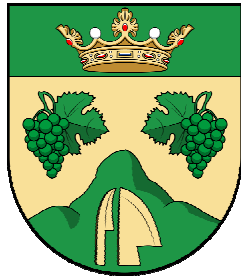


Káptalantóti község

Településfejlesztési koncepció

Elfogadásra előkészített tervdokumentáció

Megrendelő:



Káptalantóti Község Önkormányzata

8283 Káptalantóti, Petőfi u. 48.

Tel.: +36 87 471-125

Email: onkormanyzat@kaptalantoti.hu

Tervező:

AKCIÓTERV

Mérnöki Iroda Kft.

9730 Kőszeg, Bechtold István utca 7.

Tel.: +36 70/41 30 431

E-mail: modulor.gergye@t-online.hu

2020. május 15.

Felelős tervező:

Gergye Péter
TT/1 18-0204/2021

Közlekedéstervező:

Tóth Attila Gábor
TP-Terv Kft
TRk-T 01-10559
KÉ-T 01-10559
K1d1 01-10559

Energiagazd. tervező:

Tel.rend. vízi közmű
Tel. rend. energia közmű:

Lőrincz Imre
IMPI KFT
TV-T 180031
TE-T 180031

Környezetvédelem,
tájrendezés tervező:

Szily Adrien
magántervező
okl. táj- és kertépítész
TK/1 18-0055

Ügyvezető igazgató:

Gergye Péter
AKCIÓTERV KFT

**KÁPTALANTÓTI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

Ügyiratszám: NG/ *46-2* /2020.

HATÁROZAT KIVONAT

Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testületének **2020. január 14.** napján megtartott **rendkívüli nyilvános** ülésének jegyzőkönyvéből

1/2020. (I. 14.)

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI HATÁROZAT

- 1.) Káptalantóti Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a koncepció helyzetfeltáró, helyzetértékelő és jövőképre vonatkozó megállapításait megismerte és megállapítja, hogy a megalapozó vizsgálat megfelel a tervezés alapjának.
- 2.) Káptalantóti Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a koncepció által megfogalmazott fejlesztési irányt elfogadja.
- 3.) Káptalantóti Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert a településfejlesztési koncepció tervezetét és az örökségvédelmi hatástanulmányt a jogszabály szerinti véleményeztetési eljárásra készítse elő és az eljárást ezt követően folytassa le.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester

Csom Károlyné sk.
polgármester

Lutár Mária sk.
jegyző

A kivonat hiteles!

Kiadva:

Káptalantóti, 2020. január 16.



Lutár Mária
Lutár Mária
jegyző

1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ- 1/2020. (I.14.) számú határozattal jóváhagyva

- 1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok
- 1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal (Országos Területfejlesztési Koncepcióval és a területileg releváns megyei, valamint térségi területfejlesztési koncepciókkal és programokkal) való összefüggések vizsgálata
- 1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata
- 1.4. A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek - az adott település fejlesztését befolyásoló - vonatkozó megállapításai
- 1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása
- 1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai
- 1.5.2. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések
- 1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata
- 1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök
- 1.6.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek
- 1.7. A település társadalma
- 1.7.1. Demográfia, népesesség, nemzetiségi összetétel, képzettség, foglalkoztatottság, jövedelmi viszonyok, életminőség
- 1.7.2. Térbeli-társadalmi rétegződés, konfliktusok, érdekviszonyok
- 1.7.3. Települési identitást erősítő tényezők (történeti és kulturális adottságok, társadalmi élet, szokások, hagyományok, nemzetiségi kötődés, civil szerveződések, vallási közösségek stb.)
- 1.8. A település humán infrastruktúrája
- 1.8.1. Humán közszolgáltatások (oktatás, egészségügy stb.)
- 1.8.2. Esélyegyenlőség biztosítása
- 1.9. A település gazdasága
- 1.9.1. A település gazdasági súlya, szerepköre
- 1.9.2. A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői
- 1.9.3. A gazdasági szervezetek jellemzői, fontosabb beruházásai települést érintő fejlesztési elképzelése
- 1.9.4. A gazdasági versenyképességet befolyásoló tényezők (elérhetőség, munkaerő képzettsége, K+F stb.)
- 1.9.5. Ingatlanpiaci viszonyok (kereslet-kínálat)
- 1.11. Településüzemeltetési szolgáltatások
- 1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata
- 1.12.1. Természeti adottságok
- 1.12.2. Tájhasználat, tájszerkezet
- 1.12.2.1. tájtörténeti vizsgálat
- 1.12.2.2. tájhasználat értékelése
- 1.12.3. Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek
- 1.12.3.1. tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek
- 1.12.3.2. nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék
- 1.12.3.3. ökológiai hálózat
- 1.12.4. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése
- 1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata
- 1.13.1 A települési zöldfelületi rendszer elemei
- 1.13.1.1. szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek
- 1.13.1.2. zöldfelületi ellátottság értékelése
- 1.13.2. A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái
- 1.14. Az épített környezet vizsgálata
- 1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata
- 1.14.1.1. a település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata
- 1.14.1.2. az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján, termőföld esetén a művelési ágak és a minőségi osztályok
- 1.14.1.3. beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek
- 1.14.1.4. funkció vizsgálat (intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatos)
- 1.14.1.5. alulhasznosított barnamezős területek
- 1.14.1.6. konfliktussal terhelt (szlömösödött, degradálódott) terület
- 1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata

- 1.14.2.1. telekmorfológia és telekméret vizsgálat
- 1.14.2.2. tulajdonjogi vizsgálat
- 1.14.3. Önkormányzati tulajdon kataszter
- 1.14.4. Az épületállomány és a környezet geodéziai felmérése
- 1.14.5. Az építmények vizsgálata
 - 1.14.5.1. funkció, kapacitás
 - 1.14.5.2. beépítési jellemzők (beépítési mód, beépítési mérték, sűrűség)
 - 1.14.5.3. magasság, szintszám, tetőidom
 - 1.14.5.4. településkarakter, helyi sajátosságok: utcakép, térarány, jellegzetes épülettípusok
- 1.14.6. Az épített környezet értékei
 - 1.14.6.1. településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag
 - 1.14.6.2. régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület
 - 1.14.6.3. védett épített környezet, a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők
 - 1.14.6.4. világörökségi és világörökségi várományos terület
 - 1.14.6.5. műemlék, műemlékegyüttes
 - 1.14.6.6. műemlékvédelem sajátos tárgyai: a történeti kert, temető és temetkezési emlékhely
 - 1.14.6.7. műemléki terület: történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet
 - 1.14.6.8. nemzeti emlékhely
 - 1.14.6.9. helyi védelem
- 1.14.7. Az épített környezet konfliktusai, problémái
- 1.15. Közlekedés
 - 1.15.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok
 - 1.15.2. Közúti közlekedés
 - 1.15.3. Községi közlekedés
 - 1.15.3.1. közúti
 - 1.15.3.2. kötöttpályás
 - 1.15.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés
 - 1.15.5. Parkolás
- 1.16. Közművesítés
 - 1.16.1. Víziközművek
 - 1.16.1.1. vízgazdálkodás és vízellátás (ivó-, ipari-, tűzoltó-, öntözővíz, termálvíz hasznosítás)
 - 1.16.1.2. szennyvízelvezetés
 - 1.16.1.3. csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés
 - 1.16.2. Energia
 - 1.16.2.1. energiagazdálkodás és energiaellátás (villamos energia, közvilágítás, gázellátás, távhőellátás és más ellátórendszerek)
 - 1.16.2.2. megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei
 - 1.16.2.3. az önkormányzati intézmények energiahatékonysági értékelése
 - 1.16.3. Elektronikus hírközlés (vezetékes elektronikus hálózat, vezetékek nélküli hírközlési építmények)
- 1.17. Környezetvédelem (és településüzemeltetés)
 - 1.17.1. talaj
 - 1.17.2. felszíni és a felszín alatti vizek
 - 1.17.3. levegőtisztaság és védelme
 - 1.17.4. zaj- és rezgésterhelés
 - 1.17.5. sugárzás védelem
 - 1.17.6. hulladékkezelés
 - 1.17.7. vizuális környezetterhelés
 - 1.17.8. árvízvédelem
 - 1.17.9. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák
- 1.18. Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők)
 - 1.18.1. építésföldtani korlátok
 - 1.18.1.1. alábányászott területek, barlangok és pincék területei
 - 1.18.1.2. csúszás-, süllyedésveszélyes területek
 - 1.18.1.3. földrengés veszélyeztetett területei
 - 1.18.2. vízrajzi veszélyeztetettség
 - 1.18.2.1. árvízveszélyes területek

- 1.18.2.2. belvízveszélyes területek
- 1.18.2.3. mély fekvésű területek
- 1.18.2.4. árvíz és belvízvédelem
- 1.18.3. egyéb
 - 1.18.3.1. kedvezőtlen morfológiai adottságok (pl. lejtés, falszakadás)
 - 1.18.3.2. mélységi, magassági korlátozások
 - 1.18.3.3. tevékenységből adódó korlátozások
- 1.19. Ásványi nyersanyag lelőhely

II. Fejezet

2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

- 2.1. A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése
A vizsgálatok alapján a tényleges állapotok elemzése, egymásra hatásuk összevetése, folyamataik elemzése

III. Fejezet

3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

- 3.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis
A tényleges állapot értékelése, továbbá a szélsőséges, a települési környezettel szemben támasztott általános követelményeknek ellentmondó, problematikus témakörök kiemelése. A település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak összefoglalása, a település-veszélyeztető hatások alapján készített kockázatértékelés figyelembevételével.
 - 3.1.1. A folyamatok értékelése
 - 3.1.2. A település és környezetének fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése
 - 3.1.3. A településfejlesztés és -rendezés kapcsolata
- 3.2. Problématérkép/értéktérkép
A település problémáinak és értékeinek összefoglalója térképi formában, a területi lehetőségek és korlátok térképi ábrázolása
- 3.3. Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek
 - 3.3.1. településrészek kijelölése, pontos lehatárolása, a lehatárolás indoklása, térképi ábrázolása, a lehatárolt településrészek rövid bemutatása
 - 3.3.2. egyéb szempontból beavatkozást igénylő területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)

Településfejlesztési koncepció kiegészítés - határozattal elfogadva

I. A településfejlesztési koncepció jövőképe

1.1. A település jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetre vonatkozóan

1.3. A településfejlesztési elvek rögzítése

2. Célok

2.2. Részcélok és a beavatkozások területei egységeinek meghatározása

2.2.1. A jövőkép, a településfejlesztési elvek, az átfogó cél és a részcélok kapcsolata

2.2.2. A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre

3. Kiinduló adatok a továbbtervezéshez

3.1. A stratégiához és a településrendezési eszközök készítéséhez szükséges társadalmi, gazdasági és környezeti adatok meghatározása

3.2. A meghatározott területigényes elemek alapján, javaslat a műszaki infrastruktúra fő elemeinek térbeli rendjére és a terület-felhasználásra irányuló településszerkezeti változtatásokra

3.3. Az örökségi értékek és a védettség bemutatása, javaslatok az örökség védelmére és az örökségi érték alapú, fenntartható fejlesztésére

4. A megvalósítás eszközei és azok nyomonkövetése

4.1. A koncepció megvalósítását szolgáló eszköz- és intézményrendszer

4.2. Javaslat a koncepció és a változások nyomon követésére, a felülvizsgálat rendjére

1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

A településfejlesztési koncepció kiegészítést megalapozó vizsgálat

1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok

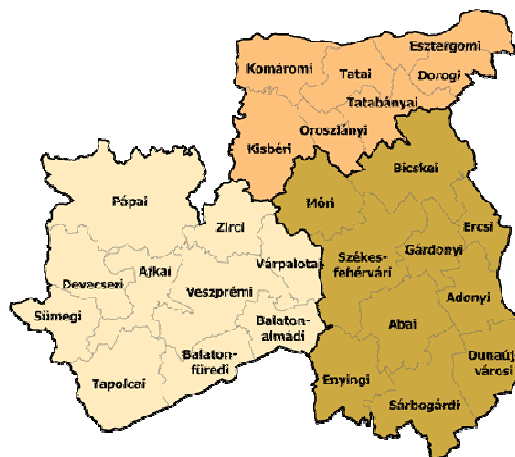
Káptalanfőti község Magyarországon, Veszprém megye délnyugati részén, a Tapolcai járásban fekszik. Természeti környezete nagyon sokszínű. Földrajzilag már a Dunántúli-dombság nagytáj, a déli, DK-i oldala pedig a Dunántúli-középhegység nagytáj részét képezi.

Tájföldrajzi szempontból a település igazgatási területének döntő hányada a Dunántúli-középhegység nagytáj, nyugati oldalának a Nemesgulács és Gyulakeszi határában levő kis része pedig a Dunántúli-dombság nagytáj részét képezi. Hasonló megoszlás jellemző a közép- és kistáj beosztásra: nagyobb részben a Bakonyvidék középtáj része, míg a nagytáj határához illeszkedően a település nyugati oldala a Balaton-medence középtájhoz tartozik. Kistáj tekintetében a Badacsony-Gulács-csoport kistájban helyezkedik el főként, a Nemesgulács, Gyulakeszi felé eső településrész pedig a Tapolcai-medence kistáj része.

Káptalanfőti a Balatontól északra mintegy 4 km-re, Tapolcától pedig D-i, DK-i irányban helyezkedik el, megközelítőleg 6 km-re.

A települést változatos felszínformák jellemzik, szinte minden irányból tanúhegyek fogják közre területét. Meghatározó domborzati és egyben tájképi elemként magasodik Káptalanfőti D-i részén a 347 m magas Tóti-hegy.

Szomszédos települései Tapolca város, Kékkút, Salföld, Badacsonytomaj, Nemesgulács, Gyulakeszi, Mindszentkál.



Közép-Dunántúli Régió



Veszprém megye és járásai

A községnek csak közúti kapcsolata van a környező településekkel. Közúti kapcsolata Gyulakeszi/Tapolca, Badacsonytomaj, Nemesgulács, Köveskál, Ábrahámhegy felé.

1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal (Országos Területfejlesztési Konceptióval és a területileg releváns megyei, valamint térségi területfejlesztési koncepciókkal és programokkal) való összefüggések vizsgálata

Az Országgyűlés 1/2014.(I.3.) határozatával elfogadta a Nemzeti Fejlesztés 2030 - Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptiót.

Az országos fejlesztési koncepció és az országos területfejlesztési koncepció Veszprém megyére vonatkozó pozicionálása (273. oldal):

„4.19 Veszprém megye

Pozicionálás

A Dunántúl közepén elhelyezkedő megye társadalmi-gazdasági „magterülete” a K-Ny irányú 8. sz. főút menti térség Veszprém megyeszékhely központtal; az átlagosnál fejlettebb a Balaton part és háttérterülete; problémákkal leginkább terhelt a Bakony és a Marcal-medence illetve a 8-as számú főúttól északra fekvő terület. Lakosságának 62%-a városlakó, de jellemzően aprófalvas településszerkezetű. Jelentős német nemzetiségű népcsoport él a megyében. Termőhelyi adottságai

gyengék, erdősültsége az országos átlagot jóval meghaladó. A veszprémi Pannon Egyetem felsőoktatási potenciálja egyes szakterületeken dunántúli szinten jelentős. A nehézipar helyét a feldolgozóipar vette át, versenyképes a jármű- és gépipar, de a vegyipar is korszerűsödött. Kereskedelme, logisztikai, turisztikai szolgáltatásai folyamatosan fejlődnek, mégis egy főre jutó GDP-je tartósan a magyarországi átlag alatti.



FEJLESZTÉSI IRÁNYOK

- A közösségi közlekedést segítő kelet-nyugati irányú közlekedési infrastruktúra (8-as főút és vasútvonalak) hálózati fejlesztése, a városok közötti kapcsolat javítása.
- A helyi gazdaság jelenlegi teljesítő képességének, hozzáadott értékének emelése, új perspektivikus ágazatok és a „tudásalapú ipar” megerősödése.
- A megyében élők szaktudásának, képzettségi színvonalának növelése, a tudományos kutatás és fejlesztés feltételeinek, intézményeinek fejlesztése.
- Az ipari zónák rehabilitációjának folytatása, a turizmus és a koncentrált ipari tevékenységek környezetterhelésének minimalizálása.
- A megye határain túlnyúló egészségügyi szolgáltatások fejlesztése.
- A megye táji, természeti és műemléki értékeinek megőrzése, tematikus összekapcsolása, fenntartható hasznosítása, megismertetése.
- A karsztvíz ivóvízforrás védelmének fejlesztésével a környezet minőségének javítása és a Balaton táji, természeti védelmének növelése.
- A balatoni turisztikai körzet, mint rekreációs térség szolgáltatás- és minőségi kínálatának a szezonaritást oldó fejlesztése, koordinálása.
- A városok térségszervező szerepköreinek élénkítése, kooperálás; az aprófalvas és perifériális térségek komplex fejlesztése a népességmegtartás érdekében.

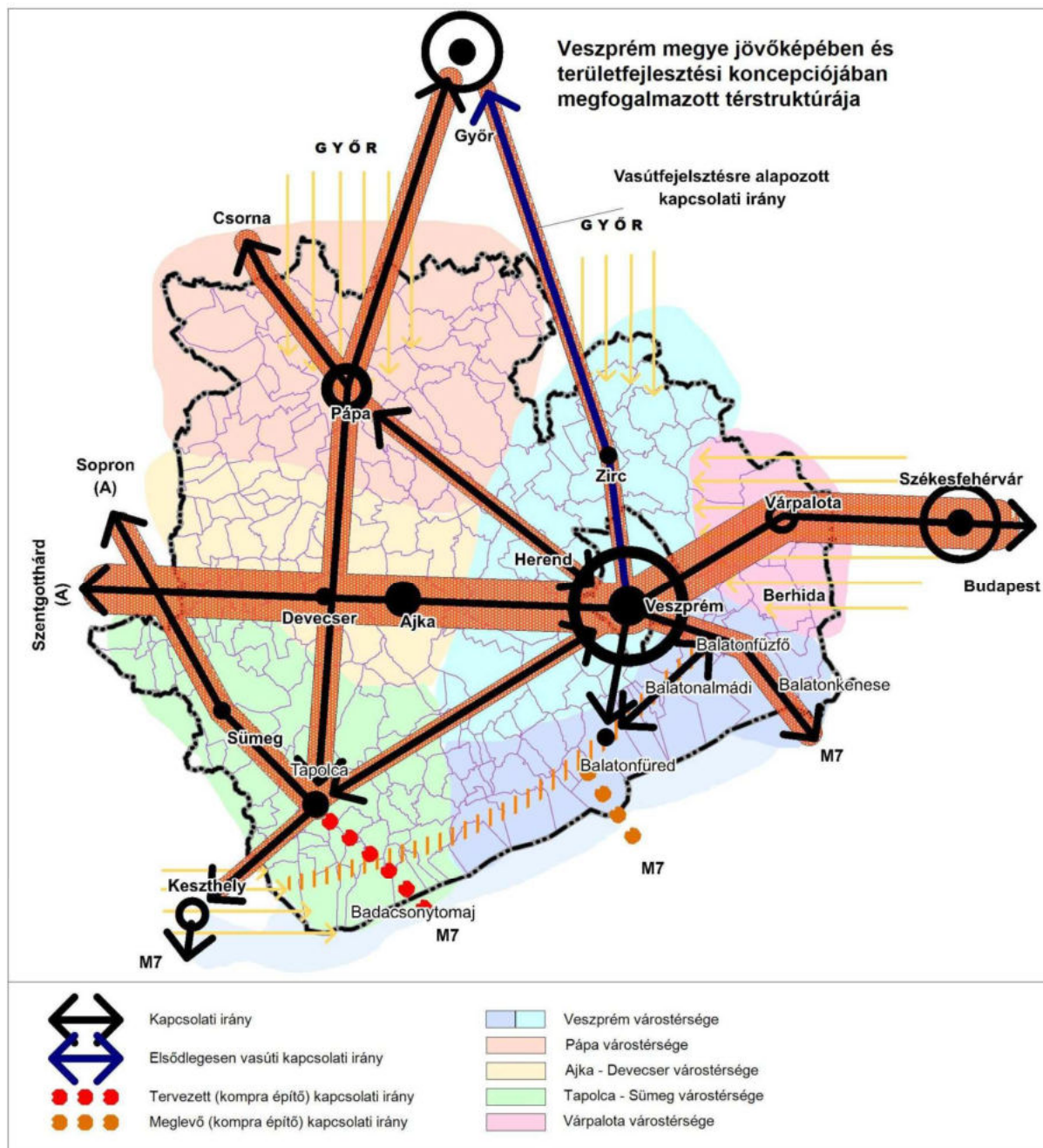
- A megyeszékhely és a városok a kultúra és az innovatív tudás központjai.

Veszprém Megyei Területfejlesztési stratégia és operatív programja /részletek/

1. A megye jövőképe

A megye jövőképe olyan távlatot rajzol fel, amelyben - a Nemzeti Fejlesztési Konceptióban kitűzött országos szintű stratégiai célkitűzések megvalósulásától is függő ütemben és mértékben - Veszprém megyében: a helyi erőforrások széleskörű kihasználásával erősödik a gazdaság úgy az ipari ágazatok, mint a mezőgazdaság, illetve a szolgáltatások vonatkozásában, erősödik a gazdaság térségi beágyazottsága, nő a versenyképessége, javulnak a lakosság életkörülményei, a gazdaság minden versenyképes szektorában javulnak a fejlődési lehetőségek, nő a foglalkoztatás, az aktív korú lakosság minden rétege és a tenni kívánók számára esély lesz a munkavállalásra, illetve a megélhetést biztosító önfoglalkoztatásra, a XXI. századi innovatív, tudás alapú gazdasági ágak, szolgáltatások és intézmények megyei jelenléte megerősödik; a helyi szereplők együttműködése révén a megtermelt jövedelmek lehető legnagyobb része a megyén belül marad, a térség gazdasági szereplőit és polgárait gazdagítja; fejlődnek a települések, javul a környezet állapota és a lakosság életminősége, nő a megye népességmegtartó és népességvonzó képessége, amelynek eredményeként csökkennek a megyén belül jelentős területi társadalmi-gazdasági különbségek, a multikulturális és érdektagolt helyi társadalom konfliktusai jól kezeltek. javulnak a gazdaságfejlesztés infrastrukturális feltételei úgy a K-Ny irányú közúti és vasúti, mint az É-D-i irányú közúti és vasúti (Veszprém - Győr) kapcsolatok vonatkozásában, a belső közlekedési hálózat javításával valamint a közösségi közlekedés feltételei javításával javul a munkahelyek és az ellátást biztosító központok elérhetősége, az információs társadalom legújabb vívmányai elterjedtek, és alkalmazásuk megjelenik a gazdasági és társadalmi életben, megvalósulnak klímavédelmet és az energiahatékonyságot szolgáló fejlesztések, nő a megújuló energia termelésének és felhasználásának súlya és aránya úgy a megye gazdaságában, mint településeiben és a háztartásokban, a (Székesfehérvár) Várpalota - Veszprém - Ajka gazdasági és innovációs tengely a térségi gazdaságfejlesztés és a tudásipar meghatározó célterületévé válik, bővül Pápa gazdasága és Győr gazdaságával való együttműködése, erősödik a táji-, természeti erőforrások fenntartható használata és a helyi potenciálokra és termelési hagyományokra, valamint a bővülő értékesítési lehetőségekre alapozva nő a helyben termelt és felhasznált egészséges élelmiszer mennyisége és aránya, kialakulnak a térségi sajátosságokat figyelembevevő tájgazdálkodás feltételei, a táji, természeti adottságokra és kultúrtörténeti hagyományokra épülve, a helyi környezeti feltételekhez igazodva javul a vidéki térségek értékteremtő képessége, szerepe az e térségekben való megélhetésben, a vidék népesség- és képességmegtartásában, kiteljesedik a térségi sajátosságokkal bíró szőlőtermesztés és borászat, a helyi karaktert adó egyedi termékek termesztése és feldolgozása, a települések megőrzik és gazdagítják természeti- és épített értékeiket, ápolják helyi hagyományait, amelyek így a fejlesztés erőforrásaivá válnak, javul a megye térszerkezete, azon belül javul az egyes települések szerkezete is, a társadalmilag indokolt és a gazdasági fejlődéssel összehangolt ütemben folytatódik a városközpontok funkcióbővítő megújítása és megkezdődik a vidéki településeken a helyi értéket és karaktert hordozó településközpontok és településrészek revitalizálása, bővülnek a zöldfelületek, egyaránt növekszik azok használati értéke és biológiai aktivitása, fokozatosan kialakulnak a települések zöldfelületi rendszerei (hálózatai), tovább nő a megye erdőszültsége, javul az erdők állapota és ez egyaránt hozzájárul a térségi gazdaság erősödéséhez, az ökológiai-, a turisztikai- és rekreációs potenciál növekedéséhez, bővül a turizmus, javulnak a vendégül látás feltételei, a Balaton-felvidék kihasználja a kiemelkedő turisztikai potenciáljában rejlő lehetőségeket, kialakul a Balaton-felvidék és a Bakony turisztikai és fejlesztési együttműködése, Veszprém megyei jogú város integrálódik a Balaton Kiemelt üdülőkörzetbe, a Bakonyalja térségében bővülnek a falusi vendéglátás, a rekreáció lehetőségei, javulnak annak feltételei, térségi együttműködései, biztosítottak és elérhetőek az alap-, a közép-, valamint a felsőfokú minőségi oktatás és a képzés, valamint a munkaerő-piaci igények változásához való alkalmazkodást biztosító élethosszig való tanulás feltételei, kialakul a lakosság sokoldalú ellátásának hatékony rendszere, biztosított az intézményhálózat elérhetősége, Veszprém erősödik, mint a felsőfokú képzés és a térségi gazdasággal együttműködő innováció regionális központja (Székesfehérvárral való együttműködésben), tovább nő a születéskor várható élettartam, a megye településeiben biztosítottak az egészséges élet megőrzésének, illetve a gyógyulás feltételei, megőrződnek a gazdag hagyományok és tradíciók, nő a kultúra szerepe a térségi és a helyi identitás erősödésében, nő a kultúra szerepe a térség és a települések fejlődésében (fejlesztésében), Veszprém megye jövőképe egy dinamikusan megújuló harmóniát tükröz, annak megteremtését vetíti előre. Harmóniát, amelyet ez a táj - a Balaton-part, a Balaton-felvidék, a Bakonyalja, a Bakony, a Somló - is tükröz, harmóniát a rendelkezésre álló sokszínű potenciálok és azok kihasználása között,

harmóniát az itt élő emberek képességei, elvárásai és a térség és települései fejlődése között, harmóniát települési környezetben és harmóniát a társadalomban. szeptember A megyei területfejlesztési koncepció átfogó célja tehát ennek a harmóniának a megteremtése, olyan vonzó, élhető és versenyképes térség kialakítása, amely az itt élők, és az ide látogatók szélesen értelmezett „jól lét”-ének is feltétele. A megyei területfejlesztési stratégiai program a jövőkép elérését előmozdító hosszú távú célokhoz kapcsolódó prioritásokat és a középtávú, 2014-20 közötti időszakra szóló programokat határozza meg.



3.2. A területfejlesztési koncepcióban rögzített célrendszer

Átfogó cél 1. Gazdasági növekedés, a térségi potenciálokra építő, a versenyképességet fokozó gazdaságfejlesztés: Az átfogó célként megjelölt életminőség emeléséhez nélkülözhetetlen a gazdasági alapok megerősítése, a megye gazdaságának fejlesztése (a különböző térségi potenciálok és sajátosságok figyelembevételével), a gazdasági növekedés támogatása, versenyképes, innovatív, a kitörési pontokra épülő gazdaságfejlesztés, a megye és települései fejlesztésének gazdasági alapjainak megteremtése, a foglalkoztatás és a jövedelmek bővítésével a lakosság megélhetésének

javítása, közvetve a megye térségei és települései népességmegtartó és népességvonzó képességének erősítése.

Átfogó cél 2. A lakosság életminősége javítása, „jól léte” biztosítása, a társadalom fejlesztése: Veszprém megye területfejlesztése csak akkor lehet eredményes és sikeres, ha az hozzájárul a megye településein élők életminősége javulásával, „jól létének” biztosításával. Az életminőség javításának célkitűzése ezért átfogja a koncepció egészét, az egészséges társadalom megteremtésétől a megélhetés feltételeinek javítását szolgáló gazdaságfejlesztésen, a szolgáltatások elérhetőségének javításán át a települési terek környezetminőségének javításáig

Átfogó cél 3. A térszerkezet tudatos alakítása, versenyképességet segítő szerkezetfejlesztés, a várostérségek összehangolt fejlesztése: Veszprém megye fejlesztésének fontos feltétele az összehangoltan, harmonikusan és fenntarthatóan működő, a meglévő térszerkezet rendszerét építő módon hasznosító és a környező makroregionális kapcsolatokban aktívan részt vevő gazdasági, társadalmi és területi térszerkezet megteremtése, amelyben együttműködő, értékeket teremtő és védő partnerként vehet részt a megye minden térsége és települése. Ennek megteremtése átfogó fejlesztéspolitikai célkitűzés.

Tapolcai Járás

Tapolcai Járás települései: Tapolca (járasközpont), Ábrahámhegy, Badacsonytomaj, Badacsonytördemic, Balatonederics, Balatonhenye, Balatonrendes, Gyulakeszi, Hegyesd, Hegymagas, Kapolcs, Káptalanfő, Kékkút, Kisapáti, Köveskál, Kővágóörs, Lesencefalu, Lesenceistvánd, Lesencetomaj, Mindszentkál, Monostorapáti, Nemesgulács, Nemesvita, Raposka, Révfölde, Salföld, Sáska, Szentbékakál, Szigliget, Taliándörögd, Uza, Vigántpetend, Zalahaláp

TAPOLCAI JÁRÁS FEJLESZTÉSÉNEK CÉLKITŰZÉSEI A MEGYEI STRATÉGIAI PROGRAM FIGYELEMBEVÉTELÉVEL

A járás fejlesztésének célja kettős: egyrészt a népességvesztés mérséklése, illetve megállítása, másrészt, de ezzel összefüggésben a munkahelyteremtést elősegítő és a térség specifikumaira építő gazdaságfejlesztés. A járás fő fejlesztési célkitűzése elérését az alábbi - a megyei stratégiai programmal is összhangban lévő - stratégiai célok segítik. A járás stratégiai céljai indukáló forrásfinanszírozása az ágazati operatív programok és a megyei TOP források terhére történik. A térségi és a helyi gazdaság fejlesztése, foglalkoztatás bővítése Tapolcán illetve a térségi településeken

- A meglévő, belterületen fekvő barnamezős ipari- gazdasági területek fejlesztése és bővítése (a foglalkoztatottságot javító, magasabb hozzáadott értéket eredményező) vállalkozások letelepítése érdekében
- Versenyképes jövedelmet nyújtó vállalkozások letelepedésének támogatása, a működő vállalkozások bővítése
- Együttműködésekre épülő, különféle turisztikai vonzerőket és szolgáltatásokat érintő, összehangolt turisztikai fejlesztések támogatása, a rendszerszemlélet érvényesítése a térség turisztikai fejlesztéseiben
- Magas hozzáadott értéket előállító gazdasági tevékenységet folytató vállalkozások támogatása - Tematikus utak kialakításának támogatása, pl. borutak, egyházi utak és a szükséges infrastruktúra megteremtése
- A gyógy-barlang adta lehetőségek kihasználása a gyógyászatban és a rehabilitációban
- A vallási turizmushoz, a lovas és a vadász turizmushoz kapcsolódó vállalkozások támogatása, a turisztikai szolgáltatások színvonalának emelése
- Helyi termékek előállításának és piacteremtésének ösztönzése a vállalkozások online megjelenésének támogatása, piacfejlesztés ösztönzése - A helyi foglalkoztatási szint javítása helyi alternatív foglalkoztatás bővítést célzó beavatkozások támogatásával
- A háttértelepülések gazdaságában a helyi gazdálkodás súlyának növelése, a mezőgazdasági termékek helyben történő feldolgozásának támogatása.
- Önfenntartó gazdaságok segítése a vidékfejlesztés eszközrendszerével A sajátos területi - természeti erőforrás, agroökológiai és turisztikai - potenciálok kiaknázása, fenntartható erőforrás gazdálkodás

Beavatkozási területek:

- A természeti erőforrásokkal való fenntartható gazdálkodás - Tapolca és a városkörnyéki települések turisztikai potenciáljának hasznosítása
- A terület agroökológiai potenciáljának hasznosítása, az erdőtelepítés támogatása, a borászatok fejlesztésének támogatása
- Térségi energiapotenciál kiaknázására épülő komplex fejlesztési programok megvalósítása

- Megújuló energiával kombinált országos jelentőségű habüveg gyártás infrastruktúrájának megteremtése
- Az energiahatékonyságot segítő beavatkozások támogatása, az energiafüggőség csökkentése, alternatív lehetőségek támogatása elsősorban a települések kommunális energia ellátására
- Alacsony szén-dioxid kibocsátást célzó támogatás valamennyi területtípuson, de különösen a városi területeken, pl. megújuló energetikai térségi kutatási programok lebonyolítása
- Települési környezet javítása, a helyi és térségi jelentőségű természeti és kulturális értékek védelme
- Turisztikai fogadóképesség fejlesztése, vendégváró településkép javítása, megőrzése a helyi turisztikai értékekhez kapcsolódóan pl. helyi termékek, gasztronómia A mobilitás támogatása, az elérhetőség javítása, a helyi és térségi közlekedési infrastruktúra fejlesztése

Beavatkozási területek:

- Térségi mobilitás biztosítása
- A térség és a város elérhetőségét, a központi szerep erősítését, a foglalkoztatás bővítését valamint a munkahelyek és a szolgáltatások elérhetőségét segítő közlekedési hálózat fejlesztés
- A 4-5 számjegyű közutak, önkormányzati utak és az üzleti infrastruktúrához kapcsolódó kerítésen kívüli utak fejlesztése
- Üzleti infrastruktúrához kötődő kerítésen kívüli iparvágány-fejlesztés
- Kisléptékű közösségi és alternatív közlekedésfejlesztés és közlekedésszervezés
- Környezetbarát közlekedési eszközök használata, a kerékpárút hálózat és létesítményeinek fejlesztése, a kerékpárutak hálózattá szervezése
- Nem kötöttpályás városi és elővárosi közlekedésfejlesztések, közúti közösségi közlekedési járműbeszerzés - Intelligens közlekedési rendszerek támogatása
- Forgalmbiztonság növelése
- Intermodális közlekedés kialakításának támogatása
- Devecser-Tapolca közötti út fejlesztése - Devecser-Tapolca közötti út Zalahalápi elkerülőjének megépítése
- Zalahaláp-Hegyesd közötti út aszfaltozása

A lakosság életminőségének javítása, a helyi közösségek fejlesztése

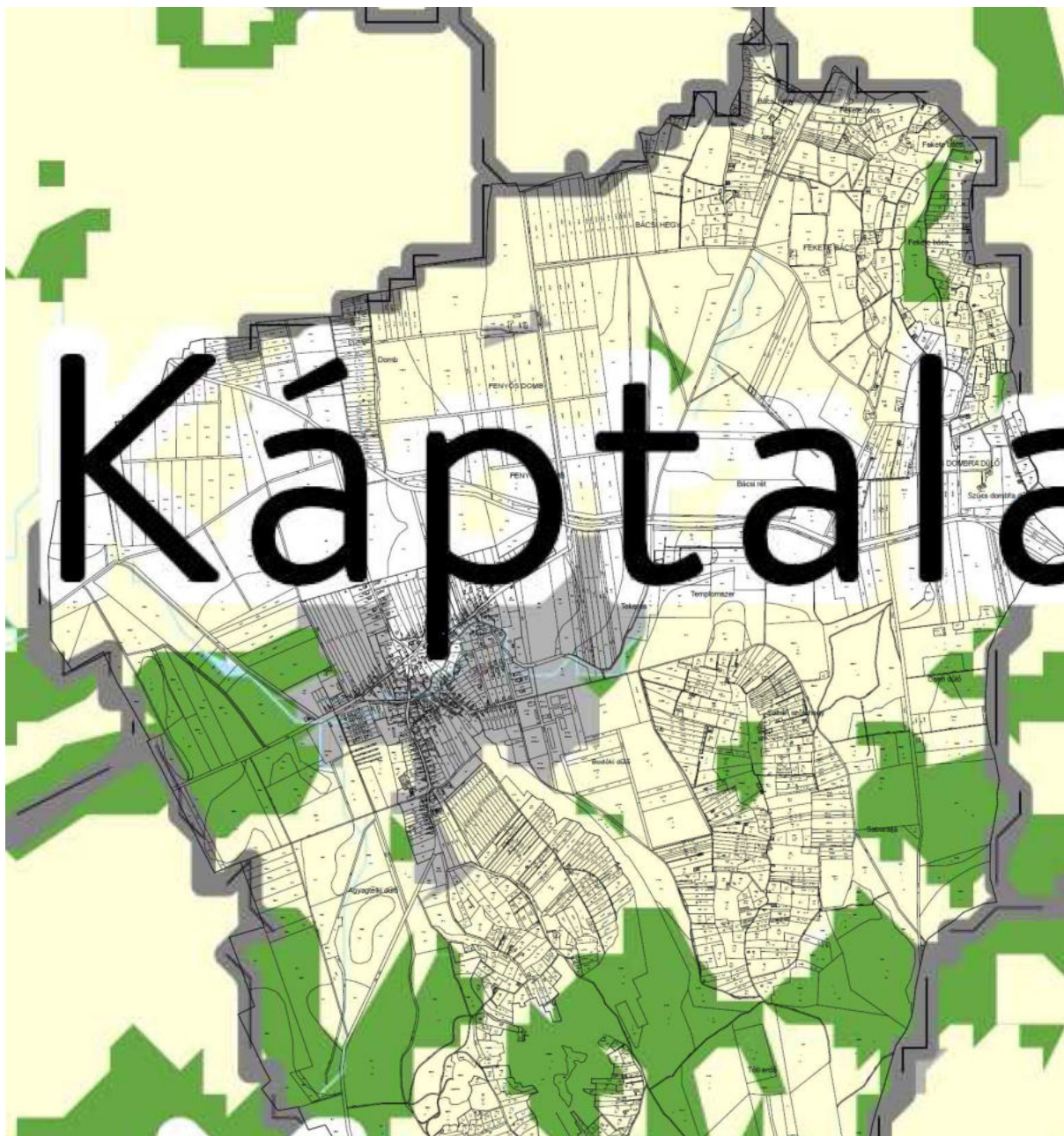
Beavatkozási területek:

- Tapolca térségközpont szerepének erősítése Sümeggel való együttműködésben és funkciómegosztásban,
- A térségi és városi vonzerő fenntartása és bővítése érdekében a funkcióbővítő és a közterületek minőségét fejlesztő beavatkozások támogatása
- A városkörnyéki települések fejlesztésének támogatása
- A lakosság egészségének megőrzése, egészségi állapotának javítása
- A gyógy és egészségturizmushoz kapcsolódó fejlesztések és beavatkozások támogatása - Az oktatás, a képzés és a továbbképzés fejlesztése minden szinten
- A szociális alapszolgáltatásokhoz és gyermekjóléti alapellátásokhoz (bölcsőde, családi napközik stb.), valamint óvodai ellátáshoz való hozzáférés javítása és a szolgáltatások minőségének fejlesztése.
- Komplex térségi pszicho-szociális alapú felkészítő és mentor programok, modell értékű helyi kezdeményezések támogatása
- A tapolcai szennyvíztisztító korszerűsítésének támogatása
- A szociális alapszolgáltatásokhoz való hozzáférés javításával a kirekesztődés mérséklése, a települési és kistérségi szintű szolgáltatások kialakítása, az időskorúakról, szenvedélybetegekről és hajléktalan emberekről gondoskodó szociális nappali ellátások feltételeinek fejlesztése - Demográfiai változások, illetve a társadalmi esélyegyenlőség miatt indokolt szociális szolgáltatások infrastrukturális fejlesztése
- A szegénység által sújtott városrészek szegregált területeinek rehabilitációja, a leromlott területek komplex megújítása.”

1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

A 2018. évi CXXXIX. törvény - Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről - tartalmazza a községre vonatkozó övezeti rendszereket és infrastrukturális rendszereket:





Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló tv. 2. sz. melléklet -
Az Ország Szerkezeti terve

Az adatokat a teir .hu adatbázisból

Térségi területfelhasználás neve	Káptalan-tóti község hatályos településszerkezeti terve	MaTrT szerkezeti terv
		ha
Települési térség	n.a	94,87 ha
Erdőgazdálkodási térség	n.a	274,13
Mezőgazdasági térség	n.a	803,51
Vízgazdálkodási térség	n.a	0,98
Teir adat:		1173,09

A településszerkezeti terv változása települési térségként kijelölt ingatlanokat érint. A település a MaTrT előírásainak megfelel.

A hatályos Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve és a Veszprém megyei területrendezési terv előírásai és övezeti rendszerének rendezési tervhez való igazolását alább bemutatjuk:



2018. évi CXXXIX. törvény 3/1 melléklete -Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

A község közigazgatási területét érinti az ökológiai hálózat övezete érinti.

Ökológiai hálózat magterületének övezete 209,56 ha

Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete 6,74 ha

Ökológiai hálózat puffterületének övezete 920,18 ha.



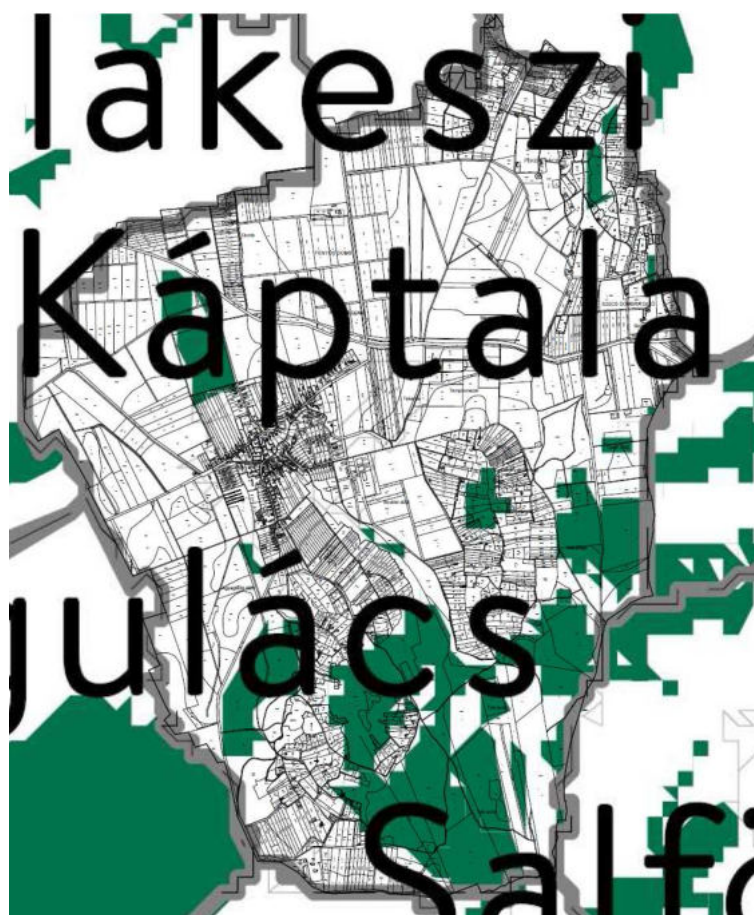
2018. évi CXXXIX. törvény 3/1 melléklete -Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

A község külterületének nyugati és keleti szegélyét is érinti a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete 67,029 ha nagyságban.

2018. évi CXXXIX. tv. „16. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

28. § (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

(2) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”



2018. évi CXXXIX. törvény-3/3. sz. melléklete - Erdők övezete

A község területét érinti az erdők övezete 108,61 ha nagyságban.

Erdőtervezett területek Káptalantóti községben:



Káptalantóti község erdőtervezett területei

17. Erdők övezete

2018. évi CXXXIX. tv. 29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.



2018. évi CXXXIX. törvény-3/4. sz. melléklete - Világörökség és világörökség várományos területek övezet által érintett települések

A község területét érinti a világörökség és világörökség várományos területek övezete.



2018. évi CXXXIX. törvény-3/5. sz. melléklete - Honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett települések

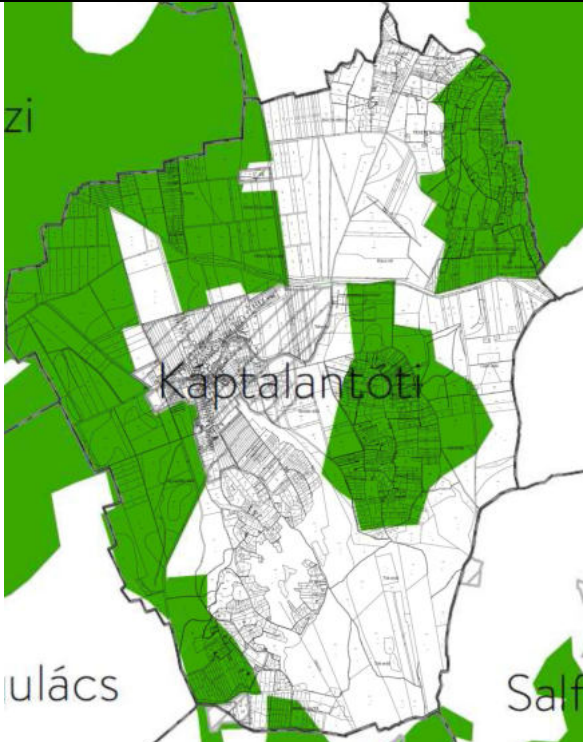
A község területét nem érinti a honvédelmi és katonai célú terület övezete.

BKÜTrT 12/1. melléklet

2. Tervezett térségi szerepkörű összekötő utak

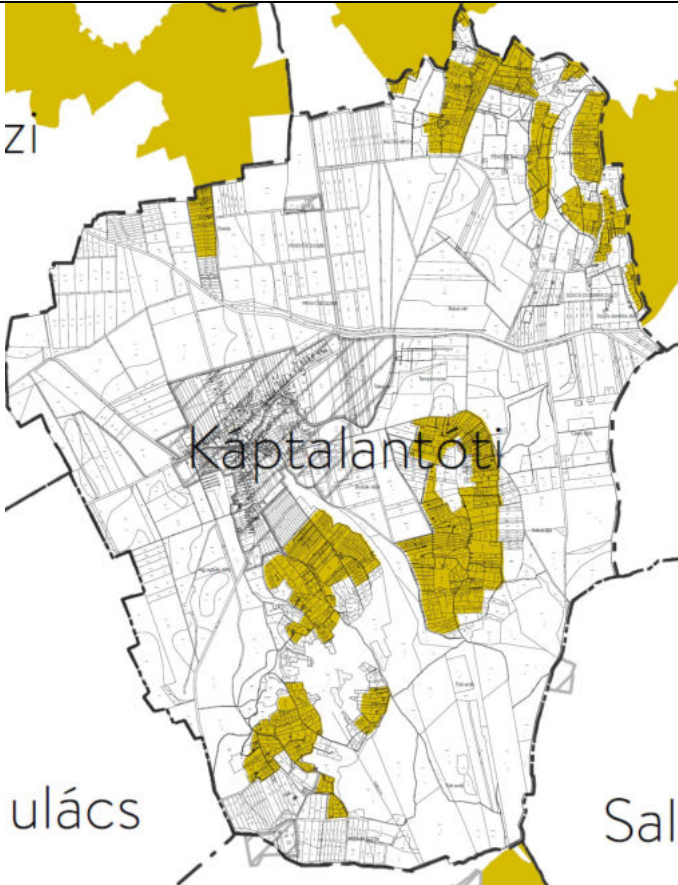
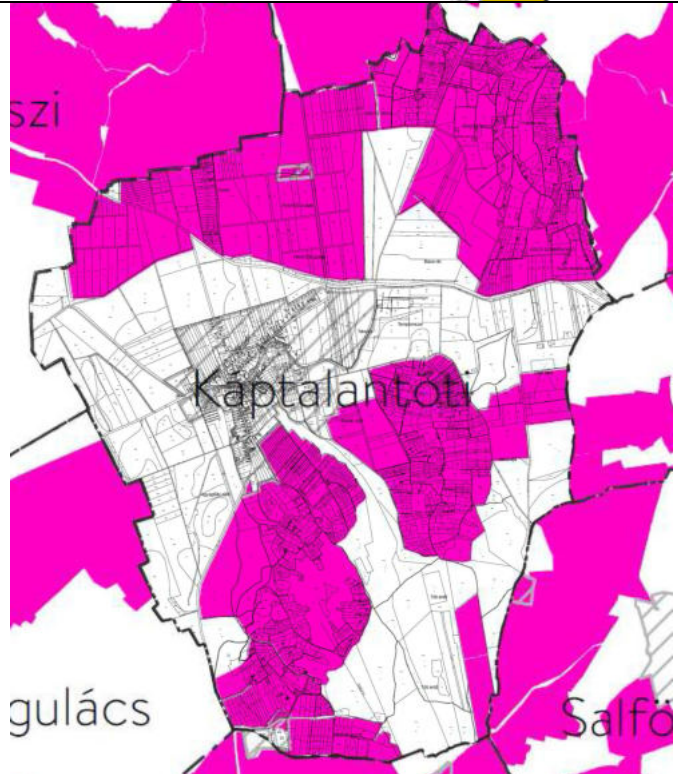
2.6. Tapolca (Diszel) (77. sz. főút) - Badacsonytomaj (71. sz. főút)

BKÜTrT	Érintettség, hatályosság a tervezési terület vonatkozásában	Területe (ha)	Térségi övezet
BKÜTrT szerkezeti terve	Érinti	Erdőgazdálkodási térség: Mezőgazdasági térség: Szőlő, gyümölcs és kertművelésű térség: 443,54 ha Vízgazdálkodási térség: Sajátos területfelhasználású térség: 0,0033 ha Települési térség: ha	

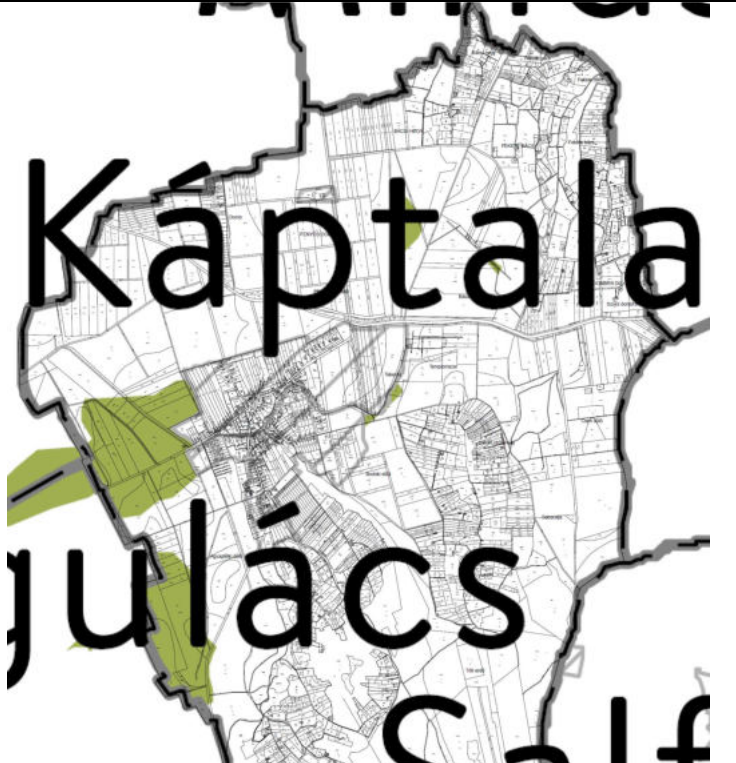
az ökológiai hálózat magterületének övezetét, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetét, valamint az ökológiai hálózat pufferterületének övezete 3/1 melléklet	Érinti	Ökológiai hálózat magterületének övezete 209,56 ha Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete 6,74 ha Ökológiai hálózat pufferterületének övezete 920,18 ha	
Tájképvédelmi terület övezete	Érinti	497,83 ha	

Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések 3/4. melléklet	Érinti	689,24 ha	
Tómeder övezete	Nem érinti	-	
kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete 3/2. melléklet	Nem érinti	-	

erdők övezete	Érinti	197,61 ha	 lakeszi Káptala gulács Salfi
Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdők	Érinti	190,12	 Káptala

Kertes mezőgazdasági övezete	Érinti	141,4135 ha	 Map of Káptalantóti showing yellow highlighted areas for the garden and agricultural zone. The map includes labels for 'ZI' (top left), 'Káptalantóti' (center), 'ulács' (bottom left), and 'Sal' (bottom right).
Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete	Érinti	586,72 ha	 Map of Káptalantóti showing pink highlighted areas for the grapevine growing area. The map includes labels for 'szi' (top left), 'Káptalantóti' (center), 'gulács' (bottom left), and 'Salfő' (bottom right).

Térségi övezet megnevezése 9/2019.(VI.14.)	Érintettség, hatályosság a tervezési	Területe (ha)	Térségi övezet
--	--	---------------	----------------

MvM rendelet alapján	terület vonatkozásában		
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem érinti	-	
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Érinti	66,68 ha	

Tájképvédelmi terület övezete	Érinti	1173,09 ha	
Vízminőség-védelmi terület övezete	Érinti	1173,09 ha	
Nagyvízi meder övezete	Nem érinti	-	

VTT-tározók övezete	Nem érinti	-	
---------------------	------------	---	--

Veszprém megyei területrendezési terv által érintett, egyedileg meghatározott térségek érintettségének vizsgálata

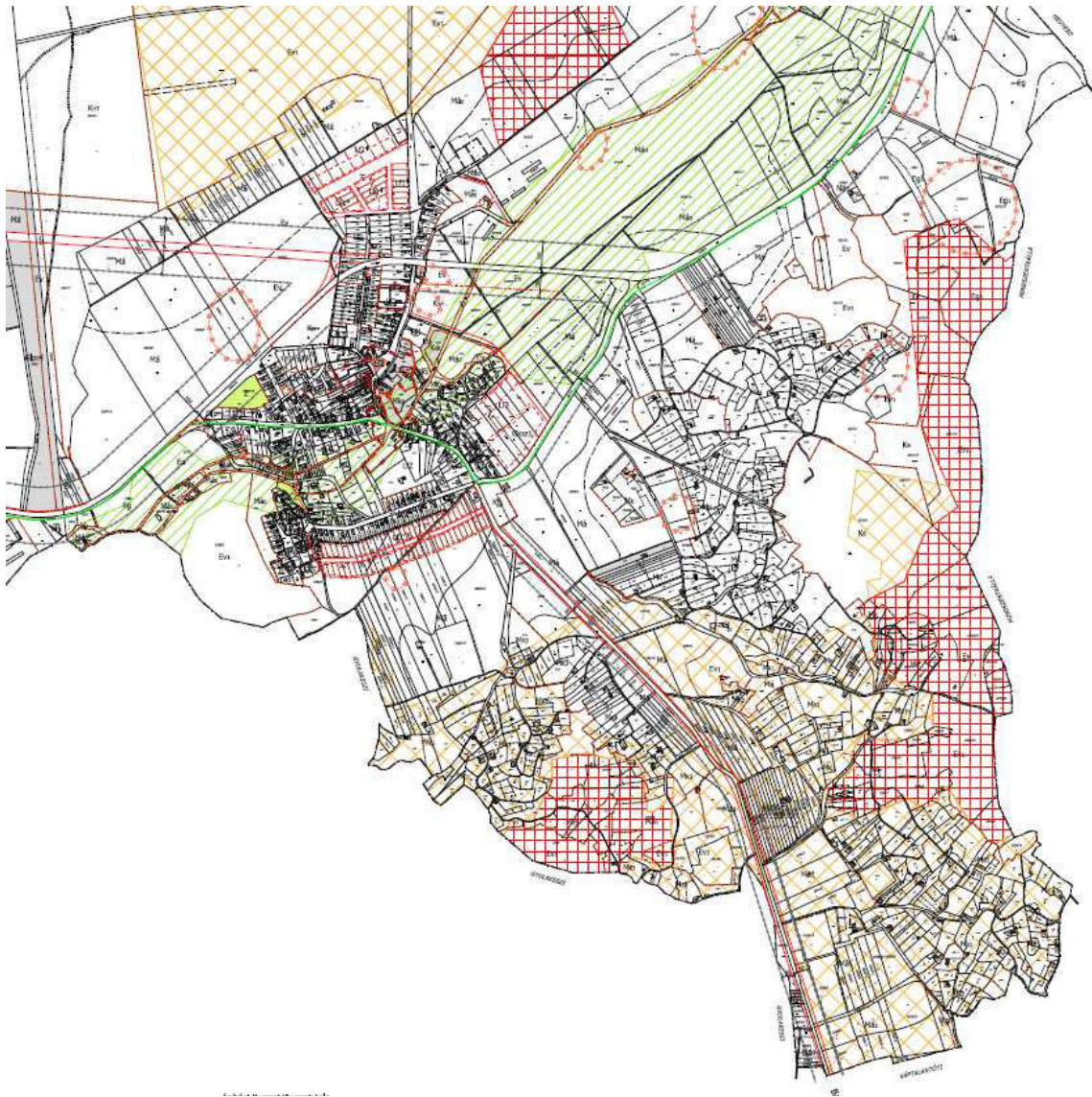
Térségi övezet megnevezése 15/2019. (XII. 13.) megyei önkormányzati rendelet alapján	Érintettség, hatályosság a tervezési terület vonatkozásában	Területe (ha)	Térségi övezet
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	Nem érinti	-	
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	Nem érinti	-	

Földtani veszélyforrás terület övezete	Nem érinti	-	
Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete	Nem érinti	-	
Innovációs- technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete	Nem érinti	-	
Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete	Nem érinti	-	

Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete	Érinti	-	
Együtt tervezendő térségek övezet - Veszprém megye várostérségeinek övezete	Érinti	-	
Együtt tervezendő térségek övezet - Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség településeinek övezete	Érinti	-	

1.4. A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek - az adott település fejlesztését befolyásoló - vonatkozó megállapításai

Tapolca és azon belül Diszel városrésze a községtől északra fekszik. Tapolca város településrendezési eszközeit 2008-ban fogadták el és több alkalommal módosították. A települések közös fejlesztési célja a Diszel városrésztől induló, Káptalantóti felé déli irányban haladó új, tervezett térségi szerepkörű összekötő út kialakítása, amelynek része Káptalantóti község belterületet elkerülő új útja, amely folytatódik Badacsonytomaj 71. sz. főút felé. A két település kertés és általános mezőgazdasági területekkel határos.



Tapolca külterület szabályozási terv részlete

Salföld község településrendezési tervét 2006-ban fogadták el. A két település kiterjedt erdőségek és mezőgazdasági területekkel kapcsolódik egymáshoz. Káptalantóti község településrendezési terve tartalmaz egy településközi út kialakítását a Káptalantóti 0281 hrsz út déli folytatásában Salföld igazgatási területe felé.

Kékkút község új településrendezési eszközeit 2019-ben fogadták el. Káptalantóti községgel erdőterületekkel határos a két település, településhatáron átívelő fejlesztés nem tervezett.



Kékkút község településszerkezeti terve

Badacsonytomaj község hatályos településrendezési eszközeit 2010-ben fogadták el. A települések kertes és általános mezőgazdasági területekkel határos. Káptalanfőti közigazgatási területének déli határán áll Riza puszta. A szabálytalan alaprajzú dombplatón, főhomlokzatával délre, a Balaton felé néző klasszicista épület egy kúria volt, amely helyi védelem alatt áll. Mellette áll a volt Badacsony Borászati Szövetkezet területén a Nagy és Nagy borászata és pincéje.

Badacsonytomaj község közigazgatási területének északi részén szennyvíziszap telep található (Badacsonytomaj 0160/33 hrsz), amelynek 1 km-es védőtávolsága érinti a település közigazgatási területének déli részét.

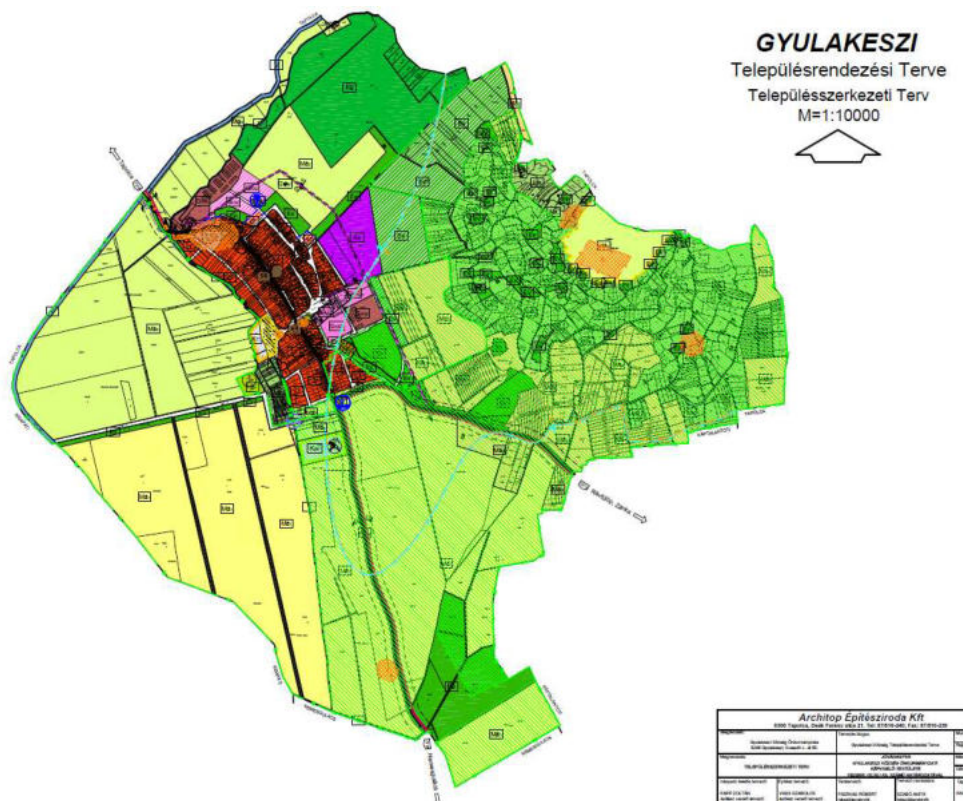


Kilátás Káptalantótiól Badacsonytomaj felé Rizapusztán



Badacsonytomaj szabályozási terv (részlet)

Káptalantóti felé általános mezőgazdasági, kertes mezőgazdasági és erdős területekkel találkozunk a két község. A két község közötti műszaki infrastruktúra kiépítése a meglévő úthálózat fejlesztésében kimerül.



Nemesgulács község településrendezési eszközeit 2015-ben fogadták el. Káptalantóti község településrendezési eszközeivel egyetemben az új jogszabályi előírásoknak megfelelő településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök kidolgozása 2019-ben megkezdődött. A településrendezési eszközöket 2018-ban módosították. A településeket általános mezőgazdasági területek és a Gulácsi-hegy mentén erdős területek csatlakoznak. A kiépített közműinfrastruktúra révén is a két település kapcsolódik egymáshoz.

1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció megállapításai

34

KÁPTALANTÓTI TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ			2006.
Stratégiai programok, alprogramok, intézkedési javaslatok	Megvalósítandó cél	Kapcsolódási lehetőség a regionális programokhoz	
I. programcsoport: „kapcsolatok erősítése” 1. ...a szomszédos településekkel • közös beruházások, a Tapolca-Diszel irányába összekötő megépítésében való közreműködés • Nemesgulács körjegyzőséggel és a Káli medence településeivel kialakítandó szoros együttműködés 2. A térségen belüli közös fejlesztések ösztönzése • Közös pályázatokban való részvétel (egy közös cél elérése érdekében, ld: Leader program) • Turistautak-kerékpárút, forrásutak, borút kialakítása 3. A település „hirdetése”, megismertetése • A helyi lakosok tájékoztatása a közeli munkalehetőségekről, az ingatlankeresletről, a fejlesztési programokról stb., hivatali ügyintézés könnyebbé tétele • Saját internetes honlap folyamatos karbantartása (alkalmas a község és a helyi programok és lehetőségek reklámozására) • Tájékoztató táblák, települési térkép elhelyezése a fontosabb látnivalók, értékek, szolgáltatások feltüntetésével	 <		

- A szennyvízelvezető-hálózatra történő csatlakozás tá-mogatási rendszerének kidolgozása - A területre érkező zártkerti, erdei csapadékvíz hordalé-kának kiszűrésére hordalékfogók telepítése közvetlenül a belterület előtt, vízmosságok stabilizálása - Fejlesztési területek kijelölése, munkahelyteremtés, he-lyi foglalkoztatás - A belterületi ingatlanfejlesztés megalapozása, lakóin-gatlanok felújítását segítő program kidolgozása - Önkormányzati építési telkek kijelölése - A szőlőhegy vonzerejének megőrzése, a borturizmus beindítása	Infrastruktúrafejlesztés Munkahelyteremtés Népességmegtartó erő növelé-se A demográfiai egyensúly hely-reállítása.	terv Káptalantóti csapadékcsonoma megvalósíthatósági tanulmány
2. <i>Településkép, települési környezet javítása</i> - Települési köztér rekonstrukció - Játszótér kialakítása - pihenőpark (utcabútorzattal) kialakítása a településre érkező turisták számára - A sportpálya bővítése, teniszpálya kialakítása 3. <i>Az ellátás javítása, fejlesztések</i> - Faluház, közösségi ház kialakítása	A településkép javítása, a turizmus alapjainak megte-remtése Szociális és mentális ellátás javítása	
III. programcsoport: „a turizmus megalapozása” - Profitorientált, minőségi turisztikai kínálat megjelenítése (aktív hagyományőrzés, új attrakciók) - Borturizmus program kidolgozása a szomszédos tele-pülésekkel (szoros összefogás) - Nemzeti parkra épülő Csendes turizmus, Öko- és él-ményturizmus meghonosítása, - Helyi termékek előállítása helyben termelt egészséges (bio) élelmiszerből - A helyi lakosok vállalkozó kedvének ösztönzésére ki-dolgozandó program (falusi szálláshelyek bővítése céljából) - Helyi túrautak kialakítása, kijelölése	Speciális turisztikai kínálat Fenntartható környezet fejlesztése A vendégváró falu gazdagodá-sa	

KÁPTALANTÓTI TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ		2006.
IV. programcsoport: „Harmonikus tájgazdálkodás”		
- Integrált szőlőművelés meghonosítása a művelésben tartott zártkerti területek szőlőterületein együttműködve a Badacsonyi borászati kutatóintézetrel. - A települést övező hegyvidékeken az erózió védelme, és vízelvezetése, a mezőgazdasági úthálózat fejlesztése - Tájrendezési, tájvédelmi feladatok elvégzése annak érdekében, hogy a táj természeti arculata megőrződjön - Nemzeti Park hoz kapcsolódó tájhasznosítás és képzés megvalósítása a szomszédos településekkel - Külföldi ingatlanok táji jellegének megőrzése. - Környezetkímélő és megújító tájhasználat - Az elhagyatott és rossz adottságokkal rendelkező zártkerti területek újrateremtése - Birtokszerkezet korszerűsítése - gyümölcs termesztés (elsősorban alma, körte, gesztenye) ösztönzésére vonatkozó programok kidolgozása - A meredekebb szántóterületek, illetve rossz termelékenységű területek erdősítésére vonatkozó program kidolgozása, - A mélyebb területek gyepesítésének megoldása, legeltetéses állattartással kapcsolatos hasznosítási program kidolgozása - Alternatív gazdálkodási technikák elterjedése, biogazdálkodás - Megújuló energiaforrások hasznosítása program kidolgozása (napenergia, bioenergia)	A modern és komplex tájgazdálkodási rendszer kialakítása A lakosság életminőségének javulása, A vendégváro falu gazdagodása, Jövedelmező mezőgazdaság alapjainak megteremtése	Balaton felvidéki Térségi fejlesztési Társulás területfejlesztési koncepciója Topolcai statisztikai kistérség agrár-struktúra és vidékfejlesztési stratégiai programja Káptalantóti Környezetvédelmi programja Leader + program

1.5.2. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések
Nem releváns.

1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata

1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök

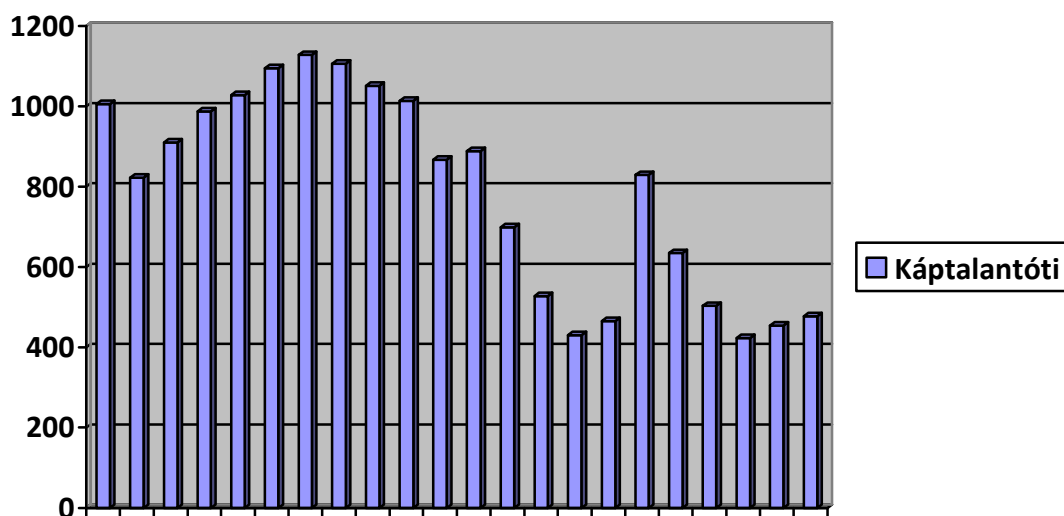
Településszerkezeti tervet, amelyet a 34/2007.(XI.13.) sz. határozat fogadták el, majd módosították a 3/2016. (II.16.) számú határozattal.

A helyi építési szabályzatot a 12/2007.XI.20.) önkormányzati helyi rendelettel hagyták jóvá. Módosítására: a 7/2008.(XI.11.), a 4/2016. (II.29.), és a 4/2016. (II.29.) önkormányzati rendeletekkel került sor.

1.7. A település társadalma

1.7.1. Demográfia, népesesség, foglalkoztatottság

Káptalantóti népességének alakulása 1870-2019 között



Állandó népesség				Lakónépesség				
1980	1990	2001	2011	1980	1990	2001	2011	2019
699	527	430	465	635	503	423	454	477

(Forrás: KSH)

A népesség nemzetiségi összetétele alapján a lakosság döntő hányada magyar (89 %), csekély részben német (0,4 %) volt. Nem válaszolt 10,9 %.

A helység lakóinak nemzetiségi kötődése 2011-ben

magyar	93,2%
bolgár	0,0%
cigány (roma)	0,0%
görög	0,0%
horvát	0,0%
lengyel	0,0%
német	0,4%
örmény	0,0%
román	0,0%
ruszin	0,0%

A helység lakóinak nemzetiségi kötődése 2011-ben		
szerb	0,0%	
szlovák	0,0%	
szlovén	0,0%	
ukrán	0,0%	
egyéb, nem hazai nemzetiség	0,7%	
nem kívánt válaszolni, nincs válasz	6,8%	

(Forrás: KSH)

A felekezetek szerinti összetétel:

A helység lakóinak vallási összetétele 2011-ben		
római katolikus	75,6%	
református	2,4%	
evangélikus	1,3%	
vallási közösséghez, felekezethez nem tartozik	7,0%	
nem kívánt válaszolni, nincs válasz	13,7%	

(Forrás: KSH)

A népesség 75,6 %-a katolikus vallású,

Városrészek, településrészek

A helység városrészei, a helységhez tartozó településrészek jellege és megnevezése	A népszámlálási lakónépesség	A lakások	A lakott egyéb lakóegységek	Postai irányítószám	A külterület települési jellege	A településrész távolsága a központi belterület centrumától (km)
	száma 2011. október 1-jén, a 2019. január 1-jei közigazgatási állapot szerint					
Központi belterület	433	184	–	8283	–	–
Külterület						
Bácshegyidűlő	10	2	–	8283	Mgl.	3,1
Bácsidűlő	–	1	–	8283	Mgl.	2,1
Bodokidűlő	–	–	–	8283	üd.	0,5
Feketebács	3	2	–	8283	Mgl.	3,0
Fenyősdomb	–	–	–	8283	Kt.	0,5
Hegymögiszőlő	–	–	–	8283	Kt.	3,7
Rizapuszta	–	–	–	8283	Kt.	3,0
Sabariszőlő	2	1	–	8283	Mgl.	1,5
Szulaiszőlő	6	2	–	8283	Mgl.	1,0
Tótihegy	–	1	–	8283	Mgl.	2,0

Kt. = külterület összeírt lakóegység és népesség nélkül

(Forrás: KSH)

A külterületi lakónépesség száma 21 volt, amely az egykori zártkertben bejelentett lakónépességet jelenti.

A népesség számának alakulása 1991-2019. (forrás: KSH)

Időpont	Lakónépesség
2019.01.01.	477
2018.01.01.	476
2017.01.01.	468
2016.01.01.	470
2015.01.01.	472
2014.01.01.	463
2013.01.01.	452
2012.01.01.	458
2011.10.01. (a népszámlálás időpontjában)	453
2010.01.01.	428
2009.01.01.	436
2008.01.01.	439
2007.01.01.	444
2006.01.01.	438
2005.01.01.	427
2004.01.01.	408
2003.01.01.	410
2002.01.01.	424
2001.02.01. (a népszámlálás időpontjában)	433
2000.01.01.	465
1999.01.01.	474
1998.01.01.	472
1997.01.01.	471
1996.01.01.	495
1995.01.01.	500
1994.01.01.	500
1993.01.01.	508
1992.01.01.	501
1991.01.01.	509
1990.01.01. (a népszámlálás időpontjában)	503

(Forrás: KSH)

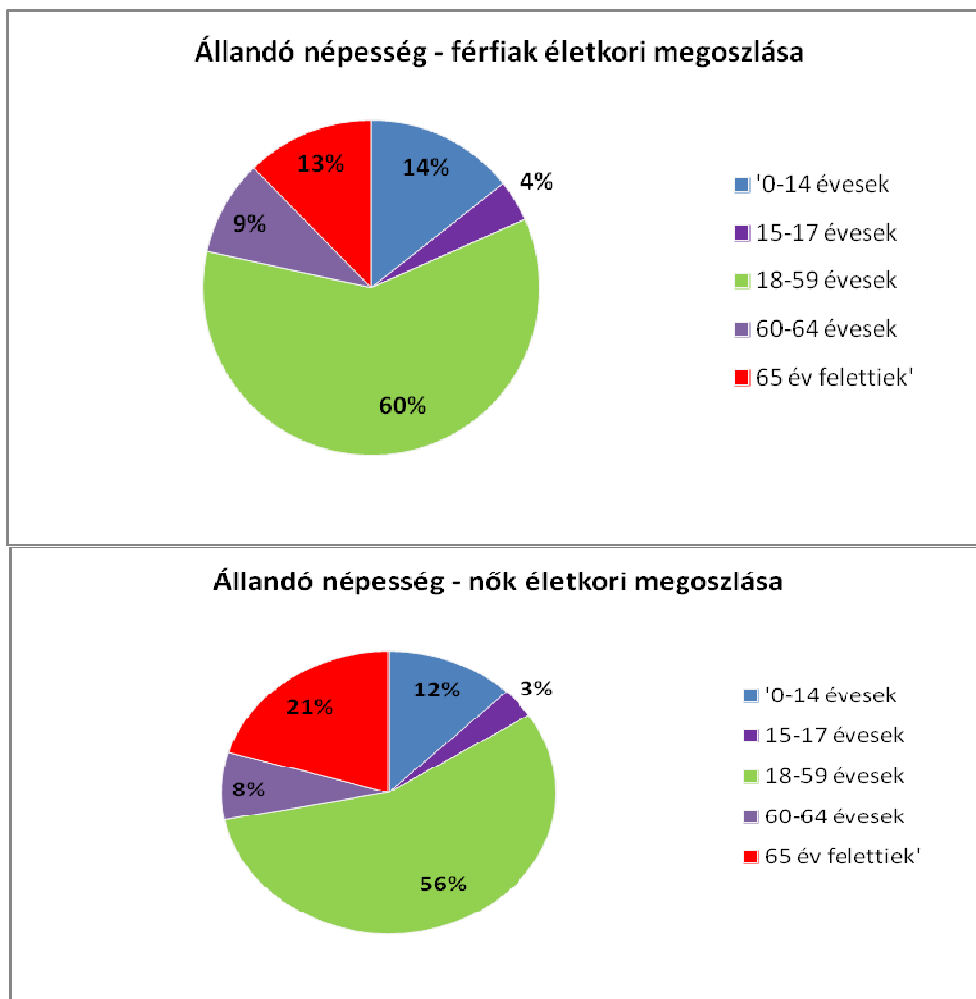
A lakónépesség csökkenése több évtizede zajló folyamat volt, amelyben 1996 volt az az év, amikor először csökkent 500 fő alá a népesség száma. A népességcsökkenés mélypontja 428 fővel 2010 volt, majd ezt követően ismételten emelkedni kezdett és az új lakóterületek beépítésének köszönhetően mára 477 főig növekedett, amelyre 1996. óta nem volt példa.

2.1. számú táblázat - Állandó népesség összetétele nemek és korcsoportok szerint (a 2016-os év adatai)

Korcsoport	Fő			Az állandó népességből a megfelelő korcsoportú nők és férfiak aránya (%)	
	Férfiak	Nők	Összesen (TS 0301)	Férfiak (TS 0303)	Nők (TS 0304)

Állandó népesség száma (férfiak TS 0300, nők TS 0302)	251	235	486	51,65%	48,35%
0-2 évesek (összes száma TS 0305, aránya TS 0316)					
0-14 éves (férfiak TS 0306, nők TS 0307)	36	29	65	7,41%	5,97%
15-17 éves (férfiak TS 0308, nők TS 0309)	10	8	18	2,06%	1,65%
18-59 éves (férfiak TS 0310, nők TS 0311)	151	132	283	31,07%	27,16%
60-64 éves (férfiak TS 0312, nők TS 0313)	23	18	41	4,73%	3,70%
65 év feletti (férfiak TS 0314, nők TS 0315)	31	48	79	6,38%	9,88%

Forrás: TelR, KSH-TSTAR



Az állandó népesség táblázat megmutatja, hogy a településen a férfi lakosság van többségben. Azonban a 65 év feletti korosztályban a nők számának aránya magasabb. Összességében pedig az aktív korúak a teljes lakosság több mint a felét teszik ki.

2.2. számú táblázat - 15-17 éves gyermekek száma

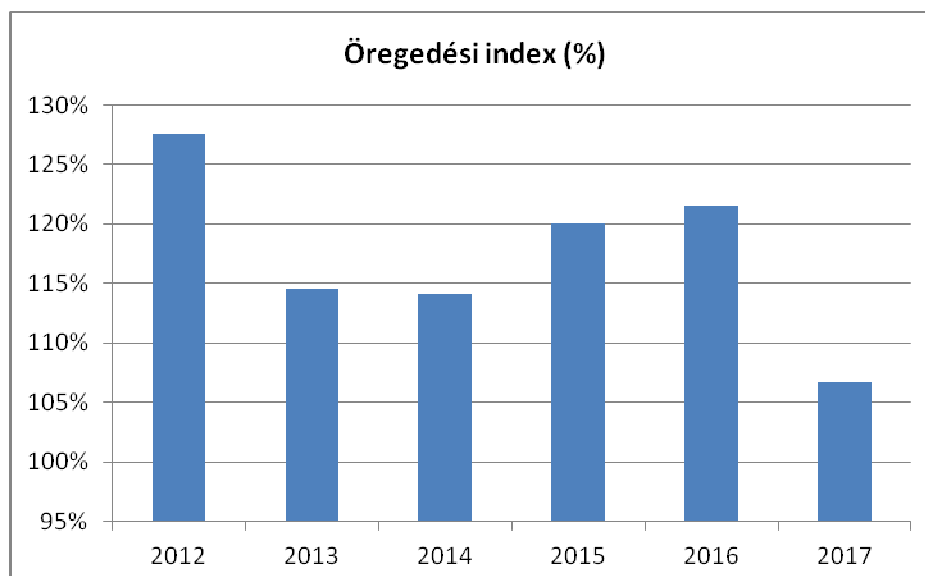
Korcsoport	Fő		Változás
	2001	2011	Fő
15 éves gyermekek száma	2	6	4
16 éves gyermekek száma (TS 0501)	5	4	-1
17 éves gyermekek száma (TS 0502)	2	6	4
Összesen	9	16	7

Forrás: TEIR - KSH, Népszámlálási adatok

3. számú táblázat - Öregedési index

Év	65 év feletti állandó lakosok száma (fő) (TS 0328)	0-14 éves korú állandó lakosok száma (fő) (TS 0327)	Öregedési index (%) (TS 0401)
2012	74	58	127,59%
2013	71	62	114,52%
2014	73	64	114,06%
2015	78	65	120,00%
2016	79	65	121,54%
2017	64	60	106,67%

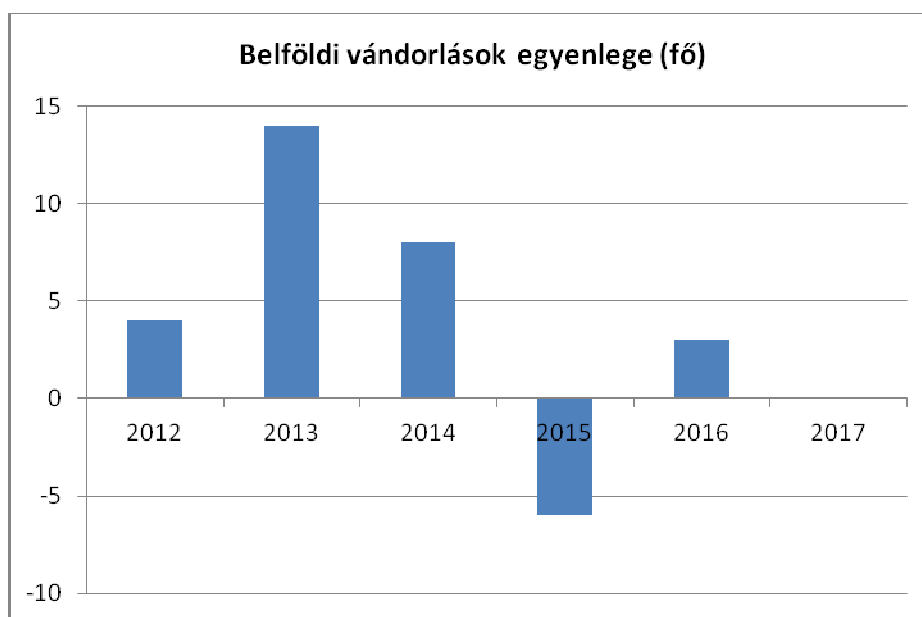
Forrás: TeIR, KSH-TSTAR



A 65 év feletti lakosok száma magasabb a vizsgált időszakban, mint a 0-14 éves korúak száma, azonban, míg a 65 év felettiak száma folyamatosan csökken a 14 év alattiak száma viszont nő ezért az öregedési index 21%-al csökkent.

4. számú táblázat - Belföldi vándorlások

Év	Állandó jellegű odavándorlás (TS 0601)	Elvándorlás (TS 0600)	Egyenleg	Állandó oda-, és elvándorlások különbségének 1000 állandó lakosra vetített száma (TS 0602)
2012	12	8	4	8,5
2013	19	5	14	29,1
2014	22	14	8	16,29
2015	7	13	-6	-12,42
2016	21	18	3	6,17
2017			0	

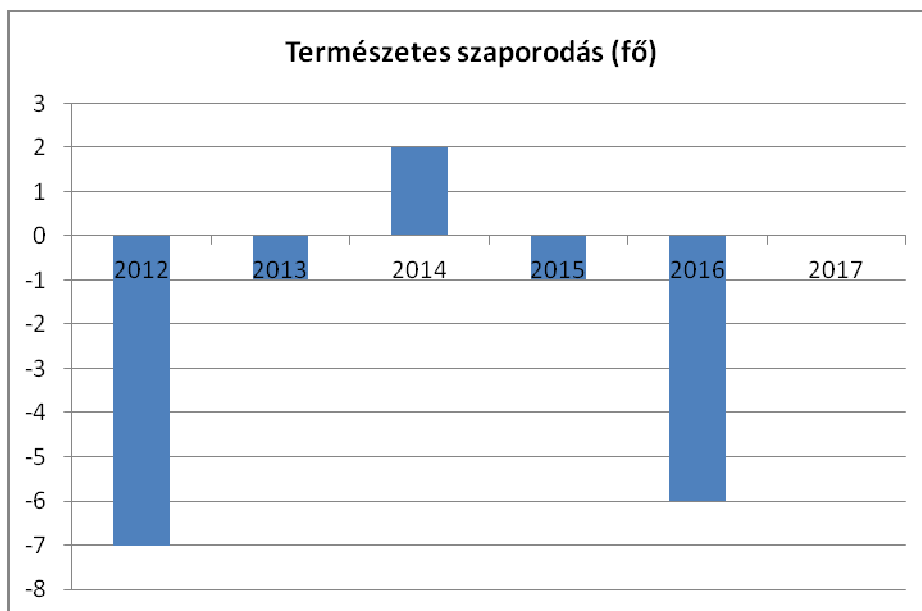


2013 évben számottevően növekszik a bevándorlás a községben, majd ez a tendencia csökken és 2015 évben az elvándorlás jelentős számú. 2016 évtől újra a bevándorlás lesz a jellemző a községre.

5. számú táblázat - Természetes szaporodás

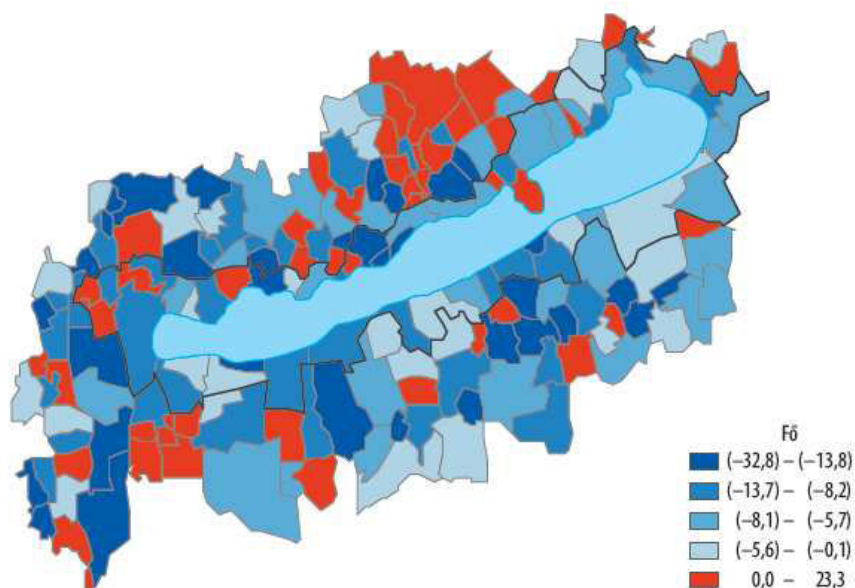
Év	Élveszületések száma (TS 0701)	Halálozások száma (TS 0702)	Természetes szaporodás (fő) (TS 0703)
2012	2	9	-7
2013	4	5	-1
2014	3	1	2
2015	2	3	-1
2016	2	8	-6
2017			0

Forrás: TeIR, KSH-TSTAR

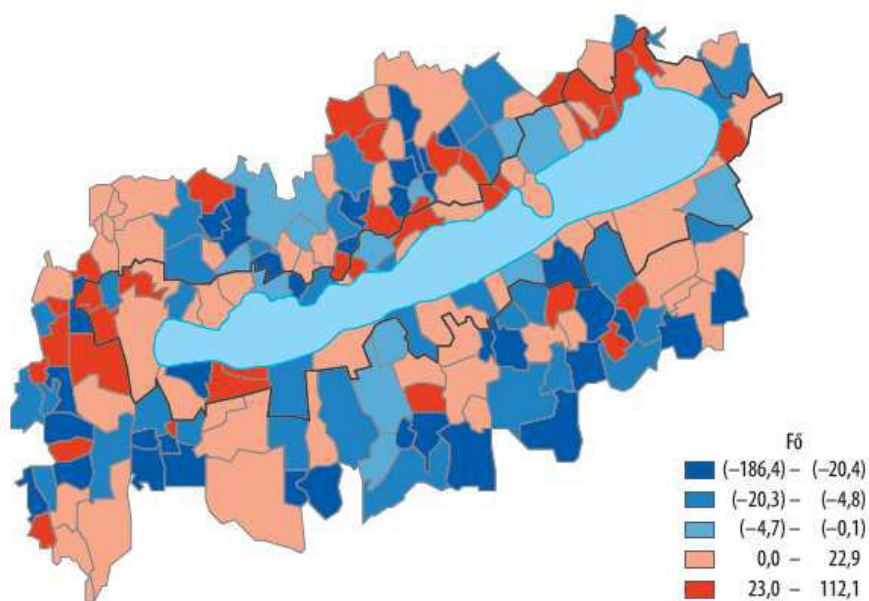


2012. és 2017. év között az élve születések száma csökken, 2014 év kivételével mindig a halálozások száma alatt van. A természetes szaporodás értékei is azt mutatják, hogy az elhalálozások magas száma lehet az egyik oka a településen tapasztalható lakosságszám ingadozásnak is.

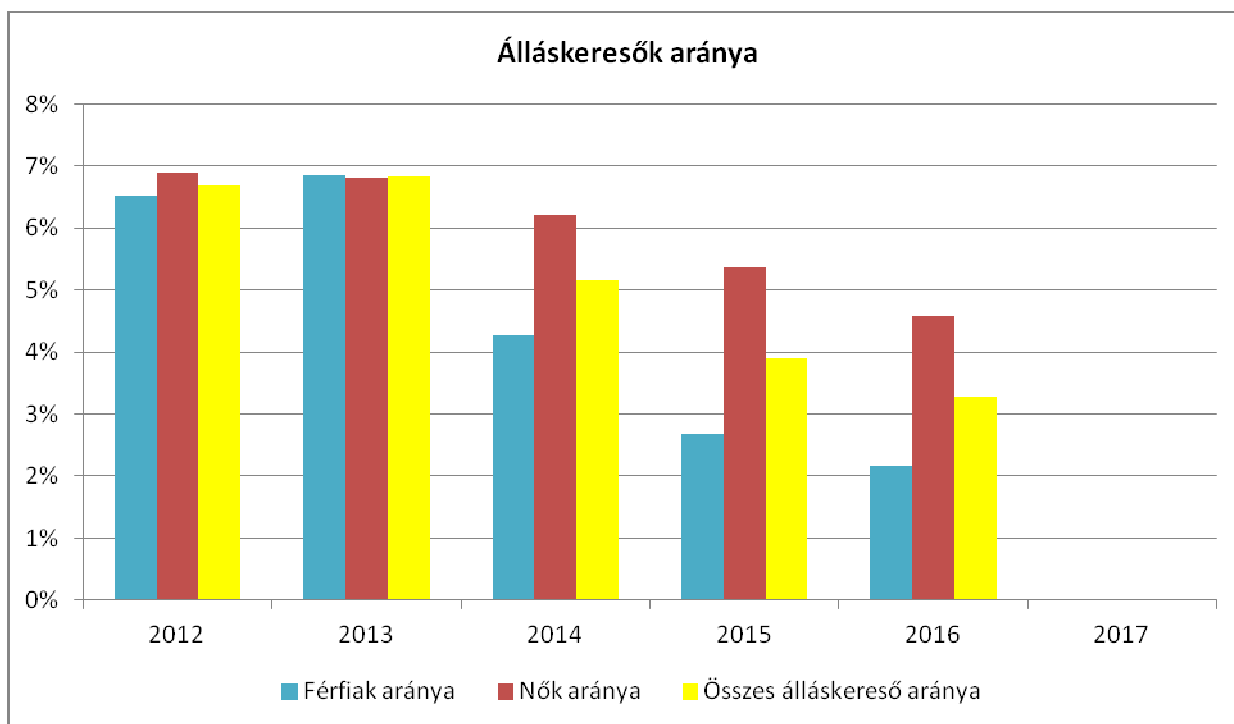
3.4. Ezer lakosra jutó természetes szaporodás, fogyás (-), 2018



3.5. Ezer lakosra jutó belföldi vándorlási egyenleg, 2018



A Balaton kiemelt üdülőkörzet népességi folyamatai (Forrás: KSH 2019)



A számadatok és táblázatok a 2012 és 2017 közötti időszakban a nyilvántartott álláskeresők számaránya hol csökkenő, hol növekedő képet mutat, azonban összességében az álláskeresők aránya az öt év folyamán 3,3%-kal csökkent. A vizsgált időszakban a munkanélküli nők aránya a 2013-as évet kivéve végig magasabb, mint a férfiak aránya.

A vállalkozások száma 2019:

Regisztrált vállalkozások száma:	79
• Települési székhelyű:	46
• Nem települési székhelyű:	33
• Egyéni vállalkozó:	42
• Kft:	24
• Bt:	4
• Zrt:	8
• Nyrt:	1

A vállalkozások száma évente általában +/- 1 egyéni vállalkozással ingadozni szokott.

A vállalkozások tevékenységi köre mezőgazdálkodás, a szolgáltatás, a kereskedelem, vendéglátás, stb, szolgáltatás területeket fedik le.

Nevezetességek, idegenforgalom

A barokk stílusú **Szent Márton római katolikus templom** 1765 és 1773 között épült. A kőfallal kerített templom órapárkányos tornya, hajójának boltozata, ablakai és egész berendezése a XVIII. század barokk stílusát tükrözi, azonban az épület tömege, alaprajza - és falazata - láthatóan őrzi az eredeti,

középkori mivoltát. A harangtorony arányai, kőből falazott hegyes gúlasisakja a hazai gótika idején Itáliából érkezett divatról árulkodik. Az oltárkép 1828-ban készült és Szent Mártont ábrázolja. A mai templom 1940-ben esett át alapos felújításon, ekkor falazás is történt valamin az oltárképet is új helyre rakták. A templom belső festésére csak 1946-ban került sor. Magyar szenteket festettek a hajó boltozatára. 1967-ben a tetőszerkezetet felújították. 1970-ben az épület belsejét négy színnel átfestették. Néhány évvel ezelőtt felújították.

A **Sabar-hegyi templomrom** a Sabar-hegyen a XIII. században román és gótikus stílusban épült templom maradványa. A templom a ma már megszűnt Felsőtóti vagy Bács településen állt. Az épület helyi terméskőből épült és ma már csak néhány fala áll. Környezetében pihenő park van kialakítva.

A **Bácsi kápolna** 1774-ben Paraicz Ferenc pápai lakos, bácshegyi szőlőbirtokos, más birtokostársaival együtt építette Szűz Mária tiszteletére. A kápolna körül sejtik a középkori Bács falu helyét, melynek első írásos említése 1260-ból való. 1549-ben a törökök a falut felgyújtották és csak kiűzetésük után népesült be ismét a szőlőhegy.

Rizapusztai kastély: Az 1896-ban épült nagy történelmi múltú visszatekintő épületet egy nyugalmazott huszárkatona Vitéz Szalay Bálint építtette. A Badacsony és Badacsonyörs hegyek közti völgyben fekvő kúriából csodás panoráma nyílik a Balatonra. A nyugodt dülők, és a monumentális Badacsony csak fokozza a kilátást. Megépülésekor lakóházként funkcionált, majd az államosítás során a helyi termelőszövetkezet birtokába került. A rendszerváltáskor a szövetkezet megtartotta formáját,

Istvány Pincészet



Egy régóta dédelgetett álma vált valóra a tulajdonosoknak, amikor 2014. május 1-én megnyílt Borműhelyük Badacsony hegy szívében, egy 1900-s években épült villa pincéjében. A Borműhely egyszerre kóstolótér és borüzlet, hegyi túrák alaptábor. Hatalmas terasszal, panorámával és jazz zenével.

Borbély Családi Pincészet

A badacsonyi táj, a szőlő és a bor tisztelete, szeretete határozta meg a család szakmaválasztását. 1981-ben telepítették el első közös ültetvényüket egy nászajándékba kapott régi családi területen, Badacsonytomajon, ekkor még nem sejtve, hogy a későbbi birtok központ alapjait tették le. A Borbély Családi Pincészetet több generációs családi hagyományú szőlőtermesztésre és borkészítésre épülve,

apáról fiúra szállva alapították újjá 1996-ban. 23 ha-os családi birtokukon a borvidékre jellemző, kiváló szőlőfajtákkal, kiemelkedő dűlőinkkel, a modern és tradicionális technológiák segítségével törekszenek a frissebb stílusútól az egyedi minerális ízvilágú, tartalmas borok termelésére.



Sabar vinotéka, Káptalantóti

A Káptalantóti határában emelkedő 217 méter magas Sabar-hegy a Balaton-felvidék hegyeinek egyik legkisebbike - adottságait tekintve viszont nagy reménységű termőhely -, a Badacsonyi borvidék része. Itt található birtokuk központja és szőlőterületeink nagy része. 2009-es megalakulásuk óta eltelt időben termőterületeik 7 hektárra bővültek, felújították és újra borral töltötték meg két Sabar-hegyi pincét, gondoskodva róla, hogy az élet visszatérjen a kis szőlőhegyre.

Kiemelkedő, a termőhelyet hűen tükröző fajtaborainkra hamar felfigyeltek a minőségi borok iránt elkötelezett fogyasztók.



A Sabar Borház megalakulásával egy régi álom vált valóra. A borház működtetéséhez mindenki munkája fontos és értékes, a szőlőmunkáktól a vendégház tisztán tartásán át egészen a borkóstolókig. A végeredményben - egy pohár remek borban vagy egy hangulatos pincetúrában - mindenki munkája, szíve és lelkesedése benne van. Az "örömborozgatás" mellett fontos küldetésük a helyi értékek megóvása, a hagyományok megőrzése, és a környezet szépségének folyamatos ápolása.

Többségben a fehér szőlőfajták

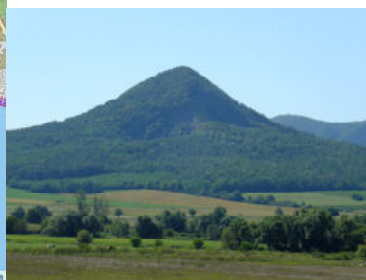
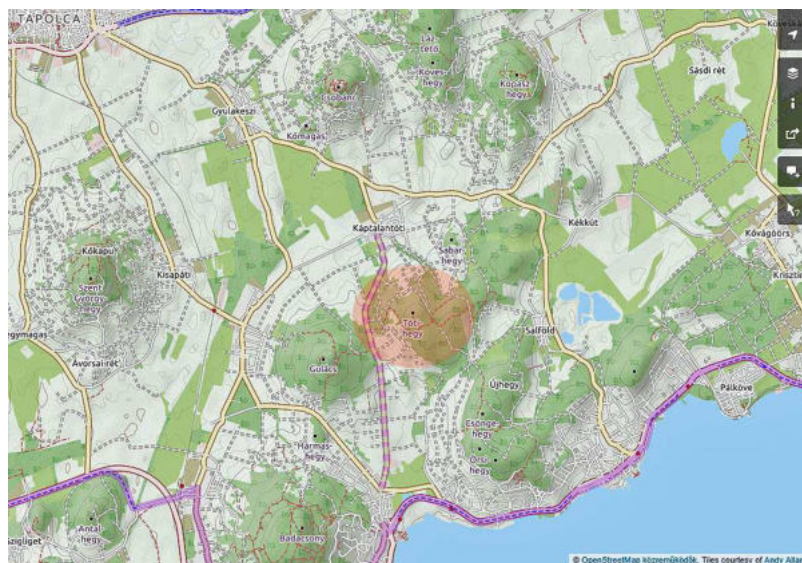


Az 1800-as évek végén pusztító filoxéra vész következtében a Badacsonyi Borvidék fajtaösszetétele és a művelési módszerek is átalakultak. A járvány idején elpusztult szőlőterületek helyébe elsősorban olaszrizling ültetvények kerültek, e fajta részaránya ma is körülbelül 50%. További jellemző fajtái a Rajnai rizling, Rizlingszilváni, a Szürkebarát, az Ottonel muskotály, Tramini, Sauvignon blanc, Pinot blanc, Chardonnay és a csak erre a tájegységre jellemző Kéknyelű, Budai zöld, Rózsakő, Vulcanus, Zeus. Szerényebb mértékben, de ma már jelen vannak a kékszőlők, és a belőlük készült vörösborok is: Merlot, Kékfrankos, Pinot noir, Cabernet sauvignon, Cabernet franc, Syrah, Zweigelt.

Természet nyújtotta látnivalók:

Tóti-hegy, Káptalan-tóti

Egy cseppet sem túlzás a Tóti-hegyi kilátást a legszebbnek nevezni, mert a csodálatos vidékre nyíló körpanoráma optimális napjárással, fényviszonyokkal párosul. Ráadásul a hegy kilátóként használható kopasz csúcsa viszonylag egyszerűen megközelíthető.



A Tóti-hegy a Balaton-felvidéki a tanúhegyek között a közepesek, kisebbek közé tartozik a magasságával és kiterjedése szerint. Alakja szabályos kúpot formáz, ahogy az ötven méterrel magasabb szomszédja, a Gulács, vagy az északra kicsit messzebb lévő 281 méteres Hegyesd. A szabályos kúp persze inkább csak látszat. Ahogy azt az utolsó 250 méteres szakasz megmászásánál közvetlenül is érezhetjük, a hegy oldala a tetejéhez közeledve meredekebbé válik.

Szálláshelyek

- Sárga Ház
- Káli Panorama Resort

- Madárka Ház
- SárgaRigó Holiday Home
- Feketebács Nyaralóház
- Tekeress Vendégház Káptalantóti

1.7.2. Térbeli-társadalmi rétegződés, konfliktusok, érdekviszonyok

1.7.3. Települési identitást erősítő tényezők (történeti és kulturális adottságok, társadalmi élet, szokások, hagyományok, nemzetiségi kötődés, civil szerveződések, vallási közösségek stb.)

A településen működő egyesületek:

- Káptalantóti Labdarúgó Klub Egyesület
- Vöröskeresztes segítő csoport

1.8. A település humán infrastruktúrája

1.8.1. Humán közszolgáltatások (oktatás, egészségügy stb.)

A községben bölcsőde, óvoda és iskola nem működik.

A gyermekek bölcsődei ellátása Tapolcán biztosított.

Óvodába járók száma:

- Nemesgulács: 3 fő
- Badacsonytomaj: 8 fő
- Tapolca: 1 fő

Általános iskolába járók megoszlása:

- Nemesgulács: 7 fő
- Badacsonytomaj: 19 fő
- Tapolca: 8 fő
- Révfülöp: 1 fő
- Szigliget: 1 fő

Önkormányzati intézmények:

- Önkormányzati Hivatal (Petőfi u. 48.)
- orvosi rendelő,
- Művelődési ház
- Közösségi és szolgáltató ház
- Könyvtár.

Jelzőrendszeres házi segítségnyújtás nincsen a településen. A támogató szolgálat ÉFOÉSZ, valamint családsegítés és gyermekjóléti szolgáltatás szintén a Balaton-felvidéki Szociális és Gyermekjóléti Szolgálat nyújt.

Pedagógiai szakszolgálati feladatokat Veszprém Megyei Pedagógiai Szakszolgálat Tapolcai Tagintézménye látja el.

Központi háziorvosi ügyelet: Balaton-felvidéki Szociális és Gyermekjóléti Szolgálat keretében működik.

Szociális étkeztetést a Balaton-felvidéki Szociális és Gyermekjóléti Szolgálat látja el.

1.8.2. Esélyegyenlőség biztosítása

A Helyi Esélyegyenlőségi Program (HEP) 2019-ben készült el, amelyet folyamatosan aktualizálnak.

A Helyi Esélyegyenlőségi Program átfogó célja

Káptalan-tóti település Önkormányzata az Esélyegyenlőségi Program elfogadásával érvényesíteni kívánja:

- az egyenlő bánásmód, és az esélyegyenlőség biztosításának követelményét,
- a közszolgáltatásokhoz történő egyenlő hozzáférés elvét,
- a diszkriminációmentességet,
- szegregációmentességet,
- a foglalkoztatás, a szociális biztonság, az egészségügy, az oktatás és a lakhatás területén a helyzetelemzés során feltárt problémák komplex kezelése érdekében szükséges intézkedéseket. A köznevelési intézményeket érintő intézkedések érdekében együttműködik az intézményfenntartó központ területi szerveivel (tankerülettel).

A HEP helyzetelemző részének célja

Elsődleges célunk számba venni a 321/2011. (XII. 27.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdésében nevesített, esélyegyenlőségi szempontból fókuszban lévő célcsoportokba tartozók számát és arányát, valamint helyzetét a településen.

E mellett célunk a célcsoportba tartozókra vonatkozóan áttekinteni a szolgáltatásokhoz történő hozzáférésük alakulását, valamint feltárni az ezeken a területeken jelentkező problémákat.

További célunk meghatározni az e csoportok esélyegyenlőségét elősegítő feladatokat, és azokat a területeket, melyek fejlesztésre szorulnak az egyenlő bánásmód érdekében.

A célok megvalósításának lépéseit, azok forrásigényét és végrehajtásuk tervezett ütemezését az HEP IT tartalmazza.

A HEP Intézkedési Terv célja

Célunk a helyzetelemzésre építve olyan beavatkozások részletes tervezése, amelyek konkrét elmozdulásokat eredményeznek az esélyegyenlőségi célcsoportokhoz tartozók helyzetének javítása szempontjából.

További célunk meghatározni a beavatkozásokhoz kapcsolódó kommunikációt.

Szintén célként határozzuk meg annak az együttműködési rendszernek a felállítását, amely a programalkotás és végrehajtás során biztosítja majd a megvalósítás, nyomon követés, ellenőrzés-értékelés, kiigazítás támogató strukturális rendszerét, vagyis a HEP Fórumot és a hozzá kapcsolódó tematikus munkacsoportokat.

1.9. A település gazdasága

1.9.1. A település gazdasági súlya, szerepköre

Regisztrált vállalkozások száma:	79
• Települési székhelyű:	46
• Nem települési székhelyű:	33
• Egyéni vállalkozó:	42
• Kft:	24
• Bt:	4
• Zrt:	8
• Nyrt:	1

1.9.2. A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői

A községben jelentősebb, több munkahelyet biztosító vállalkozás elsősorban a volt major területén található. A legnagyobb és egyben több telephellyel rendelkező, legnagyobb foglalkoztatóként számontartott vállalkozások:

- Istvándi és társai Termelő és Szolgáltató Kft. (8283 Káptalantóti, Rózsadomb hrsz. 0121/3) ahol a fő tevékenység a szőlőtermesztés. Az alkalmazottak száma 17 fő.
- Nagy és Nagy Kft (8258 Rizapuszta hrsz. 0131) A pincészet elődje jelentős bővítésekkel a Balaton egyik legnagyobb pinceszövetkezete volt, az egész országban ismerték borait. Az utóbbi évtizedekben a szükséges beruházások, felújítások hiányban állapota egyre romlott, ezt a folyamatot állította meg és fordította vissza a Nagy család. Nagy Lajos korábban Rizapusztán dolgozott, ezért jól ismerte a lehetőségeket. Majd' két évtized után, 2018-ban, tulajdonosként tért vissza a birtokra, ekkor vásárolta meg ugyanis Rizapusztát azzal a céllal, hogy korszerű birtokközpontot alakítson itt ki a Nagy és Nagy Borászat számára, és visszahozza az elmúlt idők fényét az ódon falak közé. Az alkalmazottak száma 11 fő.

- Az Istvándy Családi Pincészet, a Tóti-hegy festői szépségű Hegymög dűlő szívében áll. A család több generáció óta foglalkozik szőlőtermesztéssel, borászkodással. Jelenleg 40 hektár szőlőültetvényen gazdálkodunk, a Tóti-hegy és Csobánc déli lejtőin.
- SZÉZÁM 569. Kft. (Káptalantóti, Rózsadomb utca 71.)
- POLINVENT Kft (Káptalantóti, Petőfi u. 54.)
- Polyprocess Kft. (Káptalantóti, Petőfi u. 54.)
- QUERCUS Consulting Kft. (Káptalantóti, Badacsonyi u. 24.)
- FERUNION-Balaton Trade (Káptalantóti, Badacsonyi u. 51.)
- Badacsony Borászati Szövetkezet "végelszámolás alatt" (8283 Káptalantóti, Rizapuszta hrsz.097/29.)
- Liliomkert Éléskamra Szövetkezet (8283 Káptalantóti, külterület hrsz 010/7.)
- RIZAVIN Szövetkezet (8283 Káptalantóti, Rizapuszta hrsz. 082/2.)

A vállalkozások jellemzően a szolgáltatásban és mezőgazdálkodásban tevékenykednek. A helyi vállalkozások fő piaca a község lakosságának kiszolgálása.

A településen egészségügyi, áru fuvarozó, gépjármű és gumiszervíz működik. Mindemellett könyveléssel, internetes kereskedelemmel, építéssel, beruházással, gyógyszer kereskedelemmel, építőipari tevékenységgel foglalkozó vállalkozás is megtalálható.

A kereskedelem-szolgáltatások közül a kiskereskedelmi egységek és vendéglátás, üzletek emelendők ki.

1.10.5. Lakás- és helyiséggazdálkodás

Lakások és lakott üdülők szobaszám, tulajdonos és használati cím alapján 2011.

	Lakás			Lakott üdülő	Lakás és lakott üdülő együtt	Lakott egyéb lakásegység	Összesen	100 lakott lakásra és üdülőre jutó lakó
	lakott	nem lakott	együtt					
Káptalantóti	164	29	193	-	193	-	193	277

(Forrás: KSH)

A lakások közül 14,2 %-a volt lakatlan az elmúlt időszakban.

	Szobaszám				Tulajdonjelleg			Használati cím			Lakás
	1	2	3	4-	magán	önk.	más.	tulajdonosi	bérlet	más jogcímű	és lakott üdülő együtt
					tulajdona						
Káptalantóti	10	92	65	26	191	-	2	160	2	2	193

(Forrás: KSH)

A településen a népszámlálási adatok szerint nincsen önkormányzati lakás, 2 más jogcímű lakás intézményi tulajdonban áll. A lakások és üdülők túlnyomó többségben magántulajdonban vannak.

	1946 előtt	1946- 1960	1961- 1970	1971- 1980	1981- 1990	1991- 2001	2001- 2005	2006- 2011	2011- 2019
Káptalantóti	97	31	49	59	43	27	7	5	7

(Forrás: KSH)

A lakások 48,5 %-a épült 1946. előtt a 51,5 %-a háborút követően. A rendszerváltás után épült a lakások 22,6 %-a.

A lakások számának növekedése 1990-2019. között

Időpont	Lakások száma
2019.01.01.	203
2018.01.01.	200
2017.01.01.	200
2016.01.01.	200
2015.01.01.	199
2014.01.01.	195
2013.01.01.	193
2012.01.01.	193
2011.10.01. (a népszámlálás időpontjában)	193
2010.01.01.	192
2009.01.01.	190
2008.01.01.	188
2007.01.01.	188
2006.01.01.	188
2005.01.01.	188
2004.01.01.	187
2003.01.01.	185
2002.01.01.	183
2001.02.01. (a népszámlálás időpontjában)	183
2000.01.01.	227
1999.01.01.	226
1998.01.01.	225
1997.01.01.	224
1996.01.01.	220
1995.01.01.	219
1994.01.01.	218
1993.01.01.	218

Időpont	Lakások száma
1992.01.01.	215
1991.01.01.	214
1990.01.01. (a népszámlálás időpontjában)	211

(Forrás: KSH)

A lakások építési éveit tekintve az első világháború előtti időszak, valamint az 1960-as évekig terjedő periódus emelhető ki. A rendszerváltás után és napjainkban újból emelkedett a lakásépítések dinamikája, ez a település által kialakított lakótelkek igénybevételének volt köszönhető.

A lakások alapterületük szerint (Forrás: KSH)

	-29	30-39	40-49	50-59	60-79	80-99	100-	Összes	1 lakásra jutó alapterület m ²
	m ²								
Káptalanfőti	1	-	6	18	58	70	40	193	85

A lakások alapterületük szerint jellemzően nagy alapterületűek, 30 %-ban 60-79 m²-esek, 36,27 %-ban 80-99 m²-esek, míg 20,7 %-ban 100 m²-nél nagyobb lakásokat találunk.

A lakások és lakott üdülők felszereltség szerint (Forrás: KSH)

	Hálózati	Házi	Melege folyóvízzel	Vízöblítéses WC	Köz-	Házi
	vízvezeték				Csatorna	
Káptalanfőti	163	9	167	169	148	24

A lakások 84,45 %-ban voltak ellátva vízvezetékkel, 86,5 %-al melegvízzel és 87,56 %-ban vízöblítéses WC-vel 2011-ben. Ugyanakkor 29 db lakás volt lakatlan a statisztikák szerint, amely okozhatja az alacsonyabb közműellátás mértékét.

A lakások és lakott üdülők komfort szerint (Forrás: KSH)

	Össz-komfortos	Komfortos	Félkomfortos	Komfort nélküli	Szükség és egyéb lakás
Káptalanfőti	102	64	3	23	1

A lakások 52,8 %-a összkomfortos, 33,16 %-a komfortos, 1,5 %-a félkomfortos, 11,9 %-a komfort nélküli volt. A félkomfortos és komfort nélküli, valamint a szükségülakások esetében szükséges az épülete korszerűsítése, vagy amennyiben nem védettek akkor új építés helyettük.

A lakások és lakott üdülők magasság szerint (Forrás: KSH)

	Földszintes	Emeletes	1	2-3	4-10	11-
	lakások					
Káptalanfőti	317	-	316	1	-	-

A statisztika szerint emeletes lakóépület nem található a községben. A helyszíni bejárások során 12-15 lakóépületet azonosítottunk egy szintes beépítéssel. A lakóépületek jellemzően egylakásosak.

1.10.6. Intézményfenntartás

A községben bölcsőde, óvoda és iskola nem működik.

Önkormányzati intézmények:

- Önkormányzati Hivatal (Petőfi u. 48.)
- orvosi rendelő,
- Művelődési ház
- Községi és szolgáltató ház
- Könyvtár.

A jelzőrendszeres házi segítségnyújtás nincsen a településen. A támogató szolgálat ÉFOÉSZ, valamint családsegítés és gyermekjóléti szolgáltatás szintén a Balaton-felvidéki Szociális és Gyermekjóléti Szolgálat nyújt.

Pedagógiai szakszolgálati feladatokat Veszprém Megyei Pedagógiai Szakszolgálat Tapolcai Tagintézménye látja el.

Központi háziorvosi ügyelet: Balaton-felvidéki Szociális és Gyermekjóléti Szolgálat keretében működik.

Szociális étkeztetést a Balaton-felvidéki Szociális és Gyermekjóléti Szolgálat látja el.

Egyesületek, civil csoportok:

- Káptalantóti Labdarúgó Klub Egyesület
- Vöröskeresztes segítő csoport

1.11. Településüzemeltetési szolgáltatások

A településen a kommunális hulladékok elszállítása biztosított: NHSZ Tapolca végzi heti rendszerességgel.

A település határában alkalmi jelleggel megjelenő, pontszerű illegális szemétkerakást meg kell akadályozni. A szelektív hulladékelszállítás biztosított a kihelyezett gyűjtőedények révén.

A keletkező szilárd- és folyékony hulladék előírásoknak megfelelő gyűjtését, elhelyezését a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás körébe tartozó hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről szóló 13/2017.(VI.12.) EMMI rendelet alapján kell biztosítani.

1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata

1.12.1. Természeti adottságok

Földrajzi elhelyezkedés

Tájföldrajzi szempontból a település igazgatási területének döntő hányada a Dunántúli-középhegység nagytáj, nyugati oldalának a Nemesgulács és Gyulakeszi határában levő kis része pedig a Dunántúli-dombság nagytáj részét képezi. Hasonló megoszlás jellemző a közép- és kistáj beosztásra: nagyobb részben a Bakonyvidék középtáj része, míg a nagytáj határához illeszkedően a település nyugati oldala a Balaton-medence középtájhoz tartozik. Kistáj tekintetében a Badacsony-Gulács-csoport

kistájban helyezkedik el főként, a Nemesgulács, Gyulakeszi felé eső településrész pedig a Tapolcai-medence kistáj része.

Káptalantóti a Balatontól északra mintegy 4 km-re, Tapolcától pedig D-i, DK-i irányban helyezkedik el, megközelítőleg 6 km-re.

Domborzat

A települést változatos felszínformák jellemzik, szinte minden irányból tanúhegyek fogják közre területét. Meghatározó domborzati és egyben tájképi elemként magasodik Káptalantóti D-i részén a 347 m magas Tóti-hegy. A déli, keleti településrészekben több kisebb-nagyobb kiemelkedés, domb jött létre, ilyen a 217 m magas Sabar-hegy is. ÉK-i irányból, Mindszentkálra felől a Kopasz-hegy nyúlványai is változatossá teszik Káptalantóti domborzatát, amelynek a településre eső legmagasabb pontja 245 m körüli. Jellemző képet É-i irányból a Csobánc és a Köves-hegy ad, amelyek lankás hegylábai ugyancsak benyúlnak a településre.

A tanúhegyek vulkanikus eredetűek, bazaltból felépülő tömegük a Tapolcai-medence déli határában kb. 4,5-3,5 millió éve, a Pannon-tenger visszahúzódása, beltóvá alakulása (Balaton) után, a bazaltvulkanizmus időszakában lejátszódott földmozgások eredménye a térségben megtalálható más tanúhegyekkel - köztük a közeli Badacsonnyal, Guláccsal - együtt. A tanúhegyek elnevezésüket az egykori felszínformák rétegeit, magasságát megőrző jellegükről kapták. Kialakulásukban nagy szerepet játszottak az eróziós, deflációs folyamatok is, amelyek eredményeként csuszamlások, kőfolyások, vízmosások alakította hegyoldalak jöttek létre. A Tóti-hegy déli oldalán ezen pusztulás következtében alakult ki a bazalt jellegzetes, harántsíkú oszlopos, lemezes elválása, azaz a bazaltorgonák jelensége (itt nem olyan dominánsan megjelenő felszínformák alakultak ki, mint például a Szent György-hegy esetében), amely a hegy egykori vulkanikus működését is szimbolizálja. A természetes erodálódás folyamata napjainkban is tapasztalható a hegy déli, nyugati oldalában kőomlások, törmeléklejtők formájában.

A Balaton északi partján fekvő tanúhegyek csonkakúp vagy kúp formájúak, a Tóti-hegy cukorsüveghez hasonlít leginkább. A Sabar-hegy egy alacsonyabb, ívesen lekerekített dombra hasonlító kiemelkedés. Alkotó kőzetük, a bazalt, amely a felső részekben jelenik meg.

A hegyek lejtői a legmeredekebb, bazaltorgonás területeken megközelítően függőlegesek, 75-80°-osak. A hegylábaktól enyhébb lejtés jellemző: 40-50°-os, majd a település középső területei már sík felszínhez közelítőek (20-30°-osak).

A kistájra jellemző relatív relief (felszínformák közti magasságkülönbség) a domborzat jellegéből adódóan változó. Míg a magasabb, hegylábi, hegyi területeken a 300m/km²-t is elérheti ennek értéke, addig a mélyebben fekvő, medencejellegű területeken maximum 5m/km²-es értékek mérhetőek.

Földtani adottságok

A terület földtani jellemzőit a domborzathoz hasonlóan a 4,5-3,5 millió évvel ezelőtt lezajlott vulkáni tevékenység határozza meg. A legvastagabb pannóniai összletek a tanúhegyeken, így köztük a Tóti-hegyen maradtak fenn, ahol a vulkanikus kőzetek - bazalt, bazalttufa és ezek aprózódott anyagai - megvédték a lepusztulástól. A hegyek oldalain, különösen a déli, nyugati hegyoldalakon jelentkező eróziós, deflációs, deráziós folyamatok következtében a hegylábakon kavicsos, bazalttörmelékes, majd a medence felé haladva egyre elaprózottabb frakciók, homokos, löszös lejtőüledékek halmozódtak fel, amelyek a hegyoldali, hegylábi szőlőműveléshez megfelelő alapkőzetet biztosítanak.

A Tóti-hegy sajátos földtani adottságokkal rendelkezik a térség többi tanúhegyéhez viszonyítva. Alapja főként pannonkori homok és agyag összletekből áll, de részben a permkorból származó vörös homokkő is képezi a hegy alapját.

A bazalt értékes építőanyag, az elsősorban út- és vasútépítésekhez használt kemény kőzetet a Tóti-hegyen is bányászták. Az 1900-as években megindult bányászat elsősorban a bazalttörmelékek elhordására terjedt ki, amelyet kockakőként használtak fel. Az összefoglaló néven Balaton-parti bazaltbányászatként emlegetett kitermelés tájsebet hagyott maga után a hegy délnyugati oldalában, amely viszont a hegyen zajló kézi kitermelés és természetes szukcessziós folyamatok miatt kevésbé tájképromboló megjelenésű. A domborzati fejezetrészben is említett eróziós kőzetaprózódás napjainkban is megfigyelhető a hegyoldalakon, elsősorban a hegy nyugati, déli oldalán erőteljesebb.

Az alacsonyabban fekvő medencékben a Pannon-tenger üledékei halmozódtak fel. Kavicsos, mésztörmelékes abráziós teraszok adják a sík területek réti lápos talajának alapját. A hegyekből számottevő mennyiségű vizet adó forrás nem fakad.

Éghajlat

A kistérség éghajlata viszonylag kiegyensúlyozott, szélsőségektől mentes: mérsékelt hűvös-mérsékelt nedves, de már a mérsékelt száraz éghajlati öv határán helyezkedik el. Napfénytartama nyáron 800 óra, télen 190 óra körüli. Az évi középhőmérséklet az országos átlaggal megegyező, 10 °C körül van. A hegycsúcsokon az alacsonyabban fekvő területekhez képest kissé eltérő értékek mutatkoznak (néhány tized fokkal hűvösebb). Az évi csapadékösszeg mennyisége is az országos átlaghoz hasonló, 650-670 mm között mozog. A hegyek környezetében ennél magasabb értékek is mérhetők, ott átlagban 700 mm körüli a lehullott csapadék mennyisége. Mindezen értékek több évtizedes átlagok alapján jellemzik a térséget, a napjainkban tapasztalható klímaváltozás hatásai, köztük a szélsőséges csapadékeloszlás, hőmérsékleti eltolódás lokálisan is módosítja az értékeket, így kitolva a korábban jellemző tenyészidőszak hosszát. A leggyakoribb szélirány az északi, az átlagos szélessége 3 m/s körüli, a hegycsúcsokon ennél magasabb, 3,5-4 m/s is lehet.

Az éghajlat - különösen a déli területeken - a hosszú tenyészidejű növények termesztésének (nyáron hőigényes - szőlő, gyümölcs) kedvező.

Vízrajz

A térséget nem hálózta be sűrű felszíni vízhálózat. Káptalanfői keleti részén, a szomszédos Kopasz-hegy és Köves-hegy hegylábi területén ered a Tekeres-patak, amely a települést kelet-nyugati irányban átszelve Nemesgulács-Kisapáti határában torkollik az Eger-víz patakba. Vízhozama kicsi. A terület a Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság hatásköre alá tartozik, minden kisvízfolyás a Balaton felé folyik. A terület erősen karsztos jellege mérsékli a vízgyűjtő felszíni vizeinek vízszintjét, a vízutánpótlást és a vízszint-ingadozásokat. Káptalanfői esetében az Tekeres-patak mellett több, kisebb vízelvezető árok is húzódik a mélyebben fekvő középső és nyugati területeken, amelyek az időszakosan jelentkező vízfelesleg elvezetésére szolgálnak. Legtöbbjük befogadója a Tekeres-patak. A felszíni vízfolyások közepes vízminőségűek, a beépített területek közelében a leginkább veszélyeztetettek szennyezéssel. Kisvízfolyások esetében az árvizek tavasszal, kisvizek pedig jellemzően ősszel vannak.

Jelentős állóvíz nem található a településen. A Balaton közeli területek erősen nitrátérzékenyek, ami a talajvíz esetében is fokozottan jelentkezik, különösen a tanúhegyek közelében. A talajvíz mértéke

csekély, a medence jellegű területeken átlagban 2-4 m mélységben jelenik meg, a hegyek környezetében ennél mélyebben, 4-6 m mélységben található. A talajvízszint süllyedése a térség XX. század közepi bányászati tevékenységének következménye. Vízkeménység szempontjából magas értékekkel jellemezhetőek, a karsztos alapkőzet következtében átlagban 35 nk°-os, a bazaltkúpoknál pedig akár 45 nk°-os keménységi fok mérhető.

Talajok

A kistáj és azon belül a település talajviszonyai is változóak. A domborzati, földtani adottságok meghatározzák a rajtuk kialakult jellemző talajtípusokat. A magasabb térszíneken főként a homokos, vályogos összetételű barnaföld dominál, a hegyek köves, bazaltos lejtőin gyengén savanyú erdőtalajok jellemzőek. A lejtőkön, illetve a hegylábakon kialakult talajok változó vízgazdálkodással bírnak, döntően mezőgazdasági (szántó) és szőlő-, valamint gyümölcstermesztési művelésre alkalmasak. A hegytetőkön a fás vegetáció megtelepedéséhez biztosítanak megfelelő alapot ott, ahol az eróziós folyamatok ellenére megmarad a talaj az alapkőzeten.

Az alacsonyabb térszíneken, medencékben lápos réti talajok meghatározóak, amelyek mezőgazdasági értéke, termékenysége gyenge. A Tekeress-patak völgyében savanyú, vályogos összetételű talajok vannak, szántóföldi művelésre, rétgazdálkodásra alkalmasak.

Növényzet

A terület a Pannon flóratartomány (Pannonicum) Dunántúli-középhegység flóraidék (Bakonyicum) Balaton-vidék flórajárásába (Balatonicum) tartozik. A medencékben potenciálisan sűrű lágyszárú vegetáció volt jelen (a Pannon-tenger visszahúzódása után fennmaradt nedves talajokon), amely azonban napjainkra erősen visszaszorult részben a bányászati tevékenység következtében csökkenő talajvízszint hatására, részben a mesterséges átalakítás következtében. Az alacsonyabban fekvő területeken kékperjés és kaszálórét, valamint gyomos gyepek, legelők jellemzőek, illetve agrárgazdálkodási tevékenység - szőlő- és gyümölcstermesztés, szántóföldi művelés - dominál. A lágyszárúak között *Festuca sp.*, *Stipa sp.*, *Sedum sp.*, *Artemisia sp.* fajokkal találkozhatunk leginkább. A fás vegetáció esetében a természetes társulások között cseres-tölgyesek (jellemzően *Quercus cerris*, *Quercus petraea*, *Tilia cordata* fajokkal), a vízfolyások, így a Tekeress-patak mentén keményfajligetek (jellemzően *Fraxinus sp.*, *Ulmus sp.*, *Alnus sp.* fajokkal) voltak.

A bazalthegyek növényzeti borítottsága zonációt mutat. A hegyoldalon a gyertyános-tölgyesek (*Quercus petraea*, *Carpinus betulus*) dominálnak, a törmeléklejtőkön sziklás gyepek, cserjések, bokorfüzesek (gyakran látott képviselőik a cserszömörécék (*Cotinus coggygria*)) a meghatározóak, de sok foltban megfigyelhetők törmeléklejtő erdők is (jellegzetes képviselőik a *Tilia platyphyllos*, *Fraxinus ornus*). A hegyek legfelső szintjén bükkösök találhatóak. Mindezen zonáció a Tóti-hegy esetében kevésbé látványos, ami betudható az alacsonyabb tengerszint feletti magasságának, illetve az erőteljes kőzetaprózódásnak. A sziklafalakon, kőfalakon pionír, a szélsőségeket jól tűrő, zömében lágyszárúakból álló társulások a meghatározóak zuzmó- és mohafajok széles skálájával.

Az eredeti vegetáció helyét a melegebb déli, nyugati hegyoldalakban a szőlőművelés vette át már egészen a római kortól kezdve. Számos, a területen nem őshonos faj is megjelent, köztük az akác, illetve fenyők (feketefenyők és lucok többségében), amelyek egyre nagyobb területet borítanak el. A lágyszárúak sem mentesek invazív fajoktól, gyakoriak az aranyvessző egyedei (*Solidago sp.*). Több

mediterrán növény is megjelent a kertekben, amelyek sok esetben kivadulnak és a természetes társulásokba vegyülnek. Ilyen többek között a császárfa (*Paulownia tomentosa*).

Az erőteljes antropogén behatások ellenére a terület magasabban fekvő részei, a hegyoldalak, hegytetők megközelítőleg 50-70%-os természetességi értékkel jellemezhetőek. Hazánkban jellemzően a középhegységekben maradtak fenn az eredeti, honos vegetáció társulásai, amelyek közé a Balaton-felvidék hegyei is beletartoznak. Mindezt bizonyítja, hogy számos, ritka és védett faj él a bazalthegyeken. A kőomlásokon gyakran találkozhatunk például erdei ciklámennel, májvirággal, páfrányokkal vagy a Tóti-hegyen tavasszal szépen virágzó fekete kökörcsinnel (*Pulsatilla pratensis subsp. nigricans*).

Állatvilág

A térségben a hazai középhegységeken megjelenő állatvilág jellemző. A nagy- és kisvadak jelentős számban találhatóak meg az erdőkben. A növényvilághoz hasonlóan a terület ritka fajokban is gazdag, amelyek nagy része védelem alatt áll a Balaton-felvidéki Nemzeti Park gondozásában. Jellegzetesek a különféle madárfajok, mint például gémek, cigányréce, kék vércse, amelyek nem csupán élőhelyet, hanem táplálkozó és bújóhelyet is találnak a Tapolcai- és Káli-medence lankái között. Az erdők, hegyoldalak változatos rovarpopulációval bírnak, köztük a szarvasbogár, cincérfajok nagy számú képviselőivel. Mind az erdőkben, mind a patakok, vízfolyások mentén találkozhatunk hüllőkkel és kétélűekkel, többek között siklókkel, zöld gyíkkal, pannon gyíkkal (*Ablepharus kitaibelii fitzingeri*). A sekély, változó vízhozammal rendelkező patakok halfaunája csekély, nem jellemző.

1.12.2. Tájhasználat, tájszerkezet

1.12.2.1. Táj történeti vizsgálat

Hazánk legtöbb településéhez hasonlóan Káptalan-tóti területe is már az ősidők óta lakott, amelyet már a római korban is virágzó szőlőtermesztés nyomai is bizonyítanak. A népvándorlás idején is számos népcsoport vert tanyát a térségben, köztük a délszláv tótok is, akik nevéből származik feltehetően a település elnevezésének egy része. Az előtag, mint „káptalan” eredete a 900-as évekre vezethető vissza. Ekkor honfoglaló elődeink belharcaiból a település területe, mint hűbértartok több nemzetség kezében is megfordult, míg végül a győri püspökségnek, majd később a káptalannak adományozták. Több katonai felmérésen, történeti térképen is találkozhatunk a „Nemes” előtaggal a település nevében. Ez a területen élő nagyszámú nemesi családra, birtokosra utal. Első okleveles említése 1270-ből származik. Kezdetben két faluból állt a település: Felső-tóti (a mai nevén Káptalan-tóti) a Gulács felé vezető út mentén, míg Alsó-tóti (később Nemestótiként nevezték) a Badacsonytomaj felé vezető út mentén jött létre. Ahogyan az ország minden területét, úgy ezt a községet is súlyos veszteségek érték a török hódítások idején. Az elnéptelenedett település újbóli benépesítését 1700-as évek első harmadában végezték el.

Az **I. katonai felmérés** (1784) már ábrázolja a község településmagját Tóty néven, amely a szomszédos Gulács községhez hasonlóan viszonylag jelentős beépítettséggel rendelkezett a XVIII. század végén. Formáját tekintve vonalas jellegű, kompakt belterületi szerkezet volt jellemző rá. Az épületek a település fő útvonalára - a mai Petőfi S. utca



elődjére fűződtek fel. A beépítésekhez jelentős zöldfelület tartozott, kertek vették körül a településmag épületeit.

A környező településekkel ellentétben fejlett úthálózat hálózta be Káptalantóti területét már ezekben az időkben is. A beépítésektől északra húzódott a térség egyik meghatározó útvonala, amely az akkori Tapolczától egészen Alsó-Őrsig felfűzte a Balaton északi partjának lakott területeit. Ezen út köti össze napjainkban Káptalantót Gyulakeszivel és Mindszentkállával, Kékkúttal. Több, kisebb összekötő út is volt ezen kívül az 1700-as évek végén. A település közvetlen kapcsolatban állt az akkori nevén Guláccsal, illetve Badacsony felé is el lehetett jutni kerülő út nélkül. A Tóti-hegy, Sabar-hegy alacsonyabb területrészein, lankáin is voltak kisebb feltáró utak, amelyek kialakítása a domborzati adottságokhoz igazodott, a szintvonalakat követte.



A település területhasználatait tekintve is változatos szerkezet figyelhető meg az I. katonai felmérés idején. A mélyebben fekvő részekben gyepek domináltak, majd a dombok, hegyek felé egyre inkább a szántóföldi művelés lett a meghatározó. A Tóti-hegy és Sabar-hegy nyugati oldalán egy-egy nagyobb összefüggő tömbben szőlőtermesztést is folytattak. Beépítés ezeken a területeken még nem volt jellemző, de a XIII. században épült Sabar-hegyi templom jelölésre került a térképen. A település északi részén, a Bács-hegy déli oldalain viszont már itt-ott fellelhető egy-egy pince, kisebb beépítés nyoma. Ezen

területeken érdekes jelenség figyelhető meg: a szőlők nem alkottak homogén, egységes szerkezetet, a lugasok keveredtek a korábbi erdőkkel, fás ligetekkel. A hegyek jelentős részét, így a Tóti-hegyet is főként erdők borították.

A térség jellegéhez igazodóan Káptalantóti esetében is nagyszámú szakrális emlék figyelhető meg az I. katonai felmérésen. Főként az utak kereszteződésében, a hegylábakon láthatóak feszületek, amelyek egy része napjainkra is fennmaradt. A szakrális emlékek között meg kell említeni a Szent Márton püspök tiszteletére szentelt templomot, amely oklevelek tanúsága szerint már 1272-ben létezett. Pusztulását követően 1765-1773 között emelték fel újra, így az I. katonai felmérés ábrázolásában is látható mai helyén. Érdekes módon a temetők nyomai nem vehetőek ki egyértelműen a korabeli ábrázolásokból. A pontszerű jelölések között meg kell említeni egy gémeskutat a belterülettől északra húzódó út főút mentén, amely feltehetően a közeli gyepes területeken folytatott legeltetéshez volt használatos.

A település vízhálózata napjainkhoz hasonlóan már az 1700-as években is szegényes volt. Káptalantóti fő kis vízfolyása, a Tekeres-patak, valamint a Tóti-hegy, Sabar-hegy oldaláról lefutó kisebb árkok jelenlegi nyomvonalukhoz hasonlóan, de kissé kanyargósabban tagolták a tájat.

A II. katonai felmérés (1855-1856) jóval cizelláltabb képet fest a beépített területről. A térség települései közül az 1800-as évek közepén Nemes-Káptalanfőthinak nevezett község belterülete kevesebb, mint 100 év távlatában a legdinamikusabb fejlődést érte el. Minden irányban terjeszkedett, de leginkább dél, délkelet felé növekedett a beépítettség mértéke. Az épületek viszonylag rendezett formában, az újonnan kialakított utcákra fűződtek fel. A térkép ábrázolásában elkülöníti az épületeket funkcionális szerepük szerint: az utakra fűződve lakóépületek, míg a telkek hátsó része felé gazdasági épületek találhatók. A beépítésekhez tartozó, korábban említett kis kertek megmaradtak, de méretük jelentősen lecsökkent, a telkek intenzív beépítése volt jellemző ezekben az időkben.



Az 1700-as évek végén látott meglehetősen sűrű úthálózat az 1800-as évek közepére tovább fokozódott. Bővült a belterületi utcahálózat, illetve a szőlőhegyeken megindult beépítés következtében megjelentek új nyomvonalak a Tóti-hegyen, Sabari-hegyen, valamint a Bács-hegyen is.

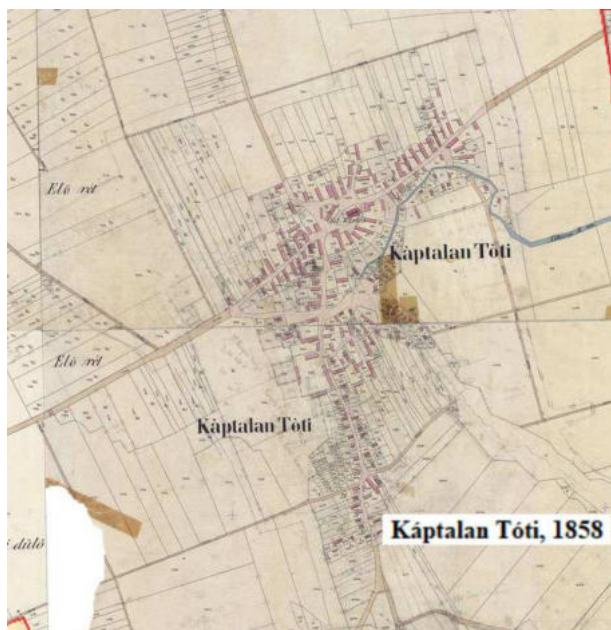
A beépítési intenzitás tekintetében Káptalanfőthi magasan kiemelkedett a környező települések közül. Ahogyan a fentiekben említésre került, nem csupán a központi településmag növekedett sokszorosára az 1800-as évek közepére, hanem minden szőlőhegyén jelentős építkezés indult meg. A hegyek hegylábi részeit

teljesen körülvették a kis házak, pincék. Közöttük már teljes egészében szőlőtermesztést folytattak, erdők csupán a hegyek legmagasabb részein voltak jellemzőek. Más területhasználatok tekintetében jelentős a szántók aránya, valamint a korábbi gyepek területének is jórészt megmaradtak a mélyfekvésű völgyekben. A térkép sajátos jelölése elkülöníti a nedves és száraz gyepeket, így a vízfolyások környezetében főként a nedvesebb gyepeket jelenítették meg. A Tóti-hegy és a Sabari-hegy között egy nagyobb gyepterület is kialakult a korábban erdőborította területeken.

A szomszédos települések esetében több helyen is megfigyelhető út menti fásítási tevékenység nem volt jellemző Káptalanfőthi. Parcellázás még nem figyelhető meg a térképen, a gazdálkodáshoz köthető pontszerű elemek ellenben nagy számban jelen vannak: gémeskutak utalnak a legeltetésre, a korábban jelölt víznyerő-helyen kívül újabbakat is jelöltek a térképen.

A vízhálózat a korábbi állapotokhoz hasonló, de a Tekeres-patak nyomvonalában kisebb szabályozási tevékenység figyelhető meg; napjaink formáját megközelítően halad keresztül a lakott területen. A szakrális jelölések egy része eltűnt a térképről, ellenben a község két temetője, az alsó

temető a Tóti-hegy felé, illetve a jelenlegi Petőfi S. utcai temető már ábrázolásra került az 1800-as évek végén.



Nagyon részletes képet fest a településről az 1858-as keltezésű **kataszteri térkép**. A parcellakiosztások a jelenlegi települési struktúrához hasonlóak, kivéve a belterület K-i részét, a jelenlegi Rózsadomb utca által határolt beépítéseket, amelyek csak később kerültek kijelölésre. A II. katonai felmérés idejéhez képest jelentős beépítési növekedés nem figyelhető meg - köszönhető ez a két térkép között eltelt 2-3 évnél. A Tóti-hegy és a Sabar-hegy is felparcellázásra került, rajtuk kiemelt megnevezésekkel: Szulai szőlő, Hegymegi szőlő, Sabari szőlő. A szőlőhegyekre vezető, és a pincék közötti

úthálózat már napjaink állapotához hasonló jellegű a térképen látottak alapján. A kataszteri térkép legszembetűnőbb eltérése a község jelenlegi szerkezetéhez képest, hogy a Sabar-hegytől északra, északkeletre található településrészt akkor Diszel néven önálló településként tartották nyilván. Ezáltal a Bács-hegyi szőlők és pincék sem tartoztak közvetlenül az akkori Káptalan Tótihoz.

A felparcellázások a gyepeket és szántókat is érintették. Érdekes, hogy a gyepek esetében arányaikban sokkal kisebb kiterjedésű táblák voltak jellemzőek, ezáltal számuk jóval magasabb volt, mint a szántók esetében. A jelenleg elhanyagolt, felhagyott zsidó temető nyomai már az 1800-as évek közepére visszavezethetőek a térképeken. A II. katonai felmérésen gyepes területként, a kataszteri térképen ugyancsak gyepes, de már kis „buckákkal”, sírkőjelekkel ellátott földrésztelként ábrázolják.

Az úthálózathoz hasonlóan a vízfolyások, vízelvezető árkok is elérték jelenleg megfigyelhető formájukat. A vonalas elemek között más települések esetében kiemelt szerepet töltöttek be a fasorok a XIX. század végén. Káptalantótinál fásítási törekvés nem látható, sem a belterületi, sem pedig a külterületi, parcellák közti utak mentén nem jelenik meg jellegzetes fasor.

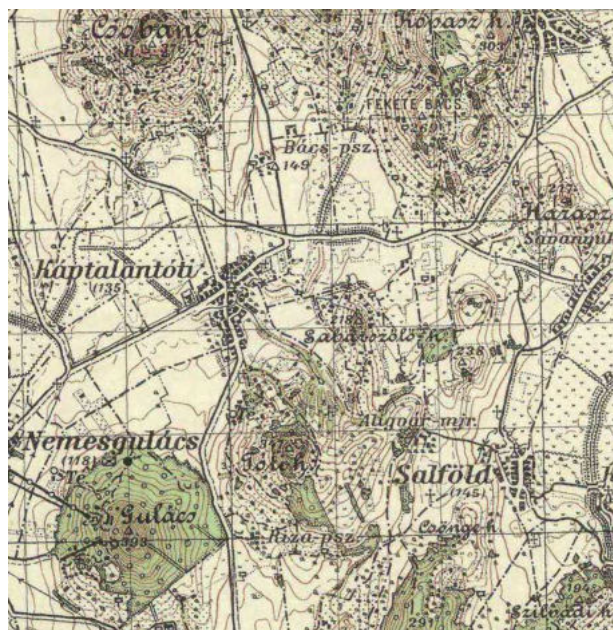
Az út menti fészületek közül csupán néhány került ábrázolásra, a II. katonai felmérésen látott gémeskutak a kataszteri térképen már nem kerültek jelölésre. Szakrális emlékek között ki kell emelni a Bács-hegyi Szűz Mária kápolnát, amely már feliratban is kiemelt szerepet kapott - bár ekkor Diszel község részeként. A II. katonai felmérés is ábrázolja, keletkezése források alapján az 1260-as évekre tehető, majd 1774-ben került újjáépítésre. Az I. katonai felmérés nem különíti el egyértelműen. A Sabar-hegyi templom már ekkor romos formában volt jelen a településen, jelölése is hányatott sorsú, részben pusztulása, részben fekvése (két község határán helyezkedett el) miatt.

A **III. katonai felmérés** (1880) nem sok jelentős változást mutat a településen az előzőekhez képest. A község neve ismét a II. katonai felmérésen olvasható Nemes Káptalan Tóti nevet viseli. A belterület beépítettsége nem bővült, a szőlőhegyeken kis mértékben sűrűsödött a pincék száma. A Bács-pusztá területén kisebb majorságok, gazdaságok jöttek létre, amelyekhez legtöbb esetben önálló parcella, legeltetésre alkalmas gyepterület gémeskúttal is tartozott. Érdeemes megemlíteni, hogy a korábban ezen területeken főként szántóként megjelenő parcellák egy része nedves gyepeként jelenik meg a térképen. A szőlőterületek kiterjedésüket tekintve napjaink állapotához közelítők.



Az úthálózatban változás nem tapasztalható. A belterületről nyugati, északnyugati irányban elterülő nedves gyepek parcelláinak határán kisebb fásítás, valamint cserjesávok láthatóak, más területeken nem jellemzőek.

A település mindhárom temetője jelölésre került, közülük a jelenlegi Petőfi S. utcai a legnagyobb. A Sabar-hegyi templomot már „Rom”-ként titulálják, a Bács-hegyi kápolna felirata eltűnt a térképről, de ábrázolásban megmaradt.



Az **1941-es felmérésen** olvasható először a település mai nevén, mint Káptalan-tóti. A belterület tekintetében nem figyelhető meg jelentős változás, a térkép leegyszerűsítve ábrázolja ugyan a beépítéseket, de kiterjedésében a III. katonai felmérésen látottakat tükrözi. A szőlőhegyeken kis mértékben tovább folytatódott a beépítés, mindez leginkább a Tóti-hegy északi lejtőin figyelhető meg.

Területhasználatok arányában sem történt jelentős változás az 1941-es évekre. A szőlőhegyek legfelsőbb részeit, valamint a Sabar-hegy és Tóti-hegy közötti egykori

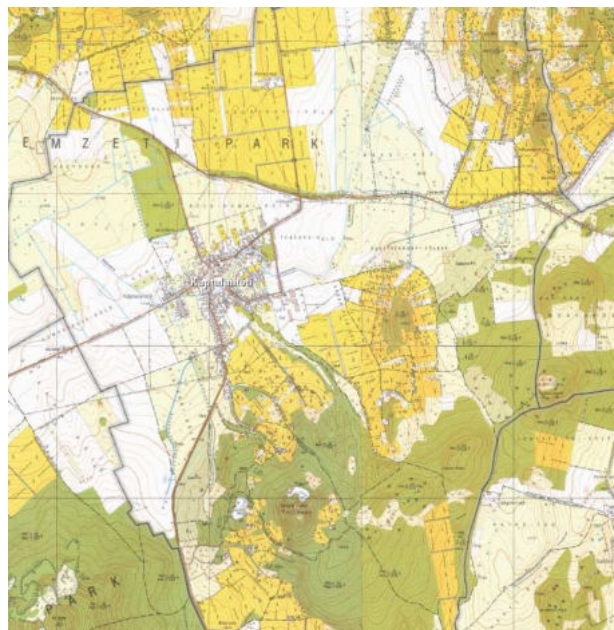
gyepes területeket erdők borították. A szántók és gyepek fenntartású parcellák váltakozva, közel egyenlő arányban tagolták a tájat. A hozzájuk kapcsolódó majorságok fennmaradtak, kis mértékben bővült számuk.

Az 1900-as évek eleje számos változást eredményezett a Balaton-felvidéki tájban. Ekkor kezdődött meg a bazaltbányászat a tanúhegyeken, köztük a Tóti-hegyen is. A hegyeket a természetes eróziós folyamatok korábban is pusztították, amelynek eredményeként a hegyek oldalában, lejtőin felgyülemlett kőzettörmelék elszállításában merült ki a bányászati tevékenység. A térségben zajló viszonylag jelentős bazaltbányászat a Tóti-hegyet elkerülte. Ugyan az 1920-as években a Falk és Zinner cég megnyitotta bazaltbányáját a településen, amely az I. világháború után hozzájárult a település gazdasági fejlődéséhez, a termelés nem volt nagymértékű. A nyugati és északi oldalában található kisebb tájseb az egykori kőzetelhordásra, illetve kisebb léptékű kőfejtésre emlékeztet. A bányászati tevékenységet az 1970-es évekre beszüntették a tanúhegyeken.

A térképen ismét számos út menti fészületet lehet megfigyelni, amelyek döntő része a szőlőhegyekhez, a szőlőműveléshez kötődik. A gémeskutak is jelentős darabszámban vannak jelen a felmérésen, fasorok, cserjesávok ellenben továbbra sem meghatározóak.

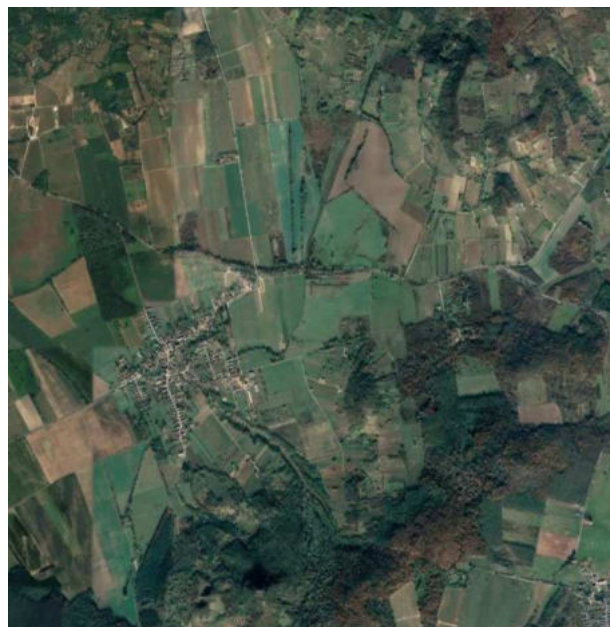
A II. világháború után a mezőgazdaságban meghatározó évek következtek. A jelentős földosztás után 1948-ban megalakult az első termelészövetkezet. Két évvel később létrejött a rizapusztai TSZ is, amely a szőlőfeldolgozás központja lett.

A község belterülete ténylegesen az **1990-es** évekre alakult ki. Ekkorra már kiépültek a Rózsadomb utca kisebb szakaszai, valamint a közöttük levő telkek, beépítések. A korábbi elaprózódott mezőgazdasági parcellák jellemzően nagytáblássá formálódtak. Ezt bizonyítja az 1990 körülre tehető topográfiai térkép. A településen némiképp csökkent a szántók aránya, helyüket gyepes, illetve az északi, északnyugati településrészen erdős területek vették át. Káptalantóti hegyeit, dombjait a szőlőművelésű területek határozták meg a XX. század végén is, de néhol kisebb gyepes foltokkal tarkítva megszakították az összefüggő szőlőket. A Bács-hegy lábánál elterülő rétek fennmaradtak, kiterjedésük kis mértékben növekedett is, de a hozzájuk tartozó majorságok zöme eltűnt, csupán a legnagyobbak maradtak meg, pl. Herceg-major.



Jelentős változás az 1941-es állapothoz képest a szőlők területének növekedése. A Bács-hegytől nyugatra, a Gyulakeszi felé eső lankás domboldalon a korábbi szántók, gyepek helyén is szőlőt ültettek. Így a szőlőterületek dominanciája erősen uralja a település külterületeit. A déli, keleti részeken viszont az erdők jelenléte meghatározó. A hegyek ezen lejtőit sosem alkalmazták szőlőtermesztésre, mindig az erdős borítottság volt rájuk jellemző, de igazán összefüggő erdőtakaró az 1990-es évekre jött létre.

A topográfiai térkép készítésének idejére érték el legmagasabb arányukat a vízelvezető árkok országszerte. Így van ez Káptalantóti esetében is, ahol bár kisebb jelentőségűek, mint egy jellemzően sík vidék esetében, mégis viszonylag sűrű hálózatot lehet megfigyelni a Tekeres-patakra felfűződve az egyes mezőgazdasági parcellák határain.



A napjaink állapotát szemléltető **Google Earth** felvételen a topográfiai térképhez képest számottevő változás nem tapasztalható. A belterület beépítettsége nagyon kis mértékben növekedett tovább, elsősorban pincészetek, borászatok fejlesztése, bővülése történt a térképek készítése között eltelt idő alatt. Az erdőterületekben, illetve szántó- és gyepterületek kiterjedésében különbség az 1990-es állapothoz képest nem látható. A Tóti-hegyen található kis tájsebekben felerősödött természetes szukcessziós folyamatok eredményeként nem annyira szembetűnő az egykori bányagödrök jelenléte.

A települést Ny-K-i irányban átszelő út mentén létesített piacon a helyi termelők kézműves élelmiszereiket kínálják az oda látogatók számára.

A korábban nem jellemző fasorok napjainkban is nagyon kis számban vannak jelen a település kül- és belterületein. Néhány parcellát - különösen a Tóti-hegytől nyugatra, a település déli részein - szegélyeznek kisebb mezővédő sávok, pufferzónák. A Tekeres-patak jelenléte nem meghatározó a településképben, galériaerdő is csupán kisebb szakaszokon utal jelenlétére.

Felhasznált források:

<https://www.programturizmus.hu/ajanlat-liliomkert-termeloi-piac-kaptalantoti.html> (2020.01.)
 Balaton-parti bazaltbányászat, Veszprém Megyei Múzeumok Közleményei 12. (1973) pp. 123-129
<https://mapire.eu/hu/map> (2019. 12.)
<https://www.mepar.hu/mepar/> (2020.01.)
<https://hu.wikipedia.org/wiki/K%C3%A1ptalant%C3%B3ti> (2020.01.)
<http://www.kaptalantoti.hu/page.php?5> (2020.01.)
 Pető Piroska: Káptalantóti települési értéktár, 2017.

1.12.2.2. Tájhasználat értékelése

Káptalantóti igazgatási területének nagysága 1172,87 ha. Belterület 59,47 ha; külterület: 944,86 ha zártkert 168,53 ha.

	Terület (Ha)	Területarány (%)
erdő	174,2	14,85 %
fásított	3,3	0,28 %
gyümölcs	20,9	1,7 %
kert	6,8	0,5 %
kivett	151,56	12,92 %

legelő	,113,31	9,6 %
rét	123,94	10,56 %
szántó	305,1	26 %
szőlő	273,56	20,76 %
Összesen	1172,87	



Forrás: google

Káptalan-tóti az évszázadok, évtizedek során folyamatos változásokon esett át. A szőlőtermesztésnek egészen a római korig visszanyúló hagyományai vannak, amely napjainkban a fő gazdasági, turisztikai ágazata és egyben tájképileg is meghatározó tényezője. A település a Káli-medence mélyfekvésű területén helyezkedik el, központi része sík, amelyet a szőlőhegyek, dombok lankái kereteznek. Meghatározó tájképi elem a Tóti-hegy, az alacsonyabb Sabar-hegy, illetve a település északi részén húzódó Bács-hegy enyhe lejtésű domboldalai. Az egykori bazaltbányászat nyomai a Tóti-hegyen kevésbé jelennek meg markánsan, mint például a Gulács esetében. A történelemhez hozzátartozott a kőbányászat, a helyi építőanyag minél szélesebb körű hasznosítása. A Tóti-hegy méretében is alacsonyabb, mint a környező tanúhegyek, részben talán ennek is köszönhető, hogy kisebb károkozás jelent meg rajta.

A település legfőbb turisztikai és tájképi értéke nagyrészt a festői panorámát nyújtó kilátásokban, a környező hegyekben - Csobánc, Gulács, Badacsony, Szent György hegy - rejlik, amelyek között helyenként felbukkan a tó víztükre, domboldalaikra szőlősök kúsznak fel pincékkel tarkítva, hegyormaikat erdők borítják. A szőlők dominálta tájat a mélyebben fekvő völgyekben gyepek, illetve más jellegű mezőgazdasági művelés alatt álló területek tagolják. Ebből a tagoltságból ered a változatosság érzése, amely kiemelt értéke és megőrzendő tulajdonsága a Balaton-felvidék településeinek.

Tájhasználati szempontból lényeges, hogy a domborzati adottságokhoz illeszkednek a hasznosítások. Kedvező, hogy a turisztikai potenciált emelő területhasználatok vannak túlsúlyban (erdő, szőlő). A település külterülete változatos zöldinfrastruktúra hálózattal bír: az említett erdőkön, szőlőkön kívül kisebb mezővédő sávok húzódnak. Kevés az út menti fasorok aránya, valamint a patak mentén is csak szakaszosan található pufferképző, zömében fás szárúakból álló zöldsáv. A belterület esetében alacsony az utcák fásítottsága. Sok helyen helyszűke miatt nem megoldható egy egységes fasor kialakítása. Kedvezőtlen a tájidegen fajok (közönséges akác, császárfa) megjelenése külterületen, különösen a szőlőterületeken.

Összességében elmondható, hogy a település környéke magas tájképi potenciállal, és magas tájpotenciállal rendelkezik.

Mezőgazdasági területek

A mezőgazdasági területek országos viszonylatban közepes minőségűnek tekinthetők. A szántó művelési ágú területek az igazgatási területnek alig a 26 %-át alkotják. A tulajdonviszonyokra jellemző, hogy a földek zöme magántulajdonban van. A szántóterületen a gazdálkodók általában kalászosokat (őszi búzát, őszi árpát), repcét, tritikálét, őszi árpát, zabot és rozst termesztenek. A szója termesztése kezd megjelenni a tapolcai járásban. A szántók nagyrésze monokultúrás, nagykiterjedésű tábla. Mezővédő erdősávok jobbára a déli, délnyugati szántóknál találhatók, másutt nem jellemző.

A gyepművelésű területek aránya kisebb, mint a szántóké, de viszonylag jelentős, 20,16 %-ot mondhatnak magukénak. Az állatállomány lecsökkenése miatt azonban a meglévő legelők nincsenek kihasználva. A gyümölcsös művelésű területek aránya alacsony, nem éri el a 2%-ot sem, míg a kert művelésű területeké a legkisebb, körülbelül 0,5%. A szőlő művelési ág 20,76%-ban van jelen a településen.

Mindezen arányok jól tükrözik a község viszonylag kiegyenlített szőlő-szántó-gyep művelésű területei eloszlását.

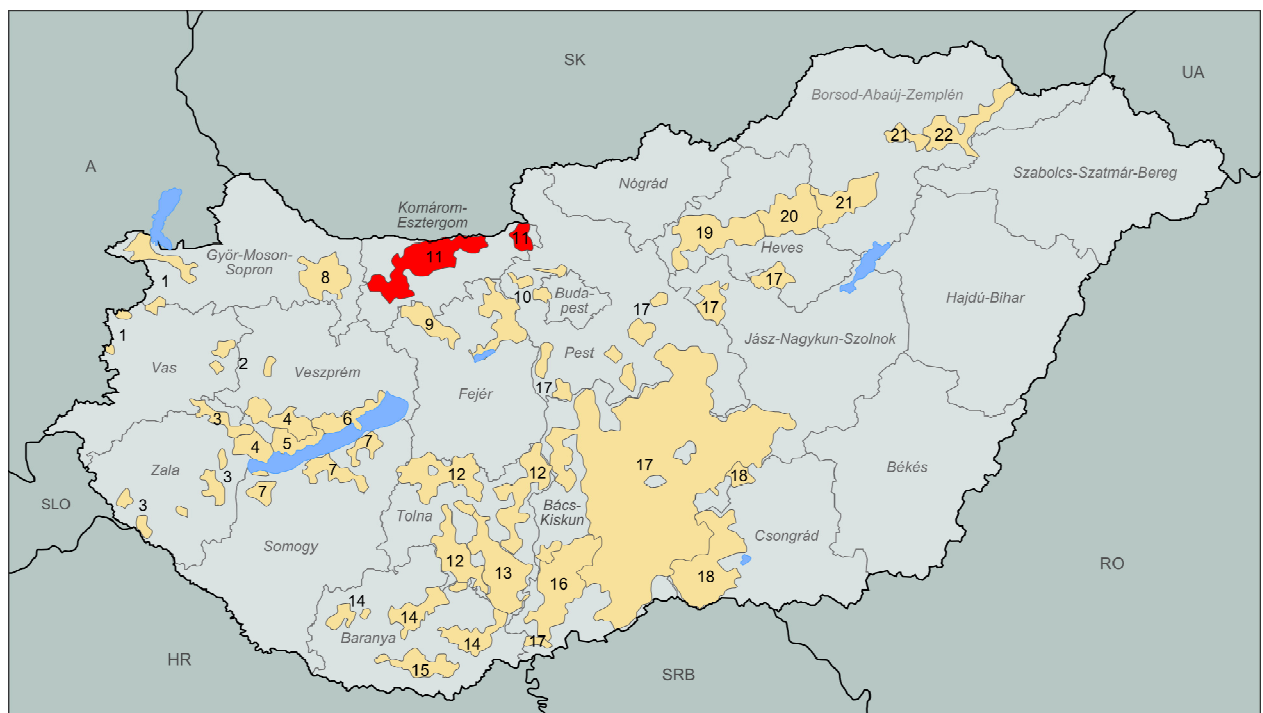
A mezőgazdasági területek földutakon megközelíthetők.

Nagyszámú állattartás nem jellemző a településre. Háztájiban nagyon kevés állatot tartanak. Egy-két gazdálkodó tart kisebb létszámban lovat, szarvasmarhát - magyar tarkát -, kecskét és birkát. Jellemző még a kecsketartás pásztoroló legeltetéssel, illetve a bivalytartás is egyre népszerűbb.



Káptalantóti része a Badacsonyi borvidéknek

A **Badacsonyi borvidék** a Dunántúl közepén, a Balaton északi partjának nyugati részén, a Badacsony környékén található, amely a Balaton-felvidék földrajzi tájegység legnagyobb bazaltsapkás deflációs tanúhegye. A Badacsonyi Borvidék a Badacsonyi Hegyközség, a Badacsonyi Borfalvak Hegyközség, a Káptalantóti-Csobánc Hegyközség és a Szent György-hegy Hegyközség társulásaiból áll.



Magyarország borvidékei, 5-ös számmal a Badacsonyi borvidék jelölve

Már a római korban is termesztettek szőlőt. Ismert egy rendelet, amelyet Domitianus római császár adott ki, mivel az egyik évben bőséges szőlő-, de nagyon gyenge gabonatermés volt és Pannonia provinciában is megtiltotta az újabb szőlőtelepítéseket, elrendelte, hogy a meglévő szőlők

felét pusztítsák ki és természetesen helyette gabonát. Probus római császár hivatalosan feloldotta a szőlőtelepítési tilalmat és meghagyta, hogy katonái békeidőben szőlőtelepítéssel és földműveléssel foglalkozzanak a birodalom minden területén. A középkorban az ültetvények nagy része egyházi tulajdonban volt. A badacsonyi ürmös a 18-19. században a tokaji aszúhoz hasonló hírnévre tett szert. A 18. századtól kezdve számos főrangú magyarországi család versengett itt szőlőbirtokért és ma is megtalálhatóak a borpincéik: Malatinszky-kúria, Ibos-kúria, Kisfaludy-ház, Szegedy Róza-ház, Lessner borház, Esterházy- és Tarányi-présház.

A filoxéra-járvány utáni rekonstrukció során támfalakat építettek, hogy megakadályozzák a talaj erózióját és technológiai újításokat vezettek be. Új szőlőfajták is kerültek a területre. Szerzetesek telepítették be Franciaországból a Pinot grist, amely a talaj különleges adottságai folytán egy jellegzetes helyi fajtává, Szürkebaráttá alakult, amely jó évjáratokban aszúsodik.

A borvidék jellemzői

A történelmi borvidék leghíresebb szőlőhegye a 438 m magas Badacsony-hegy, a vele majdcsak egyenértékű Szentgyörgy-hegy (414m), továbbá a Szigliget-hegy és Kisörs-hegy. Talaja bazalt alapon pannonagyag, pannonhomok, lösz. A könnyen málló vulkanikus kőzetből és a permi homokkő vörös málladéktakarójából felszabaduló mikroelemek is hozzájárulnak a csak ezt a borvidéket jellemző borminőség kialakulásához. Éghajlata enyhe, kiegyenlített, magas páratartalommal. A Balaton közelsége miatt a déli lejtők a vízfületről visszaverődő napfényt is élvezhetik, így nagyon kedvező mikroklima alakult ki, mely természetes csemegebor készítésére ad lehetőséget.

A borvidékhez a következő települések szőlőkataszter szerint I. és II. osztályú határrészei tartoznak: Ábrahámhegy, Badacsonytomaj, Badacsonytördemic, Balatonrendes, Balatonszepezd, Disz el, Gyulakeszi, Hegymagas, Káptalanfő, Kisapáti, Kővágóörs, Nemesgulács, Raposka, Révfülöp, Salföld, Szigliget, Tapolca.

Ma a fehér szőlők közül jellemzően a chardonnay, olaszrizling, Müller-Thurgau, zöld veltelini, Irsai Olivér, csereszegi fűszeres, tramini és ottonel muskotály terem, de kezd terjedni a Sauvignon Blanc, a rajnai rizling és a leányka.

Még mindig megtalálható a korábban nagy területeken termesztett ezerjő is. Hagyományosan nagy területen termesztették itt a budai fehér, sárfhér, zöldszilváni és juhfark fajtákat (és a kék kadarkát) is, de mára csak nyomaik maradtak.

A kék szőlők közül a Kékfrankos, a Cabernet Sauvignon, a Pinot Noir és a Merlot fordulnak elő, bár inkább rozék alapanyagaként, mivel a vörösborok nem jellemzőek a vidékre.

A borvidék borai általában reduktív karakterűek, szárazak, élénk savtartalmúak.

A szőlőtermesztés kapcsán érdemes megjegyezni a központosulási folyamatot, amely során pár nagyobb gazda, borbirtok kezében összpontosul az adott környék szőlőtermesztése és bortermelése. A kisebb szőlősgazdák eladják vagy kivágják szőlőseiket, amelyeknek sokszor az alacsony felvásárlási árak az okai, ugyanis a gazdák nem tudják kitermelni a költségeket. Ha az új tulajdonos olyan gazdálkodó, aki bort is értékesít, akkor általában megtörténik az újratelepítés.

Erdőgazdasági területek

A település igazgatási területén több kisebb-nagyobb tömbben helyezkednek el az erdőterületek. A legnagyobb összefüggő folt a település déli, délkeleti részén található Tóti-hegyen és a szomszédos dombokon, a szőlők között terülnek el. Kisebb összefüggő erdőterületek a belterülettől északra, valamint a Mindszentkálra felé eső településrészen találhatók.

A község üzemtervezett erdőterülete: 190,12 ha.

Helység	Erdőrészek					
	Elsődleges rendeltetés szerint (ha)					
Név	Védelmi	Gazdasági	Közjóléti	Összesen	Egyéb részek	Mindösszesen
Káptalantóti	181,08	-	-	181,08	9,04	190,12

Az erdők jelentős többsége, mintegy 94,75%-a (180,13 ha) magántulajdonú, 5,25% (9,99 ha) állami tulajdonban van. Az erdőterületek a Veszprém Megyei Kormányhivatal illetékességi köréhez tartoznak. Az erdőtervezett területeken a Tapolcai Erdőtervezési Körzet erdőterve szerint folytatják az erdőgazdálkodást.

Az erdők faállományuk szerint vegyes összetételűek. Döntően akácos, lomb elegyes-akácos erdők jellemzőek. Ezeken kívül nagy területeket borítanak nyárasok, cserések, mézgás égeresek, valamint ezek elegyes változatai, mint például kocsánytalan tölgyes-cserések, elegyes-gyertyánosok. Kisebb arányban feketefenyővel kevert állományok is megtalálhatóak a településen.

Elsődleges rendeltetés alapján a településen szinte csak védelmi célú használat van jelen. Az üzemtervezett erdők mintegy 95,25%-a (181,08 ha) tartozik ebbe a kategóriába, a fennmaradó 4,75% (9,04 ha) nem sorolható egyik elsődleges rendeltetési kategóriába sem, ezek az erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületek, mint például tisztások, nyiladékok. A védelmi rendeltetés több alkategóriára is bontható. A védelmi célú erdőrészek többsége (54,94%, 99,49 ha) csak természetvédelmi célokat szolgál, 45,06%-uk (81,59 ha) másodlagosan talajvédelmi szerepet is betölt. Káptalantóti területén található erdők nem részei a Natura 2000 hálózatnak. Minden erdőrészlet védettség alatt áll, 77,88%-a (148,06 ha) az üzemtervezett erdőknek védett természeti terület, míg kisebb arányuk, mintegy 22,12%-uk (42,06 ha) fokozottan védett természeti terület a Balaton-felvidéki Nemzeti Park erdészeti nyilvántartási adatai szerint.



1.12.3. Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek

1.12.3.1. tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek

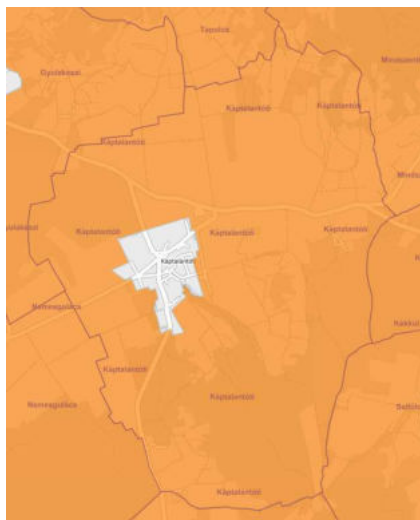
A település teljes közigazgatási területét érinti a térségi övezet.



1.12.3.2. nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék

Országos védelem alatt álló területek

Káptalantóti teljes külterülete országos jelentőségű védett természeti területekhez tartozik (Balaton-felvidéki Nemzeti Park).



A 31/1997.(IX.23.) KTM rendelet 4 melléklet II. fejezete alapján a 0100/55, 0136/1-6, a 0278/1-0280, 0282-0285, 0290/b, 0292, 1422/1, 1439, 1443, 1444 hrsz ingatlanok.

NATURA 2000 területek

Natura 2000 terület nem érinti a községet.

Egyedi tájértékek

Nyilvántartásra érdemes értékeknek a következők javasoltak:

Nr.	Név	Helyszín	Hrsz.	Főbb jellemzők
Kultúrtörténeti értékek				
Településsel kapcsolatos egyedi tájérték				

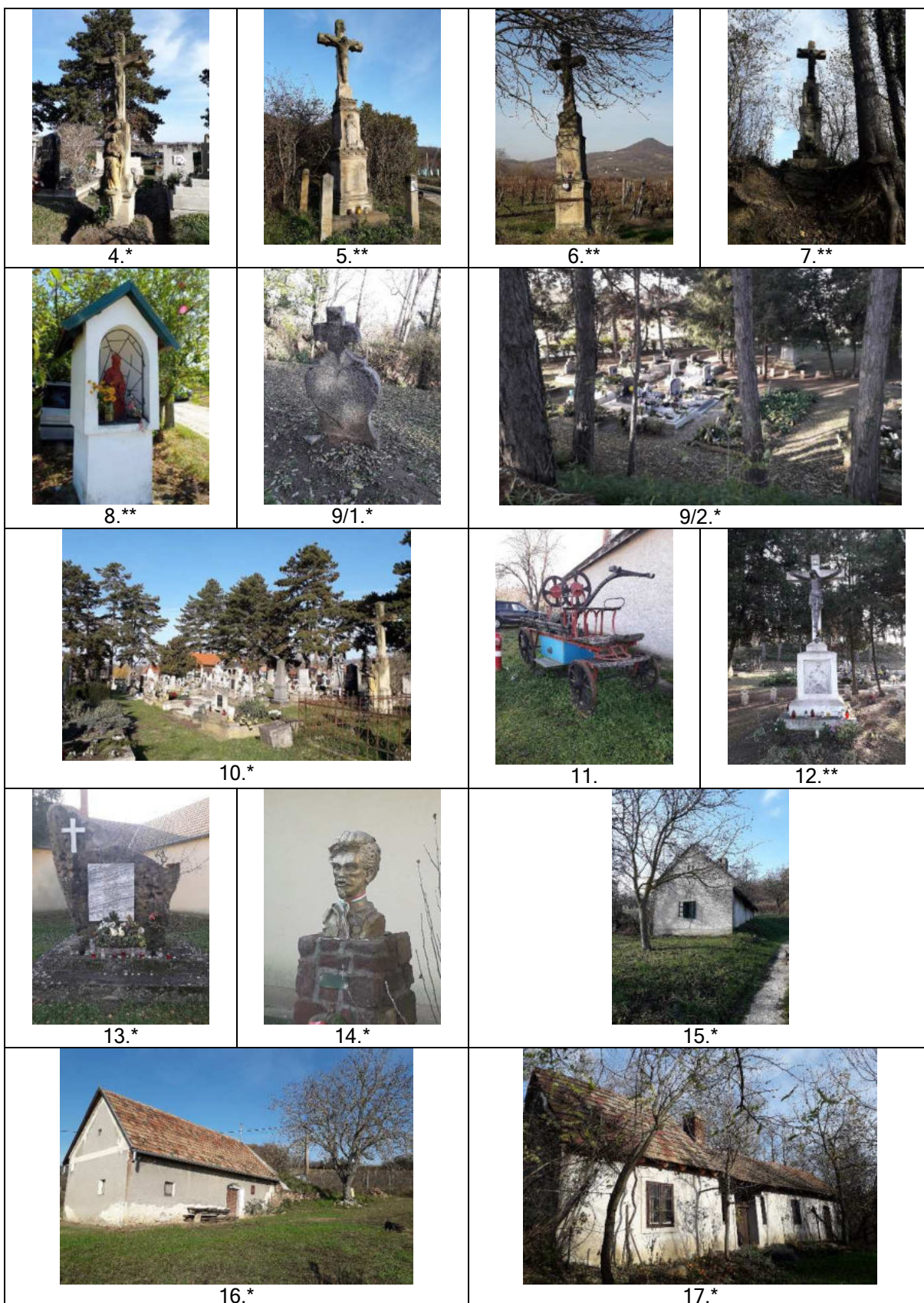
Mindennapi étellel kapcsolatos építmény, állandó (művészeti) alkotás				
1.	Kerekes kút	Csobánc u.	2	Kerekes kút a Csobánc utcában. Szerkezete betonból és fából épül fel, tetejét cserép borítja.
Kultikus, szakrális építmény, alkotás, helyszín				
2.**	Feszület	Sabari-dűlő	962	Régi kőfeszület, kisebb faragásokkal díszített. A kereszten Krisztus szobra található, talapzatán nehezen olvasható felirat: „Isten dicséretére emeltetett”. Feltehetően egy nemesi címer vésete is kivehető rajta. Állításának évszáma ugyancsak elkopott, 1886-ra tehető. Források alapján Lőke Lajos készítette. Felújításra szorul.
3.**	Budi-kereszt	A belterülettől északra, a Gyulakeszi felé vezető út mentén	010/6	Régi, magas talapzatra emelt kőfeszület, kisebb díszítéssel. A kereszt aljánál, a talapzaton Szűz Mária szobra, a feszületen Krisztus szobra található. Felirata nincs, vagy teljesen lekopott. Körülötte alacsony vas kerítés. Állításának pontos ideje nem ismert.
4.*	Feszület	Petőfi S. u., temető	40	Régi kőfeszület a község temetőjében. Talapzatához illeszkedve külön kis talapzaton helyezkedik el Szűz Mária szobra. A feszületen Krisztus szobra található, a kereszt alatt pedig egy koponya alakja került kifaragásra. Felirata régies fogalmazással íródott, nehezen olvasható: Káptalanfői község lakosa, Kanko András emeltette. Állításának pontos ideje nem látható rajta. Környezete kissé, de gondozott.
5.**	Hegymögi-kereszt	Hegymög településrész, a Tóti-hegy délnyugati lábánál	1467	Régi kőfeszület a Tóti-hegy délnyugati lábánál levő településrészben. Szerkezetét tekintve több részből épül fel. Az alsó a talapzat, amelyen nehezen olvasható felirat: „Dicsértessék a Jézus Krisztus”. Rajta egy kisebb, talapzatszerű rész található, amelyre Szűz Mária alakját vésték. Legfelül pedig a kereszt látható Krisztus szobrával. Környezete rendezetlen, kis kőkerítés vette körbe egykor. Állításának dátuma is nehezen olvasható, feltehetően 1890-es években keletkezett.
6.**	Szűcs-dombi kereszt	Bács-dűlő, a Mindszentkálra, Kékkút felé vezető út mentén	0260/21	Régi kőkereszt Krisztus-szoborral, kissé díszített. Erősen töredezett, talapzatát vasgyámmal erősítették meg. Felirata, keletkezésének ideje nem olvasható.
7.**	Kápolna-kereszt	Káptalanfői északi részén, a Bács-hegyen	619	Rézsű tetején álló kőkereszt. A település több, út menti feszületéhez képest gazdagabban díszített. Krisztus szobra, valamint a kereszt alatt egy kis kőfülkeszerű kialakításban Szűz Mária szobra található. Jézus feje sérült. Felirata: „Az Isten dicsőségére állíttatott.” 1888-ban keletkezett. Előtte a rézsű fala a használatból erősen erodálódott.
8.**	Szent Orbán szobor	Bodóki-dűlő	1207/1, 1207/2 határán	A belterülettől délkeleti irányban található Bodóki-dűlőn elhelyezett, fehérre meszelt szoborfülke, amelyben a szőlőművelők, kádárok védőszentjének, Szent Orbánnak szobra található. A kőfülke nyílását fémráccsal zárták, állításának pontos dátuma nem ismert, feltehetően az 1990-es évekbe tehető.
Temetkezéssel kapcsolatos építmény, művészeti alkotás				
9/1, 9/2.*	Alsó temető	A belterülettől délre	068	A belterülettől délre található temetőben számos régi, különleges formájú (köztük szív alakú, amelynek közepéből kereszt magasodik) sírkő található. Nagy részük gazdagon díszített. A temető fásított.
10.*	Temető	Petőfi S. u., temető	40	A belterülettől északkeletre található temetőben is sok régi, különleges formájú sírkő látható. Nagy részük gazdagon díszített. A temető határain fásított, keleti oldalán 9 idős feketeenyő (Pinus nigra) áll.
Védelemmel kapcsolatos létesítmény				
11.	Régi tűzoltókocsi	Rózsadomb utca	135	Régi tűzoltókocsi a Rózsadomb utca-Dózsa utca találkozásánál. Fa és vas szerkezetű. Víznyomó kara szépen megmaradt, de egészében felújításra, újrafestésre szorul.
Egyéb emberi tevékenységhez, eseményhez kapcsolódó egyedi tájértékek				
Történelmi vagy kulturális eseménnyel, illetve jelentős személlyel kapcsolatos egyedi tájértékek				

12.**	I. világháborús-kereszt	Alsó temető, a belterülettől délre	068	Az I. világháború hősi halottainak emlékére állított műkőfeszület, rajta Krisztus szinte életnagyságú szobrával. Talapzatán található dombormű Krasznai Lajos alkotása: a feltámadt Krisztus és egy katona alakja látható rajta. Talapzatának 3 oldalán a helyi hősök névsora olvasható. Az 1938-ban állított kereszt 2014-ben került felújításra. Körülötte ívben helyezkednek el az elhunytak egyforma emlékkövei.
13.*	II. világháborús emlékmű	Petőfi S. u - Badacsonyi u. kereszteződése	250	Műkő talapzatra állított nagyméretű kőtömb, amelyen egy világos (fehér-szürke) márványtáblán olvasható a helyi hősök névsora. Előtte kis cserépben évszakknak megfelelő virág-kiültetés. 1989-ben állították.
14.*	Petőfi Sándor mellszobra	Petőfi S. u - Badacsonyi u. kereszteződése	250	Kőtalapzaton elhelyezkedő, arany színűre festett Petőfi-szobor. Kolop József alkotása, 2000-ben avatták fel.
Termeléssel kapcsolatos egyedi tájérték				
Agrártörténeti egyedi tájérték				
15.*	Külterületi pince	Káptalantóti északi részén, a Bács-hegyen	0212/1	Régi pince a Bács-hegy déli lábánál. Az épület lejtőirányba néz, főhomlokzatán macskalépcső. Nádfedeles, amelyet a tetőgerincnél palával megerősítettek. Arányos, téglából rakott kéménnyel, fehérre meszelt falakkal, faajtóval és fakeretes ablakokkal rendelkezik.
16.*	Külterületi lakóház, présház	Szűcs-domb, a Mindszentkál, Kékkút felé vezető út mentén	0258/4	Régi, lejtőirányba tekintő főhomlokzattal rendelkező épület. Mögötte földbe vájt pince található. Faajtóval, fakeretes ablakokkal rendelkezik, falait szürkére festették. Részben felújított, teteje cserépfedésű.
17.*	Külterületi pince	Káptalantóti északi részén, a Bács-hegyen	626	Régi lakóház, pince. Hosszanti irányú, többszintű épület, fehér falakkal, cserépfedéssel, fa ajtókkal és fakeretes ablakokkal. Akácfaak szegélyezik. Az épület hosszanti oldalában kis virágkiültetés látható.
18.	Gémeskút	Káptalantóti északi részén, a Bács-hegyen, út mentén	0164/7	Régi, fa ágas gémeskút. Állapota megfelelő. Körülötte kisebb vízenyős terület, nádas található.
19.*	Külterületi pince, lakóház	Káptalantóti keleti részén, Szűcs dombra-dűlő	812,813	Két régi lakóépület, pince a település keleti határában. A két épület között egy földbe vájt pince található. Az épületek durván vakoltak, a kisebb épületen fehérre meszelt ablak- és ajtókeretek láthatóak. A főhomlokzaton macskalépcső, a kisebb épület tetejét nád fedi, rajta felirat is olvasható: 1828.
20.*	Présház (Birs kemencés nyaralóház)	Káptalantóti északi részén, a Bács-hegyen	0262/3, 0261/9	Források szerint 1885-ben épült régi présház. Fehérre meszelt vakolattal, kis vakolatdíszekkel, főhomlokzatán macskalépcsővel és az építés évszámával, valamint pincelejáróval. Az épülethez toldott bővítés az eredetihez hasonló arányokkal rendelkezik. Környezete rendezett.
21.*	Présház	Káptalantóti északkeleti részén, a Szűcs-dombon	0258/2	A település Mindszentkállal közös határánál található régi présház. Kétszintes, kőből emelt épület, a terepi adottságokhoz igazodóan helyezkedik el a domboldalon. Romos állapotú, a főhomlokzata különösen kopott. Építésének pontos dátuma nehezen olvasható, vélhetően 1851 szerepel homlokzatán.
Bányászattal kapcsolatos egyedi tájérték				
22.	Egykori bánya	Külterület, Káptalantóti déli részén, a Tóti-hegyen	098/29	A Tóti-hegy egykori bányájának területe. Viszonylag kis méretű bányagödör, amelynek falain már a spontán növénybetelepedés eredményeként pionír cserjés, fás vegetáció alakult ki. A kitaposások, használat és a természetes erózió következtében kőzetaprózódás most is megfigyelhető a bánya oldalain.
Természeti egyedi tájértékek				
Biológiai egyedi tájértékek				
Növényegyed, növénycsoport				
23.*	Mandulafa sor	Káptalantóti	814/3	Egy szőlővel beültetett parcellát szegélyező, 5

		keleti részén, Szűcs dombra- dűlő		db, idős mandulafa (<i>Prunus dulcis</i>). Karakteres megjelenésűek, enyhén dőlő törzsűek.
24.*	Fekete fenyők	Petőfi S. u., temető	40	A belterületől északkeletre található temető keleti oldalán 9 idős fekete fenyő (<i>Pinus nigra</i>) alkot fasort. Enyhén dőlő törzsűek, karakteres megjelenésűek.
Állatok tartózkodására szolgáló hely				
25.	Gólyafészek	Petőfi S. u.	1/2	Villanyoszlopra szerelt, megerősített alakra helyezett gólyafészek.
Tájkép egyedi tájértékek				
Vonalas jellegű kilátóhely egyedi vagy jellegzetes látványképpel				
26.	Panoráma	Káptalan-tóti északi rész, Bács-hegy	0199	Nagyon szép kilátás tárul fel a Bács-hegy nyugati lábáról a Szent György-hegy felé. Tiszta időben a Tapolcai-medence távolabbi tanúhegyei is feltárnak. Az előtérben gyepes területek legelésző állatokkal, fasorok és szőlők uralják a látéképet.
27.	Panoráma	Sabari-dűlő	1014	A Sabari-dűlő portái között feltárul a távolban a Szent György-hegy látványa. A hegylábi fasorokkal, szőlőkkel igazán idilliikus képet fest.
28.	Panoráma	Káptalan-tóti déli része, Tölgyes-kúria	083/2	A Tölgyes-kúria mellől nagyon szép kilátás nyílik a Balaton felé. Tiszta időben egészen Fonyódig ellátni.
29.	Panoráma	Csobánc u.	289	A Csobánc utca végéből, a településkapuból tisztán kirajzolódik a Csobánc. Meghatározó látéképi elem.
30.	Panoráma	Káptalan-tóti északi része	0146	A Bács-hegyi településrész felé haladva kiemelkedő tájképi elemként magasodik a Csobánc, illetve a Bács-hegy kisebb vonulatai. Az előtérben gyepes, sík területek húzódnak.
31.	Panoráma	Gyulakeszi-Mindszentkál- összekötő út	0266	A települést Gyulakeszivel és Mindszentkállával-Kékkúttal összekötő útról dél, délnyugat felé tekintve szép panoráma tárul fel a Tóti-hegyről és annak kisebb dombjairól.
32.	Panoráma	Sabar-hegy	02	A belterület felől a sabar-hegyi településrész felé haladva feltárul a Sabar-hegy kisebb dombja, lankáin kis lakó- és présházakkal, pincékkel.
33.*	Kilátás a Tóti-hegyről	Tóti-hegy		A település déli, délkeleti részén található Tóti-hegyről csodálatos kilátás nyílik a medencére és a környező hegyekre. Tiszta időben a Balatonig is ellátni.

Megjegyzés: a *-gal jelölt értékek a 2017-ben készített helyi értéktárban is feltüntetésre kerültek, a **-gal jelölt értékek egyúttal helyi egyedi védelem alatt álló egyedi tájértéknek jelölt képződmények között és a 2017-ben készített helyi értéktárban is szerepelnek.







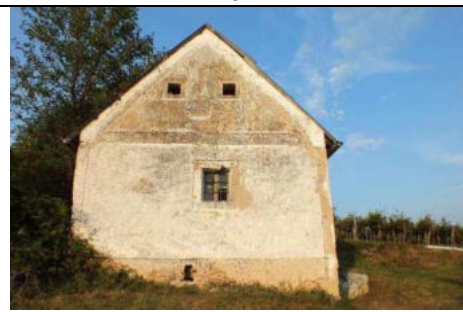
18.



19.*



20.* (Kép forrása: Települési értéktár, 2017.)



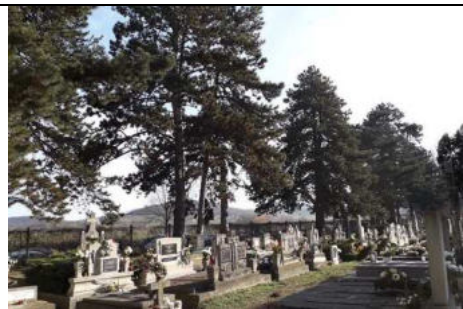
21.* (Kép forrása: Települési értéktár, 2017.)



22.



23.*



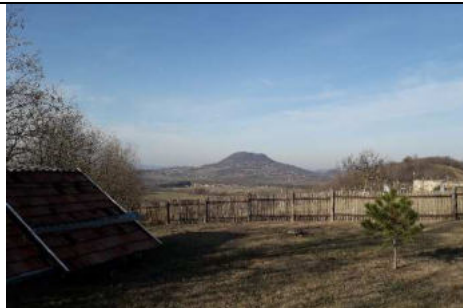
24.*



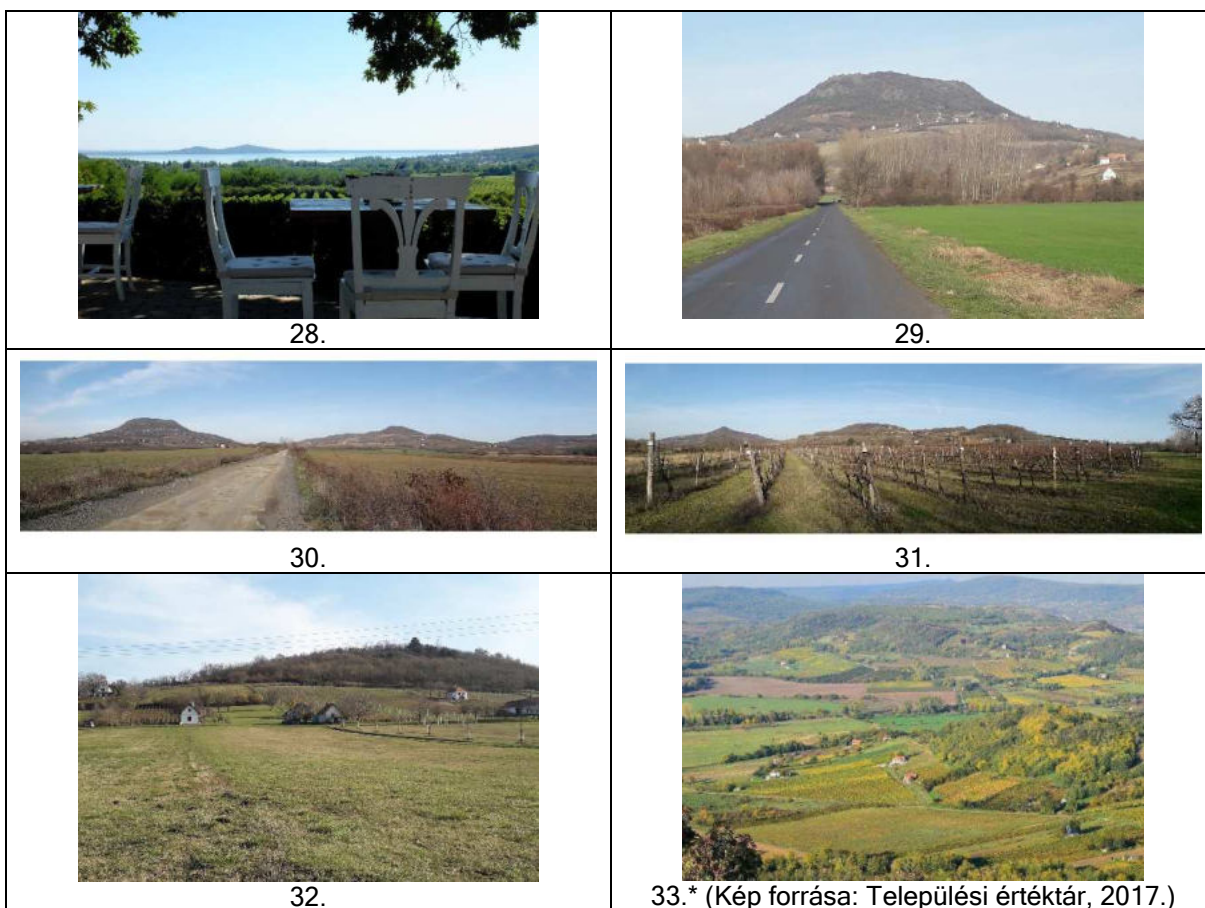
25.



26.



27.



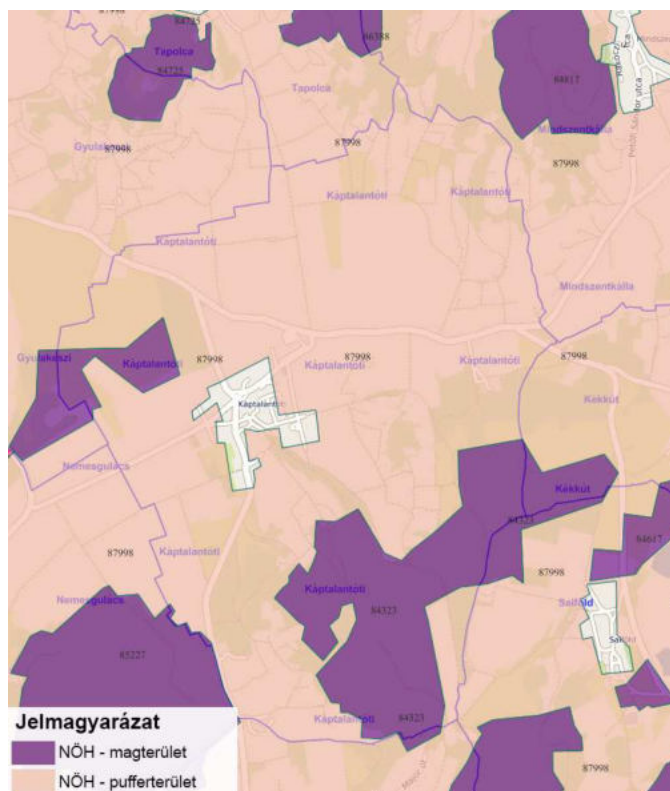
*Megjegyzés: a *-gal jelölt értékek a 2017-ben készített helyi értéktárban is feltüntetésre kerültek, a **-gal jelölt értékek egyúttal helyi egyedi védelem alatt álló egyedi tájértéknek jelölt képződmények között és a 2017-ben készített helyi értéktárban is szerepelnek.*

Felhasznált források:

<https://www.kozterkep.hu/22751/petofi-sandor#> (2020. 01.)

[Pető Piroska: Káptalantóti települési értéktár, 2017.](#)

1.12.3.3. Ökológiai hálózat



2018. évi CXXXIX. törvény 3/1 melléklete -Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

A község közigazgatási területét érinti az ökológiai hálózat övezete. A déli, délkeleti területek, valamint Gyulakeszi felé eső településrészen egy kisebb egység magterületként van nyilvántartva, míg a belterület kivételével a település többi területe a pufferzóna övezetébe tartozik.

Ökológiai hálózat magterületének övezete 209,56 ha

Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete 6,74 ha

Ökológiai hálózat pufferterületének övezete 920,18 ha

A területek lehatárolását az új szerkezeti terv módosításakor kell elvégezni. A település igazgatási területén magterület övezetét kell megkülönböztetni.

1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata

1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata

1.13.1 A települési zöldfelületi rendszer elemei

Egyedi telkes lakókertek

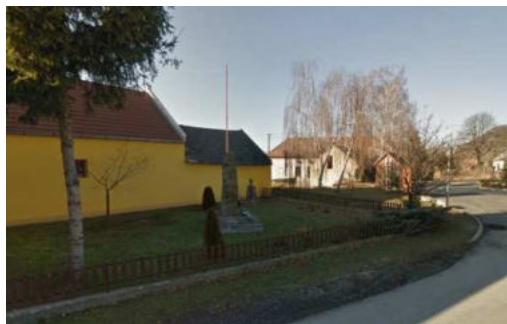
A település zöldfelületi rendszerének egyik fő elemét a családi házakhoz tartozó falusias lakókertek alkotják. A lakókertek zöldfelületei a lakóteleknek általában a 70-75%-át teszik ki. A hagyományos falusi lakókertek funkcionális tagolódására jellemző, hogy legnagyobb hányaduk vegyes hasznosítású, azaz haszon- és díszkert (pihenőkert) egyben. A díszkertrészek a pihenőkertrészekkel együtt legtöbb esetben a lakóépület közelében alakultak ki. A haszonkertrészek (veteményesek, gyümölcsösök) a telkek közepétől a végükig húzódnak, és a lakókerteknek legalább a felét, de sok

esetben ennél nagyobb részét foglalják el. Igen értékesek a hagyományos parasztházaknál megmaradt kertek. Ezeknél a portáknál csak a lakóépület előtt vagy mellett lehet találkozni díszkerti részekkel, a többi rész mind haszonkert vagy baromfiudvar volt. Ez utóbbival már csak pár udvarban lehet találkozni.

Zöldterületek

Meglévő zöldterületek

A falu központi részén, a Badacsonyi u. - Petőfi u. sarkán található 250 hrsz-ú telken egy kisebb zöldterület (370 m²), amely a II. világháborús emlékműnek és Petőfi Sándor szobrának ad helyet, de része a buszmegálló mögötti zöldfelület is. Funkcióját tekintve emlékpark lehetne, azonban ebbéli szerepét nem tudja maradéktalanul betölteni jelenlegi kialakításából adódóan: nincs kitalálva, hiányoznak a pihenőrészek, padok, díszes kiültetések. További fejlesztésekre szorul.



Zöldterületnek kijelölt területek



A hatályos terv szerint a Rózsadomb utcában a 110, 111 és 112 hrsz-ok (összesen 2860 m²) zöldterületbe sorolt területek. Azonban jelenleg főként cserjés, fás, funkció nélküli, kiépítetlen zöldfelület. Egyelőre potenciális zöldterületnek tekinthetők. Méretét és elhelyezkedését tekintve kisebb közkert kialakítására alkalmas pihenő, játszó, sportolásra alkalmas résszel.

Forrás: e-közmű



Ugyancsak a Rózsadomb utcában található két egymás melletti telek - 71 és 307/7 hrsz-ok, együtt: közel 1080 m² nagyságú területtel. A 71 hrsz-on vízműkút található. Jelenleg kiépítetlen gyepes terület. Kisebb közkert kialakítására alkalmas.



Forrás: e-közmű



A Liliomkerti piac mellett, a Petőfi utcában a falu keleti végén az új beépítésű házak előtt kelet-nyugat irányban hosszan elnyúlt zöldterületnek kijelölt - a 308/11,12 hrsz-ú telkeken, 2300 m² nagyságú -, jelenleg gyepes zöldfelület található. Több közkerti funkció elhelyezhető a területén. Jelenlegi formájában potenciális zöldterület.



Forrás: google

Az út déli oldalán, a 06/6 hrsz-ú telek északi végén szintén zöldterület övezetbe sorolt mintegy 1640 m² nagyságú terület, amely jelenleg mezőgazdasági művelés alatt áll. Kisebb közkert kialakítására alkalmas játszótér, pihenőtér, sportolási terület kiépítésével, növénytelepítésekkel.

Ennek a teleknek és a vele szomszédos 06/5 hrsz-ú teleknek a végén kb. 6300 m² nagyságú terület szintén zöldterület övezetbe tartozik a hatályos terv szerint. Jelenlegi formájában - mezőgazdasági terület - potenciális zöldterületnek tekinthető.



06/6 északi része (forrás:e-közmű)



06/5-6 hrsz-ok déli része (forrás: e-közmű)

Intézményi zöldfelületek

A község nyugati részén a Nemesgulács felé vezető Petőfi S. utca végén fekszik a 056-os hrsz-ú telken a település gyepes sportpályája, mintegy 1,12 ha kiterjedésű. Keleti, déli és nyugati oldalát nyárfasor határolja. Keleti oldalában, a szomszédos 057-es hrsz-ú telken található 0,47 ha-on a Tóti Nomád Tábor területe, ahol táborozási lehetőség biztosított az ide látogatók számára. A telken levő

épület közművesített, ivóvíz, villany, tisztálkodásra alkalmas helyiségek adottak. A gyerekek számára egy kisebb játszótér is található rajta.

A településen sem bölcsőde, sem óvoda, sem iskola nem működik.

A Petőfi utca által körülölelt, Szent Márton tiszteletére felszentelt római katolikus templomot egy kisebb kert övezi. Benne idős hársfák (*Tilia sp.*) és gesztenyék (*Aesculus sp.*) találhatóak. A műemléki védettségű templommal együtt védelmet élvez.

A településen több temetőt is kialakítottak. Ezek közül a legnagyobb a Petőfi utcai 40 hrsz-on közel észak-déli irányban elnyúló temető. Határain fásított, a sírok között főként gyepes terület jellemző. Különösen értékes a keleti oldalán található 9 db, idős feketefenyő (*Pinus nigra*).

Az alsó temető, a belterülettől délre, a Badacsonyi utca végén, a Tóti-hegy lábánál terül el a 068-as hrsz-on. A telek körülbelül felét teszi ki jelenleg a temető, a másik fele gyepes. A sírok között fásítás, fasorok jelenléte növeli a terület értékét. Főként örökzöldek, fenyők (*Pinus sp.*, *Picea sp.*) alkotják a fás szárú állományt. Központi elemét adja az I. világháborús kereszt és emlékmű, amely körül ívesen helyezkednek el az elhunyt katonák egyforma kialakítású emlékkövei.

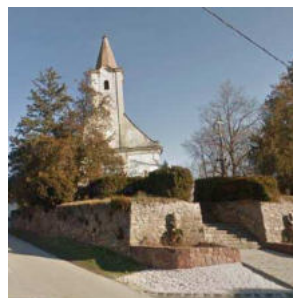
A község nyugati részén, Gyulakeszi határában, az út mentén húzódó erdős terület az egykori zsidó temető maradványait rejt (018 hrsz). Jelenleg akácos borítja a területet, illegális hulladéklerakás is megfigyelhető, nagyon elhanyagolt. A sírok közül csupán néhány kőmaradvány emlékeztet az egykori temetőre.



Focipálya



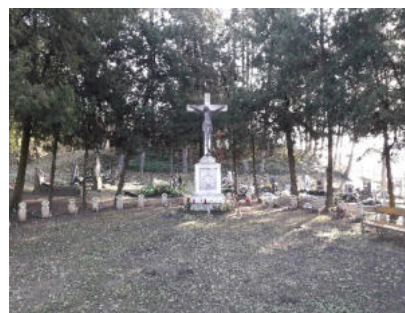
Táborozásra kijelölt terület



Templom és kertje



40 hrsz-on levő temető



068 hrsz-on levő temető



018 hrsz-on levő egykori temető

Utca- és térfásítások

A település utcái viszonylag szűk keresztmetszetűek, több kisebb köz is található (pl. a Badacsonyi u-ról, Rózsadomb u-ról nyilván). A közművek, árkok és keskeny keresztmetszet miatt nehéz ezeket fásítani. A községre nem jellemző egységes utca- és térfásítás. Néhol megfigyelhetők kisebb

egyéni kiültetések, fásítási törekvések a házak előtti utcarészen, de számuk csekély. A fasorok, mezővédő sávok jelenléte a külterületi részekben sem számottevő, mint hogy erre a korábbi évszázadokban sem volt példa.



Petőfi S. u.



Badacsonyi u., háttérben a Tóti-hegy



Csobánc u. a faluközpont felé haladva

<http://www.kaptalantoti.hu/news.php?item.149.2> (2020.01.)

<https://www.google.com/maps/place/K%C3%A1ptalant%C3%B3ti,+8283/@46.8495243,17.4854755,8577m/data=!3m2!1e3!4b1!4m5!3m4!1s0x4769070aa1928a59:0xb00c428eaddca13!8m2!3d46.8483582!4d17.5254631> (2020.01.)

<file:///H:/EGY%C3%89NI%20V%C3%81LLALKOZ%C3%81S%20-%20RENDEZ%C3%89SI%20TERVEK/2019/K%C3%A1ptalant%C3%B3ti/%C3%89rt%C3%A9kt%C3%A1r02.pdf> (2020.01.)

1.13.1.2. Zöldfelületi ellátottság értékelése

Zöldfelületi rendszerének főbb elemét a lakóterek alkotják. Hiányosságok a zöldterületekkel való ellátottságában, illetve kiépítettségükben tapasztalhatók. A település megfelelő méretű, funkcionális felépítésű közparkkal nem rendelkezik, közkert tekintetében is nagyon szegényes (ennek területe 254,52 m²). Egyfőre 477 fő lakónépességgel számolva 0,53 m² közkert jut, amely nagyon kevés. A település nagyságából, szerkezetéből adódóan szükség lenne legalább egy települési szintű nagyobb közpark létesítésére. A Tekeres-patak mentén is létrehozható volna egy kisebb közcélú zöldterület.

A 2018 évi CXXXIX. tv 51 §-a (1) bekezdése alapján: „A település közigazgatási területén a településszerkezeti tervben kijelölt zöldterületek együttes területe a beépítésre szánt területek összterületének %-ánál nem lehet kisebb.” Eszerint jelentős méretű zöldterületek biztosítására lenne szükség. A törvény 12 §-a (3) bekezdése alapján az új beépítésre szánt területek kijelölésénél a területnövekmény min. 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban levő zöldterületet kell kijelölni.

Összességében a településen inkább intézményi zöldfelületek vannak túlsúlyban. Az utcafásításoknál az egyéni kiültetés a jellemző ott, ahol a terület adottságai, az utca mérete megengedi. A külterületi utak hosszabb szakaszain tapasztalható a fásítás teljes hiánya. Ebből adódóan a külterületi zöldfelületi elemek és a belterületiek közötti kapcsolatot jobbra a mezőgazdasági területek teremtik meg. A vegetációs időszakon kívül a kapcsolat lazul, helyenként meg is szakad.

1.14. Az épített környezet vizsgálata

1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata

1.14.1.1. a település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata

A falu a Káli- és a Tapolcai-medence határán fekszik, szép táji környezetben. A települést körbeveszik a tanúhegyek: északra a Csobánc és a Fekete-Bács, délre a Tóti-hegy. A hegy déli részén található a Hegymögi dűlő, ahonnan szép kilátás van a Badacsonyra és a Balatonra. Dél és kelet felé található a Sabar és a Bodoki szőlőhegy.

A település egész külterülete a Balaton-felvidéki Nemzeti Parkba tartozik. A Csobánc szoknyáján fekszik a Fenyős domb, ezen belül a Bácsi rét a Balaton Felvidék Nemzeti Park természeti kezelt területbe tartozik. A Tóti-hegy és a Cseres-hegy fokozottan védett területnek számítanak. Káptalan-tóti külterületi tájhasználat változatos, a szőlőklaszteri terület (552 ha) az egyik legfontosabb, de a szántóföldi művelés is jelentős (250ha). Az erdők területe az utóbbi években egyre növekszik (200 ha). Kiemelten fontos a szőlőhegyi tájlemek megőrzése. A látkép megtartása szempontjából az lenne ideális, ha kevesebb új épület létesülne. Káptalan-tóti település teljes területe érintett a „tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek” övezettel, s jelentős nagyságú külterülete tartozik a „térsgéi jelentőségű tájképvédelmi övezetbe”.

Káptalan-tóti területe a Káli-medence megnevezésű, kiemelten fontos Érzékeny természeti területe (ÉTT) által érintett. A község területe ugyancsak érintett az országos ökológiai hálózat övezetei közül a magterület és a puffertérlet övezetekkel.

A természeti területeken kiemelt figyelmet kell fordítani a tájkép, a természetes életközösségek (növénytakasulások) és élőhelyek megőzésára.

1.14.1.2. az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján, termőföld esetén a művelési ágak és a minőségi osztályok

Káptalan-tóti igazgatási területének nagysága 1172,87 ha. Belterület 59,47 ha; külterület: 944,86 ha zártkert 168,53 ha.

	Terület (Ha)	Területarány (%)
erdő	174,2	14,85 %
fásított	3,3	0,28 %
gyümölcs	20,9	1,7 %
kert	6,8	0,5 %
kivett	151,56	12,92 %
legelő	,113,31	9,6 %
rét	123,94	10,56 %
szántó	305,1	26 %
szőlő	273,56	20,76 %
Összesen	1172,87	

Átlagosnál jobb minőségű termőföldek:

Művelési ág	Minőségi Osztály
Gyümölcs	4.
Kert	3.
Kert	4.
Szántó	1.
Szántó	2.
Szántó	3.
Szőlő	3.
Legelő	3.
Legelő	4.
Rét	2.
Rét	3.
Rét	4.

1.14.1.3. beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek

A község településrendezési tervvel rendelkezik. A községnek egy belterülete van, amely a település súlypontjában helyezkedik el. A belterület és annak hatályos településrendezési eszközökben tervezett bővítései az összefüggő és egymással határos beépítésre szánt területeket foglalja magába. A belterület jellemzően lakófunkciót tölt be, mint falusias és kertvárosias lakóterület.

A lakóterületek fejlesztését a belterület déli és keleti határa mentén kijelölt, de még fel nem használt kisebb részben már belterületi, nagyobb részt még külterületi, mezőgazdasági művelésben lévő ingatlanok alkotják.

A község és környezetének ellátást, kiszolgálását, igazgatását, oktatását szolgáló funkciókat a településközpont vegyes terület foglalja magába a templom körüli teresedés környezetében. Településközpont vegyes terület van kijelölve a 010/2 hrsz ingatlant érintően a működő Liliomkert piac területén.

A település belterületének déli határa mentén is találunk ipari gazdasági területeket, és kereskedelmi szolgáltató gazdasági területeket, ezek részben a volt major helyén kialakult gazdasági zónát ölelik fel, részben az új fejlesztésre kijelölt ingatlanok. Külterületen a volt Rizapusztán a Badacsonyi Borászati Szövetkezet területe, ma már a Nagy és Nagy Borászat telephelye és a Tölgyes Kúria vendéglője kereskedelmi, szolgáltató területnek van besorolva. A közigazgatási terület északi részén a 0159 hrsz telephely területe gazdasági területként van kijelölve. Korábban itt is szövetkezeti telephely, majd sok egyéb vállalkozás működött meglévő épületállománnyal.

A beépítésre nem szánt területek közül belterületen a közlekedési és közmű területek mellett zöldterületek, és vízgazdálkodási területek a jellemzőek.

A közigazgatási területen belül térben is több helyen vannak egykori zártkerti területek, ma már kertes mezőgazdasági területek összesen 168,53 ha nagyságban. A kertes területek a szőlő és borászkodás területe, a hegyekre felfutó sorokkal, telepítésekkel.

Külterületen a beépítésre nem szánt területek közül egyértelműen az általános mezőgazdasági területek az uralkodóak. Jóval kisebb arányban találunk erdőterületeket, amely a kialakult mezőgazdálkodásra épülő tájhasználat következménye is.

A település területén csekély mértékű erdőterületet tartanak nyilván. Az új MaTrT javasolja az erdőterületek növelését a mezőgazdasági területek rovására.

A vízgazdálkodási terület a jellemző területfelhasználása az árkok, vízfolyások.

1.14.1.4. funkció vizsgálat (intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatos)

A községben bölcsőde, óvoda és iskola nem működik.

Önkormányzati intézmények:

- Önkormányzati Hivatal (Petőfi u. 48.)
- orvosi rendelő,
- Művelődési ház
- Községi és szolgáltató ház
- Könyvtár.

Jelzőrendszeres házi segítségnyújtás nincsen a településen. A támogató szolgálat ÉFOÉSZ, valamint családsegítés és gyermekjóléti szolgáltatás szintén a Balaton-felvidéki Szociális és Gyermekjóléti Szolgálat nyújt.

Pedagógiai szakszolgálati feladatokat Veszprém Megyei Pedagógiai Szakszolgálat Tapolcai Tagintézménye látja el.

Központi háziorvosi ügyelet: Balaton-felvidéki Szociális és Gyermekjóléti Szolgálat keretében működik.

Szociális étkeztetést a Balaton-felvidéki Szociális és Gyermekjóléti Szolgálat látja el.

Egyesületek, civil csoportok:

- Káptalanfői Labdarúgó Klub Egyesület
- Vöröskeresztes segítő csoport

A település jelenlegi igényeit a fenti intézmények kielégítik.

1.14.1.5. alulhasznosított barnamezős területek

Barnamezős területnek kell Káptalanfőiben tekinteni azt a felhagyott, vagy alulhasznosított területet, amely jelenleg pusztuló, használaton kívüli épület, telephely. A településen a 0159 hrsz telephely ilyen, ahol a korábbi sokféle használatot (mezőgazdasági telephely, autóabroncs telep, stb...) válthatja fel a táji környezethez jobban igazodó, gazdálkodást, turizmust is szolgáló tevékenység (pl: kisebb lovarda, sérült gyerekek rehabilitációját segítő farm jellegű hasznosítás)

Barnamezős területnek számított, de a tulajdonos váltás eredményeként, hasznosításában megújuló és fejlődő terület a volt Rizapusztán a Badacsonyi Borászati Szövetkezet területe a 097/29 hrsz-en.

A pusztulás a korábban ott végzett tevékenység felhagyásával, visszaszorulásával egyidejűleg jelent meg, amelyet aztán valamely belső, vagy külső körülmények együttes hatására már nem követett az új funkció megjelenése, a terület átépülése, megújulása.

Jellemző rájuk, hogy a környezetük alapján alkalmasak lennének értékesebb új funkció megjelenésére, azonban a tulajdonviszonyok rendezésének, vagy tulajdonosi szándék hiányában átalakulni, megújulni, vagy újakat teret adni már nem képesek. A legjelentősebb probléma tovább, hogy a településképet is megbontják, a lakott területen belül azt az összképet sugallják, hogy a település gazdasága leépülőben van. Javasoljuk lakó, vagy a lakókörnyezethez illeszkedő szolgáltató funkciók elhelyezését ezen épületekben - épületszerkezettől függően. Vagy alternatíva és további beruházást igénylő megoldás a falusias vendéglátásra alapozva, helyi szálláshely kínálat kialakítása elsődlegesen belföldi turizmus, vagy külföldi vendégéjszakák számának növelése érdekében.

A barnamezők rehabilitálásának társadalmi-gazdasági előnye, hogy helytakarékosan, újabb zöldmezős területek bevonása nélkül a meglévő infrastruktúrára építve teremthet új munkahelyet, vagy a környező lakosság számára egészségesebb városi környezetet. A javuló életkörülmények mellett a településképre gyakorolt hatása jelentős. Amennyiben nem hasznosul a barnamezős terület, akkor felgyorsul a környezetét romboló hatása, a fizikai romlás fokozódik, az értékcsökkenés nő és adott esetben a társadalmi szegregáció erősödik.

1.14.1.6. konfliktussal terhelt (szlömösödött, degradálódott) terület

Káptalanfői területén alig található konfliktussal terhelt, leromlott, romlás alatt lévő, alulhasznosított pusztuló épület, építmény. Szlömösödő területnek tekinthető a 0159 hrsz telephely ilyen, ahol a korábbi sokféle használatot (mezőgazdasági telephely, autóabroncs telep, stb...) válthatja fel a táji környezethez jobban igazodó, gazdálkodást, turizmust is szolgáló tevékenység (pl: kisebb lovarda, sérült gyerekek rehabilitációját segítő farm jellegű hasznosítás). A lakóházak esetében jellemző a megüresedő házak újbóli tulajdonos váltása és értékőrző felújítása.

A szőlőhegyi pincék esetében azon épületek romlása várható, ahová a behajtást biztosító út állapota nem teszi esetleg lehetővé a gépjárművel való megközelítést.

A leromlási folyamat a szlömösödés, amely a környezetre is káros hatással bírhat és onnan kisugározva egy-egy tér, utcarészlet, tömbbelsőről kialakult képet képes negatívan befolyásolni. A szlömösödés ellen tett intézkedések képesek a kedvezőtlen folyamat megállítására és akár jelentős értéknövekedést is generálni.

A várt beavatkozás lehet egy állagromlás megakadályozása, az építmény új funkcióval való megtöltése. A beavatkozás aktorai a mindenkori fejlesztők, tulajdonosok, partnerei pedig a település, a potenciális vállalkozók, illetve az állam lehet.

Egy-egy szlömösödő területen történt sikeres beavatkozás hatása a környezetében azonnal érzékelhető élénkítő hatással bír.

A konfliktusok adódhatnak a degradálódási folyamatot gyorsító üresen álló épületek amortizációjából, megkezdett fejlesztések elmaradásából is.

1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata

1.14.2.1. telekmorfológia és telekméret vizsgálat

A településen a lakótelkek mérete elhelyezkedésük és kialakításuk időpontjától függően eltérő méretet mutat. A jellemző telekméret a 700-1000 m²-es ingatlan, amely jellemzően 10-12-14-16 m szélességűek. A Petőfi Sándor utca északi oldalán találjuk a legmélyebb telkeket 230-390 m hosszúságban. A Badacsonyi utcában 60-80 m, a Dózsa György utcában 30-80 m, a Rózsadomb utcában 60-80 m között változik a telekmélység.

A legújabb telkek esetében a szabályos osztás eredményeként a jellemző telekmélység 60–70-80 m körül van.

1.14.2.2. tulajdonjogi vizsgálat

A lakóépületek szinte 100 %-ban magántulajdonban vannak. Az önkormányzat kevés potenciális ingatlannal rendelkezik a fejlesztései elképzelések kielégítésre.

1.14.3. Önkormányzati tulajdon kataszter

Törzsvagyon Üzleti vagyon						Vagyon csoport
Település	Fekvés	Hrsz	Művelési ág	Jellege	Terület	
KÁPTALANTÓTI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	belterület	'23/6	kivett,beépítetlen terület,	beépítetlen terület	1153	üzleti vagyon
KÁPTALANTÓTI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	belterület	'245	kivett,beépítetlen terület,	beépítetlen terület	482	üzleti vagyon
KÁPTALANTÓTI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	belterület	'250	kivett,beépítetlen terület,	beépítetlen terület	801	üzleti vagyon
KÁPTALANTÓTI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	belterület	282/11	kivett, beépítetlen terület	beépítetlen terület	947	üzleti vagyon
KÁPTALANTÓTI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	belterület	'71	kivett,beépítetlen terület,	beépítetlen terület	802	üzleti vagyon
KÁPTALANTÓTI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	külterület	'0104/7	legelő	Riza puszta	3154	üzleti vagyon
KÁPTALANTÓTI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	külterület	'0269/1	szántó	szántó Cseri dűlő	4823	üzleti vagyon
KÁPTALANTÓTI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	külterület	'0274/1	szántó	szántó Cseri dűlő	2079	üzleti vagyon

KÁPTALANTÓTI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	külterület	'0276/5	szántó	szántó Cseri dűlő	2309	üzleti vagyon
KÁPTALANTÓTI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	külterület	'0287/2	szántó	szántó Sabar alja	611	üzleti vagyon
KÁPTALANTÓTI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	külterület	'03/2	szántó	szántó Sabari templom rom	1962	üzleti vagyon
KÁPTALANTÓTI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	külterület	'03/2	szántó	szántó Sabari templom rom	13152	üzleti vagyon
KÁPTALANTÓTI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	külterület	'057	rét	rét sportpálya	4471	üzleti vagyon
KÁPTALANTÓTI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	külterület	'069/1	szántó	szántó temető bővítés	3233	üzleti vagyon
KÁPTALANTÓTI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	zártkert	'1237	rét	gyep-Bodok	1857	üzleti vagyon
KÁPTALANTÓTI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	zártkert	'1250	kert	Bodok	879	üzleti vagyon
KÁPTALANTÓTI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	zártkert	'650	szőlő	Feketebács	1370	üzleti vagyon
KÁPTALANTÓTI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	zártkert	'651	szőlő	Feketebács	1212	üzleti vagyon

Törzsvagyon
Korlátozottan forgalomképes
vagyon

Település	Fekvés	Hrsz	Művelési ág	Jellege	Terület	Vagyon csoport
KÁPTALANTÓTI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	belterület	'15	kivett,kultúrház és udvar,	kultúrház	850	korlátozottan forgalomképes
KÁPTALANTÓTI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	belterület	'255	kivett,községháza,	községháza	1219	korlátozottan forgalomképes
KÁPTALANTÓTI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	belterület	'40	kivett,temető,	temető	3960	korlátozottan forgalomképes
KÁPTALANTÓTI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	belterület	'59	kivett,lakóház, udvar, gazdasági épület,	közösségi épület	854	korlátozottan forgalomképes
KÁPTALANTÓTI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	külterület	'056	kivett,sporttelep,	sporttelep	11191	korlátozottan forgalomképes
KÁPTALANTÓTI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	külterület	'068	kivett,temető,	temető	4340	korlátozottan forgalomképes

Forrás: Káptalantóti Község Önkormányzata

1.14.5. Az építmények vizsgálata

1.14.5.1. funkció, kapacitás

A lakóépületek és lakóterületek a település legjellemzőbb funkciója, amelyben vegyítve elszórtan találunk közösségi célú épületeket, helyi kereskedelmet szolgáló épületeket, továbbá szálláshely szolgáltató épületeket is.

A falusias és kertvárosias lakóterületek is a lakóépületek jellemzően egy lakásosak.

A település intézményei: intézménye: Önkormányzati Hivatal, orvosi rendelő, Művelődési ház, Községi és szolgáltató ház, Könyvtár a falu igényeit kiszolgálják.

A volt major helyén mezőgazdasági vállalkozások működnek, amelyek rendezett formában biztosítják a területhasználatot és biztosítanak munkalehetőséget.

A volt zártkert területén, kertes mezőgazdasági övezetben a gazdasági célú épületek elsődlegesen az adott telek terménytároló, feldolgozó igényeit szolgálják.

1.14.5.2. beépítési jellemzők (beépítési mód, beépítési mérték, sűrűség)

A község jellemző beépítési módja -a történeti fejlődéséből adódóan - az oldalhatáros beépítés, amely a XX. században megvalósult beépítésekkel együtt megmaradt és az abban a korban aktuális építési szabályzatok (pl: OÉSZ, korábbi OTÉK, stb...) oldalkert méret megállapításai szerint alakultak ki.

Az újabb beépítések az oldalhatáros, a legújabb beépítések kevésbé elterjedt módon szabadonállóan helyezkednek el. A szabadonálló beépítési mód az újabb beépítések sajátossága. A terepadottságokhoz kapcsolódóan a lakó és gazdasági épületek lehetnek pincések, alagsorosak, lejtő irány felől akár szintesek is.

A volt zártkert területén, kertes mezőgazdasági övezetben a gazdasági célú épületek a keskeny telkeken a terep adottságok, a szomszédos épületek telepítése és a szomszédos épületektől megtartott távolságok szerint kerültek elhelyezésre. A mai szabályok szerint leginkább szabadonállóknak tekintendő beépítések jöttek létre.

1.14.5.3. magasság, szintszám, tetőidom

A településen a jellemző épület típus a földszintes beépítés. A földszintes beépítés bővítéseként gyakori a tetőtér beépítés. A község központjában a polgármesteri hivatal épülete emeletes kialakítású, és több funkciónak is teret ad.

A közintézmények, a piacok területe, a sportpálya építményei szintén földszintes kialakításúak. A tetőformára a magastetős tető kialakítás a jellemző. A kontyolt nyeregtető a legjellemzőbb tetőforma gyakoribb ritkábban oromfalas lezárással.

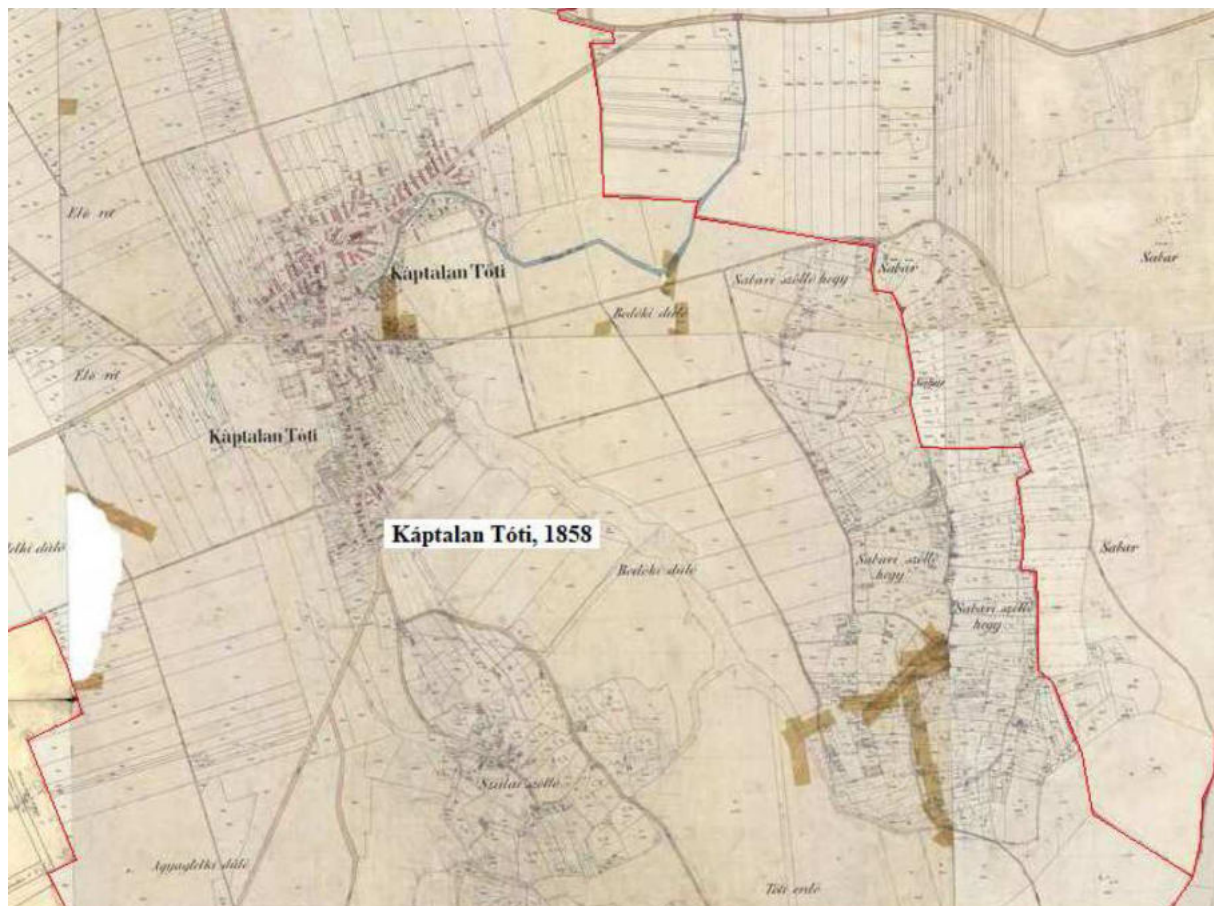
1.14.6. Az épített környezet értékei

1.14.6.1. településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag

A település karakterét a hagyományos halmazos faluközpont határozza meg, amelyből a Petőfi Sándor utca kelet és nyugat felé, a Badacsonyi utca dél felé terjesztette ki az idők során a település határát. A Rózsadomb utca és környezet zegzugos, kisutcás kialakítású. A település legújabb beépítései a Rózsadomb utca 68, 72, 94 hrsz szakasza, a Petőfi utca keleti végén lévő 308/10 hrsz út menti lakóházak, illetve a Csobánci út nyugati oldali beépítése.

A beépítés módja a fésűs jellegű. A korszerű telekosztások során is az oldalhatáros beépítés vált uralkodóvá a kedvezőbb tájolás szerinti épület-telepítésekkel.

Az átépülések és besűrűsödések során a Rózsadomb utca, Petőfi utcákban a telkek elaprózódása zajlott le. A tervezett beépítések során szabályos parcellázás keretében jelölték ki az új építési területeket a XX. század elejétől.



Káptalantóti kataszteri térképe az 1858-as beépítésről

A falu utcái a templom dombhoz futnak össze, ahol a teresedés a közösségi élet központja is volt egyben. Az építőanyagok fejlődésével együtt cserélődött a nád és zsupfedés cserépfedésre, változtak a fa nyílászárók kialakításai, egyre nagyobb ablakoknak teret adva.

A pincék esetében a funkció mellett megjelent a hosszabb rövidebb kint tartózkodást-feldolgozást szolgáló építmények iránti igény is, így az egyszerű pince felett tornácos, faverandás beépítések is létrejöttek.

1.14.6.2. régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület

a) Történeti leírás, régészeti örökség felmérése

A település a Tapolcai-medence szélén, a Tóti-hegy északnyugati lábánál található. Kiterjedt határának keleti fele hegyes, a nyugati rész emberi megtelepedésre alkalmasabb, különösen a Tekeres-patak környéke.

A régészeti lelőhelyeket az 1966. évi topográfiai kutatás derítette fel (Sági 1966. 73-75). 2005-ben egy újabb topográfiai vizsgálat történt. A közelmúltban a veszprémi múzeumba került újabb adatok a lelőhelyek számát hárommal növelték. Ásatás 1969-70-ben volt, amelynek során Bakay Kornél egy avar kori temető 40 sírját tárta fel (Bakay 1973).

A falu történetéről készült „monográfia” (Horváth 1975).

Az ember történetének időben legkorábbi lelőhelye a falu keleti szélén a Tekeres-patak kanyarjában (lelőhely azonosító: 54924) található. A 2005. évi kutatáskor fedezték fel, részletesebben nem meghatározott korú, viszonylag nagyobb kiterjedésű neolitikus lelőhelyként szerepel, valószínűleg a Kr.e. 6-5. évezred fordulójára keltezhető. Ma már a terület nem szántott és ezért nem lehet felszíni leleteket találni az adatok pontosítására. A lelőhely fekvéséből ítélve a Balaton környékén megtelepült korai földművesek egy későbbi generációja élhetett itt. A lelőhely távol fekszik az újkőkori települési tömbtől, és magányos elhelyezkedése is szokatlan. A korszakra jellemző ugyanis a kis falvak csoportos előfordulása. Elképzelhető persze, hogy újabb terepbejárások eredménye lehet új, ilyen korú lelőhelyek előkerülése, azaz a jelenlegi helyzetnek az általánoshoz hasonló megváltozása.

Legközelebb egy másfélezer évvel későbbi településről van tudomásunk a falu határában. Az egykor mocsaras területből kiemelkedő Bácsi-hegy Nádas-kúti-dűlői részén több helyen és több korszakban megtelepedtek (lelőhely azonosító: 8170, 8171, 8172). Így elsőként a rézkor végén is, a Kr. e. 4. évezred közepén. Szőlőtelepítés során figyelték meg 1966-ban a forgatott földben egy 50 x 50 méteres felületen a leleteket. Ez a kis felület nyilván nem az egész település kiterjedését mutatja, ráadásul ma a pontos helyszín sem ismert. Néhány évszázad múlva, a bronzkorban, a Kr. e. 3. évezred első felében újra létesült egy település a domboldalon, a leírás szerint a lejtő hosszában. Pontos helyszíne szintén ismeretlen. A bronzkor végén, a Kr. e. 2. évezred utolsó évszázadaiban (úgynevezett urnamezős kor) nagyobb kiterjedésű település volt itt a domboldalon, szintén a lejtő hosszában. Ez a korszak rendkívül fontos a környék őskori története szempontjából. A korábbi szórványos megtelepedésre utaló nyomok után ebben a korszakban azt látjuk, hogy intenzíven használták a területet. A tanúhegyek a törzsi arisztokrácia magaslati településeiként szolgálhattak, körülöttük pedig falvak hálózata létezett. Itt is ezzel találkozunk. A Csobánc magaslati telepe közelében a Bácsi-hegy lejtőjén falusias jellegű, mezőgazdasági település élt. A falu feltételezett temetője is ismert, egy 20 x 50 méteres területen friss szőlőtelepítés során szétdúlt hamvasztásos-kőpakolásos sírok maradványait figyelték meg 1966-ban. A hamvasztásos sírokat nem ásták mélyre (feltárási tapasztalataim szerint /Ménfőcsanak - GYMS m., Szombathely-Zanat - Vas m./ a mai felszíntől 12-40 cm-re találhatók), sajnos a szőlőforgatás könnyen eléri azt a földréteget, amelyben a sírok találhatóak. Ez egyben a temető pusztulását is jelent(het)i.

A római korból is vannak települési nyomok a község határában. Bács-pusztától nyugatra (lelőhely azonosító: 8174) szőlőtelepítés közben előkerült szórványos leletanyag ismeretlen jellegű római kori lelőhelyet jelez a dombperemen. Valószínűleg kisebb település volt kőépület nélkül. A 2005. évi terepbejáráskor a lelőhely már nem volt azonosítható. A belterületen szintén tudunk római kori aktivitásról. Lőke Lajos kertjében (lelőhely azonosító: 81706) az 1903. évi hírlapi tudósítás szerint pénzleletet találtak, a templom mögött (lelőhely azonosító: 8177) pedig két római kori oltárkő került elő (Kuzsinszky 1920. 130-131). Nem tudjuk, hogy az oltárkövek eredeti helyzetben voltak-e, s ott esetleg sírokat jeleztek, vagy máshonnan kerültek-e a helyszínre. A szomszédos Kékkút jelentős római kori lelőhelyekkel rendelkezik, köztük temetővel is. Az itteni éremlelettel, faragott kőemlékkel jellemzett lelőhely valamiképpen ahhoz a római centrumhoz tartozhatott. A falutól északra, a Bácsi-réten két patak között (új lelőhely! - 0164/4 hrsz) a felszínen nagy területen lehet római kori cserepeket találni. A Bácsi-hegy lejtője a népvándorlás korban is lakott volt. Késő népvándorlás kori, azaz feltehetően avar kori település szórványos nyomai kerültek elő pontosabban nem meghatározott helyszínen, a

korábbi lelőhelyekkel azonos területen (lelőhely azonosító: 8172). Ez a korszak ezen a vidéken meglehetősen ritka előfordulása, ezért a jelentősége kiemelkedő. Talán ezzel a kis településsel hozható összefüggésbe az az avar temető, mely egy nem azonosítható helyszínű lelőhely a Tóti-hegy északi oldalán lévő Bodoki szőlőhegyen, és amelyen 1969-70-ben Bakay Kornél 40 sírt tárt fel. Közleménye szerint ez a feltárt sírszám nem éri el a temető sírjainak 20 %-át, tehát még jelentős számú sír van a földben. A leletanyagot a feltáró részletes leírással és képanyaggal, de sajnos helyszínrajz nélkül közölte (Bakay 1973). Feltehetően ezzel a temetővel, illetve ennek északi részével azonos az a felszíni lelet, amelyet fémkeresős tevékenység során találtak (új lelőhely: Tekeres-dűlő déli része - 04/1 hrsz) és hozták be a veszprémi múzeumba.

A falu határában a középkorból két helyszínen vannak településre utaló régészeti adatok. A falu déli szélén (8175) és a sabari templom (8173) körül, valamint a szórványos leletanyag esetleg egy harmadik helyszínt jelez a Bácsi-hegy lejtőjén (8170). Okleveles adatok alapján tudunk Bács faluról és a Salamon nemzetségből származó Tótiak birtokolta Alsó, illetve a káptalani birtok Felső Tótiról. Az okleveles adatoknak a régészeti lelőhelyekkel való azonosítása azonban nem minden esetben egyértelmű. Jó példa erre a kőtoronyra utaló adat 1492-es okleveles említése (Csánki 1897. 30). Szórványos középkori cserepek és kis felületen talált kövek alapján kőépületet feltételeztek az 1966-os topográfia készítői a Bácsi-hegy lejtőjén (8170, 8172). A Pusztatorony-dűlő azonban a sabari templomtól északra található a térképen. A falutól keletre a Sabar szőlőhegy északi nyúlványán található a sabari középkori templomrom (8173). A sabari egyhajós, egyenes szentélyzáródású kis templom 1333-ban már létezett. Békefi Remig szerint 1423-ban a templom titulusa Corpus Christi, 1487-ben pedig Mindenszentek (Békefi 1907. 125). Ezt az azonosítást más kutatók nem fogadják el. A templom délkeleti sarkába római kori feliratos követ falaztak be. Ezt az épületet mások feltehetően Bács középkori falu templomával azonosították. Guzsik Tamás szerint a rom alapján feltételezhető, hogy tornya volt és ezt a pálos templomépítéssel hozza kapcsolatba, egyben megmagyarázza a pusztatorony kifejezést. (A toronyra a templomromon ma semmi nem utal.) A hozzá tartozó falu azonosítását bizonytalannak tartja (Guzsik 1979. 11). Csánki Dezső Bács-pusztával azonosítja Bács falu helyét (Csánki 1897. 30) és a földrajzi név valóban azt erősíti, de ott nincs / nem ismeretes középkori falu régészeti nyoma. Tovább bonyolítja a helyzetet a Bács-réten talált lelőhely (új: 0164/4 hrsz), nem zárhatjuk ki, hogy ez azonos a középkori Bács faluval. Bács falu a 13. század óta szerepel oklevelekben. 1549-ben felgyújtották a törökök, pusztá lett. Újra betelepült, de a 17. században végleg elnéptelenedett. A templom környékén 14-16. századi cserepek települést jeleznek. Bács vagy a két Tóti falu közül valamelyik állt itt a sabari templom környékén. Tóti faluval azonosított településnyomok a falu déli szélén kerültek elő, a felszínen 15-16. századi cserepek jelzik (8175). Tóti falu első említése a 13. századból való, temploma Szent Márton tiszteletére szentelt, papját, Mártont 1329-ben említik (Békefi 1907. 182). Koppány Tibor a templomos helyet Felsőtótival azonosítja (Koppány 1993. 140). A török felégette a falut, sőt Gyulaffy kapitány is kifosztotta a templomot, de a település túlélte a pusztításokat. Koppány szerint az 1714-ben épült templom falai őrzik a középkori templomot (Koppány 1972. 225). Az épület arányai mindenképpen a gótikus előzményt sugallják.

Nyilvántartott régészeti lelőhelyek Káptalan-tóti határában

Lelőhely azonosító	MRT szám	lelőhely neve	lelőhely kora és típusa	lelőhely helye (hrsz)	jelenlegi helyzet*
8170	MRT 1.	Bácsi-hegy -	bronzkori és	601, 602, 605,	Ma nem

	20/1.	Nádas-kúti-dűlő	középkori település	607, 609, 615, 0199, 0193, 0192	pontosan azonosítható.
8171	MRT 1. 20/2.	Bácsi-hegy - Nádas-kúti-dűlő északi oldala	rézkori és bronzkori település	0181/17, 0181/18	Ma nem pontosan azonosítható.
8172	MRT 1. 20/3.	Nádas-kúti-dűlő északi része	bronzkori temető, település, népvándorlás- és középkori település	0181/17, 0181/18	Ma nem pontosan azonosítható.
8173	MRT 1. 20/4.	Sabar-hegy	középkori templom és település (+ római kő)	03/2	
8174	MRT 1. 20/5.	Bács-pusztától nyugatra	római kori település	0150/7, 0150/8 0150/3	A módosított helyrajzi szám jobban megfelel a leírásnak.
8175	MRT 1. 20/6.	Tóti / Felsőtóti / Káptalantóti	középkori település	0106/17, 186/1, 186/2, 189/2, 189/4, 189/5, 189/6, 189/7	
8176	MRT 1. 20/7.	Lőke Lajos kertje	római kor, érem, szórvány	282/2, 286, 262, 284, 285, 287, 288	Nem lokalizálható.
8177	MRT 1. 20/8.	Plébánia-föld	római kor, oltárkő (2 db), szórvány	53/1, 53/2, 53/3, 55, 56, 57, 58, 54, 68, 80/4	Ma nem pontosan azonosítható.
54924	----	Tekeres-dűlő	újkőkori település	06/5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17	
új lelőhely	----	Tekeres-dűlő déli része	avar kori temető	04/1	Bejelentése folyamatban.
új lelőhely	----	Bécs-dombi-dűlő	római kori település	010/4	Bejelentése folyamatban.
új lelőhely	----	Bácsi-rét	római és középkori település	0164/4	Bejelentése folyamatban.

*Az 1960-as években rendelkezésre álló helymeghatározó eszközök nem tették lehetővé a helyszín

koordinátáinak megadását. A mai művelési viszonyok pedig nem teszik lehetővé a felszíni adatgyűjtést és azonosítást.

1.14.6.3. védett épített környezet, a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők

Jelenleg mintegy 203 lakóépület található a településen. A népesség jelenleg 477 fő.

A lakások 48,5 %-a épült 1946. előtt a 51,5 %-a háborút követően. A település hagyományos lakóterülete több évszázada kiépült, utcaserkezete, telekstruktúrája, utcavonal-vezetése, utcakép-részletei megőrzésre, értékóvó fenntartásra javasoltak. Az épületeket oldalhatárra építették, fésűs elrendezéssel, de a Petőfi utcában a fűrészfogas elrendezés is megtalálható. A településen jellemző 1-3, az újabb beépítéseknél az 5 méteres előkert elhagyása, de nem ritka az épületek utcafrontos

beépítése sem. A település legrégebbi beépítéseit magába foglaló ősi mag, az az a településközpont, helyi értékvédelmi terület besorolásban van.

Káptalanfői jellegzetes településszerkezetét a két karakteres, egymásra merőleges útja, a Badacsonyi és a Petőfi Sándor út, valamint a település közepén keletről nyugati irányba futó Tekeres-patak természetes választóvonalja határozza meg. A pataktól északra a kelet-nyugati irányú Petőfi út található. Az utca közepén alakult ki a településközpont a templommal, a polgármesteri hivatallal. A Petőfi Sándor utca északi oldalán a telkek szerkezete szalagos, az utca másik oldalán a patak és a templomdomb következtében állandóan változó, a környezeti adottságokat követő. A templomdomb környékén a telkek centrális formát öltenek, középpontjuk a templom. Az utca nyugati végén a szalagos beépítésre utaló telkek kisebb csoportja található.

A népi építészet jellegzetességeit hordozó épületek a Balatonfelvidékre jellemző építészeti stílust hordoznak.



A településképet egyértelműen a környéken használt építőanyag határozza meg. A helyben megtalálható terméskő nemcsak házak építésére szolgált, hanem ebből építették a tömör kerítéseket, a támfalakat, a hidakat és a melléképületeket is.

A hagyományos lakóépületek utcafronti szélessége kb. 5 m, az épületet fedő nyeregtető utcára merőleges gerincű, utcai ablaka 1, esetleg 2 kisebb méretű (jó példa a Petőfi S. u. 63.). Az elmúlt évtizedekben a letisztult formájú lakóépületeket többé kevésbé átépítették, bővítették, a legtöbb esetben az utcai tűzfalat elbontották, helyette kontyolt tetőt építettek, 2-3 soros kiülésű vakolt, vagy nyers téglapárkánnyal.

A településrészben több csoportban van kevésbé átépített, tömegében értéket őrző lakóépület. A faluban megtalálhatók a paraszti lakóházak (keskenyebb, kevésbé díszített házak pl. 2. hrsz-ú utca épületei) és polgári lakóépületek (pl. Petőfi utcában) is. Az épületek többségének az eredeti tömege megmaradt, viszont a homlokzatot jellemzően átépítették, nagyobb nyílászárókat szereltek be, illetve az épületekhez toldásokat építettek, néhol beépítették a tetőteret, így már csak elvétve látható régi szépségében népi lakóház. Az átépítések során már nem terméskövet használtak, hanem téglával

pótolták ki a hiányzó falrészeket. A módosabb parasztházak utcai homlokzatát gyakran vakolták és fehérre meszelték, a polgári lakóházakat pedig sárgára festették. A vakolt homlokzatot gyakran tagolták homlokzati díszítések: vakolatsávok esetleg armírozás, a polgári lakóházak egy részén pedig szemöldökpárkány, főpárkány, zárókő is látható. Emellett előfordulnak vakolatlan homlokzatú épületek is, ahol a terméskő eredeti formája és színe határozza meg az épület megjelenését.

Az oromfal padlás részén bevilágítókat alkalmaztak, amelyek közül néhány szintén egyedi kialakítású. Az eredeti tetőfedő anyag (nád) néhol még látható, de több helyütt palára vagy a településképi szempontból elfogadhatóbb cserépre cserélték. Kiemelendő, hogy a kéményeknél néhány esetben megmaradt a különböző kialakítású és díszítésű kéményfej, mely fontos eleme a helyi építészeti hagyománynak. A melléképületek általában a főépület mögött található. Számos helyen láthatunk arányos méretű melléképületet a lakóépülettel szemben a szomszédos lakóház mellett 1-2 méterrel. Értékes együttest képez a templom a kő támfalával, a köré épült lakóházakkal és a parókiával.

A régi parasztházak között a 70-es, 80-as években megjelentek a kertvárosias lakóépületek, amelyek tervezésénél és telepítésénél nem vették figyelembe az építészeti hagyományokat, így jelenlétük megbontja az épített értékek által alkotott egységet. Az újabb utcaszakaszok, az egyenesebb vonalvezetésű utcák beépítése tükrözi a 70-es, 80-as és 90-es évek építészeti arculatát.

A pataktól délre a meghatározó településszerkezeti elem a Badacsonyi út, amely észak-dél irányú. A telkek szerkezete szalagos, mélységük a nyugati oldalon a falu szélé felé egyre nő. A két fő úthoz több kisebb utca is kapcsolódik, ezek közül a Rózsadomb és a Dózsa utca szerves egységet képez a régi településszerkezettel, a többi utca szerkesztett, egyenes vonalvezetése kissé elkülönül. Az utcák szűkös jellege, enyhe ívű vonalvezetése és a falusias beépítésre jellemző kisebb tömegű utcára merőleges épületek kellemes összképet adnak.

A településrészben vannak szélesebb, zömökebb, gazdagon tagolt és díszített parasztházak (pl. Badacsonyi u. 13. és 18.) és polgári lakóépületek (pl. Badacsonyi u. 43.) is. Ebben a településrészben már gyakoribbak az elmúlt évtizedben épült lakóházak, különösen a település kivezető útjainak mentén, illetve a Rózsadomb utcáról nyíló mellékutcákban.

1.14.6.5. műemlék

A településen műemléki védelem alatt álló építmény 2 db van:

A barokk stílusú **Szent Márton római katolikus templom** 1765 és 1773 között épült. A kőfallal kerített templom órapárkányos tornya, hajójának boltozata, ablakai és egész berendezése a XVIII. század barokk stílusát tükrözi, azonban az épület tömege, alaprajza - és falazata - láthatóan őrzi az eredeti, középkori mivoltát. A harangtorony arányai, kőből falazott hegyes gúlasisakja a hazai gótika idején Itáliából érkezett divatról árulkodik. Az oltárkép 1828-ban készült és Szent Mártont ábrázolja. Szent Márton tóti egyházát már 1272-ben említik okleveleink. Ez a templom a mai helyén állt. A török hódítás időszakában a tóti középkori templom elpusztult.

A mai templom 1940-ben esett át alapos felújításon, ekkor falazás is történt valamin az oltárképet is új helyre rakták. A templom belső festésére csak 1946-ban került sor. Magyar szenteket festettek a hajó boltozatára. 1967-ben a tetőszerkezetet felújították. 1970-ben az épület belsejét négy színnel átfestették. Néhány évvel ezelőtt felújították.

A **Sabar-hegyi templomrom** a Sabar-hegyen a XIII. században román és gótikus stílusban épült templom maradványa. A templom a ma már megszűnt Felsőtóti vagy Bács településen állt. Az épület helyi terméskőből épült és ma már csak néhány fala áll. Környezetében pihenő park van kialakítva.

1.14.6.6. műemlékvédelem sajátos tárgyai: a történeti kert, temető és temetkezési emlékhely

Műemléki érték sajátos tárgya nincsen a területen.

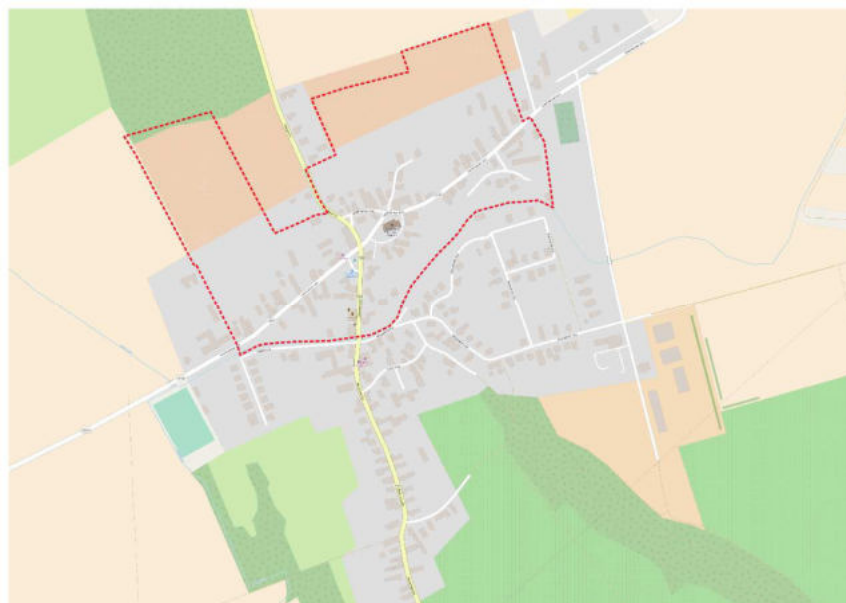
1.14.6.7. műemléki terület: történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet

Műemléki területek a kapott adatszolgáltatás alapján a műemlékek műemléki környezete. A hatályos településrendezési eszközök a külön jogszabályban rögzített műemléki környezeteket jelölik és lehatárolják, elősegítve a műemlékek érvényesülését és megőrzését, látványbeli feltárulásának elősegítését.

1.14.6.9. helyi védelem

A településképvédelméről szóló 17/2017. (XII.21.) önkormányzati rendelet 1. melléklete alapján:

A területi védelem célja számos épület és utcakarakter megóvása. A helyi területi védelem alatt álló terület térképi bemutatása:

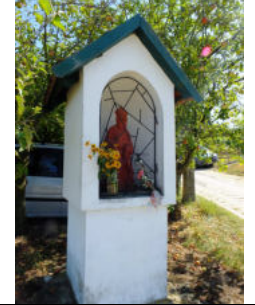


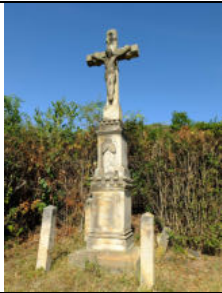
A terület déli határát a Tekeres-patak határolja délen, nyugaton a Petőfi Sándor utca - Gulácsi utca kereszteződése, keleten a 36 és 42 hrsz számok, északon a belterület határa jelöli ki a területet.

A szabályozási terven jelentős helyi értékvédelmi terület is kijelölésre került, elsősorban a hagyományos halmazos faluközpont környezetében.

Helyi egyedi védelem alatt álló elemek

Sorsz.	hrsz.	cím	Megnevezés, védendő érték	
Épületek, építmények				
1.	604	Bács-hegy	Bácsi kápolna <i>épület tömege, homlokzata, nyílászárói</i>	
2.	082/2	Rizapuszta	Kastély	
3.	15	belterület	Kultúrház	
4.	018	Nyáras domb	Régi zsidó temető	

Egyedi tájértéknek jelölt képződmény/létesítmény				
5.	010/6	külterület	„Budi” kereszt	
6.	619	Bács-hegy	Kápolna-kereszt	
7.	0266 (helyesen 0260/21 hrsz)	Bács dűlő	Szűcs-dombi kereszt	
8.	977 (helyesen 962 hrsz)	Sabari dűlő	Sabari-kereszt	
9.	1210 (helyesen 1207/1 hrsz és 1207/2 hrsz közös határán)	Bodóki dűlő	Szent Orbán szobor	

10.	1505 (helyesen 1467 hrsz)	Hegymög	Hegymögi kereszt	
11.	068	külterület	Alsó-temetői kereszt	

A helyrajzi számok a 2019. őszi helyszíni bejárás keretében és az új állami alapadatok felhasználásával került pontosításra.

1.14.7. Az épített környezet konfliktusai, problémái

Jelenleg mintegy 203 lakóépület található a településen. A népesség jelenleg 477 fő.

A településen a lakóutcáiban a közműellátás is kiépült függetlenül a burkoltak kialakításától.

Utcaképet nagyrészt a falusias beépítések jellemzik, amelyek túlnyomórészt az utcafrontra épített, fésűs és kisebb részben kerített udvaros, földszintes családi házakból áll össze. A településrészeként a lakóépület sűrűsödések mutatják az egykor önálló községek alközpontjait.

A házak jelentős része átépült, bár látható több barokk vagy eklektikus stílusjegyeket hordozó idős épület, illetve néhány ház, amely hagyományos elemeiben még őrzi az egykor jellemző építészeti stílust.

Az új házak változó stílusban épültek, mégis a Balaton-felvidékre jellemző arculatot és egységes megjelenést biztosítanak. A település összképe kedvező benyomást kelt, utcái tiszták, épületállománya zömmel jó karban van, vagy átépítés alatt áll. A településképet a városias jellegű emeletes lakóépületek ritkán bontják meg, azok is a változatos terepnek köszönhetően kevésbé ütnek el környezetüktől.

A település döntő többségében utcavonalas beépítésű, az újabb keletű házaknál figyelhető meg előkertek megjelenése.

A járófelületek beton járdalappal vagy aszfalttal burkoltak. A szűk beépítésű, előkert nélküli utcákban vegyes forgalom mellett nincsen járda még az állami kezelésű utcák esetén sem (Badacsonyi, Petőfi utca egyes szakaszai). Utcái rendezettek, portáinak többsége tiszta, temetői rendezettek, középületei többsége jó karban tartva.

A településen nagymértékben zavarók a légvezetékek, villany- és telefonoszlopok, ami egyrészt hátrányosan befolyásolja a településképet, másrészt a nagyobb méretű fák ültetését is akadályozza.

A települést kedvezőtlenül érinti a Badacsonytomaj közigazgatási területe mentén kijelölt szennyvíziszap lerakó területe. A szennyvíziszap lerakó 1000 m-es védőtávolsága Riza pusztá és a

zártkert jelentős részét is érinti, azon területeket amelyekről éppen a legkedvezőbb a rálátás a Balaton északi partjára és vízfelületére.

1.15. Közlekedés

1.15.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok

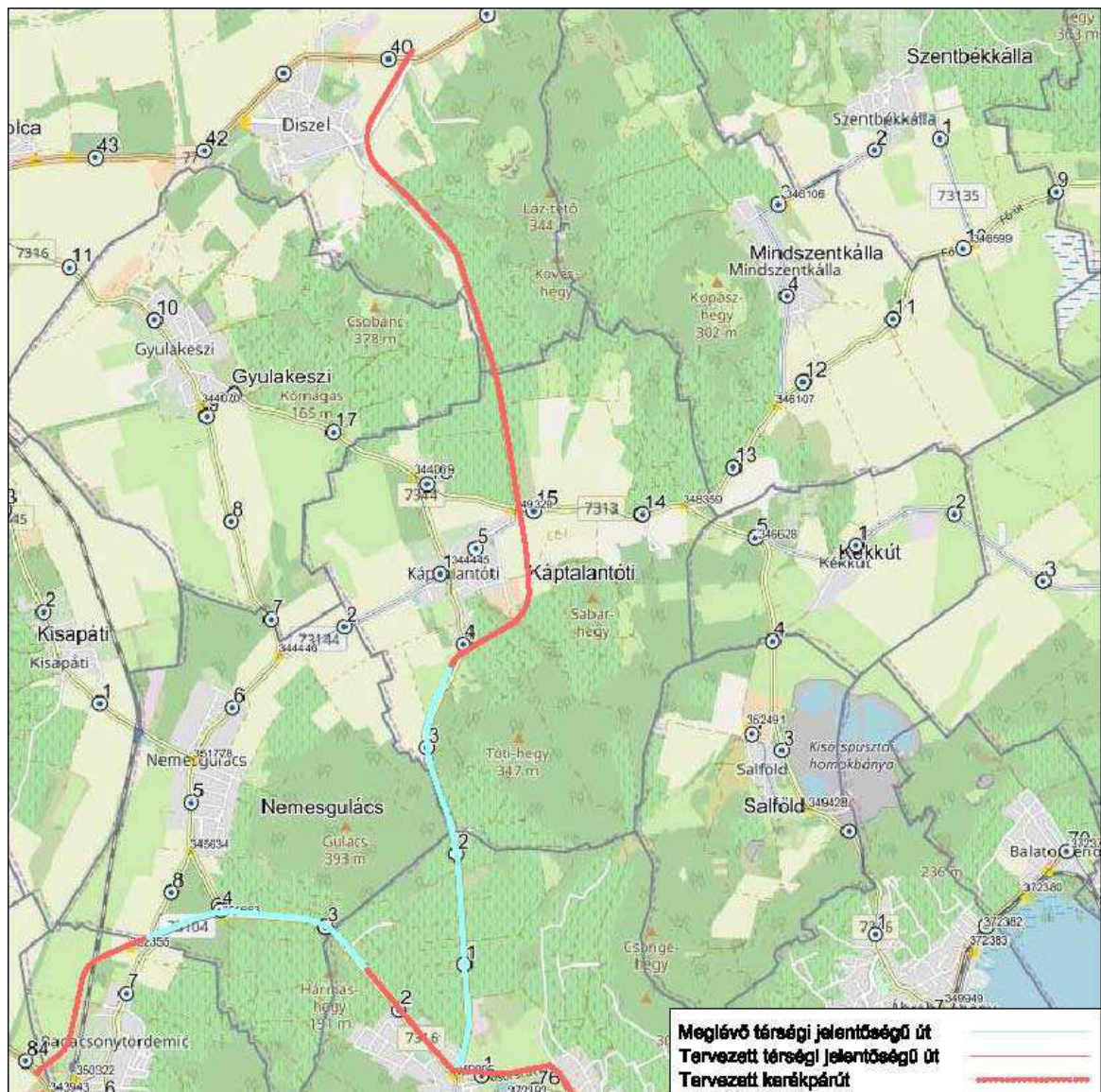
A közlekedési vizsgálat és fejlesztési javaslat az „A településrendezési tervek közúti közlekedési munkarészei - Tartalmi követelmények” megnevezésű, e-UT 02.01.41 sz. útügyi műszaki előírásban foglaltak szerint készült, figyelembe véve az e-UT 03.01.11 Közutak tervezése útügyi műszaki előírásban foglaltakat, és összhangban a további kapcsolódó előírásokkal, jogszabályokkal.

Hálózatok és hálózati kapcsolatok

Káptalanfői közigazgatási területét az országos közúthálózat több mellékútja érinti:

- 7313 j. Zánka - Gyulakeszi összekötő út
- 7344 j. Badacsonytomaj - Káptalanfői összekötő út
- 7346 j. Ábrahámhegy - Kékkút összekötő út
- 73144 j. Káptalanfői - Nemesgulács bekötő út

A 7313 j. út Zánka keleti külterületi részén indul a 71 sz. főútból kicsatlakozva, majd nyugati irányban halad, felfűzve Köveskál, Szentbékkálla, Mindszentkälla és Káptalanfői településeket, majd csatlakozik a 7316 j. úthoz Gyulakeszi területén.



A 7344 j. út rövid szakasza halad Nemessulács keleti határának közelében. Az út Badacsonytomaj belterületéről észak felé halad, majd Káptalan-tóti belterületén csatlakozik a 7313 j. úthoz.

A 7346 j. út Ábrahámhegy belterületén csatlakozik ki a 71 sz. főútból északi irányban. Kékkút külterületi szakaszán halad, majd nyugati irányba fordulva Káptalan-tóti határában csatlakozik a 7313 j. úthoz.

A 73144 j. út Káptalan-tóti külterületén a 7313 j. úttól indul, majd áthaladva Káptalan-tóti belterületén nyugati irányba fordul, és Nemessulács külterületén csatlakozik a 7316 j. úthoz.

A település közvetlen szomszédságában fekszik a járásszékhely, Tapolca, azonban közvetlen közúti összeköttetés nincs a két település között. Tapolca a 7313 j. út - 7316 j. út útvonalon, Gyulakeszin keresztül érhető el kb. 9 km-es távolságban, 10-15 perc menetidővel. Veszprém Tapolcán keresztül a 77 sz. főúton közelíthető meg, mintegy 55 km-es úthosszal. A menetidő 50-55 perc. A településhez eső legközelebbi autópálya csomópont az M7 autópálya holládi csomópontja, amely 50 km-es távolságban, kb. 55 perc menetidővel közelíthető meg. A településről Budapest felé a legközelebbi autópálya csomópont az M7 autópálya székesfehérvári csomópontja, amely 110 km-es távolságban, kb. 1 óra 5 perc menetidővel közelíthető meg.

A település közúti kapcsolatai a szomszédos településekkel jónak mondhatók. Salföld és Tapolca kivételével mindegyik szomszédos településre országos közút vezet. Salföld Kékkúton át, a 7346 j. úton érhető el.

A közúthálózat fejlesztése a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet TrT. szerkezeti tervlapja alapján érinti a települést. A szerkezeti tervlapon szerepel a 7344 j. út Káptalantóti belterületét keleti irányban elkerülő szakasza, amely északi irányban közvetlen összeköttetést teremt Tapolcával. Tapolca területén csatlakozik a 77 sz. főúthoz.

Forgalmi vizsgálat

A forgalmi vizsgálatot az országos forgalomszámlálási adatokból az e-UT 03.01.11 és e-UT 02.01.31 műszaki előírás szerint számított várható forgalmak segítségével végeztük el. A forgalmi vizsgálat alapja a 2017. évi országos forgalomszámlálási adatok. A települést érintő, illetve a fontosabb térségi utak forgalmát a „Káptalantóti térségének forgalmi vizsgálata” című táblázat mutatja.

A Káptalantóti területén áthaladó közutak forgalma jóval a megengedett és eltűrhető forgalom szintje alatt található. Két forgalmi sávú utak esetében ez kétirányú forgalommal, összesen a következő.

Megengedett forgalomnagyság: 1400 E/h

Eltűrhető forgalomnagyság: 2000 E/h

A vizsgált útszakaszok forgalma:

7313 j. út (13+614 - 16+131)	119 E/h
7344 j. út (16+131 - 18+319)	320 E/h
7344 j. út	42 E/h
7346 j. út	124 E/h
73104 j. út	118 E/h
73144 j. út	237 E/h.

Káptalan-tóti térségének forgalmi vizsgálata

2017																	
Út száma	Fekvése	Szelvények	ÁNF	ÁNF	Személygépkocsi	Kistehergépkocsi	Autóbusz		Tehergépkocsi					Motor-kerék-pár	Kerék-pár	Lassú járművek	Tehergépkocsi forgalom aránya
							egy	csuklós	közep. nehéz	nehéz	pót-kocsi	nyerges	speciális				
7313	K	13+614 - 16+131	1187	1054	886	266	18	0	8	22	12	21	0	12	0	9	6%
7313	K	16+131 - 18+319	3201	2969	2373	398	54	0	16	30	6	54	0	28	8	2	4%
7344	K	0+000 - 5+520	417	389	277	59	8	0	8	3	0	1	0	2	22	9	3%
7346	K	0+000 - 5+720	1235	1220	927	173	19	0	5	12	0	2	0	14	64	4	2%
73104	K	0+000 - 0+882	1182	1080	691	268	57	0	5	10	1	0	0	34	10	4	1%
73144	K	0+882 - 2+639	2367	2153	1559	391	75	0	27	24	3	6	0	43	8	17	3%
2020																	
Út száma	Fekvése	Szelvények	ÁNF	ÁNF	Személygépkocsi	Kistehergépkocsi	Autóbusz		Tehergépkocsi					Motor-kerék-pár	Kerék-pár	Lassú járművek	Tehergépkocsi forgalom aránya
							egy	csuklós	közep. nehéz	nehéz	pót-kocsi	nyerges	speciális				
7313	K	13+614 - 16+131	1241	1104	720	279	18	0	8	23	13	22	0	12	0	9	6%
7313	K	16+131 - 18+319	3357	3115	2492	418	55	0	17	32	6	57	0	28	8	2	4%
7344	K	0+000 - 5+520	434	406	291	62	8	0	8	3	0	1	0	2	22	9	3%
7346	K	0+000 - 5+720	1293	1276	973	182	19	0	5	13	0	2	0	14	64	4	2%
73104	K	0+000 - 0+882	1235	1130	726	281	58	0	5	11	1	0	0	34	10	4	2%
73144	K	0+882 - 2+639	2477	2256	1637	411	77	0	29	25	3	6	0	43	8	17	3%
2030																	
Út száma	Fekvése	Szelvények	ÁNF	ÁNF	Személygépkocsi	Kistehergépkocsi	Autóbusz		Tehergépkocsi					Motor-kerék-pár	Kerék-pár	Lassú járművek	Tehergépkocsi forgalom aránya
							egy	csuklós	közep. nehéz	nehéz	pót-kocsi	nyerges	speciális				
7313	K	13+614 - 16+131	1432	1266	823	319	20	0	10	29	16	28	0	12	0	9	7%
7313	K	16+131 - 18+319	3853	3563	2848	478	60	0	21	39	8	71	0	28	8	2	4%
7344	K	0+000 - 5+520	494	460	332	71	9	0	10	4	0	1	0	2	22	9	3%
7346	K	0+000 - 5+720	1478	1449	1112	208	21	0	7	16	0	3	0	14	64	4	2%
73104	K	0+000 - 0+882	1404	1284	829	322	64	0	7	13	1	0	0	34	10	4	2%
73144	K	0+882 - 2+639	2824	2570	1871	469	84	0	35	31	4	8	0	43	8	17	3%
2040																	
Út száma	Fekvése	Szelvények	ÁNF	ÁNF	Személygépkocsi	Kistehergépkocsi	Autóbusz		Tehergépkocsi					Motor-kerék-pár	Kerék-pár	Lassú járművek	Tehergépkocsi forgalom aránya
							egy	csuklós	közep. nehéz	nehéz	pót-kocsi	nyerges	speciális				
7313	K	13+614 - 16+131	1623	1417	912	354	24	0	14	37	20	35	0	12	0	9	7%
7313	K	16+131 - 18+319	4339	3972	3156	529	71	0	27	51	10	91	0	27	8	2	5%
7344	K	0+000 - 5+520	554	510	368	78	10	0	14	5	0	2	0	2	22	9	4%
7346	K	0+000 - 5+720	1643	1601	1233	230	25	0	8	20	0	3	0	14	64	4	2%
73104	K	0+000 - 0+882	1569	1424	919	356	75	0	8	17	2	0	0	33	10	4	2%
73144	K	0+882 - 2+639	3172	2860	2073	520	98	0	46	41	5	10	0	42	8	17	4%

A település helyi cél forgalma mellett - különösen a 7313 j. úton - átmenő forgalom is jelentkezik. A településen található néhány olyan mezőgazdasági, és termelő egység, amely teherforgalmat is bonyolít. A külterületi önkormányzati utak forgalma a mezőgazdasági termeléssel kapcsolatos és minimális.

A szomszédos települések többsége közvetlenül elérhető.

A 7313, a 7344, és a 7346 j. út vizsgált szakaszának éves és heti forgalomlefordítás szerinti forgalomjellege "C", a júliusi, illetve augusztusi forgalom aránya az évi átlaghoz képest legfeljebb 1,20, a nyári vasárnapi és nyári hétköznapi forgalom hányadosa nagyobb, mint 0,85. A napi forgalomlefordítás szerinti forgalomjellege a 7313 j. út 13+614 - 16+131 km sz. közötti szakaszának "1", nagyarányú éjszakai forgalom, amely jelentős tranzitforgalmat lebonyolító utakra jellemző. A többi említett útszakaszon a forgalomlefordítás szerinti forgalomjelleg „2”, az esti és éjszakai forgalom aránya tavaszi és őszi hétköznapi átlagos, 21-29% közötti.

A 7346 j. mellékút éves és heti forgalomlefordítás szerinti forgalomjellege "E", tranzit jelleg, határozott nyári üdülő vagy turista jelleggel. A júliusi illetve augusztusi forgalom aránya az évi átlaghoz képest 1,2 és 1,4 közötti. A napi forgalomlefordítás szerinti forgalomjellege „3”, az esti és éjszakai forgalom aránya tavaszi és őszi hétköznapi kicsi, legfeljebb 18%.

A teherforgalom aránya a település közútjain nem jelentős, a teljes forgalom 1-6%-át teszi ki.

1.15.2. Közúti közlekedés

A település gyűjtőútjait az országos közutak alkotják:

- 7344 j. út Badacsonyi utca, majd Petőfi utca néven
- 73144 j. út Petőfi utca, majd Csobánc utca néven.

A gyűjtőutakhoz kapcsolódnak a település mellékutcai. A belterület csomópontjai szintbeni kiépítésűek.

A gyűjtőutak és lakóutcák csomópontjai a gyűjtőutak felé elsőbbségadással szabályozottak. A lakóutak egymással egyenrangú kereszteződéseket alkotnak, az elsőbbségadás jobbkéz-szabály alapján szabályozott. Az utcák kis forgalmúak, a csomópontok megfelelő kapacitástartalékkal rendelkeznek.

1.15.3. Közösségi közlekedés

1.15.3.1. közúti

Káptalanfői területén 3 autóbusz megállóhely található:

- Káptalanfői, kultúrház
- Káptalanfői, Bácshegy
- Kékkúti elágazás

Az autóbusz forgalom az országos közutakon bonyolódik. Közvetlen járással elérhető a településről Tapolca, illetve a szomszédos Kékkút, Mindszentkál és Gyulakeszi. Az autóbusz járatok hétköznaponként ütemezetten, körülbelül 1 órás, a csúcsidőben fél órás követési idővel közlekednek.

1.15.3.2. kötöttpályás

Káptalanfői területét nem érinti az országos vasúthálózat. A legközelebbi vasúti megállóhely Kisapáti közigazgatási területén a 7345 j. út mellett található, ahol a MÁV 29 sz. Székesfehérvár - Tapolca vonala közlekedik.

1.15.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A gyalogosközlekedés számára a település útja egy része egy oldalon, helyenként két oldalon járdával kiépült, van azonban, ahol a gyalogos forgalom a közúton bonyolódik. A településen nem található kerékpárút, vagy egyéb kerékpárforgalmi létesítmény. Országos vagy térségi kerékpárúti fejlesztések nem érintik a települést.

1.15.5. Parkolás

A lakóterületek parkolási igényei telken belül kielégítettek. Közterületen parkolási lehetőség többek között a kereskedelmi és szolgáltató egységek előtt van. A parkolók többsége burkolt, de vannak szőrt burkolatú, egyszerű közterületi parkolók is. Ezek sem forgalmi szempontból, sem a zöldfelületek védelme szempontjából nem zavarók, rendezett átépítésük azonban szükséges.

1.16. Közművesítés

1.16.1. Víziközművek

1.16.1.1. vízgazdálkodás és vízellátás (ivó-, ipari-, tűzoltó-, öntözővíz, termálvíz hasznosítás)

Káptalan-tóti község vízellátása, a Balaton felvidék regionális hálózat részeként, kiépült.

A vízvezeték kiépítettsége a község egészét lefedi.

A vízvezeték hálózat hossza 3,3 km.

A 2018 évi adatok alapján a vízbekötések száma 200 db, a község éves vízfogyasztása 12870 m³.

A vízvezeték hálózat a Magyar Állam tulajdona, üzemeltető az DRV Zrt. (8600 Siófok, Tanácsház u.7.).

Káptalan-tóti közigazgatási területét érinti az országos vízminőség-védelmi terület övezete.

Káptalan-tóti település a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet melléklete alapján, a felszín alatti víz szempontjából, **érzékeny és kiemelten érzékeny** felszín alatti vízminőség- védelmi területen fekszik.

A 219/ 2004. (VII. 21.) Korm. rendelet melléklete szerinti besorolás alapján a felszín alatti víz állapota szempontjából 2.a, 2.b és 2.e alkategóriába esnek a település közigazgatási határán belüli területek.

A község közigazgatási területén vízbázis -védelmi terület nem található.

Oltóvíz biztosítás:

A meglévő hálózatra telepített tűzcsapokról az oltóvízellátás megoldott.

1.16.1.2. szennyvízelvezetés

A község kiépített szennyvízcsatorna hálózattal rendelkezik.

A szennyvízcsatorna hálózat gravitációs rendszerrel készült, a mélypontokon szennyvízátemelők kerültek beépítésre. A községben keletkező szennyvizek a végátemelőtől nyomott szennyvízvezetéken, a Nemesgulács külterületén lévő szennyvíztisztítóba kerülnek. A tisztított szennyvíz befogadója az Eger patakon keresztül a Balaton. A kibocsátott szennyvíz I. minőségi kategória a Balatonra előírt vízminőségnek megfelelően.

A szennyvízcsatorna kiépítettsége a község egészét lefedi.

A gravitációs csatornák D 200 KG PVC, a házi bekötések D 160 KG PVC, a nyomott szennyvízvezeték D 110-es KPE műanyagcsőből készültek. A házi beemelők száma 7 db.

A K-1 jelű végátemelő község Ny-i végén a közúttól D-re, 056 hrsz.-ú ingatlanon épült. A K-2 jelű átemelő 038 hrsz.-ú ingatlanon, a K-3 jelű Rózsadomb utcában, a 71 hrsz.-ú ingatlanon került kialakításra.

A szennyvízcsatorna hossza 9,6 km.

A 2018 évi adatok alapján a csatorna bekötések száma 157 db, a tisztított szennyvíz mennyisége 10420 m³.

A szennyvízcsatorna rendszer a Káptalan-tóti község tulajdona, üzemeltetője a DRV Zrt..

3.15. A községi szennyvízgyűjtő hálózatba bekapcsolt lakások aránya, 2018



(Forrás: KSH 2019)

1.16.1.3. csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

A község Veszprém megyében, a Tapolcai kistérségben, Tapolcától 6 km-re, a Balaton felvidéken helyezkedik el. A községet bazalt tanúhegyek, a Szent György-hegy, a Csobánc a Gulács és a Tóti-hegy karéjazzák. A község belterületi magassága 122,50 mBf. és 235,00 mBf. értékek közötti.

A belterületről és környező magas területekről a lehulló csapadékvíz elvezetésére TÓNUS Kft (Keszthely, Erzsébet királyné útja 40.) 2008-ban kiviteli tervet készített. A vízelvezető rendszer nyomvonalát a szakági tervlapon feltüntettük.

A csapadékvizek befogadója a község belterületét kettészelő Káptalanvíz patak. A település a Balaton vízgyűjtő területéhez tartozik.

A Közép-dunántúli Vízügy Igazgatóság Veszprém Megyei Szakaszmérnökség vagyonkezelésében Káptalan-tóti község közigazgatási területére vonatkozóan vízfolyás, vizilétesítmény nincs.

A hatósági jogkört a Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (Székesfehérvár, Szent Flórián krt. 2.) gyakorolja.

A csapadékvizek befogadója a község belterületétől K-re húzódó Eger patak. A település a Balaton vízgyűjtő területéhez tartozik

1.16.2. Energia

1.16.2.1. energiagazdálkodás és energiaellátás (villamos energia, közvilágítás, gázellátás, távhőellátás és más ellátórendszerek)

a) Villamosenergia

A község meglévő fogyasztóinak villamosenergia ellátását a község keleti, középső és nyugati oldalán, a településen kívül húzódó meglévő 20 kV-os gerincvezetékéről a község irányába leágaztatott hálózatra telepített 3 db kommunális belterületi OTR típusú oszloptranzformátor állomás és a majorban, valamint fűrésztelepen található 1-1 tr. állomás biztosítja.

A község területén jelenleg 165 db lakóépület található, amelyek energiaigénye MSZ. 447-98 előírásai szerint számolt egyidejűséggel: 304,92 kW (6,6 kW/épület; 0,28 egyidejűség).

A statisztikai adatok alapján a községben 171 db fogyasztó 398 MWh villamosenergiát értékesítettek az elmúlt időszakban évente.

Beépített energiaigényhez még figyelembeveendő a kertes területek gazdasági épület igénye is.

Fentebb leírt energiaigényét a területen található oszloptranzformátor állomásokra telepített gépek kielégítik.

A területen kiépített kiefeszültségű hálózat betonoszlopos, - vb gyámos faoszlopos tartószerkezetre szerelt szabadvezeték, illetve kötélt kábeles kialakítású.

A major területén lévő mezőgazdasági fogyasztó kiszolgálása saját tr. alállomásról történik. A vasútállomás mellett lévő fűrésztelep kiszolgálását külön tr. alállomás biztosítja.

Kommunális légvezeték hálózat oszlopairól légkábeles csatlakozásokkal vannak ellátva a lakóépületek.

3.16. Egy háztartási fogyasztóra jutó villamosenergia-felhasználás, 2018



(Forrás: KSH 2019)

b) Gázellátás

Káptalan-tóti község vezetékes gázellátása kiépült.

A Balaton-felvidék gázellátása kertében a Raposka közigazgatási területén lévő gázátadó állomástól induló nagyközepnyomású gázelosztó vezetékről leágazva Káptalan-tóti É-i külterületén, a 015/35 hrsz.-ú ingatlanon GÁZGÉP típusú, lemezszekrényes (MBM 126-T4-10) gázfogadó állomás készült.

A belterületi, középnyomású gázelosztó hálózat ehhez a nyomásszabályozóhoz csatlakozik. A települést ellátó középnyomású csővezeték egységesen a nyomásfokozatnak megfelelő PE műanyagcsőből készült.

A középnyomású gázvezeték védőövezete 4-4 m. A biztonsági övezeten belül az MSZ 7048/1-3 és az MSZ 7487/2 számú szabványokban előírt tilalmakat és korlátozásokat is figyelembe kell venni.

A kiépített gázelosztó vezeték belterületi hossza 4406 m, a belterület és a szabályozó közötti szakasz 523 m.

A 2018 évi adatok alapján a gázbekötések száma 83 db, a község éves gázfogyasztása 83260 m³.

A bekapcsolás éve: 1999.

A szolgáltatást a MAGÁZ Kft 8800 Nagykanizsa, Csengery u. 9. végzi.

1.16.2.2. megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei

A helyi természeti értékeket, országos vagy megyei területrendezés terv által érintett területet nem érint.

Vizsgálatra érdemes a napenergia (szolár energia), talajhő hasznosításának lehetősége. Főként a közintézmények megújítása, korszerűsítése, új vagy átépülő lakóházak, intézmények esetén. A hőszivattyús rendszerek révén a talaj hő hasznosítása, mint környezetbarát technológia is támogatandó.

Szélerőmű park létesítését a hatályos jogszabályi előírások nem teszik lehetővé, de a tájkép védelme érdekében ezen tájegységen amúgy sem kívánatos.

1.16.2.3. az önkormányzati intézmények energiahatékonysági értékelése

A község intézményeinek energiafelhasználása jelentősen javítandó a falszerkezetek utólagos hőszigetelésével, a fűtési rendszer korszerűsítésével, a nyílászárók korszerűsítésével, alternatív energiaforrások hasznosítására való felkészítéssel.

1.16.3. Elektronikus hírközlés (vezetékes elektronikus hálózat, vezeték nélküli hírközlési építmények)

Az elektronikus hírközlés vezetékes hálózat új igények szerinti újjáépítésével, valamint vezeték nélküli hálózati lefedettség biztosításával megoldható. A vezetékes hírközlési hálózat kiépítése jelenleg légvezetékéről megoldott, amely átépítés esetén településkép védelmi szempontokból földkábeles rendszerré alakítandó át.

Megépültek az országos digitális gerinchálózat Veszprém megyén átmenő optikai kábel szakaszai, továbbá a primer körzetek településeit felfűző körzethálózatok nagy része. A távközlési hálózat az 51. számú Tapolca primer körzetközponttól leágazva épült ki. A település a 87-es távhívó számon csatlakozik az országos és nemzetközi távközlési rendszerbe.

A távközlési vezetéket elsősorban földkábelrel és ingatlanhatárokhoz, vagy meglévő és tervezett vonalas létesítményekhez igazodóan kell kialakítani.

A vezeték nélküli távközlési szolgáltatásban a jelek továbbítását a rendszerek bázisállomásai biztosítják. A mikrohullámú összekötés két pontja között az üzembiztos működéshez az optikai átlátást biztosítani kell.

Veszprém megye területén az országos mikrohullámú rendszer részeként a Magyar Telekom Nyrt-nek, az Antenna Hungária Zrt-nek a Magyar Honvédségnek és a mobil távközlési szolgáltatóknak üzemelnek bázisállomásai. A bázisállomások telepítése során a tájképi és településképi szempontokat kiemelten kell vizsgálni.

Műsorszórás területén az Antenna Hungária Rt digitális és analóg rendszerű mikrohullámú hálózata végzi a rádió és a TV adórendszerek modulációval való ellátást. Veszprém megyében a Kab-hegyi TV-URH gerincadó, továbbá a Bakony-hegység „beárnyékol” területein a TV adások jó vételi lehetőségét hat TV átjátszó adó biztosítja a földfelszíni műsorszórásban. Újabb állomás telepítése nem várható a megyében.

1.17. Környezetvédelem (és településüzemeltetés)

A terület földtani jellemzői részletesen ismertetésre kerültek.

A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet 2. melléklete tartalmazza a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területek besorolásának feltétel rendszerét, a besorolásokat pedig a 27/2004.(XII.25.) KvVM rendelet tartalmazza, amely szerint Káptalan-tóti község az érzékeny, valamint a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területek körébe sorolható. A 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet alapján a község teljes területe a vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozik.

1.17.1. talaj

A rövid idő alatt nagy mennyiségű csapadék lehullása, az elvezető árkok betemetése, a csapadék elvezető rendszer műtárgyainak karbantartásának elmaradása eróziót okoz, ill. okozhat.

A talaj károsodása közé tartozik az elsavanyosodás, a szakszerűtlen talajerő gazdálkodás.

A szántóföldi műveléssel érintett területeken a mezőgazdasági hasznosításból eredő talajszennyezés lehetősége fennáll.

A környezetkímélő gazdálkodási módokkal elősegíthető a talaj szerkezetének és szervesanyag-tartalmának megőrzése, javítása.

1.17.2. felszíni és a felszín alatti vizek

A települést az Eger-víz balparti vízfolyása, a Tekeres-patak érinti. A Tekeres-patak Gyulakeszi érintésével torkollik Kisapátnál az Eger-vízfolyásba. Az Eger-víz a Balaton-felvidéki leghosszabb vízfolyása. Öcs község határában ered és rövid szakaszon után Vigántpetend közelében egyesül a Vázsonyi-Séddel. Kapolcs belterületén torkollik bele a Ráskó-patak, majd keresztülfolyik a Tapolcai-medencéig tartó völgyön. Monostorapáti-újfalunál a Vese-patak torkollik bele, majd Hegyesd és Monostorapáti határában elhelyezkedő mesterséges víztározóba (halastóba) folyik. A tározóból elfolyó patak Diszel, Gyulakeszi és Nemesgulács községek érintésével több kisebb vízfolyás vizével gyarapodva Badacsonytördemic és Szigliget között ömlik a Balatonba. Az Eger-víz egykori természetes állapotában a Balaton-felvidék legbővizűbb vízfolyása volt, amelynek felső szakaszát igen sok kisebb-nagyobb hozamú forrás táplálta. A patakot tápláló források hozama a Bakony térségi bányászati tevékenység depressziós hatására és az utánpótlódás (csapadék) jelentős csökkenése

miatt minimálisra vagy nullára csökkent. Korábban a vízfolyás átlagos vízhozama 0,3 m³/s volt. Az Eger-víz teljes vízgyűjtő területe 365,6 km², hossza 32,0 km. A Nemesgulács feletti vízgyűjtő területe 356 km².

A Balaton közvetlen vízgyűjtőjén sem kiváló, sem jó ökológiai állapotú vízfolyás nem található. Ez azt jelenti, hogy az összes természetes vízfolyás intézkedést igényel. A 18 természetes, elegendő adattal rendelkező vízfolyás közül négy integrált ökológiai állapota rossz (Boronkai-patak és mellékvízfolyásai, Lesence-patak felső, Tapolca-patak és Vázsonyi-Séd), 3 gyenge (**Eger-víz felső**, **Eger-víz alsó**, Tetves-patak), 4 (Büdösgáti-víz felső, Kétöles-patak középső, Koroknai-vízfolyás (Határkúlvíz) középes, 1 (Örvényesi-Séd és mellékágai) pedig mérsékelt minősítést kapott. Az egyre szaporodó mesterséges állóvizek alapvetően rossz irányba befolyásolják az őket tápláló természetes víztestek és a környező, felszín alatti vizek (magas talajvízszint) által befolyásolt területek ökológiai állapotát. A megnövekedett párologtatási felület, illetve a víz visszatartás és haszonelvű szabályozás okozta károk gyakran helyreállíthatatlan változásokat okoznak. Ez a probléma a kisvízfolyásokon kialakított „árvízi” tározókra is érvényes.

2009-ben az Eger-víztől makrozoobentosz és hal felmérés készült. Az Eger-víz felső és alsó szakasza is gyenge állapotban (mindkettő esetében a hal minősítés 2-es) van. Összességében viszont az alsó szakasz rosszabb állapotú, fitobentosz és makrozoobentosz is eggyel rosszabb osztályú (csupán mérsékelt), mint a felső szakaszon.

A térségre már nem jellemző a felszín alatti vizeket jelentősen terhelő állattartó telepek jelenléte.

Hidrogeológiai vízbázis védőterülete nem érinti a községet, ellenben az országos vízminőség-védelmi terület övezete Káptalan-tóti teljes közigazgatási területét lefedi.

A felszín alatti vízkészletek tekintetében szennyeződés-érzékenységi besorolás szerint érzékeny és kiemelten érzékeny kategória vonatkozik a területre.

Káptalan-tóti a Balaton részvízgyűjtő, 4-2 Balaton közvetlen vízgyűjtő-gazdálkodási tervezési alegységhez tartozik.

A települést K-Ny-i irányban átszelő Tekerés-patakba több kisebb vízelvezető árok is betorkollik, amelyek jelentős része azonban felhagyott, feltöltődött, ezáltal az időszakosan megjelenős felesleges vizek elvezetésére nem alkalmas. Belvízi elöntéssel nem veszélyeztetett kiemelten a település.

1.17.3. levegőtisztaság és védelme

Az országos jogszabályi előírások az irányadóak. Levegőt terhelő szennyezés, probléma nem ismeretes.

Káptalan-tótiiban a 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet alapján a 10. légszennyezettségi zónába tartozik. A település területének szennyező anyagok szerinti típusát a KvVM rendelet 1. melléklete rögzíti:

kén-dioxid	nitrogén-dioxid	szén monoxid	PM ₃₀	benzol	talaj közeli ózon	PM ¹⁰ Arzén (As)	PM ¹⁰ Kadmium (Cd)	PM ¹⁰ Nikkel (Ni)	PM ¹⁰ Ólom (Pb)	PM ¹⁰ benz (a) pirén (Bap)
------------	-----------------	--------------	------------------	--------	-------------------	-----------------------------	-------------------------------	------------------------------	----------------------------	---------------------------------------

F	F	F	E	F	F	O-I	F	F	F	D
---	---	---	---	---	---	-----	---	---	---	---

A település közigazgatási területét érinti délről 1000 m-es védőtávolság tekintetében a Badacsonytomaj község közigazgatási határán lévő szennyvíz-iszaptelep védőtávolsága.

1.17.4. zaj- és rezgésterhelés

Az országos jogszabályi előírások az irányadóak. Zajterhelésből adódó, határértékeket átlépő probléma nem ismeretes.

1.17.5. sugárzás védelem

Nincsenek.

1.17.6. hulladékkezelés

A településen a kommunális hulladékok elszállítása biztosított: NHSZ Tapolca végzi heti rendszerességgel.

A település határában alkalmi jelleggel megjelenő, pontszerű illegális szemétlerakást meg kell akadályozni. A szelektív hulladékelszállítás biztosított a kihelyezett gyűjtőedények révén.

A keletkező szilárd- és folyékony hulladék előírásoknak megfelelő gyűjtését, elhelyezését a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás körébe tartozó hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről szóló 13/2017.(VI.12.) EMMI rendelet alapján kell biztosítani.

1.17.7. vizuális környezetterhelés

A vizuális környezetterhelést a villamos légkábelek és hírközlési kábelek jelentik.

1.17.8. árvízvédelem

A települést a változatos terepfelszínek miatt a hegyről lezúduló villámárvizek veszélyeztetik. A terület az Eger-víz vízfolyás völgyében fekszik.

Az elmúlt 8 évben a Víz társulat felé bejelentés nem érkezett, amely a terület elöntését jelezte volna. Ugyanakkor a terület jelenleg jellemzően mezőgazdasági művelésű, amelyeket potenciálisan belvízi elöntés veszélyeztethet.

1.17.9. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák

A környezetvédelmi problémák közül a település sajátos fekvéséből adódóan a kerti hulladékok elégetése során keletkező, a településre leülő füst jelölhető meg elsőként.

A szervezett szemetesgyűjtés és szelektív hulladékgyűjtés ellenére előfordul kisebb göcökben az illegális hulladék lerakás, a túraútvonalak, források, parkolók menti szemetelés.

1.18. Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők)

Káptalanföldi község a települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól szóló 62/2011.(XII.29.) BM rendelet módosításáról szóló 61/2012.(XII.11.) BM rendelet 1. melléklete alapján III. katasztrófavédelmi osztályba sorolt. Ennek megfelelően a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény végrehajtására kiadott 243/2011.(XI.10.) korm. rendelet 2. mellékletében foglaltakat figyelembe véve - elégséges védelmi szint biztosítása érdekében, szükséges a lakosság központi riasztása és veszélyhelyzeti tájékoztatás feltételeinek biztosítása.

Az 54/2014.(XII.05.) BM rendeletben (továbbiakban: OTSZ) 6.§ (3) bekezdése alapján biztosítani kell az építmény környezetében a kijutáshoz, az építmény elhagyásához szükséges és alkalmas területet.

Az OTSZ 6.§ (5) bekezdése alapján -a tűzoltói beavatkozás hatékonysága céljából biztosítani kell az építmény akadálytalan megközelítését tűzoltó gépjárművel, az építmény környezetében és az építményen belül a rendeltetésnek megfelelő oltóanyag-ellátást, továbbá a kockázattól függően az építmény környezetében a tűzoltó gépjárművek, technikai eszközök működéséhez, működtetéséhez szükséges és igénybe vehető területet.

Környezetbiztonság

Káptalanföldi községben a jellemzően nagyobb környezeti kockázatú ipari létesítmények (vegyipar, nehézipar, fémipar, energiaipar) nincsenek. Nagyonbbrészt a termelő egységek, gazdaság vállalkozások és különböző kisebb szolgáltató és kereskedelmi létesítmények jellemzőek.

Tűzivíz ellátás

A községben az oltóvíz a meglévő vízvezeték hálózaton kiépített tűzcsapokról megoldott. Az oltóvíz biztosítását az OTSZ 71-78.§ és 82.§-ában leírtakra megfelelően kell biztosítani.

Tűztávolság

Tűzvédelmi szempontból az építmények közötti legkisebb távolságot legalább az OTÉK 36.§-ba foglaltak szerint kell megtartani.

Telek határvonalán a nyílások kialakításának szabályait a 37.§ leírtak szerint kell alkalmazni. Az OTSZ 17-18.§-a szabályozza a tűz áttérjedésének megakadályozására az épületek közötti minimális betartandó tűztávolságot.

Tűz kár elhárítás

A településre elsőként vonuló szervezet a Tapolcai Önkormányzati Tűzoltóparancsnokság; vonulási távolsága 14 km, vonulási ideje 20 perc.

Riasztás

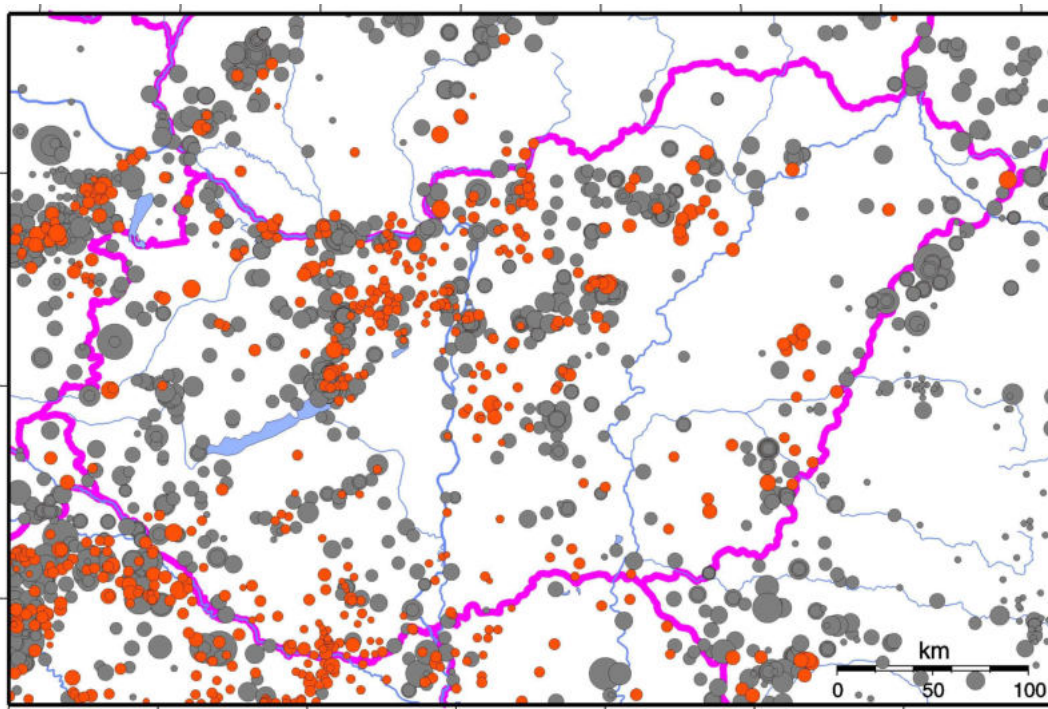
A község belterülete elektronikus hírközlés eszközeivel lefedett. A vezetékes és mobil szolgáltatókkal a riasztás biztosított.

A településen veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem, vagy küszöbérték alatti üzem nem működik.

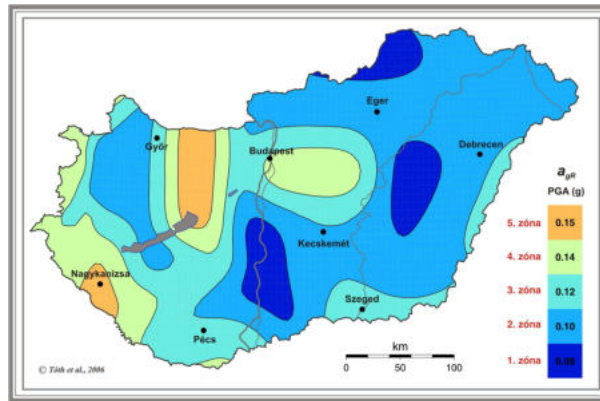
A település területén elsősorban a csapadékvíz elvezetési hiányosságok miatt intenzív esőzések, hirtelen lehulló nagy mennyiségű csapadékok esetén jelentkezik vízelvezetési probléma.

1.18.1. építésföldtani korlátok

Nem ismeretese.



A földrengések területi eloszlása Magyarországon. A szürke körök a historikus rengéseket (1456-1994), a piros körök az utóbbi évek rengéseit (1995-2009) mutatják. (forrás: foldrenges.hu)



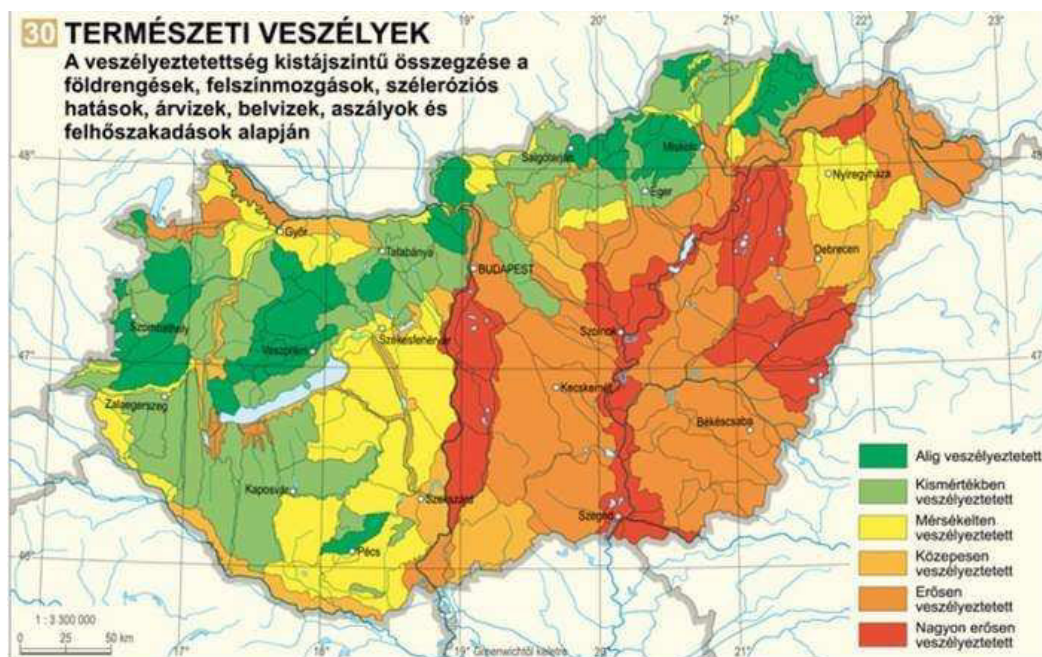
Magyarország szeizmikus zónatérképe [Földrengések következtében 50 év alatt, 10%-os meghaladási valószínűséggel, az alapkőzeten várható vízszintes gyorsulás g (gravitációs gyorsulás) egységben. (forrás: foldregenes.hu)

A kimutatások alapján Káptalan-tóti nem földrengés veszélyeztetett terület.

1.18.2. vízrajzi veszélyeztetettség

Az időszakos intenzív csapadékhullás esetén a hirtelen lefutó csapadékok kárt okozhatnak.

A település területén nagyvizek medrei nem érintik.



(forrás: Magyar Nemzeti Atlasz)

1.18.3. egyéb

1.18.3.1. kedvezőtlen morfológiai adottságok (pl. lejtés, falszakadás)

Nem ismeretesek.

1.18.3.2. mélységi, magassági korlátozások

Nincsenek.

1.18.3.3. tevékenységből adódó korlátozások

Nincsenek.

1.19. Ásványi nyersanyag lelőhely

A településen nyilvántartott ásványi lelőhely nem található.

2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

2.1. A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése

A részletes helyzetfeltárásból és helyzetelemzésből következő alapján az összefoglaló helyzetértékelés a következő:

A község Veszprém megye délnyugati részén fekszik, egy része a Dunántúli-dombság nagytájban, annak nyugati oldalának a Nemesgulács és Gyulakeszi határában levő kis része pedig a Dunántúli-dombság nagytáj részét képezi. Hasonló megoszlás jellemző a közép- és kistáj beosztásra: nagyobb részben a Bakonyvidék középtáj része, míg a nagytáj határához illeszkedően a település nyugati oldala a Balaton-medence középtájhoz tartozik. Kistáj tekintetében a Badacsony-Gulács-csoport kistájban helyezkedik el főként, a Nemesgulács, Gyulakeszi felé eső településrész pedig a Tapolcai-medence kistáj része.

Káptalanfőti a Balatontól északra mintegy 4 km-re, Tapolcától pedig D-i, DK-i irányban helyezkedik el, megközelítőleg 6 km-re.

A települést változatos felszínformák jellemzik, szinte minden irányból tanúhegyek fogják közre területét. Meghatározó domborzati és egyben tájképi elemként magasodik Káptalanfőti D-i részén a 347 m magas Tóti-hegy. A déli, keleti településrészekben több kisebb-nagyobb kiemelkedés, domb jött létre, ilyen a 217 m magas Sabar-hegy is. ÉK-i irányból, Mindszentkálra felől a Kopasz-hegy nyúlványai is változatossá teszik Káptalanfőti domborzatát, amelynek a településre eső legmagasabb pontja 245 m körüli. Jellemző képet É-i irányból a Csobánc és a Köves-hegy ad, amelyek lankás hegylábai ugyancsak benyúlnak a településre.

A község népessége növekedést mutat és 477-480 fő körül állandósult az elmúlt években. A lakások száma 203 db. Külterületen lakók száma 21 volt. A lakások mindegyike csatlakozik a vízhálózatra. A lakások villamos energia ellátása teljeskörűen megoldott. A lakóházak gáz és szennyvízcsatlakozása a belterületen kiépült hálózatnak köszönhetően biztosított.

Káptalanfőti község területét az országos mellékúthálózat érinti

- 7313 j. Zánka - Gyulakeszi összekötő út
- 7344 j. Badacsonytomaj - Káptalanfőti összekötő út
- 7346 j. Ábrahámhegy - Kékkút összekötő út
- 73144 j. Káptalanfőti - Nemesgulács bekötő út

Tervezett közúthálózati elem érinti a községet, amely a tervezett térségi szerepkörű összekötő utak közé sorolt: Tapolca (Diszel) (77. sz. főút) - Badacsonytomaj (71. sz. főút) összekötő út a meglévő úthálózat része lenne. Fontos szerepet tölthet be kiépítése esetén, mivel nem csak elkerüli ezáltal a forgalom a belterületet, hanem az építészeti értékkel is bíró Badacsonyi és Petőfi utcák lakhatását, használatát, életminőségét jelentősen javítaná.

A szőlőhegyeken a meglévő úthálózat fejlesztése a cél. A meglévő és burkolat nélküli utak esetében a csapadékvíz-elvezetés megoldása az elsődleges feladat, amelyet a felületzárás kialakításával érdemes együtt kezelni. A Bácsi -hegy elérését nagyban javítaná a Káptalantóti-Diszel közötti állami út kialakítása, amely rendezné a jelenleg önkormányzati burkolt út végleges kiépítését is.

Az általános használatú mezőgazdasági területeken igényként megjelenő gazdálkodás fenntartásának, fejlesztésének, a turizmus bővítésének, de csak a meglévő állapot megőrzésének is az alapja a kiszolgáló úthálózat fejlesztése.

Amint az a Veszprém megyei területfejlesztési koncepcióból is kitűnik, Káptalantóti térszerkezeti pozíciója rendkívül kedvező. Káptalantóti a Balaton régió felvidékén, Tapolca szomszédságában fekszik. Káptalantóti község területén működő mezőgazdasági és ipari, szolgáltató vállalkozások kevés munkahelyet jelentenek, ezért az ingázás fennmaradása várható Tapolca és Nemesgulács település munkahelyei irányába. A mezőgazdaság alapja az állattartás és szántóföldi gazdálkodás mellett a borászat, amihez a volt zártkertek nyújtanak kitűnő feltételeket. A település része is a Badacsonyi borvidéknek. A település a jó és fejlődő közlekedési kapcsolatok révén tudja erősíteni együttműködését a környező települések gazdaságával.

A természetbarát életmódot népszerűsítő, hagyományokat újjáélesztő kezdeményezések jellemzik a községet.

Amint azt a helyzetfeltárás és helyzetelemzés, valamint a következő részletes helyzetértékelés alátámasztja Káptalantóti kedvező adottságokkal rendelkezik. A fejlesztéspolitikai eszközökkel elősegíthető, munkahelyteremtő idegenforgalmi, turisztikai befektetéseken alapuló eredményes gazdaságfejlesztéshez, a helyi tradicionális termékeket - borászat, szőlőtermesztés - gazdálkodási módok megőrzéséhez:

A település saját intézménye: Önkormányzati Hivatal, Orvosi rendelő, Művelődési ház, Községi és szolgáltató ház, Könyvtár a falu igényeit kiszolgálják.

A községben nem elérhető oktatási és nevelési intézmények. A szolgáltatások magasabb köre a közeli Badacsonytomajon vehetők igénybe.

A településen kiterjedt, jó minőségű termőföldek, szőlőkataszterhez tartozó területek találhatóak, amely az erős, helyi termékek előállítására épülő mezőgazdaság egyik fontos pillére:

- magas szintű életminőséget lehetővé tevő községi és térségi természeti környezet
- Kiépített infrastruktúrahálózat
- Kedvező megközelítés, turista útvonalak
- Mezőgazdálkodás, mint életforma és tájhasználat meghatározó a községben
- természeti és építészeti értékek védelme, megőrzése és fejlesztése prioritás, a helyi turizmus alapja.

A fentiekből következik, hogy Káptalantótiban érdemes gazdaságfejlesztésre, idegenforgalmi fejlesztésre, a munkahelyteremtő beruházásokat finanszírozó befektetések előfeltételeinek megteremtésére fordítani az EU és a Magyar Kormány támogatásait.

Káptalanfői térségének - a Balatonrégiónak és azon belül a Balaton-felvidék nyújtotta idegenforgalmi, gazdasági, társadalmi lehetőségeknek minél szélesebb kihasználásra van lehetősége. Lehetőség van arra, hogy a község múltjában gyökerező hagyományokat erősítse, és tegye ezáltal népszerűbbé a települést. A fejlesztések kedvező hatásainak összeadódása révén nő az életszínvonal, gyarapodik a helyi közösség, fejlődik a településen lévő szolgáltatások színvonala.

Részletes értékelés az adottságok alapján az erősségek, a gyengeségek, a lehetőségek és a veszélyek bemutatásával

Erősségek

- Település neve a vasárnaponként megtartott piacok (a Kemencésház és Piac, illetve a Lővei és Liliomkerti piac) révén közismert az országban. A település neve összekapcsolódott a hagyományos, bio, tájgazdaságok, a helyi kreatív és tradicionális helyi termék előállításával. Káptalanfői neve piac működésétől függetlenül korábban is jól eladható, jól csengő márkánév, turisztikai érték, amelyet nem befolyásol a piacok jövőbeni működése.
- Tapolca és Veszprém, a Balaton régió, így a térség gazdaságilag prosperáló területeinek közelsége
- Mezőgazdasági termelés, azon belül a badacsonyi borászat alapjai és a szőlőkultúra hagyománya évszázadok óta biztosítottak.
- Káptalanfőt 305 ha nagyságú jó minőségű szántók veszik körül, amely a helyi nagyüzemi jellegű gazdálkodás legfőbb alapja.
- 168,53 ha-os kertes mezőgazdasági terület a szőlő és gyümölcs termesztés fenntartása, fejlesztése és az ott előállított helyi termékek értékesítése jó gazdasági és egyben idegenforgalmi alapot ad a helyi gazdaság számára.
- Káptalanfői része a Badacsonyi borvidéknek a szőlőkataszter szerint I. és II. osztályú határrészei alkalmassá teszik a szőlőtermesztés hagyományainak újjáélesztésére.
- Borászat hagyományai évtizedekre nyúlnak vissza. A többszázéves tradíciókra és legutóbb az egykori Badacsony Borászati Szövetkezet hagyományaira építve számos borászat viszi tovább a badacsonyi borászat hagyományait és újítják is meg azt.
- Káptalanfői kertvárosias és falusias jellegű lakóterületei a hagyományos vidéki életformát, a városon megszokott infrastruktúrális ellátottsággal tudja nyújtani.
- A járási székhellyel: Tapolcával határos, amely lehetőséget teremt a közlekedési kapcsolatok fejlesztésével - új közút (Diszel felé), kerékpárút kialakításával - az idegenforgalom fejlesztésére, szorosabb együttműködésre

- A település építészeti értékeinek védelmét a helyi rendelet területi és egyedi védelem keretében is biztosítja. Az épületállomány jelentős része megújult az elmúlt években.
- Folyamatosan javul a lakosság iskolázottsága.
- A település népességének száma a közelmúltban megvalósult lakóterületi kialakítások eredményeként nőtt. A lakóterületek beépítési lehetőségei biztosíthatják a kedvező folyamat fennmaradását.

Gyengeségek

- Turisztikai, programturisztikai lehetőségei nincsenek kihasználva. A településen egymás mellett működő piacok nem eredményeznek érdemi bevételt az önkormányzat számára, ugyanakkor a lökészerű és hetente rendszere forgalmi terhelés a településen élők életét megnehezíti.
- A község látnivalói csak a piacra koncentrálódnak, és bár jelentős tömeget mozgat meg, az nem eredményezi a környező borászatok, kereskedelmi egységek, helyi látnivalók, vagy a település fő utcáján lévő értékek nagyobb kihasználtságát, nagyobb látogatottságát.
- A rendszeres parkolási gondok a piacok vasárnaponkénti működése során a településen élők és közlekedők helyzetét rontja.
- A természeti adottságok és környező tájegység nyújtotta lehetőségek kihasználása forrás hiányában még nem történt meg teljes körűen.
- Kerékpáros, a gyalogos túraútvonalak, tanösvény adta lehetőségek nincsenek kihasználva, a természetjárás kevésbé nyújt programot a településen. A látnivalókat sem helyi, sem a környező településekkel közös jel- és információs rendszer sem köti össze. Az egyes látnivalók és programok információja nehezen elérhető, amelyen egy honlap, információs oldal sokat segíthetne.
- A megüresedő lakóházak, üres üzletházak, presszó avulása a településképre nézve kedvezőtlen.
- A közterületek állapota fejlesztést igényelne, az utcaképek rendezendők.
- A község belterületén csapadékvíz elvezetés műszaki megoldása kedvezőtlen a településképre. A villámárvizek jelentős károkat okozhatnak a település ingatlanjaiban, úthálózatában, zártkertjének hasznosításában.
- A község belterületén elektromos hálózat és hírközlési hálózat légvezetékes műszaki megoldása kedvezőtlen a településképre

Lehetőségek

- A káptalanotóti hírnevére építve a hagyományokat országos rendezvény, fesztivál megtartása lehetőséget kínál az ófalu bevonásával pl: vásártartás, falu hagyományainak, építészeti értékeinek bevonása révén.
- Szelíd turizmus fejlesztése, együttműködve a környező településekkel, hogy egységes kínálatként versenyképes mikro térség jelenhessen meg a hazai piacon.
- Kerékpáros utak fejlesztése a mobilitás és turizmust szolgálva egyaránt. Tapolca felé kerékpárút létesítése támogatandó turisztikai és hivatásforgalom céljából.
- Egységes jelölésű túraútvonalak kialakítása a környező településekkel együttműködve.
- Régi elavult épületek, barnamezős területek korszerűsítése, hasznosítása.
- Megújuló energiaforrások széleskörű felhasználása: naperőmű, talajhő hasznosítása, stb...
- Új lakóterület kialakítása a település lakosság számának megtartása, esetleges növelése, nem különben az intézményi rendszer megőrzése és megtartása érdekében.
- Lakóterületek minőségének javítása, zárt csapadékvíz-elvezetés, burkolt utak.
- Parkolás helyigénye kielégítésre kerül a település lakóterületein, intézményei közelében, temető számára. A lakóutcákban a parkolás lehetőségei a közterületek alacsony kiépítési szintje miatt nem biztosított, miközben a gépjármű állomány gyarapszik.
- Közterületi zöldfelületek rendezése és megújítása. Korszerű sportpálya, játszóterek létesítése.

Veszélyek

- A település nem használja ki a hírnevéből eredő lehetőségeket, idegenforgalmának fejlesztése során nem használja fel ezt. A megváltozó külső gazdaság környezet hatására a gazdaság visszaesik és a település fejlődése megtorpan.
- A település népessége a várt növekedés helyett csökkenésnek indul.
- A közeli városok elszívó hatására a településen még meglévő szolgáltatások, kereskedelem megszűnik, leépül, és a vendéglátó helyek is megszűnnek.
- A célok megvalósítását lehetővé tevő projektek komplex projekt-előkészítési munkálatait nem lehet a megfelelő ütemben megkezdeni, illetve végrehajtani.

- Nem sikerül megszerezni az operatív programokból a 2021-2027-as időszakra azokat a támogatási forrásokat, amelyek lehetővé teszik azoknak az integrált fejlesztéseknek a megvalósítását, amelyek a helyzetelemzés és a helyzetértékelés alapján indokoltak a község szempontjából.
- Tapolca, Veszprém, mint 2023-ban Európa Kulturális Fővárosa adottságait jobban kihasználja a jövőben és gazdasági lehetőségeire építve versenyhelyzetet teremt a környező településekkel, és saját közigazgatási területén megvalósítja a lakóterület-fejlesztéseket, sokszínű turisztikai kínálatot, programokat nyújt.
- A gazdasági terület, lakóterületi, idegenforgalmi fejlesztések nem valósulnak meg, vagy időben jelentős csúszást szenvednek.
- A potenciális befektetők elkerülik a települést.
- Nem alakul ki vállalkozáshoz és beruházáshoz szükséges vonzó vállalkozói klíma.
- A pontszerű fejlesztések nem erősítik a település imázsát.
- Nem valósul meg a BKÜTrT által is támogatott déli-keleti elkerülő, így a település szűk lakóutcáit egyre nagyobb forgalom terheli, ami az építészeti értékek és lakókörnyezet számára negatív hatást jelent.
- Az építészeti emlékek pusztulásnak indulnak.
- A zártkertek fenntartása, a kisparcellás gazdálkodás a megváltozó gazdasági okokból nem éri meg a jövőben és a tájhasználat átalakulása megkezdődik.

3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

3.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis

Káptalanfői része a Tapolcai járásnak, mely a Balaton régió északi partjának egyik kiemelkedő települése. A település elsősorban a helyi értékeire, a helyi mezőgazdálkodásra, a helyi termelő ágazatokra és szolgáltatásokra, heti piacra, illetve az azzal szoros kapcsolatban álló turizmusra támaszkodik. A határtalan Európában egyre szorosabbra fűzi kapcsolatait a szomszédos régiókkal, országokkal és azok településeivel.

A település az erős helyi erőforrásokra épülő gazdasága, a történelmi hagyományokból eredő természeti, táji és ebből eredően idegenforgalmi adottsága, földrajzi elhelyezkedése mellett jelenlegi kedvező közműellátottsága is hozzájárul - a komfortos életkörülmény biztosításával - a település népességmegtartó, ill. vonzó képességéhez. A település lakóterületi fejlesztései a teljes körű közműellátás és a településképhez illeszkedő, magas színvonalú közlekedési célú területek kialakításával teremt vonzó környezetet. Az intézmények műszaki állapota beruházási igényként jelentkezik a jövőben. A fenntartásuk jelentősebb anyagi ráfordítást igényel a község költségvetésétől, amelyet a fejlesztésekkel mérsékelni tud.

A gazdasági jellegű vállalkozások közül a mezőgazdasági vállalkozások (állattartó, növénytermesztő) kisipari, kézműves jellegű, lakóterületekkel együtt élő, a helyi alapanyagokat (pl: helyi termékek) jól hasznosító vállalkozások erősítése és támogatása a cél.

Az idegenforgalom fejlesztésében irány lehet a helyi erőforrások és látnivalók bemutatásra és népszerűsítésére épülő ökoturizmus fejlesztése. Cél a hagyományosan erős borászat megtartása, erősítése, új borászatok alakítása, a meglévők erősítése kihasználva a Badacsony, Tóti-hegy, Sabari-, Bács-hegy adottságait.

3.1.1. A folyamatok értékelése

Káptalanfői a Kr.e. 6-5. évezred fordulója óta állandóan lakott terület.

A népességszám utóbbi években bekövetkezett növekedése és stabilitása mutatja, hogy Káptalanfőiben „jó élni”, az itt élők ragaszkodnak a településükhöz, az ideérkezők pedig beilleszkedhetnek és alkotó tagjává válhatnak a közösségnek.

Ahhoz, hogy a gyarapodó közösség minél több egyedi kínálatot tudjon nyújtani a településen élőknek és az ideérkezőknek további fejlesztésre van szükség.

A településen a vállalkozások támogatása során a meglévő vállalkozók fejlesztéseit támogatni kell. A meglévőkön kívül fontos lenne a helyi adottságokat jobban kihasználó, a helyi termékek előállítását és értékesítését segítő fejlesztésekre, hiszen ezáltal tudnak azok piacra jutni.

Fontos szerepe van az idegenforgalomnak a szálláshelyek, vendéglátóhelyek, esküvői helyszínek, sokszínű pincészetek kínálata keretében abban minél több időt tölthessenek el az ide látogatók a községben.

3.1.2. A település és környezetének fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése

A község fejlődését a külső társadalmi, gazdasági tér fejlődése, az önkormányzat eszközrendszere és a vállalkozások beruházási kedve mind-mind befolyásolja.

A jelenleg kedvező természeti környezet fennmaradását a jogszabályok által védett természeti területek biztosítják.

Az épített környezet védelmét a hatályos, országosnál szigorúbb helyi építési előírások és az ezidáig kedvezőnek mondható közízlés egyaránt formálja.

A külső tényezőkben a régió és térség gazdasági fejlődésében bízva és a jövőben vetett hit alapján egy virágzó, a fejlett Veszprém megyében a fejlett Balaton-felvidékhez csatlakozó, az európai gazdasági térséghez felzárkózó gazdaságban kell bízni.

Az egyes ingatlan tulajdonosok esetében motiválni kell őket a helyi értékek védelmére, értékőrző felújításra és ehhez támogatás pályázati lehetőség felkutatására, közösségi összefogásra.

A település a klímavédelem területén jelentős fejlesztési pontenciállal rendelkezik. A gazdasági szereplők és háztartások esetében szükséges a megújuló energiaforrások minél szélesebb körű alkalmazásával.

3.1.3. A településfejlesztés és -rendezés kapcsolata

Káptalanfői esetében a település versenyképességét növelő, a fejlesztéseket és ingatlanhasznosítást elősegítő, a helyi lakosság érdekeit védő, de a természeti és építészeti értékekre építő tervezési folyamatnak kell végrehajtódnia. Ezek együtt a sikeres és gyarapodó településhez vezető utat jelölik ki.

A tervezéssel érintett területek hasznosításának a kulcsa a megalapozó településfejlesztési koncepció elfogadása, majd az erre épülő településrendezési eszközök elfogadása.

A településrendezési eszközök elfogadása a magasabb szintű területrendezési tervekkel összhangban történik meg. A jelenleg barnamezős területek kiterjedésük alapján leginkább magán tulajdonban vannak.

Azonban azon magán tulajdonosok esetében, ahol a lakóépület megüresedett, vagy egy kedvezőtlen folyamat során az épület eladás alatt áll a településfejlesztés feladata az állagromlás és gondozatlanság megakadályozása, mivel ezek a településképet jelentősen rontják.

A településfejlesztés célja a 2007-ben elfogadott és 2016-ban módosított tervek továbbfejlesztésével a belső értékek védelme, és csak az indokolt és alátámasztott területi növekedéssel járó fejlesztések végrehajtása lehet. A lakóterületek határait az új igények figyelembevételével, az időközben beépült és hasznosult területekre tekintettel kell meghatározni.

Meg kell jegyezni, hogy a 2014-2020, majd ezt követő Európai Unió pénzügyi ciklusban a barnamezős területek fejlesztése, és alapvetően a gazdasági célú beruházások támogatása prioritást élvez. A jövőbeni támogatási rendszer prioritásai nem ismeretesek.

A magánkézben lévő területek fejlesztése a tulajdonosok, fejlesztők, beruházók bevonásával, a település iránti érdeklődés növekedésével együtt történhet meg.

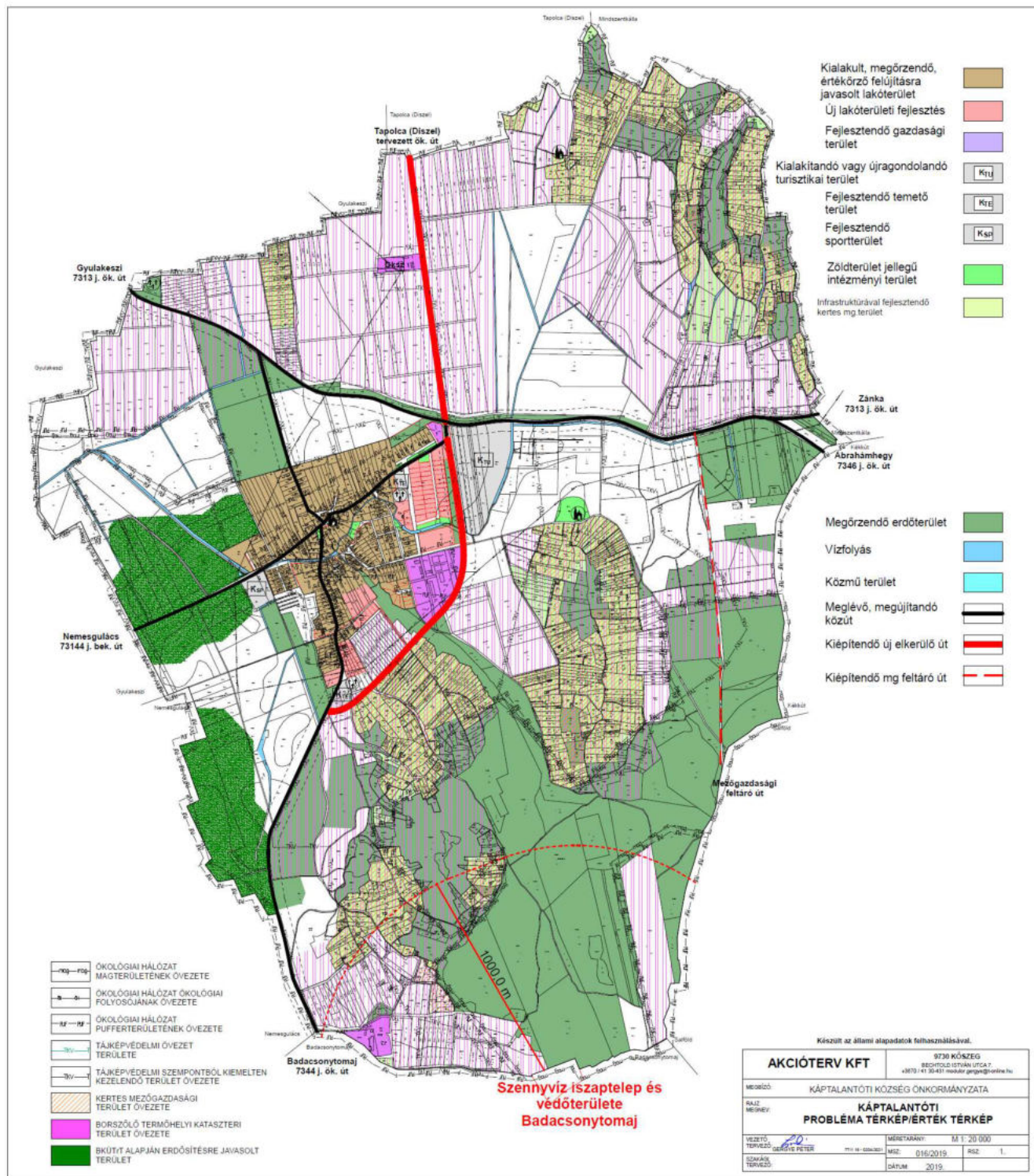
Az önkormányzat a magán fejlesztéseket kiszolgálva, azokat támogatva a közösségi területek rendezésével, az intézményi és infrastrukturális ellátás fejlesztésével aktív szereplővé válhat. A meglévő intézményi rendszer műszaki korszerűsítést igényel. Kellő forrás esetén maga az önkormányzat is vállalhat ingatlanpiaci szerepet, koordinálja a telekkínálatot, elősegíti a megüresedő házak benépesülését, vagy építési telket biztosít.

A csapadékvíz elvezető rendszer kiépítése, a közlekedési és zöldterületek fejlesztése és kialakítás, légvezeték hálózat fokozatos átépítése földkábelesre a településekre jelentős pozitív hatást gyakorol, ugyanakkor az egyes telkek felértékelődését és fejlesztését is magával hozza.

A környező településekkel való szoros fejlesztési együttműködés megtartása, erősítése a turizmus, a kerékpárutak fejlesztése, az intézményfenntartás, ellátás, stb.. terén. Legszükségesebb feladatok közé sorolható a Tapolca és a Balaton felé menő kerékpárutak kialakítása, a nem önkormányzati tulajdonú külterületi utak kiépítése, tartó burkolattal való ellátása.

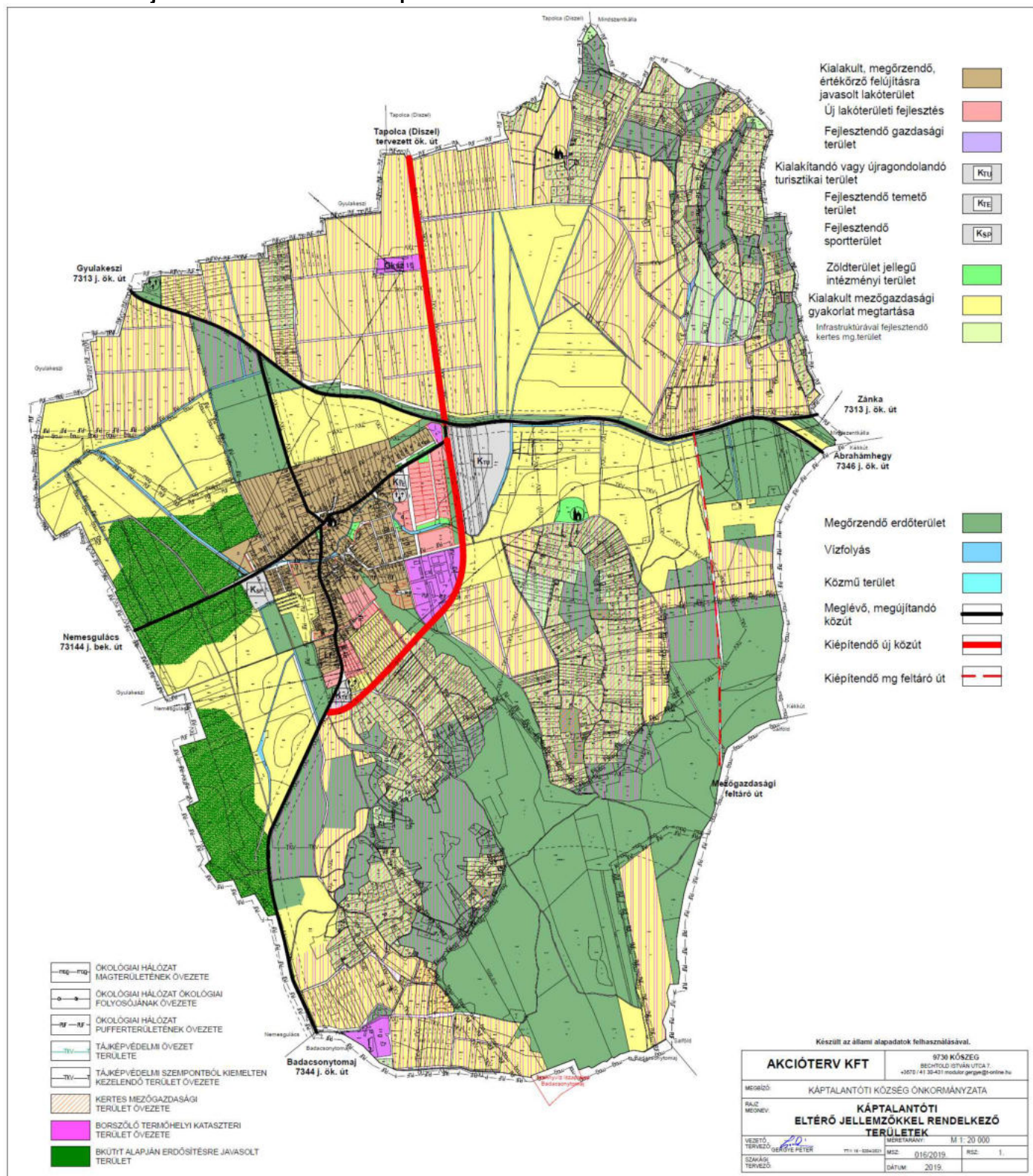
Kormányzati beruházás részét képezi a települést délről és keletről elkerülő Tapolca Diszel városrészéig tartó út kialakítása, amely nemcsak a Badacsonyi és Petőfi utcák tehermentesítését biztosítaná, hanem a térségi kapcsolatot is javítaná a Bácsi-hegy feltárásnak biztosítása mellett.

3.2. Problématérkép/értéktérkép



A település területfelhasználásának konfliktusai

3.3. Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek



3.3.1. településrészek kijelölése, a lehatárolt településrészek rövid bemutatása

Lakóterületi jellegű beépítések

A község történeti lakott területei ma egységes, kompakt szerkezetet alkotnak. Káptalanfői többcás szalagtelkes település. A szalagtelkes kialakítástól eltérő telekméretűek a középületek telkei (pl: volt óvoda, önkormányzati hivatal). A település történelmi magjának tekintett a Petőfi utca, Rózsadomb és Badacsonyi utca térségében a telekstruktúrához és használathoz jobban illeszkedő falusias lakóterület található.

A község legrégebbi beépítése a templom környezetében található, mely karéjszerűen veszi körül a templomdombot majd fésűs, gyakran szalagparcellás beépítésben fut ki a településszélek felé. A terület északi tömbje a Petőfi utcával a patakig helyi területi védelem alatt áll. Az új beépítésű területek, mint a Petőfi utca keleti vége, a Csobánc utca, a Rózsadomb utca keleti szakaszai szervesen csatlakoznak a meglévő beépítésekhez és a kijelölt még újabb lakóterületekhez.

Építészeti szempontból legérdekesebb beépítés az ősi faluközpont területe, amely az I- és III. katonai felmérések között nem változott jelentősebben.

A beépítés jellemzően oldalhatáros. A településrész szabályos, rendezett, falusias nagytelkes jellegű.

A lakóterületek fejlesztését a Rózsadomb utca: 179 hrsz út menti új lakóterület, a 121/13 hrsz út menti tervezett lakóterület, a 06/3 hrsz út keleti oldalán javasolt lakóterület: a 06/5-6 hrsz, 186/1-2 hrsz- 189/2-7 hrsz tervezett lakóterület, a 04/1 hrsz falusias lakóterületként való hasznosítása jellemzi.

Intézmények területe:

A település területén kijelölt településközpont vegyes területek a következők: a volt óvoda tömbje a Petőfi utca északnyugati oldalán. A község keleti végén a Káptalanfői piac területe, illetve vele szemközti terület, mint a tervezett lakóterületet kiszolgáló új intézményi terület.

Településközpont vegyes terület továbbá a faluközpontban a polgármesteri hivatal épülete, a Művelődési ház ingatlanja, a Petőfi utcai 284-285-288 hrsz ingatlanok területe.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

Kialakult kereskedelmi, szolgáltató terület a község délkeleti oldalán fekvő 0121/3-12 hrsz telephelyet, amelyet keletről és délről érint a majdani elkerülő út nyomvonala.

A község északi részén a Bács-hegy felé vezető út nyugati oldalán található a 0159 hrsz volt TSZ telephely, ahol a jövőben inkább szolgáltatás jellegű fejlesztést kívánnak végrehajtani a tulajdonosok.

Rizapuszta területén a borgazdaság 097/29 hrsz ingatlana és a 082/2 hrsz volt kastély, ma Tölgyes Kúria vendéglő területéhez tartozik. Fejlesztésük saját telken belül biztosítható az építészeti értékek védelme mellett.

Különleges turisztikai terület

A település keleti bejáratánál, a Petőfi utca keleti végénél a 06/10-18 hrsz ingatlanok területén 10,5 ha nagyságú különleges turisztikai célú terület van kijelölve. Alkalmas lehet nagy területű szálláshely, szolgáltatás, vendéglátás, turizmus, változó vendégkört kiszolgáló szálláshely kialakítására is. A fejlesztés részletei nem ismeretesek, ezért inkább csak helybiztosítást szolgáltattunk korábban a kijelölés.

3.3.2. egyéb szempontból beavatkozást igénylő területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)

A beépítésre szánt területeken kívül a belterület környezetében lévő mezőgazdasági célú használattal bíró, de a települési szövethez szervesen kapcsolódó területeket kell tekinteni. Közülük is azokat kell kiemelni, amelyek már korábbi településrendezési tervekben potenciális fejlesztési területként kerültek kijelölésre, azonban az igények hullámzó változása, a 2008-as válság, vagy egyéb (pl: tulajdoni viszonyok rendezetlensége) okán még nem kerültek igénybevételre. Ezek esetében újra kell gondolni a mai lakóterületekkel szembeni igényeket, hol milyen és mekkora szerepet vállalnak a piaci fejlesztők (magán beruházók) és az önkormányzat. Az önkormányzat szempontjából a saját területek fejlesztése, a meglévő közműhálózatra csatlakozni tudó foghíjak beépítése, a megüresedő házak benépesítése prioritást élvez. Az új lakóterületek fejlesztése érdekében a tulajdonosok és az önkormányzat partneri együttműködése esetén lehet sikeres fejlesztést végrehajtani. Magánérés kezdeményezés a foghíj telkek és üresen álló beépítések hasznosítására irányulhat, mint lakóterület fejlesztés.

Kijelölt, de fel nem használt lakóterületek:

- Rózsadomb utca, 179 hrsz út menti új lakóterület,
- 121/13 hrsz út menti tervezett lakóterület,
- 06/3 hrsz út keleti oldalán javasolt lakóterület:
- 06/5-6 hrsz,
- 186/1-2 hrsz- 189/2-7 hrsz tervezett lakóterület
- 04/1 hrsz falusias lakóterületként való hasznosítása gazdasági terület helyett.

Kedvező folyamat, hogy a bővítések mellett nagy igény mutatkozik a megüresedő lakóépületek és telkek felvásárlására, amelynek tendenciáját fent kell tartani annak érdekében, hogy a falu élő, organikusan fejlődő maradjon.

A volt majorok esetében a mezőgazdasági célú támogatások felhasználását és a kialakult hagyományos gazdálkodások erősítését kell szem előtt tartani. Ennek érdekében olyan szabályozást kell hozni, amely lehetőséget teremt a fejlesztésre és bővítésre, ugyanakkor a mainál nagyobb környezeti terhelést nem eredményez a védőtávolsággal érintett lakóterületek számára. A volt

3.3.3. Beavatkozást igénylő területek lehatárolása, térképi ábrázolása



Településfejlesztési koncepció - jövőkép

Kocs Község Önkormányzat Képviselő-testülete

Káptalantóti Község Önkormányzatának Képviselő-testületének 2020. órai
kezdettel megtartott ülésének jegyzőkönyvéből:

/2020. () számú határozat

Káptalantóti Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a koncepció véleményezési eljárást lefolytatta.

Káptalantóti Község Polgármestere az előterjesztés szerint ismertette az elfogadott véleményeket.

Káptalantóti Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a község településfejlesztési koncepciójának véleményezés eljárást követően kiegészített tervezetét megtárgyalta és elfogadta.

Káptalantóti Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy a koncepciót a honlapon közzétegye.

Káptalantóti Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy elfogadott településfejlesztési koncepciót az egyeztetésben részt vetteknek és az állami főépítésznek 5 napon belül megküldje.

Határidő: 2020

Felelős: polgármester

K.m.f.

jegyző

polgármester

A kivonat hitelül:

Településfejlesztési koncepció - jövőkép

I. A településfejlesztési koncepció jövőképe

1.1. A település jövőképe gazdasági környezetére és idegenforgalmi területeire vonatkozóan

Káptalantóti község térségi pozíciója, összetartó közössége, gyarapodó népessége, és fejlődő gazdasága, a bővülő idegenforgalma alapján kivált kép alkalmas a település felvirágoztatására.

A település profitál a Balaton és azon belül is a Balaton-felvidék idegenforgalmi és gazdasági térség, továbbá az „*Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023*” program érdekében együttműködő térség településeik között létrejövő együttműködés előnyeiből. A bővülő kapcsolatrendszer, valamint a természeti értékek megőrzése révén a gazdasági, turisztikai, infrastrukturális fejlesztések gyarapítják a települést. A fejlesztések során egy erős, stabil vagy kismértékben növekvő népességű, összetartó helyi közösség alakul ki.

A helyi lakosság szorgalma, munkakultúrája és tenni akarása a helyi adottságok és lehetőségek alapján jó alapot jelentenek a jövőkép valóra váltásában.

A hosszú távú jövőkép megfogalmazása jelen dokumentáció feladata lesz.

Az alábbiakban, a jövőkép megalapozása érdekében, a következő elképzelhető jövőképeket fogalmazzuk meg:

Az egészséges szerkezetű, fejlett gazdaság biztosítja a helyi társadalom tagjai számára a megélhetését és a fejlett európai régióknak megfelelő színvonalú életkörülményeket.

A gazdaság dinamikus fejlődésének a húzó erejét a sokágú helyi ipar, a helyi kézműipar, a szolgáltatások sokszínű köre, a mezőgazdaság és azon belül a szőlészet és borászat ágazata. A globális piacra dolgozó versenyképes az élelmiszeripar. az állattartás, a szőlészetek, valamint az európai, illetve a közép-európai és a keleti piacokon keresett, jó minőségű termékeket előállító élelmiszeripar működik a területen.

Káptalantóti képes a környező városok és ipari parkok kiszolgálását is biztosító termelő és kisebb telephelyek befogadására a helyi iparterületek (meglévő és tervezett) kínálnak új lehetőségek megteremtése révén. A meglévő mezőgazdasági üzemi telephely, kijelölt ipari és kereskedelmi, szolgáltató területek hasznosítását, igény esetén majdani bővítését az építési szabályozáson keresztül biztosítja. A gazdasági jellegű területet a belterület határa mentén kijelölt ingatlanok, amelyek a meglévő barnamezős területek mentén alkalmasak az új technológiák, új beépítések, új igények kielégítésére (0121/2-12 hrsz), befogadására.

A település nagyban profitál Veszprém megye gazdaságának fejlettségéből és kiváló infrastrukturális hátteréből.

Az egymással kooperáló turisztikai desztinációkat fejlett közlekedési rendszerek kapcsolják össze. A közösségi közlekedést az autóbushálózat jólszerkesztett menetrendi kínálata teszi vonzóvá.

A hivatásforgalmat és a turizmust is szolgálja a kerékpárút rendszer, amelynek révén a Balaton (Balatoni bringa kör) és Tapolca egyaránt jól elérhető.

A helyi turizmus az aktív pihenésen és a szelíd turizmus kiszolgálásán alapul. Az aktív pihenés részére a bakancsos turizmus, a lovaglás fejlesztései állnak rendelkezésre. A szelíd turizmus számára lehetőség meglévő természetvédelmi értékeket bemutató tanösvény, a kiépülő kerékpáros útvonalak, helyi természetvédelmi terület nyújt lehetőséget. A településen új szálláshelyek kialakítása falusi turizmus, szálláshely szolgáltatás, és ehhez kapcsolódó vendéglátás fejlesztése. A fejlesztésben érintett lehet pl: az Ispán kúria településközpontban lévő épülete, meglévő szálláshely bővítése, újabb széleskörű vendégkör kiszolgálásával. Új lehetőség a régi pincék, régi lakóházak értékörző felújítása és szálláshely kialakítása.

A térség mezőgazdaságára a tájhasználatot biztosító hagyományos gazdálkodási formák mellett nagy hangsúlyt helyez a nagy hagyományú és újjáéledő szőlőtermelésére alapozott korszerű élelmiszeriparra is. A termelésben meghatározó szerepet játszik a Badacsonyi borvidéknek, amelyhez a kertes mezőgazdasági területeken túl a szőlőkataszterbe sorolt földrészletek szőlő ültetvény célú hasznosítása és betelepítése is hozzászámítandó.

A kertes területként besorolt volt zártkert esetében cél a hegyi kialakult gazdálkodási módjának fenntartása, a mezőgazdálkodás, az intenzívebb szőlő, gyümölcs termesztés megtartása, a meglévő telekstruktúrát felszámoló nagyüzemi gazdálkodás elkerülése.

FEJLŐDŐ- ÉS ÁTALAKULÓ IDEGENFORGALMI, ERŐS IDENTITÁS

Káptalanfőúton a természetes szaporulat és a pozitív migrációs mérleg következtében a község népessége az elmúlt években kismértékben, de növekedett is.

Káptalanfői gazdag történelmi hagyományaira, európai kulturális örökségére épülő, nyitott, a betelepülő munkavállalókat és vállalkozókat befogadó és integráló, szolidáris helyi közösséggel rendelkező község. A helyi társadalom tagjait a község értékeinek megőrzésén alapuló erős belső kohézió kapcsolja össze.

A virágzó gazdaságnak, a biztos megélhetésnek és a közsféra családbarát intézkedéseinek köszönhetően a fiatal családok körében magas a gyermekvállalási kedv. A növekvő mértékű gyermekvállalási kedv, valamint a középkorú és fiatal bevándorló munkavállalók letelepedésének hatására a népesség korosztályi összetétele kedvező, az öregedési index alacsony.

A belső összetartás megteremtésében és fenntartásában, a betelepülők integrálásában nagy szerepük van a széleskörű és magas színvonalú közösségi szolgáltatásoknak, amelyek, az oktatás, a nevelés, az egészségügy területén működnek korszerű intézményekben. Az egészségmegőrző életmód elősegítésére alkalmasan kialakított környezet, a társadalmi kohézió, valamint az egészség megőrzését elősegítő közösségi és piaci szolgáltatások színvonalas és kiterjedt rendszere lehetővé teszi az idős korosztály társadalmi aktivitásának megőrzését. Az egészséges életmód lehetősége, a családok és az egyének boldogulását elősegítő közigazgatási, társadalmi és fizikai környezet vonzóvá teszi az életmódot az idősebb és a fiatalabb korosztályok számára egyaránt.

A helyi közösséget építi a sokszínű, bejegyzett civil egyesület is. Mindehhez gyarapodó, új eszközökkel bővülő és korszerűen felszerelt intézmény hálózat nyújt támogatást és helyszínt.

A közigazgatás a helyi közösséggel partnerségben működik.

A helyi társadalom a szellemi örökségét alkotó egyetemes értékeknek megfelelően gondoskodik megváltozott munkaképességű és hátrányos helyzetű tagjairól is.

Az idegenforgalom alapja a vonzó, magasa színvonalú, versenyképes szolgáltatásokat nyújtó falusi turizmus, szálláshely szolgáltatás, a hagyományos borászat, a vendéglátás.

A piacokat használó közösség egyre messzebb viszi a település hírnevét, és egyre nagyobb számban veszi igényben a község nyújtotta szolgáltatásokat, az idegenforgalom kínálatát, tölt el több napot is akár a településen.

A szálláshelyek kínálata a falusias jellegű szolgáltatásokra és a magánszálláshelyek kínálatára épül. Szálláshelyek nem csak a falusi portákon, hanem pl: volt kúria, pincék, vendégházak, üresen álló egykori lakóházak értékörző felújításával, azok szükséges átalakításával, új szálláshelyek létesítésével jönnek egyre nagyobb számban létre.

A községet a helyi aktív pihenéshez kapcsolódó sport és szabadidős szolgáltatások színes kínálata erősíti. A szelíd turizmus elsődlegesen a bakancsos, kerékpáros és természeti értékek iránt fogékony (tanösvényekre) turizmusra épül.

A helyi túraútvonalakat ki kell jelölni, amelyek feltárják a kiterjedt és helyi védelem alatt álló vagy arra majdan érdemes külterület tájrészleteit a községtől a kertes mezőgazdasági területű hegyen át, a Gulács-hegyig, a Badacsonyig.

A vendéglátásban a cél a településen lévő vendéglátóhelyek hosszútávon való megőrzése és fejlesztése. Cél a minőségi, helyi alapanyagokra is épülő vendéglátás megteremtése.

A kerékpáros turizmus fejlesztésével még több vendég érheti el a helyi szolgáltatásokat, kihasználva a két belterületi horgásztó adta kedvező lehetőségeket is.

A programturizmus területén az ófalu adta lehetőségek minél szélesebb kihasználása javasolt, akár a Badacsonyi utca- Petőfi utca mentén rendezvények, vásárok, helyi tradícióra épülő utca fesztivál megtartásával. A kertes szőlőhegy nyitott az kezdeményezések befogadására és elindítására a gasztró és borélmények kapcsán: nyitott pincék, bortúrák, pincelátogatások, stb...

HAGYOMÁNYOKAT ÁPOLÓ, VONZÓ FALUSI KÖRNYEZET

A vonzó községi környezet megteremtésének alapvető célja a lakóterület minőségi fejlesztése, a gazdaságfejlesztés és a társadalmi fejlődés urbanizációs előfeltételeinek biztosítása.

Káptalanfői kimagaslóan jó minőségű közterületi környezete vonzza mindazokat, akik nagy múltú, ugyanakkor az urbanizáció legmodernebb vívmányait felvonultató, élhető községben szeretnének élni, munkát vállalni, vállalkozni, tanulni vagy dolgozni.

A község történelmi utcája a Petőfi, Badacsonyi és Rózsadomb utcái, amelyek közül a Petőfi utca és térsége helyi területi védelem alatt is áll. Az itt lévő beépítés településképet formáló portái biztosítják

az egységes, élhető falukép megőrzését, az értékőrző fejlesztése révén vonzó az ideglátogatók számára.

Zöldterületei, közösségi terei, út menti zöldfelületei, intézményi zöldfelületek (sport, temető, intézményi udvarok), a közlekedési területei szép, egészséges, kényelmesen használható környezetet alkotnak az épített települési szövetrel. A zöldterületek az adott községrész sportolási, szabadidős kiszolgálását is biztosítja, és a helyi identitást erősítő köztéri alkotásokat befogadja (pl: kopjafák). Környezetükben sport, szabadidős pihenők és játékok, szabadtéri sporteszközök elhelyezése javasolt.

A község súlypontjában, egyben magaslatán álló templom meghatározza a településképet. A hegyről feltáruló látványban ugyanúgy fontos iránymutatást ad tornyával a környező beépítések között.

A település lakóterületei felújított, esztétikus környezetben korszerű, változatos igényeket kielégítő lakásállománynak adnak helyet, egyben a település építészeti értékeinek a bemutatója.

A településképet döntően a Petőfi utca és teresedései vonzó, felújított, és sokféle kereskedelmi, szolgáltató funkcióknak otthont adó arculata határozza meg. Az új használat a lakás, idegenforgalom, és szolgáltatások terén jelentkezik elsősorban.

A község lakásállománya korszerű, energiatakarékos, hatékony energiafelhasználású lakásokból áll, ahol széles körben alkalmazzák a megújuló energiforrásokat. A meglévő foghíj telkek és üresen álló háza hasznosulnak, beépítésre alkalmasak a meglévő út és közműkapcsolatok maradéktalan kihasználásával.

A 06/3 hrsz keleti oldalán, a 179 hrsz, a 121/13 hrsz utcák környezete a zöldmezős lakóterületfejlesztés számára nyújt távlatokat és kínál minőségi lakóterületet.

A lakásállomány döntő hányadát kitevő saját tulajdonú (a lakás használójának saját tulajdonában lévő) lakásokból áll. A magas színvonalú zöldövezeti lakókörnyezetet biztosító kertvárosias és falusias lakóterületei jó minőségű, nagy értékű és változatos lakásállománya legkülönbözőbb nagyságú és fajtájú lakások iránti kereslet kielégítésére alkalmas a jól működő helyi lakáspiac körülményei között.

A belterületet elkerülő út megvalósításával a Badacsonyi és Petőfi utcák esetében a közterületek humanizálása, átépítése, forgalomcsillapított, a gyalogos és kerékpáros közlekedést előtérbe helyező közterületi arculat alakítandó ki. A gyalogos barát zóna kiterjesztésével a település értékes építészeti arculata jól bemutatható és bejárható lesz, új attrakcióként.

A sport és rekreációs igényeket a korszerűen felszerelt és mozgásra - egészséges életmódra ösztönző sport és zöldterületek szolgálják. A település területét korszerű, a kistérséget behálózó kerékpáros és gyalogutak hálózata szövi át és teszi vonzóvá, feltárva ezáltal Tapolcát és Balaton felé menő hivatás forgalmat és turisztikai útvonalakat. A helyi gyalogos és túraútvonalak jól táblázott vagy jelölt nyomvonalai a település bel- és külterületeinek értékeit, feltáruló egyedi látványait fűzik fel: a külterület északi részének legfőbb látnivalója a kertés mezőgazdasági területű szőlőhegy és

akár a Sabari, a Bácsi-hegyen keresztül pedig a Gulácsi-hegy, a Badacsony gyalogosan és kerékpárosan is jól megközelíthető.

A település lakóterületeinek védelmét is biztosítani kell, elsődlegesen a meredekebb hegylábakon jelentkező villámárvizek ellen.

A meglévő vízfolyások karbantartásával, a vízfolyásokig kiépített és kellően méretezett csapadékvíz-elvezető rendszer akadály és elöntés mentesen biztosítja a csapadékvizek elvezetését. A csapadékvizek elvezetése mellett fontos a vízzel való gazdálkodás, a maximális vízvisszatartás és felhasználás pl: tűzi víz és öntözési céllal.

DINAMIKUSAN FEJLŐDŐ GAZDASÁG

A település gazdasága a mezőgazdaságon, a meglévő termelő üzemeken (élelmiszer ipar, feldolgozó ipar) alapult. A régió gazdaságának erősítése érdekében cél a kis- és közepes vállalkozások számára telephely biztosítása. A megcélzott vállalkozók a feldolgozás, a szolgáltatás, a termelés, a logisztika területén működő kis- és közepes vállalkozások.

A község meglévő vállalkozásainak esetében a korszerűsítés, a telephelyek fejlesztése, technológia váltás, a megújuló energiák minél nagyobb arányú felhasználása, az esetleges zavaró hatások csökkentése a cél.

A mezőgazdasági telephelyeken a legkorszerűbb technológiák alkalmazása és elterjesztése a cél, a meglévő telephelyek átépítése, létesítése során. A legkorszerűbb technológiák alkalmazása javasolt a termék előállítás, a feldolgozás, a géppark területén.

2. Célok

2.1. A település átfogó fejlesztését szolgáló célok meghatározása

A legfontosabb cél az Országos Településfejlesztési Konceptióban, Veszprém megye területfejlesztési koncepciójában foglalt célokkal összhangban a település egészére hatással bíró, szlömösödő, barmanezős és kijelölt lakóterületi területei hasznosításra kerüljenek, ezáltal a község egészének a fejlesztése, a településnépességének, gazdaságának, a környezeti és természeti értékek védelme és azok összhangja biztosításra kerüljön. Mindeközben a régió, a megye, a közeli Tapolca városa és Veszprém Megyei Jogú Város vonzereje, 2023-ban megtartandó Európa Kulturális Fővárosa program adta lehetőségeket a község mások érdekeinek sérelme nélkül tudja kihasználni. A fejlesztések sikeres végrehajtása esetén lehetőség nyílhat arra is, hogy a termőfölddel való takarékos gazdálkodás mellett más hasonló célra igénybe venni kívánt területek megmaradhassanak eredeti jellegükben.

Cél a természeti környezettel összhangban, a meglévő adottságok kihasználásával értékalapú fejlesztések végrehajtása.

Mezőgazdálkodásban érvényesítendő célok, javaslatok: A kevésbé jó termőhelyi adottságú területeken külterjesebb termelési célú használat kialakítása célszerű. A jobb adottságú részeken

viszont versenyképes termelési célú, de erőforrástakarékos, környezetkímélő mezőgazdálkodás lehet az alapvető cél. Amennyiben a természetvédelmi célok alapján mezőgazdasági művelés fenntartása már nem indokolt javasolt a területek erdősítése őshonos, nem allergizáló fajokkal.

A kiváló termőhelyi adottságú és jó termőhelyi adottságú szántók más célú hasznosítását csak infrastruktúra, másutt nem elhelyezhető építmény számára szabad engedélyezni, A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény (MaTrT) alapján a szántók rovására az erdőterületek növelését javasolja. A jelenlegi szántókból az erdőtelepítésre javasolt terület övezetének nagysága: 66,68 ha.

A 168,53 ha-os kertes mezőgazdasági terület a szőlő- és gyümölcs termesztés hagyományainak megtartása a cél, a nagyüzemi gazdálkodás és telekösszevonások, tömbösítések helyett a kis- és háztáji gazdálkodás hagyományainak megtartása mellett elkerülendő a terület lakóterületté vagy üdülő területté való átalakulása.

Káptalantóti része a Badacsonyi borvidéknek a szőlőkataszter szerint I. határrészei alkalmassá teszik a szőlőtermesztés hagyományainak ápolására és szükség esetén egyes parcellákon az újjáélesztésére.

A vízállásos, lápos területek (Tekeres-patak menti), a vízfolyásokhoz kapcsolódó természetközeli állapotban lévő partvonalak által nyújtott élőhelyek és a vízfolyás vízminőségének védelme érdekében a szomszédos mezőgazdasági hasznosítású területeken a tevékenységek korlátozását javasoljuk. Ezeken a területeken, valamint a vízfolyás partjainak szélétől számítva 50 m széles sávban csak szelektív permetet, növényvédelmi szereket szabad használni, amelyeknek minősítését csak növényvédelmi szakember végezheti. Gyomirtószer nem alkalmazható. Szerves műtrágya is csak különös gondossággal lehet alkalmazni.

Erdőgazdálkodásban elérendő célok, javaslatok: Az erdők alapvető rendeltetése, a tájszerkezetben és a tájhasználatban betöltött szerepe változatlan marad.

A település az erdőterületek növelését javasolja a MaTrT, ahol az erdőtelepítésre javasolt terület övezetének nagysága: 66,68 ha.

Az esetlegesen tervezett új beépítésre szánt területeket a szomszédos mezőgazdasági területekkel együtt tájba kell illeszteni, igény szerinti fasorok, védősávok, átmeneti zónák kijelölésével.

A védett természeti területen belül a természet védelméről szóló törvények alapján lehet erdő- és mezőgazdálkodást folytatni. Így a védett erdőkben az erdőgazdálkodás általános szabályai szerint, de a természetvédelmi célkitűzésekkel összehangoltan természetkímélő módszerek alkalmazásával lehet gazdálkodni. A védelmi rendeltetés mellett továbbra is helyt kell adni a közjóléti céloknak (ökoturizmus) összehangolva a táj- és természetvédelmi célokkal.

Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról 2009. évi XXXVII. törvény. 97.§-a alapján az erdőgazdálkodó erdőgazdálkodási tevékenysége szakszerűségének biztosítása érdekében jogosult erdészeti szakszemélyzetet köteles alkalmazni.

Cél a turizmus fejlesztése a meglévő alulhasznosított, vagy kihasználatlan területek felértékelésével, minőségi kínálat megteremtésével, a tulajdonviszonyok rendezésével.

Cél a turizmus kiszolgálása a helyi gazdaság egyik pillére, a szolgáltatások, szálláshelyek és vendéglátás felfutásával. A helyi termékek számára szolgáló mezőgazdasági termőhelyek megőrzésével és újjáélesztésével jó alapot kell teremteni a helyi termék piacra jutásával. Borturizmus fejlesztése, gyümölcsút fejlesztése, pincékhez kapcsolódó programkínálat bővítésével.

A települési háttér és közintézmények korszerű, energiatakarékos épületekben gazdaságosan fenntarthatóak. Sokszínű kínálatuk a településen élők és ideérkezők számára is egyaránt jó szolgáltatást nyújtanak.

A megújult zöld- és sportterületek a sport és rekreációs célú igényeket kiszolgálják.

2.2. Részcélok és a beavatkozások területei egységeinek meghatározása

Lakóterületi fejlesztési célok:

Az új lakóterületek esetében a cél a minőségi lakóterületek kialakítása. A meglévő infrastruktúrával kialakított utcák beépítését ösztönözni kell, kihasználva a rácsatlakozási lehetőségeket, növelve a rendszer kihasználtságát. Új lakóterület a meglévő szabad területek felhasználását követően alakíthatók ki. Az új lakóterületek esetében a településszerkezetéhez illeszkedő utcahálózat kialakítása ütemesen a cél. Az önkormányzati tulajdonban lévő lakótelek mellett támogatandó a magán kezdeményezések megvalósítása is. Az önkormányzat aktív részvétele a fejlesztésekben, ingatlanfejlesztésekben szolgálhatja leginkább a település fejlődését.

A kialakult építészeti jelleghez igazodó beépítések támogatása, országos előírásokhoz illesztése (pl: mediterrán ház építészet kerülése). A beépítéssel nem érintett külterületi jellegű területek felé átmeneti, a környezetéhez illeszkedő beépítések alakulhatnak ki. A laza beépítésű, új igényekhez igazodó új lakóterületek esetében a kertvárosias jellegű épületek, nagyobb zöldfelületek fejlesztése és helyi beépítésekkel való cél.

A kialakult lakóterületek esetében az értékőrző fejlesztés a cél. A Petőfi Sándor utca, Badacsonyi utca, Rózsadomb utca egyben települési arculatot leginkább meghatározó utcák, terek rendezett, építészeti egységes arculatával megőrzendő és vonzza célpont a turistáknak.

Tervezett lakóterületfejlesztések:

- Rózsadomb utca, 179 hrsz út menti új lakóterület,
- 121/13 hrsz út menti tervezett lakóterület,
- 06/3 hrsz út keleti oldalán javasolt lakóterület: 06/5-6 hrsz,
- 186/1-2 hrsz- 189/2-7 hrsz tervezett lakóterület

- 04/1 hrsz falusias lakóterületként való hasznosítása gazdasági terület helyett.

Gazdasági terület fejlesztések:

- meglévő telephelyek fejlesztése, hasznosítás (0121/2-12 hrsz)
- meglévő telephelyek fejlesztése, hasznosítás (0159 hrsz)
- meglévő Riza pusztai telephelyek hasznosítása, megújítása, fejlesztése (097/29, 082/2 hrsz).

Intézményi korszerűsítés:

A település gyarapodó népességéhez mért energiatakarékos, korszerűsített közüteményi rendszer fenntartása a cél.

Az önkormányzat intézményei az elmúlt évek tudatos fejlesztései keretében korszerűsítésre, akadálymentesítésre kerültek.

Turizmus:

A vendégházak, szálláshelyek, a falusi szálláshelyek gyarapodó és sokszínű igényt kielégítő lehetőséget biztosítanak a vendégek számára. Az épületállomány megújításával a mai igényekhez igazodó minőségi szálláshely kínálat alakul ki. A jól felszerelt, a táji és klimatikus adottságokra épülő, széles vendégkört kiszolgáló létesítmények vonzó kínálattal működnek.

A szelíd turizmus számára egységes jelölésekkel kialakított és karbantartott túraútvonalak jönnek létre a szomszédos települések látvány elemeihez, hegycsúcsokhoz, kilátókhoz, kápolnákhöz, a szép tájrészletek bemutatásával. A gyalogos túraútvonal kialakítása mellett a nagy közúti forgalmú utak mentén elválasztott, vagy dülő úthálózatra épülő kerékpáros útvonal kijelölése javasolt. Az alacsonyabb forgalmú utak mentén kerékpáros útvonalak kijelölése indokolt (pl: Nemesgulács felé).

Az egyes térségi látnivalókat túra, gyalog- és kerékpáros utak hálózata köti össze és tárja fel.

Infrastruktúra fejlesztése

A település mindennapi életét kiszolgáló, a vonzó lakókörnyezethez elengedhetetlen, a minőségi turizmus alapját is képező infrastruktúra megléte. Kiemelten igaz a modernkor által kínált elérhetőségek biztosítása akár a közlekedés, akár a kommunikáció számára.

A közúti közlekedés terén legfontosabb elem a kerékpáros turizmus alapjainak megteremtése. Az elkerülő út megépítése után a település lakóterületén áthaladó közutak nyomvonalát át kell építeni forgalomcsillapított, gyalogos és kerékpáros forgalmat is preferáló megoldásokkal.

A zártkerti ingatlanok megközelítése érdekében a meglévő úthálózat rekonstrukcióját és kiépítését el kell végezni.

A közütemellátás mellett zárt csapadékvíz elvezetés, burkolt rendezett közterületek szolgálják a használókat. A felszabaduló területet a parkolási igények kielégítésére és a minőségi zöldfelület kialakítására kell hasznosítani.

A hiányzó csapadékvíz-elvezetési rendszereket a szükséges belterületet védő és a zártkertek művelését lehetővé tevő árkok/övégek kiépítésével és a befogadóig való elvezetésekkel, a meglévő árkok karbantartásával biztosítani kell.

A településképet rontó légvezetékek helyett földkábeles elektromos és hírközlési kábelek kerülnek lefektetésre.

A zöldfelületek rendezettek, könnyen gondozhatóak, esztétikusak, jól szolgálják a helyi igényeket.

A vízfolyások meder területét úgy kell karbantartani, hogy az képes legyen elöntés mentesen a magas vizek, villámárvizek levezetésére is.

A közösségi közlekedés számára autóbuszöblök, fedett megállók és a felszállást segítő szegélyek építését támogatni kell. A meglévő korszerű utastájékoztatót a település többi autóbuszmegállóira is célszerű lenne kiterjeszteni.

A mobilitás során a kerékpáros útvonalak kialakítása, kiépítése kiemelt fejlesztési irány az egész Balaton régió turisztikai kínálatának bővítése érdekében.

2.2.1. A jövőkép, a településfejlesztési elvek, az átfogó cél és a részcélok kapcsolata

A koncepció módosításának léptéke alapján az átfogó cél a részcéllal azonos. A jövőképben megfogalmazottak a részcéllal azonosak, Káptalan-tóti alulhasznosított, korábbi építési szabályozás és használat alapján méltánytalanul vagy az új gazdasági környezetben már elavultán besorolt területeinek dinamizálása és a település szempontjából való előnyös kihasználására irányulnak. A településnek kevés mozgástere van a belterületének bővítésére, ezért a meglévő és jobban hasznosítható területek felértékelődése várható.

A rész cél, hogy aktivizáljuk és a település és környezete számára előnyösen hasznosított területekként felhasználjuk a már korábban beépített területeket. Ez lehetőséget teremt a jogszabályok által megfogalmazott elvárások és jövőkép megvalósítására, térségi fejlesztés létrejöttére, több település számára is előnyös funkciók elhelyezésére, miközben a természet és épített értékek fejlesztése és megőrzése is egyszerre megvalósulhat.

A fejlesztés eredménye a jövőképben elérni kívánt cél, és ahhoz rendelet jogi eszközök egymásra kölcsönösen épülő rendszerének sikeres összehangolásán múlik.

Hosszú távon következetesen az ökológia és a helyi építési hagyományok szempontjait előtérbe helyező településfejlesztési gyakorlatra van szükség, amelynek eredményeként minőségi, a természeti környezettel harmóniában lévő települési miliőt alakít ki, és amely képes biztosítani a magas szintű infrastrukturális ellátást, a lakosok életminőségének emelését, az épített- és a természeti-táji környezet védelmét, valamint a kulturális-turisztikai kínálat bővítését.

Cél, hogy a hagyományosan erős helyi gazdaság működése fennmaradjon, a humán erőforrás és a műszaki fejlődés eredményei alapján a legkorszerűbb technológiák elérhetőek legyenek.

A következő 15-20 évben, a vázolt feltételek teljesülése esetén megvalósulhat, hogy Káptalan-tóti a helyi természeti és humán erőforrásokra építve, a térségi településekkel együtt, egyedi arculatú, hagyományőrző, családbarát és fenntartható településsé váljon.

3. Kiinduló adatok a továbbtervezéshez

Az adottságok és igények alapján kell a lakóterületei fejlesztéseket meghatározni.

A Káptalantóti és vonzáskörzetének adottságait és a történelmi településszerkezetet figyelembe véve, csak a valós igényekhez igazodóan, ütemezetten kell új beépítésre szánt területet kijelölni. A település a jövőben elegendő fejlesztési lehetőséggel rendelkezik. Új beépítésre szánt terület kijelölése a kialakult tájkép védelme mellett létesíthető. A lakóterületek éppen az eltérő igények alapján differenciáltak lehetnek. Távlati lakóterület fejlesztés célterületet a 06/5 és 06/6 hrsz ingatlanok zöldmezős terület.

Belterületen megvalósítható fejlesztések a 186/1-2 hrsz ingatlan és 189/5-7 hrsz ingatlanok beépítése, a 121/13 hrsz út menti beépítés realizálása. Felülvizsgálatra érdemes a 04/1 hrsz terület gazdasági funkció helyett falusias lakóterületként való hasznosítása.

A használati funkciókhoz igazodóan vizsgálni kell a falusias és kertvárosias jellegű területek megkülönböztetését.

Vizsgálni érdemes a 06/10-18 hrsz ingatlanon kijelöl különleges turisztikai terület megvalósításának lehetőségét vagy más beépítésre szánt terület használatának megvalósítását.

A településközelekedési rendszerét és térségi kapcsolatát alapvetően befolyásolja a községet délről és keletről elkerülő új út mielőbbi megvalósítása, amelynek északi folytatása Diszel felé biztosítja a településközi kapcsolatot, a Bács-hegy megközelítését is.

Az alsóbbrendű úthálózat (7313 j. Zánka - Gyulakeszi összekötő út, 7344 j. Badacsonytomaj - Káptalantóti összekötő út, 7346 j. Ábrahámhegy - Kékkút összekötő út, 73144 j.) fejlesztésével javul a környező települések elérhetősége.

A gazdasági területek számára kereskedelmi, szolgáltató területeket kell biztosítani a meglévő telephelyek fejlesztésével, korszerűsítésével. A kétféle terület megkülönböztetését fontos fenntartani, mivel a potenciális befektetők ennek megfelelően tudják a fejlesztési területeiket kiválasztani és végrehajtani.

Támogatni kell a kialakult közterületek szebb, jobb kialakításának műszaki feltételeit, kerékpáros útvonal kijelölésére elegendő hely biztosításával pl: a közutak mentén utcákban.

A csapadékvíz-elvezetés fejlesztéséhez területeket kell kijelölni vízgazdálkodási céllal, továbbá a meglévő vízfolyások, azon belül is a vízfolyás vízelvezető képességének biztosítása szükséges, a villámárvizek ellen és az esetleges belvízi elöntés ellen.

A településrendezés eszközrendszerével segíteni kell a lakóterületek humanizálását, a területek újjáéledését, kerülni kell hasonló funkciójú új területek bevonását addig, amíg az alulhasznosított terület felhasználása nem történik meg. Támogatni kell a volt majorok területén a kereskedelmi,

szolgáltató területek fejlesztését, környezetének fejlesztését. Az adottságok alapján folyamatos hasznosításukról gondoskodni kell a tájba és településképpbe való szervesebb illeszkedést.

A község zöldterület kijelölését kell a sport és szabadidős célú területeket bővíteni.

A település vendéglátását és szolgáltatását erősíteni kell hazai és a külföldi vendégkör minél magasabb szintű kiszolgálása érdekében.

A turizmus területén a település hírnevét megalapozó piacokon túl vannak lehetőségek olyan programok, vásárok, fesztivál jellegű országos rendezvények megtartására, amelyek a már országos hírnévvel rendelkező Káptalan-tóti arculatát, hagyományait, termékeit úgy mutatják be, hogy a település számára is bevételt, jelent és akár hosszú távon is ismert és elismert önálló eseménnyé, programturizmussá válik.

Az új beépítésre szánt területek igénybevétele során a mezőgazdasági besorolású és ténylegesen úgy is hasznosított területek helyett a településen meglévő és még fel nem használt területeket kell preferálni.

A község kedvező környezeti állapotának megőrzése érdekében csak a környezetet minimális mértékben terhelő ipari, illetve borászat, mezőgazdasági feldolgozó üzemek települését szabad támogatni.

Az új beépítésre szánt területek igénybevétele során a mezőgazdasági besorolású és ténylegesen úgy is hasznosított területek helyett a településen meglévő és még fel nem használt területeket kell preferálni.

A község kedvező környezeti állapotának megőrzése érdekében csak a környezetet minimális mértékben terhelő ipari, illetve mezőgazdasági feldolgozó üzemek települését szabad támogatni.

3. Kiinduló adatok a továbbtervezéshez

3.1. A stratégiához és a településrendezési eszközök készítéséhez szükséges társadalmi, gazdasági és környezeti adatok meghatározása

A tényadatok alapján várhatóan a népesség csökkenés megáll, stabilizálódik, sőt kedvező esetben a lakóterületi fejlesztések realizálásával kismértékben még növekszik a községben.

Lakónépesség változása

Év	1990	2001	2019	2030
Lakos	503	433	477	520

A népesség növekedés alapjai:

- Káptalan-tóti vonzó, minőségi szolgáltatásokat és jól felszerelt intézményeket nyújtó, munkahelyet kínáló település az itt élőknek és az ide költözőknek
- Káptalan-tóti országosan közismert, hagyományait értékőrző módon ápoló település
- Tapolca, mint a térség egyik igazgatási, gazdasági központja közel helyezkedik el

- a Balaton part települései 5-10 km-re találhatók csak a településtől.
- a település szoros kapcsolatot ápol a szomszédos településekkel, városokkal, a 2023-ban Európa Kulturális Fővárosaként bemutatkozó megyeszékhellyel
- önkormányzati telekkínálat révén mindenki számára elérhető lakótelkek beépülnek a községben
- magánérős fejlesztések révén nő a helyben maradók és ide letelepedők száma
- a község és szűkebb-tágabb környezete minden igényt ki tud elégíteni
- társadalmi feszültségektől mentes, munkahely kínálattal rendelkező térség
- fejlődő, népességmegtartó helyi gazdaság, erősödő szolgáltatások, bővülő intézményi kínálat és funkció, korszerű és megújuló forrásokat széleskörben alkalmazó önkormányzati épületek, színes rendezvényeknek otthont adó, a helyi közösséget formáló faluház.
- a település gazdasága gyarapszik, új vállalkozásra alkalmas területek kerülnek kialakításra, a meglévők korszerűsítése folyamatos
- közlekedési infrastruktúrája fejlődik a megújuló alsóbbrendű úthálózattal, kiépülő elkerülő út révén a térségi kapcsolat is erősödik.
- A település a meglévő borászatok, pincék, szálláshelyek, vendéglátó helyek gyarapodó kínálatával, gyarapodó vendégkörével és ezáltal gyarapodó bevételivel egyre több forrást tud fordítani a lakóterület és hegyek infrastruktúrájának minőségi kialakítására.

A helyi gazdaság alapja a kereskedelemi-szolgáltatás, az erdőgazdálkodás, mezőgazdálkodás, a szolgáltatások egyre bővülő kínálata.

A leginkább fejlődő ágazat az idegenforgalom, amelyben a bővülő szálláshely kínálat egész évben színes kínálattal vonzza a település után érdeklődőket. A bakancsos turizmus fejlesztése egyszerre biztosítja a sport és szelíd turizmus kombinációját.

A borászat és borfeldolgozás egyértelműen a helyi termékkínálat legfontosabb eleme, amely évtizedes hagyományokra épül és családi gazdaságok, pincészetek keretében él tovább.

A mezőgazdaságban a nagy hozzá adott értékkel bíró, helyi termékek előállítására alapozott gazdálkodás és termesztés fejlődése a támogatott, tekintettel a helyi adottságokra.

Kerékpárút műszaki lehetőségének biztosítás a településen és térség már meglévő hálózati elemeinek elérése érdekében: Tapolca és Balaton felé is.

3.2. A meghatározott területigényes elemek alapján, javaslat a műszaki infrastruktúra fő elemeinek térbeli rendjére és a terület-felhasználásra irányuló településszerkezeti változtatásokra

Az infrastruktúra kiépítése során vizsgálni kell a települési úthálózat megújításának lehetőségét. Vizsgálni kell a csapadékvíz elvezetés megoldását a meredek hegyoldali zártkertek és a lakóterület esetében is, mivel a legtöbb probléma ezen rendszer elemeinek hiányából fakad.

A közlekedési területeket úgy kell kialakítani és járhatóvá tenni, hogy a megközelíthetőség és közszolgáltatások biztosítva legyenek akár az újonnan bevonni kívánt, akár a már korábban kijelölt területfelhasználásokhoz is.

3.3. Az örökségi értékek és a védettség bemutatása, javaslatok az örökség védelmére és az örökségi érték alapú, fenntartható fejlesztésére

A jövőbeni cél a már védett építmények műszaki állapotának megőrzése és fejlesztése. A település értékvédelmi területei, a javasolt helyi védett építményei a jövőben megőrzésre és kiegészítésére javasoltak, ezáltal biztosítható a településszerkezet védelme is. A védett elemek listáját az évek előrehaladásával együtt folyamatosan aktualizálni kell.

Régészeti szempontból a község 12. ismert régészeti lelőhelye (9 meglévő és 3 db új lelőhely) a település ismert régészeti értékeinek leltárát jelenti.

Káptalanótiban műemlék épület 2 db található. A műemlékek felújítása részben vagy egészben megkezdődött, illetve meg is történt. A Szent Márton római katolikus templom és a Sabar-hegyi templomrom esetében a folyamatos karbantartás, felújítás, környezetrendezés biztosíthatja az építmények fennmaradását, megőrzését. A templomrom esetében a rendezett, gondozott környezet a meglévő kirándulópont a kerékpáros, bakancsos turizmus fontos állomása maradhat és jó kiinduló pontja a környező tájak, hegyek felkeresésének.

A településrendezési eszközök kidolgozása során ezen szabályozás további fenntartását biztosítani kell annak érdekében, hogy az egységes településképp megmaradjon és hagyományokra épülő módon szervesen fejlődhesen.

A Káptalanóti ófalu területére kiterjedő helyi területi védelem célja számos épület és utcakarakter megóvása. Vannak olyan építészeti értékek, melyek helyi védelemben nem részesültek, de megőrzésük hozzájárul Káptalanóti népi építészeti hagyományainak megtartásához elsősorban Badacsonyi utca és Rózsadomb utcákban.

A tervezett elkerülő út biztosítja nem csak az élhető település, az élhető lakóterületek kialakítását is, hanem elősegíti a helyi építészeti értékek megőrzését a kialakult szabályozású Badacsonyi és Petőfi utcákban, az előkert nélküli lakóházak használatát.

Cél továbbá, hogy értékőrző módon a közterületek megújításával, az épületállomány helyreállításával járjon hozzá a településközpont és településképp minél egységesebb, rendezettebb, hagyományokat felhasználó, de korszerű kialakításához.

A védelem elemi esetében a gondozás, a fenntartás, a környezetük rendezettségének biztosítás a jövőbeni feladat a korábbi jó gyakorlat megtartásával.

A település belterületi lakóutcáiban, de kiemelten a Petőfi Sándor utcában, Badacsonyi utcában, Rózsadomb utcában és a település újonnan kialakított utcáiban is a légkábeles elektromos és hírközlési hálózat földkábeles átépítése indokolt, a közintézmények, a templom, településközpont egységes megjelenése érdekében.

4. A megvalósítás eszközei és azok nyomon követése

4.1. A koncepció megvalósítását szolgáló eszköz- és intézményrendszer

A koncepció készítésének módszertanát és egyeztetési, elfogadási rendjét a 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet szabályozza.

A koncepció megvalósítását szolgálja a településfejlesztési döntésekben szereplő településrendezési eszközök módosítása a koncepció céljaival összhangban. Intézményrendszere a település polgármestere, képviselő-testülete, közös önkormányzati hivatal és a jogszabályban meghatározott érdekelt államigazgatási szervek és partnerek köre.

4.2. Javaslat a koncepció és a változások nyomon követésére, a felülvizsgálat rendjére

A koncepciót a települési önkormányzat a változó jogi és társadalmi folyamatokra tekintettel vizsgálja a koncepciót és szükség esetén dönt annak módosításáról.

Felhasznált források:

- Dövényi (2010): Magyarország kistájainak katasztere. pp. 450-454, 539-542
- http://gis.teir.hu/teirgis_termeszeti_kornyezet/ (2019. 11.)
- <https://www.bfn.hu/hu/ertekes-elohelyek> (2019. 11.)
- Máté-Sallay-Mikházi (2017): A Balaton-felvidék lehatárolásai. Tájökológiai Lapok 15 (2): 99-114
- <https://www.novenyzetiterkep.hu/node/46> (2019. 11.)
- <http://geoportal.vizugy.hu/belviz/index.html> (2019. 11.)
- <https://www.arcanum.hu/hu/online-kiadvanyok/pannon-pannon-enciklopedia-1/magyarorszag-foldje-1D58/az-eghajlat-a-vizek-a-talaj-es-az-elovilag-foldrajza-25FA/magyarorszag-eletfoldrajzi-kepe-santa-antal-27DA/magyarorszag-eletfoldrajzi-beosztasa-27EC/> (2019. 11.)
- <http://bfn.hu/hu/vedett-allatok> (2019. 11.)
- <https://termeszeti-ertekek.eoldal.hu/cikkek/balaton-felvideki-nemzeti-park/> (2019. 11.)
- <http://www.kaptalantoti.hu/index.php> (2019. 11.)
- <https://hu.wikipedia.org/wiki/K%C3%A1ptalan%C3%B3ti> (2019. 11.)
- https://www.balantipp.hu/balaton_i_latnivalok/toti-hegy-turaajanlo-a-balaton-legszebb-kilatohelyere/ (2019. 11.)
- <https://hu.wikipedia.org/wiki/T%C3%B3ti-hegy> (2019. 11.)
- Balaton-parti bazaltbányászat, Veszprém Megyei Múzeumok Közleményei 12. (1973) pp. 129-131
- <http://kalieden.hu/2018/04/14/a-toti-hegy-viragai/> (2019. 11.)