

Telepítési tanulmányterv Káptalantóti Rizapuszta

Előzmények:

Szalay-Bobrovniczky Kristóf (született: Budapest, 1970.06.06 adóazonosító jele: 8377761068 lakcíme: 1124 Budapest, Stromfeld Aurél út 29-33.), mint a Káptalantóti - Rizapuszta Hrsz.: 082/2, 083/1 és 097/29 telkek tulajdonosa kérelmezte a fenti telkek további célszerű hasznosítása és Rizapuszta helyi védettséget élvező eredeti állapotának visszaállítása és telekrendezése érdekében:

- 1) a Helyi Építési Szabályzatban szereplő 16. § (7) pontjában szereplő:
„A Gksz-2 jelű meglévő Riza-pusztai gazdasági területen új épület nem helyezhető el.”
mondat törlését, új épület elhelyezését elősegítő szabályozás megalkotását
- 2) a Helyi Építési Szabályzat 2. melléklet - Szabályozási Terv Külterület tervlapon a Riza-puszta telkeinek Gksz-2 övezeti besorolását
- 3) a 082/2 hrsz telek kiegészítése a 097/29 hrsz ingatlanból, ehhez kapcsolódó – a telekalakítást elősegítő, oldalkerteket az OTÉK-tól eltérően szabályozó helyi építési előírás megalkotása.
- 4) a 082/2 hrsz kiegészítése a 083/2 hrsz út területből.

A módosítás megvalósítása érdekében a Méptv. 92. §-a aszerinti telepítési tanulmánytervet elkészítette jelen tervdokumentációval.

Településrendezési eszközök módosítása:

A Győri Káptalantól megvásárolt birtok a helyi szőlő és bortermelést szolgált. Eredetileg a gazdasági épületek mellett lakóépületek is voltak a területen. A telek magaspontjára, az 1930-as években épült kastély lett a birtok uralkodó épülete. A légifotókon a telekosztás állapota és az épületállomány jól rekonstruálható és korabeli fotók is segítik a téri elrendezés megértését.

Az eredeti tulajdonos leszármazottja visszavásárolta Rizapusztát. A jelenlegi projekt célja a később értelmetlenül feldarabolt és méltatlan állapotba került Rizapusztai birtok értékeinek visszaállítása, a fellelhető források alapján.

Ez lenne a településrendezés célja.



Fényképek a korabeli beépítésekről

Hatályos településrendezési eszközök:

Káptalantóti község településszerkezeti terve /AKCIÓTERV Kft./ a 43/2024.(VI.26.) sz. határozattal került jóváhagyásra, Káptalantóti község Helyi építési Szabályzata a 11/2024.(VI.27.) önkormányzati rendelettel került elfogadásra.

A hatályos HÉSZ előírások alapján a jelenlegi építési övezeti előírás

Káptalantóti község helyi építési szabályzatáról szóló 11/2024. (VI. 27.) önkormányzati rendelet (HÉSZ) "26.§ (1) A 3. melléklet I/10-12. számú táblázata szerinti Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetében elhelyezhető:

- a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,*
- b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,*
- c) igazgatási, egyéb irodaépületek,*
- d) sportlétesítmény.*

(2) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetben az egyes épületek bruttó alapterülete az 1000 m²-t nem haladhatja meg."

"(5) A „Gksz-2” jelű meglévő Riza-pusztai gazdasági területen új épület nem helyezhető el. A történeti értékű épületek és körülöttük lévő kert védendő.

(6) Az övezetekben az egyes telkeken a kötelező zöldfelület egy részét a telekhatárok mentén egybefüggően kell kialakítani. Az eltérő területfelhasználású területtel érintkező telekhatárok mentén legalább 10 m széles, háromszintű növényzetből álló növényzet (fasor alatta cserjesávval), a többi telekhatár mentén legalább 5 m széles, az oldal és a hátsókertben háromszintű növényzetből, az előkertben legalább kétszintű növényzetből (gyep- és cserjeszint együttesen) álló növényssáv létesítendő."

3. melléklet a 11/2024. (VI.27.) önkormányzati rendelethez

Építési övezetek, övezetek előírási paraméterei

I. Beépítésre szánt építési övezetek

Építési övezetek és különleges beépítésre nem szánt övezetek előírási paraméterei

11. sz. táblázat – nem változik.

A	B	C
1.	Gksz2. jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható, beépíthető telek területe	8.000 m ²
4.	Kialakítható, beépíthető telek szélessége	min. 30 m
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 40 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K – 40 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	K – 2,0 m
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	K – 6,5 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %

A javasolt HÉSZ előírások alapján a jelenlegi építési övezeti előírás

"26.§ (2) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetben az egyes épületek bruttó alapterülete az 1000 m²-t nem haladhatja meg. Melléképítmény elhelyezhető."

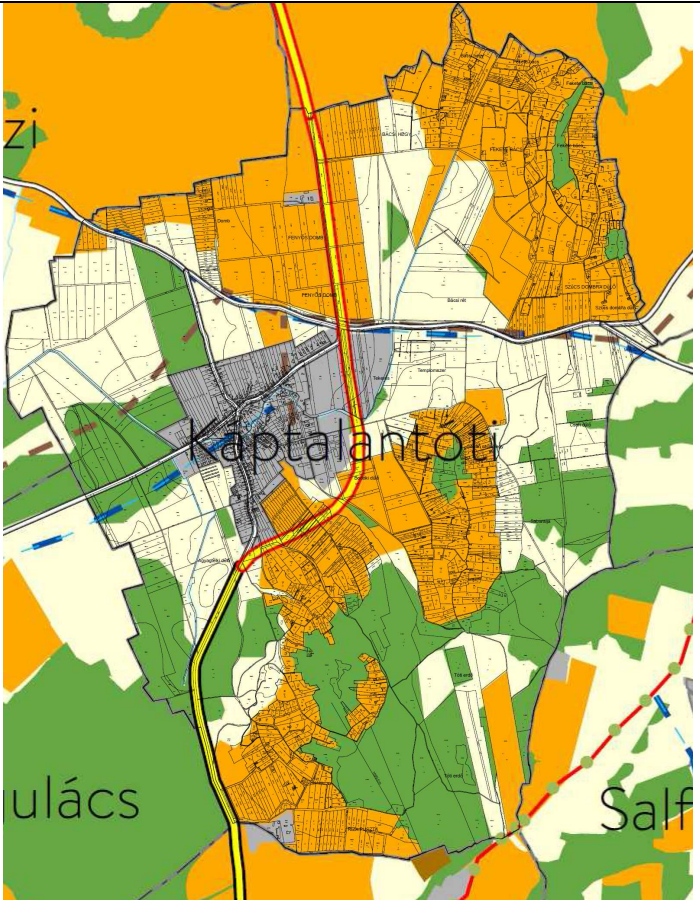
(5) A „Gksz-2” jelű meglévő Riza-pusztai gazdasági területen a történeti értékű épületek és körülöttük lévő kert védendő. Telekalakítás során a szabályozási terven javasolt telekhatár esetén a tervlapon ábrázolt az elő-, oldal- és hátsókert méretet kell alkalmazni.

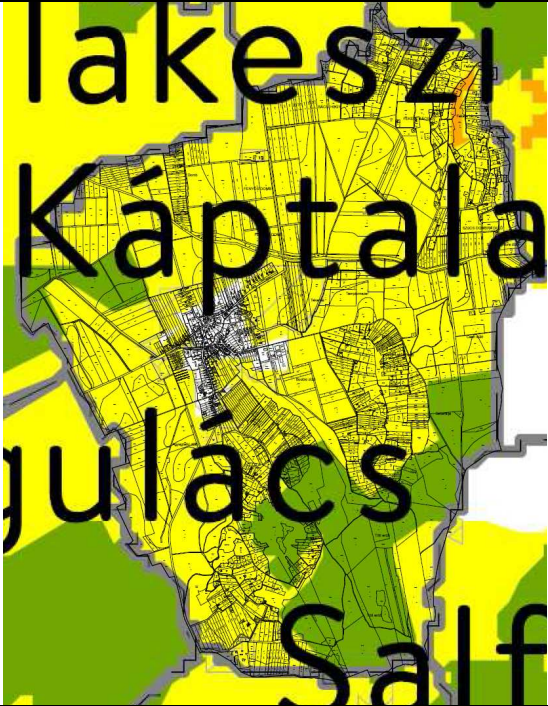
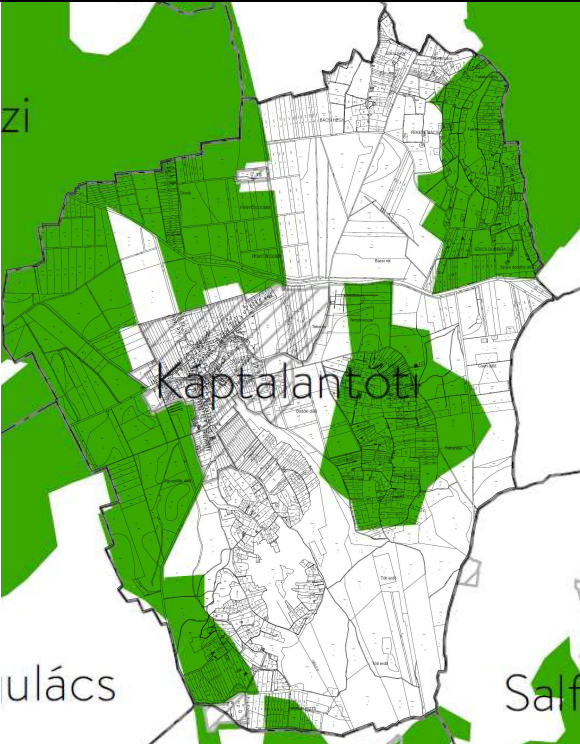
(6) Az övezetekben az egyes telkeken a kötelező zöldfelület egy részét a telekhatárok mentén egybefüggően kell kialakítani. A szabályozási terven jelölt javasolt telekhatár kivételével az eltérő területfelhasználású területtel érintkező telekhatárok mentén legalább 10 m széles, háromszintű növényzetből álló növényzet (fasor alatta cserjesávval), a többi telekhatár mentén legalább 5 m széles, az oldal és a hátsókertben háromszintű növényzetből, az előkertben legalább kétszintű növényzetből (gyep- és cserjeszint együttesen) álló növényzét létesítendő."

A településszerkezeti terv az alábbiak szerint változik:

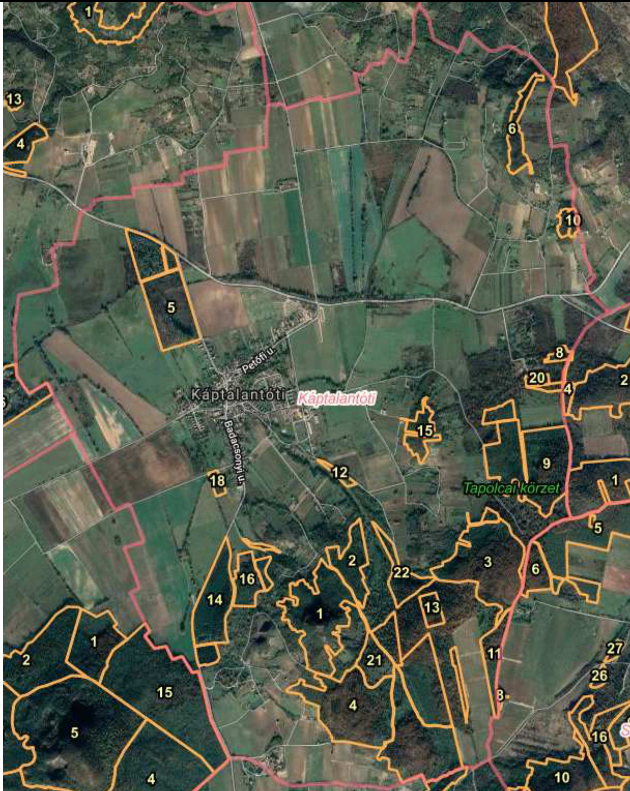
- Megszűnő kiszolgáló út közlekedési területrésze útszabályozás felülvizsgálatával (Méptv.88.§ (5) bek.), jövőben a 082/2 hrsz Gksz területtel összevonható ~265 m² nagyságban.
- Megszűnő kiszolgáló út közlekedési területrésze, átsorolandó kertés mezőgazdasági területbe, jövőben összevonható lesz a 083/1 hrsz-el ~1019 m² nagyságban

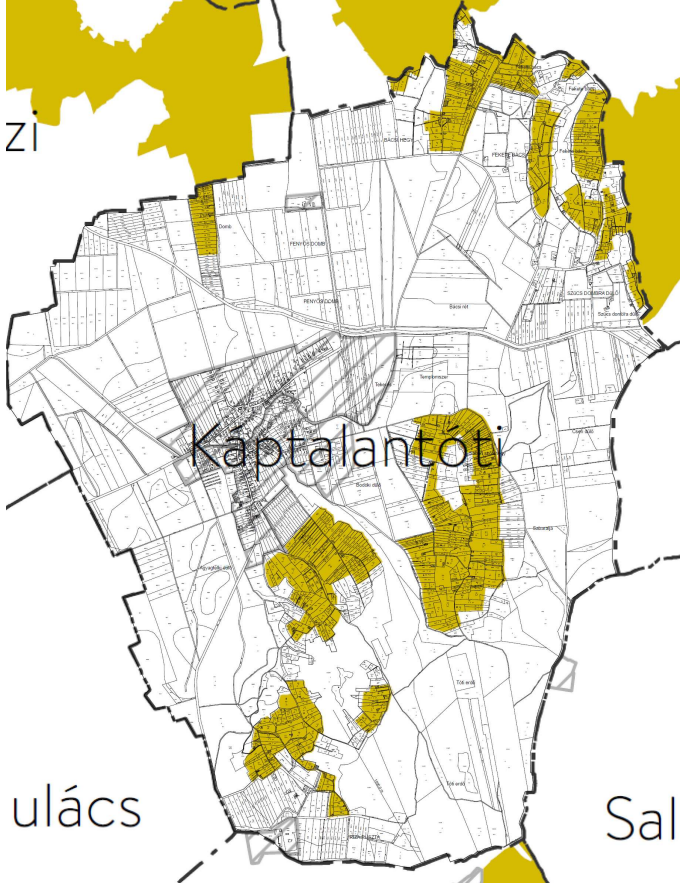
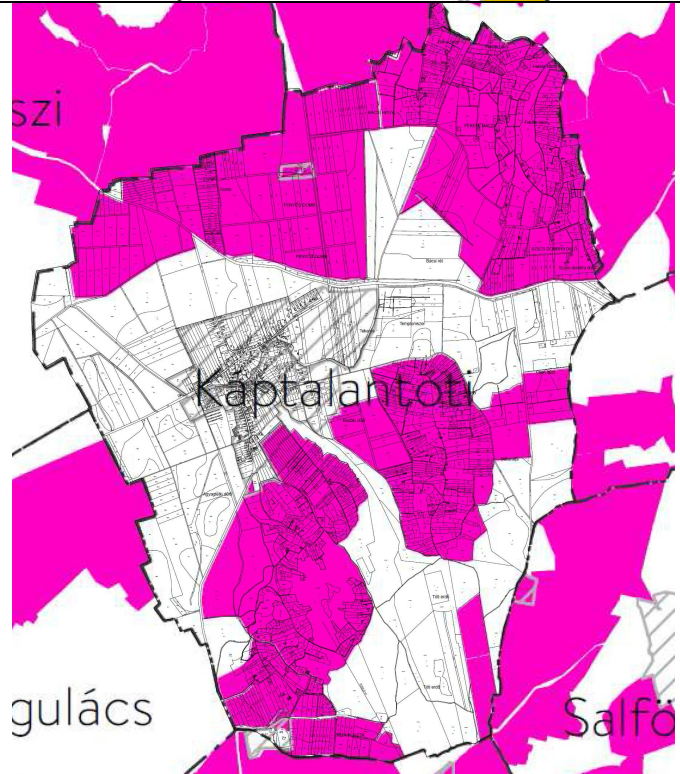
BKÜTrT területrendezési terv térségi övezeteinek az érintettsége a tervezett új kertvárosias lakóterület kialakítása esetén:

BKÜTrT	Érintettség, hatályosság a tervezési terület vonatkozásában	Területe (ha)	Térségi övezet
BKÜTrT szerkezeti terve	Érinti települési térségként	Erdőgazdálkodási térség: 274,1 ha Mezőgazdasági térség: 360 ha Szőlő, gyümölcs és kertművelésű térség: 443,54 ha Vízgazdálkodási térség: 0,6 ha Sajátos területfelhasználású térség: 0 ha Települési térség: 94,9 ha	

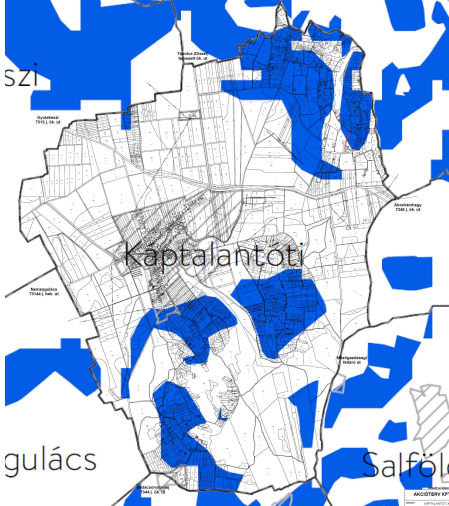
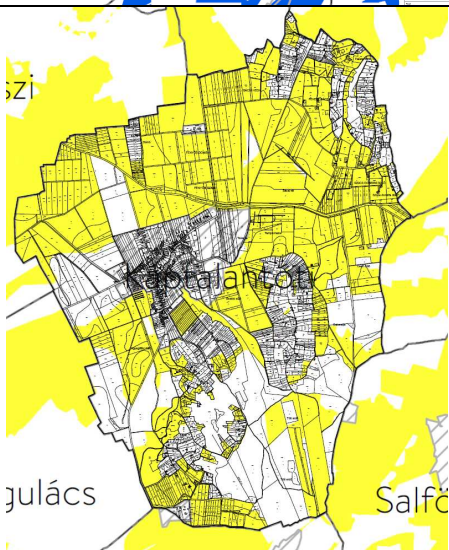
az ökológiai hálózat magterületének övezetét, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetét, valamint az ökológiai hálózat puffterületének övezete 3/1 melléklet	Nem érinti Nem érinti Érinti	Ökológiai hálózat magterületének övezete 209,56 ha Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete 6,74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

Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések 3/4. melléklet	Érinti	1173,09 ha	
Tómeder övezete	Nem érinti	-	
kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete 3/2. melléklet	Nem érinti	-	

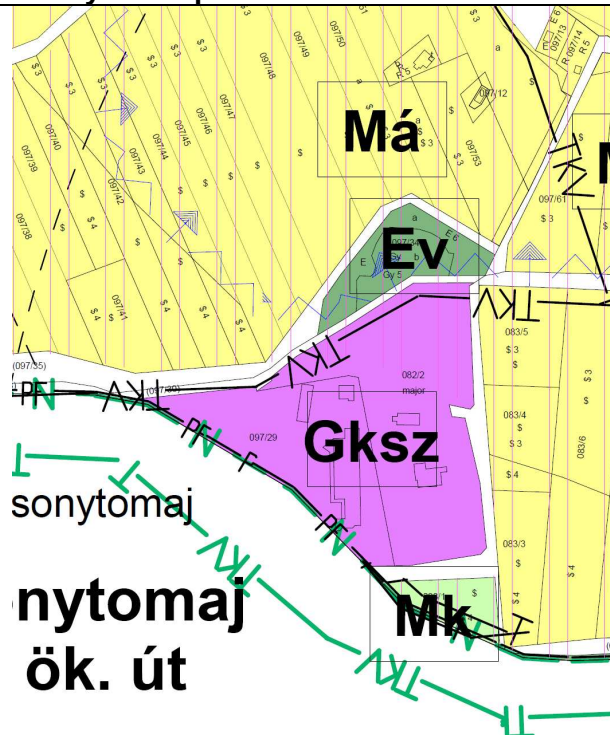
erdők övezete	Nem érinti	197,61 ha	 lakeszi Káptala gulács Salfi
Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdők	Nem érinti	190,12	 Káptala

Kertes mezőgazdasági övezete	Érinti	141,4135 ha	
Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete	Érinti	586,72 ha	

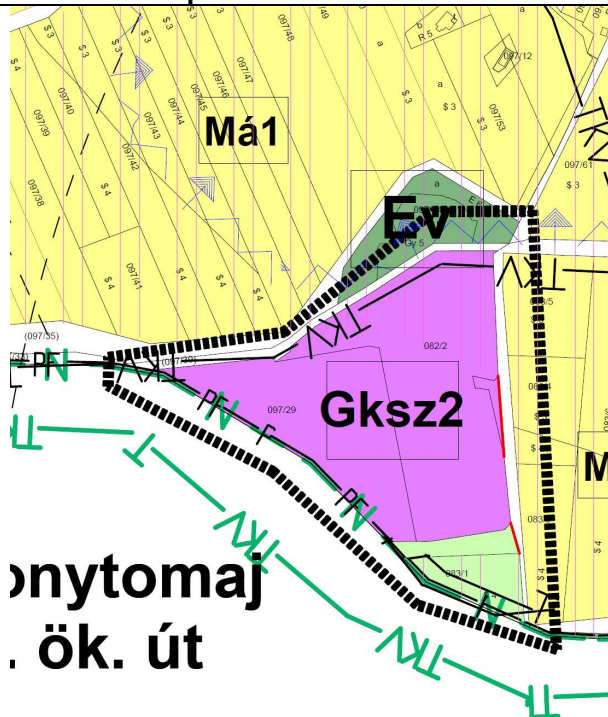
BKÜTrT 10. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések	Nem érinti	-	
BKÜTrT 11. melléklet: Rendszeresen belvízjárta terület övezete	Nem érinti	-	
BKÜTrT 12. melléklet: Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések	Nem érinti	-	

BKÜTrT 13. melléklet: Vízterhelésnek kitett terület övezete	Nem érinti	251,33 ha	
BKÜTrT 14. melléklet: Általános mezőgazdasági terület övezete	Nem érinti	662,09 ha	

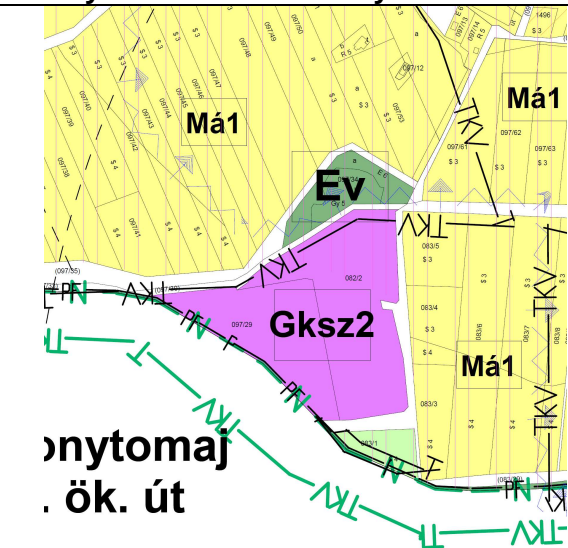
Hatályos településszerkezeti terv



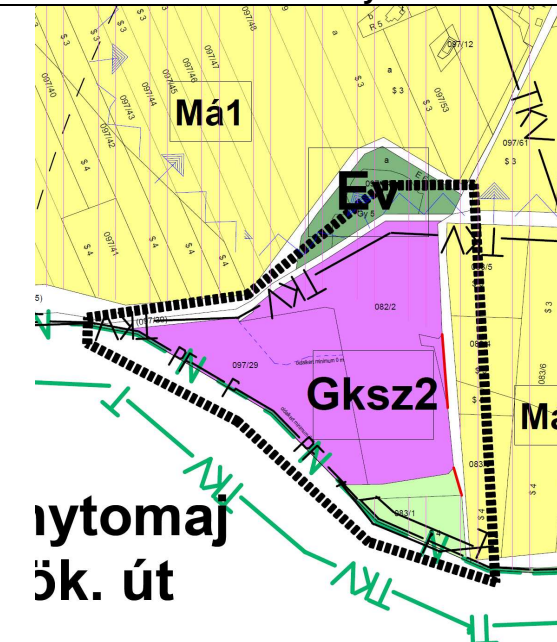
Javasolt településszerkezeti terv



Hatályos külterület szabályozási terv



Javasolt külterület szabályozási terv



Közmű ellátás:

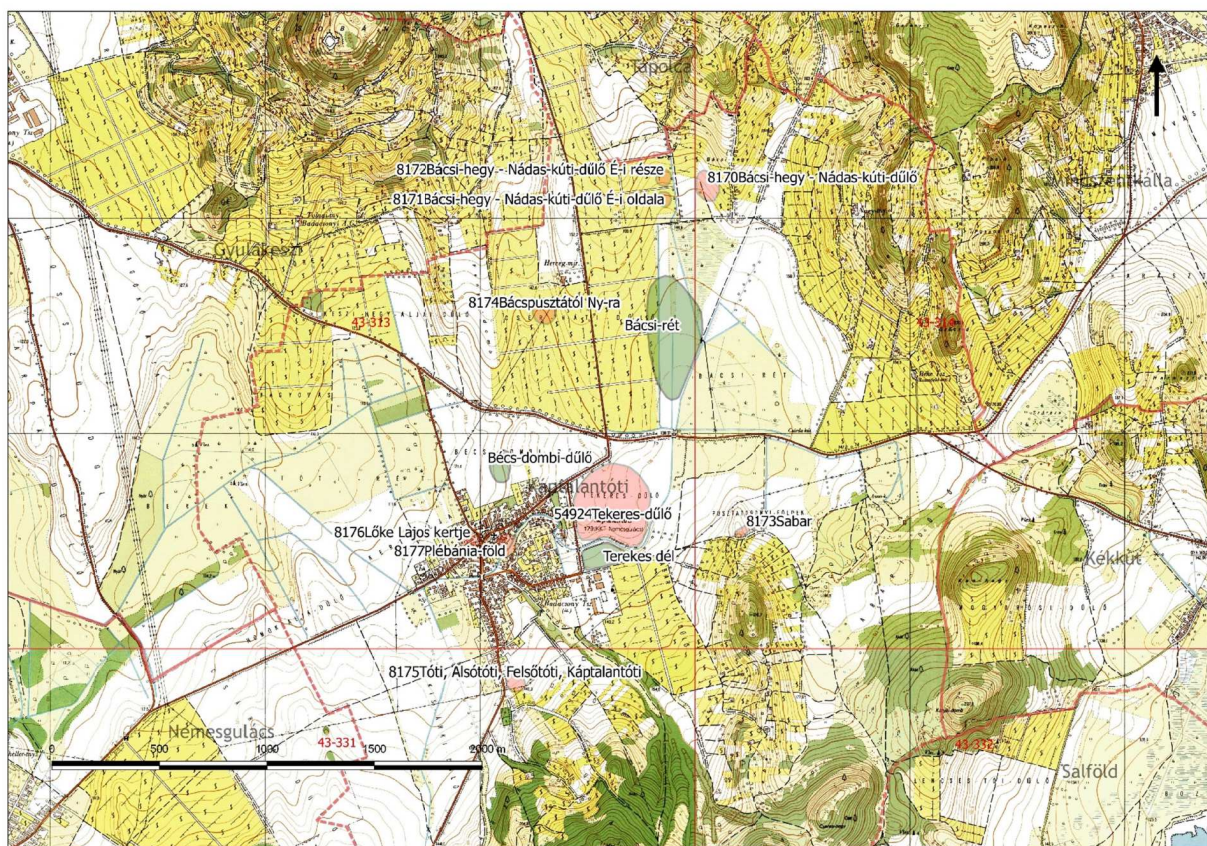
A tervezési terület jelenleg közművel teljesen ellátott: légvezetékes hírközlés és elektromos energia ellátás, vízellátás, korszerű egyedi szennyvíz-kezelés.

Örökségvédeleme:

A település 2024-ben elkészített örökségvédelmi hatástanulmánnyal rendelkezik.

Az Országos Területrendezési Terv alapján a település igazgatási területe világörökség várományos terület övezetébe tartozik. A tervezési területet a MATrT tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő térségi övezet sem érinti.

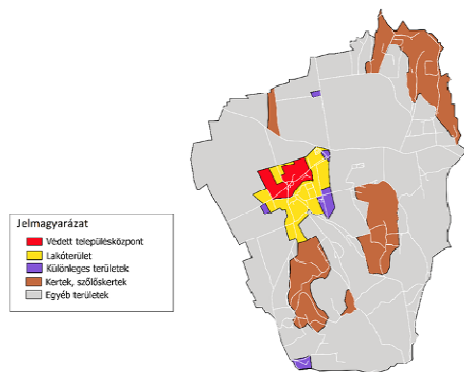
A területet műemlék nem érinti. A területet ismert és nyilvántartásba vett régészeti lelőhely nem érinti.



Káptalantóti község ismert és nyilvántartásba vett régészeti előhelyei

Építészeti értékek:

A településképvédelméről szóló 17/2017. (XII.21.) önkormányzati rendelet 1. melléklete alapján „különleges területek” meghatározó településrészben fekszik. A 082/2 hrsz ingatlan helyi védelem alatt áll.



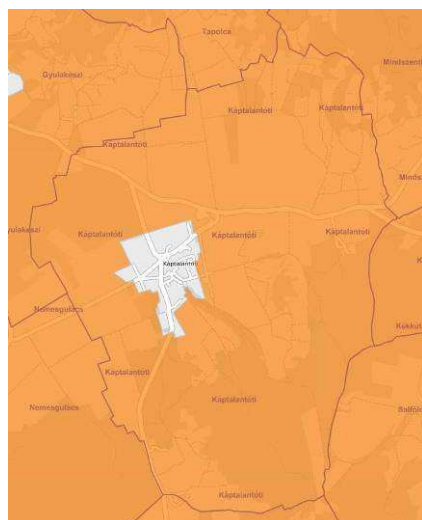
Helyi egyedi védelem alatt álló elemek (részlet)

Sors z.	hrsz.	cím	Megnevezés, <i>védendő érték</i>	
Épületek, építmények				
2.	082/2	Rizapuszta	Kastély	

Természetvédelmi érintettség:

Országos jelentőségű természetvédelmi terület

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



A Balaton-felvidéki Nemzeti Park érintettsége Káptalanantóti területén (forrás: <https://web.okir.hu/>)

A településen a BFNPI adatbázisa nem tart nyilván ex lege védett forrást, lápot, barlangot, víznyelőt, kunhalmot, illetve földvárat.

NATURA 2000 hálózat területei

Az európai jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendeletben kihirdetett, az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelettel közzétett Natura 2000-es terület nem érinti Káptalanfői közigazgatási területét.

Fotódokumentáció:

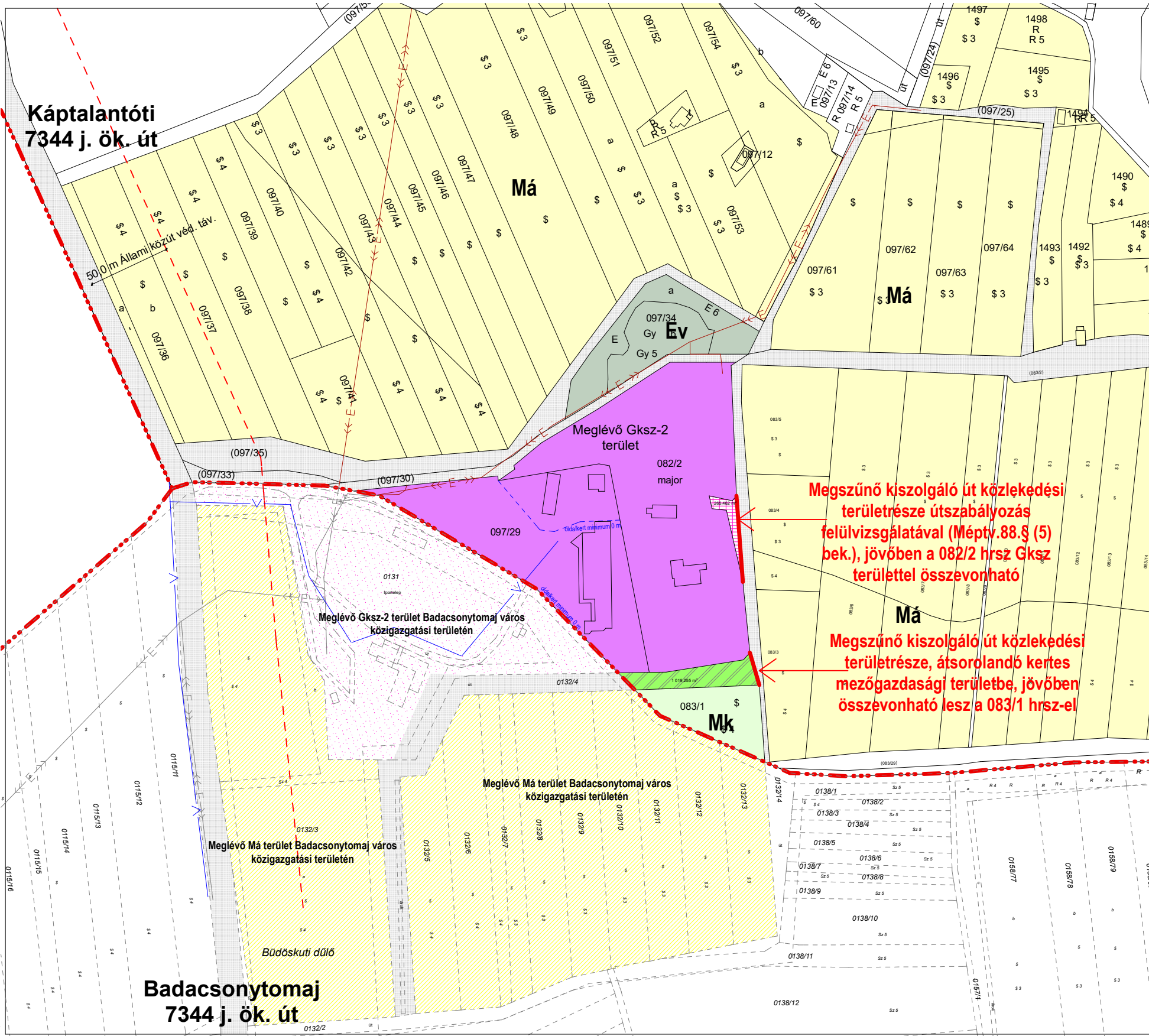




A tervezési terület fényképei

Káptalanfőti, 2025. április 28.


 TT/1-18-0204
 vezető településtervező



MEGJEGYZÉSEK
±0,00 = tervezett földszinti padlószint
- Helyszíni méretellenőrzés kötelező!
- A tervektől eltérni csak a tervező(k) előzetes hozzájárulásával szabad!

Tervezési terület környezetének besorolásai

KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ
GAZDASÁGI TERÜLET (Gksz)
KÖZLEKEDÉSI TERÜLETBŐL
KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ
GAZDASÁGI TERÜLETBE VONANDÓ
TERÜLET (Gksz)

Má

ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI
TERÜLET (Má)

Mk

KERTES MEZŐGAZDASÁGI
TERÜLET (Mk)

Mk

KERTES MEZŐGAZDASÁGI
TERÜLET KÖZLEKEDÉSI
TERÜLETBŐL (Mk)

Ev

VÉDERDŐ TERÜLET

KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ
GAZDASÁGI TERÜLET
(Badacsonytomaj)

ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI
TERÜLET (Badacsonytomaj)

Telekhatár

Javasolt telekhatár

Védőtávolság határa

Beépítési határvonal

Burkolt felület közlekedésre

Tervezett új beépítés

Közművek

Villamos energia ellátás

Vízvezeték

Gksz-2 jelű építési övezet hiányosan közművesített, a villamos energiáson túl a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történik.

BKÜTrT érintettség 097/29 és 082/2 hrsz esetében:
a) Ökológiai hálózat pufferterületének övezete
b) Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések
c) Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete

JELENLÉGI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK: Káptalantóti község helyi építési szabályzatáról szóló 11/2024. (VI. 27.) önkormányzati rendelet (HÉSZ) "26.§ (1) A 3. melléklet I/10-12. számú táblázata szerinti Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetében elhelyezhető:
a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
c) igazgatási, egyéb irodaépületek,
d) sportlétesítmény.
(2) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetben az egyes épületek bruttó alapterülete az 1000 m²-t nem haladhatja meg."
"(5) A „Gksz-2” jelű meglévő Riza-pusztai gazdasági területen új épület nem helyezhető el. A történeti értékű épületek és körülöttük lévő kert védendő.
(6) Az övezetekben az egyes telkeken a kötelező zöldfelület egy részét a telekhatárok mentén egybefüggően kell kialakítani. Az eltérő területfelhasználású területtel érintkező telekhatárok mentén legalább 10 m széles, háromszintű növényzetből álló növényzet (fasor alatta cserjesávval), a többi telekhatár mentén legalább 5 m széles, az oldal és a hátsókerben háromszintű növényzetből, az előkerben legalább kétszintű növényzetből (gyep- és cserjeszint együttesen) álló növényssáv létesítendő."

JAVASOLT ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK
"26.§ (2) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetben az egyes épületek bruttó alapterülete az 1000 m²-t nem haladhatja meg. Melléképitmény elhelyezhető."
(5) A „Gksz-2” jelű meglévő Riza-pusztai gazdasági területen a történeti értékű épületek és körülöttük lévő kert védendő. Telekalakítás során a szabályozási terven javasolt telekhatár esetén a tervlapon ábrázolt az elő-, oldal- és hátsókeret méretet kell alkalmazni.
(6) Az övezetekben az egyes telkeken a kötelező zöldfelület egy részét a telekhatárok mentén egybefüggően kell kialakítani. A szabályozási terven jelölt javasolt telekhatár kivételével az eltérő területfelhasználású területtel érintkező telekhatárok mentén legalább 10 m széles, háromszintű növényzetből álló növényzet (fasor alatta cserjesávval), a többi telekhatár mentén legalább 5 m széles, az oldal és a hátsókerben háromszintű növényzetből, az előkerben legalább kétszintű növényzetből (gyep- és cserjeszint együttesen) álló növényssáv létesítendő."

AKCIÓTERV		MÉRNÖKI IRODA KFT 9730 Kőszeg, Bechtold István utca 7. TEL.: +3670/4130431; modulor.gergye@t-online.hu	
MEGBÍZÓ:		Szalay-Bobrovniczky Kristóf tulajdonos - Rizapuszta	
RAJZ MEGNEV:		Telepítési tanulmányterv	
FELELŐS TERVEZŐ: GERGYE PÉTER TT/1 18-0204		MÉRETARÁNY: M 1:2000	
		MSZ: 002/2025.	
		RSZ: 11.	
		DÁTUM: 2025.04.22.	