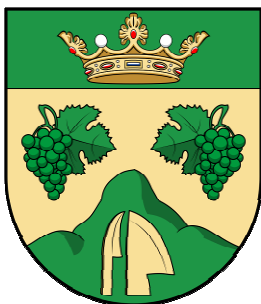


Káptalantóti község

Településrendezési eszközök 1. számú módosítása
419/2021.(VII.15.) korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárás
Véleményezés tervdokumentációja

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

2025. december 19.

**Káptalantóti
KÖZSÉG**

Településrendezési eszközök 1. számú módosítása

Megbízó: **Káptalantóti Község Önkormányzata**

8283 Káptalantóti, Petőfi u. 48.

Generáltervező: **AKCIÓTERV Mérnöki Iroda Kft**

9730 Kőszeg, Bechtold István utca 7.

Felelős tervező:



Gergye Péter
TT/1 18-0204/2026

Közlekedéstervező:



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

Önkormányzati főépítész:



Födelmes Tamás László
főépítész

TARTALOMJEGYZÉK

Káptalantóti község településrendezési eszközeinek 1. számú módosítása

Településfejlesztési döntés, főépítési feljegyzés, a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése c. eljárás iratai

Szerkezeti terv leírása

I. Megalapozó vizsgálat

- 1.1. Tervi előzmények
- 1.2. Hatályos rendezési tervek:
- 1.3. Területrendezési tervek településrészt érintő elhatározásai

II. Alátámasztó javaslat

- A szerkezeti terv módosításának leírása
- 2.1.1 Káptalantóti Rizapuszta területét érintő változások
- 2.1.2 Szűcsdombra dűlő kertes mezőgazdasági övezet kijelölése
- 2.2. Tájrendezés és természetvédelem, Biológiai aktivitásérték változása
 - 2.2.1. Tájrendezés és természetvédelem
 - 2.2.2. Biológiai aktivitásérték változása
- 2.3 Zöldfelületi rendszer
- 2.4. Örökségvédelem
 - 2.4.1. Régészeti lelőhelyek
 - 2.4.2. 2.4.2. Műemlék -nemzeti érték
 - 2.4.3. 2.4.2. Műemlék -helyi érték
- 2.5. Közlekedés
- 2.6. Közműellátás
- 2.7. A környezetvédelem
- 2.8. Védőterületek és védősávok
- 2.9. A korlátozások - Tűzvédelem

Telepítési tanulmánytervek

III. Jóváhagyó munkarész

III/1. Településszerkezeti tervet határozati javaslat

településszerkezeti tervlap	1. számú melléklet	
TSZ-1 Településszerkezeti tervlap		M = 1: 20 000
szerkezeti terv leírása	2. számú melléklet	
változások ütemezése	3. számú melléklet	
település területi mérlege	4. számú melléklet	
településrendezési tervvel való összhang igazolása	5. számú melléklet	
biológiai aktivitásérték számítása	6. számú melléklet	

III/2. Helyi építési szabályzat módosítása

Rendelettel elfogadandó

Helyi Építési Szabályzat módosítása

1. melléklet: Külterület szabályozási terve
2. melléklet: Az egyes építési övezetekre és övezetekre vonatkozó előírások,

**Településfejlesztési döntés, főépítész
feljegyzés, a várható környezeti hatás
jelentőségének eldöntése c. eljárás iratai**

**KÁPTALANTÓTI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

HATÁROZAT KIVONAT

Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testületének **2025. szeptember 09.** napján megtartott **szoron következő nyilvános** ülésének jegyzőkönyvéből

**Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testületének
65/2025. (IX. 09.) Kt. határozata**

**Káptalantóti településrendezési tervének módosítása (Káptalantóti 0258/4. helyrajzi
számú ingatlan) vonatkozásban településfejlesztési döntés meghozataláról**

- 1.) Káptalantóti Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 61/2025.(VI.24.) számú, mint Káptalantóti helyi építési szabályzatáról szóló 11/2024.(VI.27.) önkormányzati rendeletének és a 43/2024.(VI.26.) Kt. határozattal elfogadott településszerkezeti tervének (a továbbiakban HÉSZ) módosítására irányuló, Baltay Zsombor (2094 Nagykovácsi, Fejér György utca 12.) kérelmét Káptalantóti 0258/4 hrsz ingatlanon gazdasági épület újjáépítésének elősegítése érdekében az alábbiak szerint támogatja:
 - a. a szabályozási és szerkezeti tervben az Má övezeti besorolás módosítása a Káptalantóti 0258/4, 0258/5, 0257/11 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában Mk övezeti besorolásra,
 - b. a Káptalantóti 0258/4 helyrajzi számú ingatlan tekintetében az előkert méretének 10 m-ről 5 méterre történő csökkentése, kizárólag a korábbi helyen újjáépülő gazdasági épület fennmaradását, rendeltetésszerű használatát lehetővé tevő szabályozás megalkotása, melyben a kialakuló övezetben a beépítés mértéke maximum bruttó 94 m2 lehet.
- 2.) Káptalantóti Község Önkormányzat Képviselő-testülete megállapítja, hogy a módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.
- 3.) Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testülete a gazdaságfejlesztő beruházások elősegítése érdekében a Káptalantóti 0258/4, 0258/5, 0257/11 helyrajzi számú területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja az alábbiak alapján:
 - a. a módosítás hozzájárul a helyi gazdaság élénkítéséhez,
 - b. a fejlesztés során a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra-főhálózat nem változik,
 - c. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése,
 - d. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.
- 4.) Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testülete a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés ba) pontja alapján a településterv egyeztetésének egyszerűsített eljárásban történő alkalmazását kezdeményezi.
- 5.) Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testülete Födelmes Tamás települési főépítész a határozat melléklete szerinti főépítész feljegyzését elfogadja.
- 6.) Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

A kivonat hiteles!

Kiadva:

Káptalantóti, 2025. szeptember 16.

Tóthné dr. Titz Éva jegyző nevében és megbízásából:


dr. Harkai Barbara
aljegyző



Főépítési Feljegyzés

Készült a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban Kr.) 59.§ (2) bekezdésében foglaltak, mint Káptalanfői község településfejlesztési döntéséhez - településrendezési eszközeinek módosításához.

A község 49/2020.(VI.16.) számú határozattal elfogadott településfejlesztési koncepcióval, és hatályos településrendezési eszközökkel rendelkezik, mint a 43/2024.(VI.26.) számú határozattal elfogadott településszerkezeti terv, valamint a 11/2024.(VI.27.) Káptalanfői helyi építési szabályzata. Jelen módosítás a Káptalanfői községen a helyrajzi számok (0258/4, 0258/5, 0257/11 hrsz) vonatkozásában történik.

A módosítással érintett területek a község külterületen helyezkedik el.

A tervezési feladat és a tervezési terület vonatkozásában:

- a) Káptalanfői község Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja Káptalanfői községben az Má övezeti besorolást a fenti helyrajzi számok (0258/4, 0258/5, 0257/11 hrsz) vonatkozásában módosítsák Mk övezeti besorolásra,
- b) a 0258/4 hrsz. ingatlan tekintetében az előkert méretének 10 m-ről 5 méterre csökkentésével a korábbi helyen újjáépülő gazdasági épület fennmaradását, rendeltetésszerű használatát lehetővé tevő szabályozást támogatja.

A módosítást a településrészen meglévő szőlőültetvény és a 0258/4 hrsz-en megvalósuló beépítés korábbi beépítéshez illeszkedő elhelyezése érdekében támogatom.

A módosítás nem eredményez sem a településképi arculatra, sem a helyi építészeti örökségre kedvezőtlen hatást, mivel kifejezetten egy korábban meglévő, időközben elbontott gazdasági épület visszaállítását teszi lehetővé. Az épület újjáépítése – az előírások értelmében – köteles a helyi hagyományokhoz illeszkedő tömegformálással, arányrendszerrel és anyaghasználattal megvalósulni, ezáltal biztosítva, hogy a rekonstrukció harmonikusan illeszkedjen a település meglévő épített környezetéhez és a táji adottságokhoz.

A szabályozás célja, hogy a korábbi funkcióját betöltő gazdasági épület fennmaradását és visszaállítását rendezett formában tegye lehetővé, egyúttal hozzájárulva a környezet rendezettségéhez, valamint a külterületi szőlőművelés hagyományos karakterének megőrzéséhez. A módosítás így nem új beépítést jelent, hanem a település hagyományos beépítési struktúrájának megerősítését szolgálja.

A Balaton-felvidék településképi értékei elsősorban a szőlőhegyi beépítések egyszerű, tájba simuló épületeiben rejlenek. A jelen szabályozási változtatás pontosan ezt a szemléletet képviseli, amikor lehetőséget biztosít a korábban sajnálattal elbontott gazdasági épület hiteles visszaállítására, illeszkedő településképi megjelenéssel és a szőlőhegy hagyományos karakterének erősítésével.

A településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és annak mellékleteként a szabályozási tervlapok a tervezési terület vonatkozásában kerülnek módosításra és egységes formában

dokumentálásra a 314/2012.(XI.8.) korm. rendelet szerinti jelkulccsal, amely megegyezik a 2024-ben elfogadott településrendezési eszközök jelkulcsával.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7.§ (5) bekezdését figyelembe véve Káptalantóti településrendezési eszközei 2024-ben készültek el, így az alátámasztó munkarészek a) megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat – ideértve a nem e rendelet szerinti tartalommal elkészített megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot is – a szerzői jogi szabályok betartása mellett, és b) a településtervező módosítás, településtervezői jogosultsággal rendelkező tervező és szükség esetén településtervezői szakági tervező által készített telepítési tanulmányterv felhasználható a településtervező módosításánál.

Káptalantóti, 2025. augusztus 28.


.....
Földemesi Tamás
önkormányzati főépítész

**KÁPTALANTÓTI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

HATÁROZAT KIVONAT

Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testületének **2025. szeptember 09.** napján megtartott soron következő nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

**Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testületének
68/2025. (IX. 09.) Kt. határozata**

**Káptalantóti településrendezési tervének módosítása (Rizapuszta területe)
vonatkozásban településfejlesztési döntés meghozataláról**

1.) Káptalantóti Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 61/2025.(VI.24.) számú, mint Káptalantóti helyi építési szabályzatáról szóló 11/2024.(VI.27.) önkormányzati rendeletének és a 43/2024.(VI.26.) Kt. határozattal elfogadott településszerkezeti tervének (a továbbiakban HÉSZ) módosítására irányuló Szalay-Bobrovniczky Kristóf (1124 Budapest, Stromfeld Aurél út 29-33.) kérelmét Káptalantóti 082/2 hrsz ingatlan fejlesztésének elősegítése érdekében az alábbiak szerint támogatja:

- a. a HÉSZ 26. § (5) pontjában szereplő, „*A Gksz-2 jelű meglévő Riza-pusztai gazdasági területen új épület nem helyezhető el*” mondat törlésre kerül. Új épület elhelyezését elősegítő szabályozás megalkotását a részletes telepítési tanulmányterv szerinti beépítés kialakítása érdekében. A HÉSZ kiegészül azzal, hogy a megengedett legnagyobb beépítettség $K - 20 \%$ de az épületek összes bruttó alapterülete a 3000 m²-t nem haladhatja meg. A HÉSZ kiegészítendő azzal, hogy részletes beépítési tanulmánytervet az építési engedélyezési tervdokumentáció mellékleteként el kell készíteni, illetve a Rizapuszta területén a történeti értékű épületek és körülöttük lévő kert védendő.
- b. a 082/2 hrsz telek kiegészítése a 097/29 hrsz ingatlanból, ehhez kapcsolódó – a telekalakítást elősegítő, oldalkert méretének helyi építési szabályzatban való eltérően szabályozó helyi építési előírás megalkotását a kialakult beépítések figyelembevételével: a javasolt telekhatár mentén az „oldalkert mérete minimum 0 m”.
- a. a 083/2 hrsz kiszolgáló út 082/2 hrsz ingatlanba való beszögelésének felülvizsgálata és közlekedési területrészt útsabályozásának felülvizsgálata (Méptv.88.§ (5) bek.), jövőben a 082/2 hrsz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területtel való összevonását ~265 m² nagyságban a 419/2021.(VII.15.) 78/D.§ (4) bekezdés d) pontja szerint.
- b. a 083/2 hrsz kiszolgáló út 083/1 hrsz ingatlannal határos részének közlekedési területből kertes mezőgazdasági területbe való sorolása a két területrészt jövőbeni összevonhatósága érdekében, a 083/1 hrsz-el ~1019 m² nagyságban.

2.) Káptalantóti Község Önkormányzat Képviselő-testülete megállapítja, hogy a módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) bekezdés b) pontja alapján nem történik.

3.) Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testülete a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 63. § (2) bekezdésében foglaltakra tekintettel a településtervet általános egyeztetési eljárásban módosítja.

4.) Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testülete Födelmes Tamás települési főépítész a határozat melléklete szerinti főépítési feljegyzését elfogadja.

5.) Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

A kivonat hiteles!

Kiadva:

Káptalantóti, 2025. szeptember 16.

Tóthné dr. Titz Éva jegyző nevében és megbízásából:


dr. Harkai Barbara
aljegyző



Főépítési Feljegyzés

Készült a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban Kr.) 59.§ (2) bekezdésében foglaltak, mint Káptalanfői község településfejlesztési döntéséhez - településrendezési eszközeinek módosításához.

A község 49/2020.(VI.16.) számú határozattal elfogadott településfejlesztési koncepcióval, és hatályos településrendezési eszközökkel rendelkezik, mint a 43/2024.(VI.26.) számú határozattal elfogadott településszerkezeti terv, valamint a 11/2024.(VI.27.) Káptalanfői helyi építési szabályzata. Jelen módosítás a „Riza-pusztai” gazdasági területen történik.

A módosítással érintett területek a község külterületen helyezkedik el.

A tervezési feladat és a tervezési terület vonatkozásában:

- 1) A Képviselő-testület támogatja a helyi Építési Szabályzatban szereplő 26. § (5) pontjában szereplő: „A Gksz-2 jelű meglévő Riza-pusztai gazdasági területen új épület nem helyezhető el.” mondat törlését, új épület elhelyezését elősegítő szabályozás megalkotását a telepítési tanulmány szerinti beépítés kialakítása érdekében. A HÉSZ kiegészül azzal, hogy a megengedett legnagyobb beépítettség $K - 20\%$ de az épületek összes bruttó alapterülete a 3000 m²-t nem haladhatja meg. A beépítési tanulmánytervet az építési engedélyezési tervdokumentáció mellékleteként el kell készíteni. A Rizapuszta területén a történeti értékű épületek és körülöttük lévő kert védendő.
- 2) A Képviselő-testület támogatja a 082/2 hrsz telek kiegészítését a 097/29 hrsz ingatlanból, ehhez kapcsolódó – a telekalakítást elősegítő, oldalkert méretének helyi építési szabályzatban való eltérően szabályozó helyi építési előírás megalkotását a kialakult beépítések figyelembevételével: a javasolt telekhatár mentén az „oldalkert mérete minimum 0 m”.
- 3) A Képviselő-testület támogatja a 083/2 hrsz kiszolgáló út 082/2 hrsz ingatlanba való beszögelésének felülvizsgálatát és közlekedési terület rész útsabályozás felülvizsgálatával (Méptv.88.§ (5) bek.), jövőben a 082/2 hrsz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területtel való összevonását ~265 m² nagyságban a 419/2021.(VII.15.) 78/D.§ (4) bekezdés d) pontja szerint.

A módosítást a benyújtott építészeti tervdokumentáció és a telepítési tanulmányterv szerint a Rizapuszta egykori beépítés és használat helyreállítására irányuló beruházói szándék és a település déli részén lévő meghatározó beépített terület településképek javítása, a meglévő zöldfelületek megőrzése okán támogatja.

A terület beépítése nem tekinthető új fejlesztési iránynak, hanem a történeti gazdasági központ egykori építészeti és funkcionális szerepének újjáélesztését szolgálja. Ennek érdekében minden új épület létesítése kizárólag a telepítési tanulmánytervben rögzített koncepció alapján, a helyi építészeti hagyományokhoz igazodó tömegformálással, arányrendszerrel és anyaghasználattal valósulhat meg.

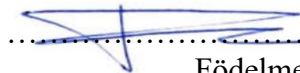
Külön hangsúlyozandó, hogy a településképi értékek megőrzése érdekében a homlokzati megoldások, a tetőformák, a nyílásarányok, valamint a felhasznált természetes anyagok (kő, vakolat, cserép) tekintetében az építtetőknak kötelessége a helyi építészeti karaktert követni. A szabályozás egyértelmű célja, hogy a Rizapusztai épületegyüttes ne csupán funkcionálisan, hanem vizuálisan és településképi értelemben is szerves része maradjon Káptalantóti hagyományos tájképének.

A zöldfelületek megőrzése és rendezett kialakítása alapvető településképi elvárás, különösen a történeti kert és annak környezete vonatkozásában. E területek beépítése vagy tájidegen hasznosítása nem megengedhető, kizárólag olyan beavatkozások támogathatók, amelyek a történeti értékek helyreállítását, a településrész rehabilitációját és a tájképi adottságok hosszú távú védelmét szolgálják.

A településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és annak mellékleteként a szabályozási tervlapok a tervezési terület vonatkozásában kerülnek módosításra és egységes formában dokumentálásra a 314/2012.(XI.8.) korm. rendelet szerinti jelkulccsal, amely megegyezik a 2024-ben elfogadott településrendezési eszközök jelkulcsával.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7.§ (5) bekezdését figyelembe véve Káptalantóti településrendezési eszközei 2024-ben készültek el, így az alátámasztó munkarészek a) megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat – ideértve a nem e rendelet szerinti tartalommal elkészített megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot is – a szerzői jogi szabályok betartása mellett, és b) a településtervező módosítás, településtervezői jogosultsággal rendelkező tervező és szükség esetén településtervezői szakági tervező által készített telepítési tanulmányterv felhasználható a településtervező módosításánál.

Káptalantóti, 2025. augusztus 28.


Födelmes Tamás
önkormányzati főépítész

**KÁPTALANTÓTI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

HATÁROZAT KIVONAT

Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testületének **2025. október 21.** napján megtartott **szoron következő nyilvános** ülésének jegyzőkönyvéből

**Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testületének
87/2025. (X. 21.) Kt. határozata**

a 68/2025 (IX.09.) számú határozat módosításáról

- 1.) Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 68/2025. (IX.09.) számú határozatát az alábbi 2/A. ponttal egészíti ki:
„2/A.) Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testülete a gazdaságfejlesztő beruházások elősegítése érdekében a Káptalantóti 082/2 hrsz ingatlan fejlesztésének elősegítése érdekében lehatárolt, Káptalantóti 082/2, 097/29, 083/2 és 083/1. helyrajzi számú területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja az alábbiak alapján:
 - a. a módosítás hozzájárul a helyi gazdaság élénkítéséhez,
 - b. a fejlesztés során a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra-főhálózat nem változik,
 - c. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése,
 - d. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”
- 2.) Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 68/2025. (IX.09.) számú határozatának 3. pontját a következők szerint módosítja:
„3.) Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testülete a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés ba) pontja alapján a településterv egyeztetésének egyszerűsített eljárásban történő alkalmazását kezdeményezi.”
- 3.) Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 68/2025. (IX.09.) számú határozatának további pontjait változatlan tartalommal fenntartja.
- 4.) Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

**A kivonat hiteles!
Kiadva:**

Káptalantóti, 2025. november 03.

Tóthné dr. Titz Éva jegyző nevében és megbízásából:


dr. Harkai Barbara
aljegyző



**KÁPTALANTÓTI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

HATÁROZAT KIVONAT

Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testületének **2025. október 21.** napján megtartott **szoron következő nyilvános** ülésének jegyzőkönyvéből

**Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testületének
88/2025. (X. 21.) Kt. határozata**

**Káptalantóti településrendezési tervének módosítása kapcsán környezeti vizsgálat
lezárásáról**

(Káptalantóti 0258/4. helyrajzi számú ingatlan és a Rizapuszta területe)

1.Káptalantóti Község Önkormányzat Képviselő-testülete Káptalantóti településrendezési tervének módosítása kapcsán környezeti vizsgálat lezárásáról (Káptalantóti 0258/4. helyrajzi számú ingatlan és a Rizapuszta területe) szóló döntését elnapolja.

2.Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2025. november 25.

Felelős: polgármester

A kivonat hiteles!

Kiadva:

Káptalantóti, 2025. november 03.

Tóthné dr. Titz Éva jegyző nevében és megbízásából:

dr. Harkai Barbara
dr. Harkai Barbara
aljegyző



**KÁPTALANTÓTI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

HATÁROZAT KIVONAT

Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testületének **2025. december 08.** napján
megtartott rendkívüli nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

**Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testületének
123/2025. (XII.08.) Kt. határozata**

**Káptalantóti településrendezési tervének módosítása kapcsán környezeti vizsgálat
lezárásáról
(Káptalantóti 0258/4. helyrajzi számú ingatlan és a Rizapuszta területe)**

1. Káptalantóti Község Önkormányzat Képviselő-testülete a Káptalantóti Község Önkormányzat Képviselő-testületének helyi építési szabályzatról szóló 11/2024. (VI. 27.) önkormányzati rendeletének módosítása során a várható környezeti hatás eldöntése érdekében megkeresett szervek válaszai alapján nem kívánja a környezeti vizsgálatot a településrendezési eszközök módosításához elkészíteni.
2. Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Kiss Anita s.k.
polgármester

Tóthné dr. Titz Éva s.k.
jegyző

A kivonat hiteles!

Kiadva:

Káptalantóti, 2025. december 11.

Tóthné dr. Titz Éva jegyző nevében és megbízásából:


dr. Harkai Barbara
aljegyző





vármegyei kormányhivatal – a fenti rendelet 4. § (2) bekezdése, és 3. számú melléklete alapján, érintettség esetén – **az épített környezet védelmére kiterjedően** vesz részt.

A tervezett módosításokkal új beépítésre szánt terület kijelölése, zöld- és erdőterület, valamint mezőgazdasági terület megszüntetése nem tervezett.

Az I. módosítás szerinti 082/2, 097/29, 083/1 és 083/2 hrsz.-ú ingatlanokat érintően **kérem** a településrendezési szerződés mellékletét képező **telepítési tanulmánytervet** a módosítási szándék teljes körű megalapozottságának érdekében a véleményezési szakasz dokumentációjához **csatolni**.

A dokumentáció az I. módosítási pont szerinti Riza-pusztai beépíthetőségével kapcsolatban a korábbi módosítási javaslatához képest szigorúbb előírásokat tartalmaz, amely alapján a környezeti vizsgálat lefolytatását és a környezeti értékelés elkészítését **nem tartom szükségesnek**. Ugyanakkor **kérem az alátámasztó javaslatban a módosítással érintett terület nagyságrendjére tekintettel a fejlesztés jelen egyeztetési eljárásához kapcsolódó céljainak részletes meghatározását és azokhoz illeszkedően az övezeti előírások kidolgozását az önkormányzati döntéssel összhangban.**

A dokumentáció az II. módosítási pont szerinti „Szűcsdombra dűlőn” elhelyezkedő tervezett új Mk1 jelű kertes mezőgazdasági terület övezetét a módosított dokumentum a 0257/10 és 0257/9 hrsz.-ú ingatlanokra is kiterjesztette, továbbá a legkisebb beépíthető telek területét 2700 m²-ről 2 ha-ra növelte. Ezek alapján a II. módosítási pontra vonatkozóan a környezeti értékelés elkészítését **nem tartom szükségesnek**.

Ezen túlmenően a beépítés intenzitásának növelését lehetővé tevő tervezett I. és II. módosítások tekintetében **kérem** a településrendezési eszköz módosításával kapcsolatosan készülő megalapozó dokumentációban **az épített környezet vizsgálatát részletesen kidolgozni és a szükséges intézkedésekre vonatkozóan az alátámasztó javaslatban, illetve a helyi építési szabályzatban is számon kérhető garanciális eszközöket meghatározni.**

Tájékoztatásként felhívom a figyelmet az alábbiakra:

Az SKVr. 8. § (7) pontja szerint a település egészére vagy egy részére készülő településrendezési tervnél, településszerkezeti tervnél, helyi építési szabályzatnál és szabályozási tervnél **a környezeti értékelés tartalmát és egyeztetésének sajátos szabályait a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: Eljr.419.) **62. § (2) bekezdése határozza meg. Ha a településterv készítése vagy módosítása esetén környezeti értékelés készül, a tervet és az alátámasztó javaslat részét képező környezeti értékelést**

a) az E–TÉR felületen véleményeztetni kell az SKVr. 3. számú melléklete szerinti környezet védelméért felelős szervekkel is, és

b) az önkormányzat a) pont szerinti véleményeztetéssel egyidejűleg az SKVr. 8. § (3) bekezdés b) pontja és (3a) bekezdése szerint nyilvánossá teszi.

Az SKVr. a terv és a program kidolgozójának felelősségi körébe utalja a szabályszerű környezeti vizsgálat lefolytatását, ami azt jelenti, hogy egy későbbi ellenőrzés során is a kidolgozó tartozik felelősséggel az eljárás esetleges hiányos lefolytatásáért. Ezért amennyiben a partnerségi egyeztetések során a tervezett módosítással kapcsolatosan egy későbbi társadalmi szerv megkeresése, lakossági bejelentéssel kapcsolatosan induló törvényességi felülvizsgálati eljárás során a Kúria utólagosan megsemmisítheti a helyi építési

szabályzat módosítását, **amennyiben az önkormányzat döntését és annak indoklását nem tartja megalapozottnak.**

Az állami főépítési szakmai feladatokat a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése, valamint a SKVr. 4. §-a (2) bekezdése és a 3. számú melléklet II.2. táblázat b) pontja alapján látom el.

Veszprém, elektronikus időbélyegző szerint

**Tisztelettel
Takács Szabolcs
főispán
nevében és megbízásából:**

**Németh Zsolt
állami főépítész**



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám:	30419-1399-1/2025 ált.	Tárgy:	Káptalantóti község
Szervezeti egység:	Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Osztály Ajka		településrendezési eszközeinek kisléptékű módosítása Káptalantóti 082/2 hrsz ingatlan fejlesztésének és Káptalantóti 0258/4 hrsz ingatlanon gazdasági épület újjaépítésének elősegítése érdekében - a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése - Véleményezés
Hiv. szám:	KT/70-18/2025. KT/198-20/2025.		
Ügyintézőjük:	Szalay- Szabó Anita		
Ügyintéző:	Ferenczi Zsolt tű. őrnagy		
Telefon:	06-88/550-013		

Kiss Anita
polgármester

Káptalantóti Község Önkormányzata

Tisztelt Polgármester Asszony!

Káptalantóti Község Önkormányzata által tárgyi ügyben véleményezésre megküldött dokumentáció alapján feladat-és hatáskörömbbe tartozó további követelmények támasztását nem látom indokoltnak.

Véleményemet az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklet II.2. j) pontja, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 11a. sora alapján fogalmaztam meg.

A kiadmányozási jog gyakorlása a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 15/2024. (VI. 28.) KTM utasítás és a Kormányhivatal vezetőjének a kiadmányozás rendjéről szóló 58/2024. (XI.13.) utasítása alapján történt.

Kérem, hogy az elfogadott tervdokumentációt – elektronikus formában – megküldeni szíveskedjen.

Veszprém, elektronikus időbélyegző szerint

**Tisztelettel:
Takács Szabolcs
főispán
nevében és megbízásából:**

**Bakos György
főosztályvezető**

Melléklet: -

Terjedelem: 2 oldal (a kiadmányozó pótlap nélkül)
Kapja: Címzett (biztonságos kézbesítési szolgáltatás útján – Hivatali kapu)



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/05/1567-2/2025.

Ügyintéző: Szeverényi Judit

Telefon: 06-88/620-022

Ügyiratszám: KT/198-20/2025
KT/70-18/2025

Tárgy: Káptalantóti község
településrendezési eszközeinek
módosítása, 085/2 és 0258/4 hrsz.-ek
– **környezeti vizsgálat**
szükségességének eldöntése –

Kiss Anita

polgármester részére

Káptalantóti Község Önkormányzata
(Hivatali kapu)

Tisztelt Polgármester Asszony!

A Hivatali Kapun érkezett levelében tájékoztatott, hogy Káptalantóti Község Önkormányzatának Képviselő-testülete döntött a településrendezési eszközeinek módosításáról. Kérte, hogy mint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 3. melléklete szerint nyilatkozzak a környezeti vizsgálat szükségességéről.

Tervezési feladat:

I. A Káptalantóti 082/2, 097/29 és 083/2 hrsz.-ú ingatlanokat érintően a Gksz-2 jelű kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület építési övezet övezeti előírásainak módosítása és beépítési lehetőségeinek felülvizsgálata, továbbá a közúti közlekedési terület övezet területi lehatárolásának felülvizsgálata.

II. A Káptalantóti 0258/4, 0258/5 és 0257/11 hrsz.-ú ingatlanok Má2 jelű általános mezőgazdasági terület övezetből egy új, Mk1 jelű kertes mezőgazdasági terület övezetbe való övezeti átsorolása és a 0258/4 hrsz.-ú ingatlan építési helyének módosítása.

Környezeti vizsgálat:

A SKVr. 1. § (3) bekezdése szerint a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége [a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 43. § (5) bekezdés b) pontja] a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál. A környezeti vizsgálat lefolytatásában az állami főépítési hatáskörében eljáró illetékes vármegyei kormányhivatal – a fenti rendelet 4. § (2) bekezdése, és 3. számú melléklete alapján, érintettség esetén – **az épített környezet védelmére kiterjedően** vesz részt.

A tervezett módosítással új beépítésre szánt terület kijelölése, zöld- és erdőterület, valamint mezőgazdasági terület megszüntetése nem tervezett.

Az I. módosítás szerinti 082/2, 097/29 és 083/2 hrsz.-ú ingatlanokat érintően **kérem** a településrendezési szerződés mellékletét képező **telepítési tanulmánytervet** a módosítási szándék teljes körű megalapozottságának érdekében a véleményezési szakasz dokumentációjához **csatolni**.

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

8200 Veszprém, Megyeház tér 1.

telefon: 88/579-313, e-mail: allami.foepitesz@veszprem.gov.hu

KRID azonosító: 566185331

A I. módosítás során az érintett ingatlanok beépítésének intenzitása, a terület jellegéből adódó további többletterhelés várható, így a módosítási szándék jelentős hatást gyakorolhat épített és természeti környezetre. Ezért a **környezeti vizsgálat lefolytatását és a környezeti értékelés elkészítését** – az épített környezet érdekében – **szükségesnek tartom.**

A II. módosítás szerinti Káptalan-tóti **0258/4, 0258/5 és 0257/11** hrsz.-ú ingatlanokat érintően **a telektömbön belül foltszerűen lehatárolt kertes mezőgazdasági övezet kijelölését aggályosnak tartom** a telektömbön belül azonos értékű építési jogok és kötelezettségek érvényesülése és a 22665 m² területű 0257/11 hrsz.-ú ingatlan jövőbeli felaprózódásának és beépítettségének intenzívebbé válása miatt. Kérem a módosítás újragondolását.

Amennyiben az önkormányzat kitart a II. módosítási szándék mellett, úgy környezeti vizsgálat lefolytatását tartom szükségesnek.

A környezeti értékeléseket **az Eljr.419. 2. mellékletének 2. pontjának 2.1.-2.8. alpontjaiban meghatározott tartalmi követelményeivel** összhangban kell elkészíteni.

A feltárt környezeti hatások mértékének csökkentésére irányuló szükséges intézkedéseket nagymértékben meghatározzák és befolyásolják a területrendezési tervekben, különös tekintettel a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben* megfogalmazott követelmények. Előbbiek okán **az alátámasztó javaslat részeként elkészülő környezeti értékelésben kérem részletesen kidolgozni a településterv módosításának várható környezeti hatásait, következményeinek feltárását (Eljr.419. 2. melléklet 2.4. pont), a településterv és a tervi elemek részletes értékeléséből levont következtetések (Eljr.419. 2. melléklet 2.5. pont) munkarészeket, továbbá a megvalósulás során várható jelentős kedvezőtlen környezeti hatások megelőzésére, elkerülésére, csökkentésére, ellensúlyozására irányuló településrendezési intézkedéseket (Eljr.419. 2. melléklet 2.6. pont). Az Eljr.419. 2. mellékletében meghatározott további munkarészeket csak az indokolt és szükséges mértékben kérem kidolgozni.**

Tájékoztatásként felhívom a figyelmet az alábbiakra:

Az SKVr. 8. § (7) pontja szerint a település egészére vagy egy részére készülő településrendezési tervnél, településszerkezeti tervnél, helyi építési szabályzatnál és szabályozási tervnél **a környezeti értékelés tartalmát és egyeztetésének sajátos szabályait a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: Eljr.419.) **62. § (2) bekezdése határozza meg. Ha a településterv készítése vagy módosítása esetén környezeti értékelés készül, a tervet és az alátámasztó javaslat részét képező környezeti értékelést**

- a) az E-TÉR felületen véleményeztetni kell az SKVr. 3. számú melléklete szerinti környezet védelméért felelős szervekkel is, és
- b) az önkormányzat a) pont szerinti véleményeztetéssel egyidejűleg az SKVr. 8. § (3) bekezdés b) pontja és (3a) bekezdése szerint nyilvánossá teszi.

Az SKVr. a terv és a program kidolgozójának felelősségi körébe utalja a szabályszerű **környezeti vizsgálat lefolytatását**, ami azt jelenti, hogy egy későbbi ellenőrzés során is a kidolgozó tartozik felelősséggel az eljárás esetleges hiányos lefolytatásáért. Ezért amennyiben a partnerségi egyeztetések során a tervezett módosítással kapcsolatosan egy későbbi társadalmi szerv megkeresése, lakossági bejelentéssel kapcsolatosan induló

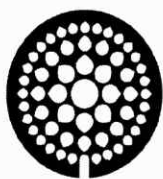
törvényességi felügyeleti eljárás során a Kúria utólagosan megsemmisítheti a helyi építési szabályzat módosítását, **amennyiben az önkormányzat döntését és annak indoklását nem tartja megalapozottnak.**

Az állami főépítési szakmai feladatokat a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése, valamint a SKVr. 4. §-a (2) bekezdése és a 3. számú melléklet II.2. táblázat b) pontja alapján látom el.

Veszprém, 2025. október 10.

**Tisztelettel
Takács Szabolcs
főispán
névében és megbízásából:**

**Németh Zsolt
állami főépítész**



Balaton-felvidéki
Nemzeti Park

Ügyiratszám: 4096-2 /2025
Ügyintézőnk: Kaszián Ágota

8229 Csopak, Kossuth u. 16.
Telefon: 87/555-260
Fax: 87/555-261
E-mail: bfnp@bfnp.hu
BFNPI KRID: 545266339

BALATON-FELVIDÉKI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG

Tárgy: Káptalantóti Község településrendezési ötérszterület, HÉSZ módosítása– környezeti értékelés szükségességének eldöntése

Káptalantóti Község Önkormányzata

Kiss Anita
polgármester
részére

Tisztelt Polgármester Asszony!

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóságához (a továbbiakban: Igazgatóság) érkezett megkeresésükre, **Káptalantóti Község településrendezési eszközök módosítása környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről** az alábbi tájékoztatást adjuk.

A településrendezési eszközök módosítása a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. §-a szerinti **általános egyeztetési eljárásban** történik. Az Igazgatóság a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 19. §. f) pontja, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, illetve az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésének a) pontja, valamint a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. sz. melléklete alapján véleményezi a településrendezési eszközöket.

A megküldött előzetes véleménykérő dokumentáció alapján Káptalantóti Képviselő-testület az 54/2025. (VI.24.) számú, valamint a 61/2025. (IV.24.) számú határozatával befogadta Káptalantóti Község Önkormányzat Képviselőtestületének helyi építési szabályzatról szóló 11/2024. (VI. 27.) önkormányzati rendeletének módosítására irányuló kérelmét.

A tervezési terület a Balaton-felvidéki Nemzeti Park létesítéséről szóló 31/1997. (IX. 23.) KTM rendelet szerint országosan védett természeti terület része. A tervezett módosítás nem érinti az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet szerinti NATURA2000 területet. A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerint a tervezési terület a tájképvédelmi terület övezetébe tartozik. Az MvM rendelet 4. § tartalmazza a tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó előírásokat, ahol a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását biztosítani szükséges.

A módosítás célja Káptalantóti 082/2 hrsz.-ú ingatlant érintő fejlesztése és a 0258/4 hrsz.-ú ingatlanon gazdasági épület újjáépítésének elősegítése.

Az **1. módosítás** szerint a HÉSZ 26. § (5) pontjában szereplő, „A Gksz-2 jelű meglévő Riza-pusztai gazdasági területen új épület nem helyezhető el” mondat törlésre kerül. Új épület elhelyezését elősegítő szabályozás megalkotását a részletes telepítési tanulmányterv szerinti beépítés kialakítása érdekében. A HÉSZ kiegészül azzal, hogy a megengedett legnagyobb beépítettség $K - 20\%$ de az épületek összes bruttó alapterülete a 3000 m²-t nem haladhatja meg. A HÉSZ kiegészítendő azzal, hogy részletes beépítési tanulmánytervet az építési engedélyezési tervdokumentáció mellékleteként el kell készíteni, illetve a Rizapuszta területén a történeti értékű épületek és körülöttük lévő kert védendő.

A 082/2 hrsz telek kiegészítése a 097/29 hrsz ingatlanból, ehhez kapcsolódó – a telekalakítást elősegítő, oldalkert méretének helyi építési szabályzatban való eltérően szabályozó helyi építési előírás megalkotását a kialakult beépítések figyelembevételével: a javasolt telekhatár mentén az „oldalkert mérete minimum 0 m”.

A 083/2 hrsz kiszolgáló út 082/2 hrsz ingatlanba való beszőgelésének felülvizsgálata és közlekedési terület rész útszabályozásának felülvizsgálata (Méptv.88.§ (5) bek.), jövőben a 082/2 hrsz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területtel való összevonását ~265 m² nagyságban a 419/2021.(VII.15.) 78/D.§ (4) bekezdés d) pontja szerint.

A 083/2 hrsz kiszolgáló út 083/1 hrsz ingatlannal határos részének közlekedési területből kertes mezőgazdasági területbe való sorolása a két terület rész jövőbeni összevonhatósága érdekében, a 083/1 hrsz-el ~1019 m² nagyságban.

A dokumentáció alapján **2. számú módosítás** a 0258/4 hrsz.-ú ingatlant érintően a szabályozási és szerkezeti tervben az Má övezeti besorolás módosítása a Káptalantóti 0258/4, 0258/5, 0257/11 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában Mk övezeti besorolásra, b. a Káptalantóti 0258/4 helyrajzi számú ingatlan tekintetében az előkert méretének 10 m-ről 5 méterre történő csökkentése, kizárólag a korábbi helyen újjáépülő gazdasági épület fennmaradását, rendeltetésszerű használatát lehetővé tevő szabályozás megalkotása, melyben a kialakuló övezetben a beépítés mértéke maximum bruttó 94 m² lehet.

Környezeti vizsgálat szükségessége:

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet (továbbiakban: Rendelet) 1. § (2) bekezdése szerint, a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1. § (3) bekezdése szerint, a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A Rendelet 2. számú mellékletében foglalt szempontok figyelembevételével jelen megkeresésben szereplő módosítások esetében **a környezeti vizsgálat lefolytatását, környezeti értékelés elkészítését nem tartjuk szükségesnek, a tervezett módosítások jellege és mértéke miatt, valamint a magasabb szintű jogszabályokban foglalt általános és övezeti előírások megtartásával, figyelembevételével.**

Ezúton nyilatkozunk arról, hogy Igazgatóság az eljárás további szakaszaiban részt kíván venni.

Jelen dokumentum kizárólag elektronikus úton kerül kézbesítésre.

Csopak, 2025. október 10.

Tisztelettel:


Bende Zsolt
igazgató *h.*



Kapják:

1. Címzett elektronikusan – hivatali kapun – KRID: 257044962
2. Dr. Lőkkös Andor BfNPI TMO osztályvezető, Dr. Zimmerman Zita természetvédelmi őr – e-mailen
3. Irattár - helyben



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/31/02046 -2/2025.

Tárgy: Káptalantóti község területrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos környezeti értékelés szükségességének véleményezése

Ügyintéző: Odor Tamás

Hiv. szám: KT/70-18/2025

Szerv.egység: Növény- és Talajvédelmi
Osztály

Telefon: 06 88/590-472

Melléklet:-

Káptalantóti Község Önkormányzata

KRID: 257044962

TALAJVÉDELMI SZAKHATÓSÁGI VÉLEMÉNY

A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, mint növény- és talajvédelmi hatáskörben eljáró szerv (továbbiakban talajvédelmi hatóság) Káptalantóti Község Önkormányzatának KT/70-18/2025 számú megkeresésében szereplő területrendezési eszközök módosításaival kapcsolatosan nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását.

INDOKOLÁS

A talajvédelmi hatóságot Káptalantóti Község Önkormányzata kereste meg, hogy Káptalantóti község területrendezési eszközeinek tervezett módosításaihoz szükséges-e környezeti értékelés elkészítése.

A talajvédelmi hatóság a tervezett módosításokkal kapcsolatosan környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek.

A talajvédelmi hatóság hatáskörét a termőföld védelméről szóló 2007. év CXXIX. tv. 32.§ (1) bekezdése, a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Kormányrendelet (a továbbiakban Korm.rendelet) 52. § (1) bekezdése, valamint a 2/2005 (I. 11.) Korm. rend 1. § (3) bekezdése, illetékességét a Korm.rendelet 3. § (2) és 14 § (4) bekezdései, továbbá az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 16. § (1) bekezdése állapítja meg.

Veszprém, elektronikus bélyegző szerint

Takács Szabolcs főispán
nevében és megbízásából:

Odor Tamás
osztályvezető

AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY

8200 Veszprém, Dózsa György u. 33. levelezési cím: 8200 Veszprém, Pf.: 1001
Telefon: 88/590-472 e-mail: noveny.talajved@veszprem.gov.hu; KRID azonosító: 166301915

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám:	VE/30/07864-2/2025.	Tárgy:	Káptalantóti TRE módosítása – vélemény környezeti vizsgálat szükségességéről
Ügyintéző:	Horváth László	Hiv. szám:	KT/70-18/2025.
Szerv. egység	Természetvédelmi Osztály	Melléklet:	-
Telefon:	88/550-874		

Kiss Anita

polgármester részére

Káptalantóti Község Önkormányzata

Tisztelt Polgármester Asszony!

Hivatkozással fenti számú levelére, a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal környezetvédelmi, természetvédelmi és hulladékgazdálkodási hatáskörében eljárva, az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdése alapján, **Káptalantóti** településrendezési eszközeinek módosításához kapcsolódó környezeti vizsgálat szükségességéről az alábbi véleményt adom:

Az Önkormányzat módosítási szándéka leveléhez csatolt dokumentáció alapján két helyszínrre terjed ki:

1. Káptalantóti 082/2 hrsz.-ú ingatlan (Riza-pusztá) fejlesztésének elősegítése érdekében a HÉSZ Gksz2 övezeti előírásaiban szereplő új épület elhelyezésére vonatkozó tiltás törlése, a telekalakítást elősegítendő tervi változások (oldalkert méret, 083/2 hrsz. alatti kiszolgáló út útszabályozásának felülvizsgálata, egy részének kertes mezőgazdasági területbe sorolása).
2. 0258/4, 0258/5, 0257/11 helyrajzi számú ingatlanok esetében az Má övezeti besorolás módosítása Mk övezetre és az előkert méretének 10 m-ről 5 méterre történő csökkentése a korábbi helyen újjáépülő gazdasági épület fennmaradását, használatát lehetővé tevő szabályozás megalkotása.

Tájékoztatom, hogy a tervezési területek országos jelentőségű védett természeti terület részei a *Balaton-felvidéki Nemzeti Park létesítéséről* szóló 31/1997. (IX. 23.) KTM rendelet alapján. Mindkét módosítás a *területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról* szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerinti tájképvédelmi terület övezetén, *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (MaTrT.) meghatározott ökológiai hálózat pufferterületén található. A 2. számú terület a MaTrT. tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetéhez is tartozik.

Véleményem szerint a tervmódosítás a környezet, a természet és a táj védelmére, valamint a hulladékgazdálkodásra kiterjedően jelentős környezeti hatást várhatóan nem okoz, így a környezeti vizsgálat lefolytatását, környezeti értékelés elkészítését az Önkormányzattal egyetértve nem tartom szükségesnek.

Az 1. számú módosítás esetében, az építési engedélyezési eljáráshoz kért (HÉSZ 26. § (5) bek. b) pont) részletes beépítési tanulmánytervet javaslom a településrendezési eszközök véleményezési dokumentációjához csatolni, hiszen építési engedélyezési szinten már konkrét építési tervdokumentáció benyújtását írja elő az építetők részére az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Kormányrendelet.

A kiadmányozási jog gyakorlása a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 15/2024. (VI. 28.) KTM utasítás és a Kormányhivatal vezetőjének a kiadmányozás rendjéről szóló 58/2024. (XI. 13.) utasítása alapján történt.

Veszprém, elektronikus bélyegző szerint

Tisztelettel:
Takács Szabolcs
főispán
nevében és megbízásából:

Benczik Zsolt
főosztályvezető

Kapják:

1. Címzett (KRID: 211748378)
2. Irattár



FEJÉR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyszám: 30407/7197/2025 ált.
Ügyintéző: Gömbösné Rostaházi Judit

Tárgy: Tájékoztatás
Hiv. szám: KT/70-18/2025.
KT/198-20/2025
Ügyintézőjük: Szalay-Szabó Anita

Káptalantóti Község Önkormányzata
8286 Káptalantóti, Petőfi u 48.

Tisztelt Címzett!

Község Önkormányzata a hivatkozott számú megkeresésében az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm.rendelet (továbbiakban: Korm. rend.) 1. § (3) bekezdés a) pontja, 4. § (2) bekezdése, valamint a 3. melléklet II. pontja alapján a Fejér Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: vízügyi és vízvédelmi hatóság) véleményét kérte a környezeti vizsgálat szükségességéről, illetve arról, hogy a hatáskörébe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően a Korm. rend. 2. mellékletének szempontjai alapján várható-e jelentős környezeti hatás a terv megvalósulása következtében.

A benyújtott dokumentumok alapján:

Káptalantóti Község Önkormányzatának Képviselő-testülete döntött, hogy módosítani kívánja a hatályos településrendezési eszközöket.

A tervezett módosítás a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet értelmében egyszerűsített eljárásban kerül lefolytatásra.

A módosítás célja:

- A HÉSZ 26. § (5) pontjában szereplő, „A Gksz-2 jelű meglévő Riza-pusztai gazdasági területen új épület nem helyezhető el” mondat törlésre kerül. Új épület elhelyezését elősegítő szabályozás megalkotása a részletes telepítési tanulmányterv szerinti beépítés kialakítása érdekében. A HÉSZ kiegészül azzal, hogy a megengedett legnagyobb beépítettség $K - 20 \%$ de az épületek összes bruttó alapterülete a 3000 m²-t nem haladhatja meg. A HÉSZ kiegészítendő azzal, hogy részletes beépítési tanulmánytervet az építési engedélyezési

tervdokumentáció mellékleteként el kell készíteni, illetve a Rizapuszta területén a történeti értékű épületek és körülöttük lévő kert védendő.

- a 082/2 hrsz telek kiegészítése a 097/29 hrsz ingatlanból, ehhez kapcsolódó – a telekalakítást elősegítő, oldalkert méretének helyi építési szabályzatban való eltérően szabályozó helyi építési előírás megalkotását a kialakult beépítések figyelembevételével: a javasolt telekhatár mentén az „oldalkert mérete minimum 0 m”.

- a 083/2 hrsz kiszolgáló út 082/2 hrsz ingatlanba való beszögelésének felülvizsgálata és közlekedési terület rész útszabályozásának felülvizsgálata (Méptv.88.§ (5) bek.), jövőben a 082/2 hrsz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területtel való összevonását ~265 m² nagyságban a 419/2021.(VII.15.) 78/D.§ (4) bekezdés d) pontja szerint.

- a 083/2 hrsz kiszolgáló út 083/1 hrsz ingatlannal határos részének közlekedési területből kertes mezőgazdasági területbe való sorolása a két terület rész jövőbeni összevonhatósága érdekében, a 083/1 hrsz-el ~1019 m² nagyságban.

- a szabályozási és szerkezeti tervben az Má övezeti besorolás módosítása a Káptalan-tóti 0258/4, 0258/5, 0257/11 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában Mk övezeti besorolásra,

- a Káptalan-tóti 0258/4 helyrajzi számú ingatlan tekintetében az előkert méretének 10 m-ről 5 méterre történő csökkentése, kizárólag a korábbi helyen újjáépülő gazdasági épület fennmaradását, rendeltetésszerű használatát lehetővé tevő szabályozás megalkotása, melyben a kialakuló övezetben a beépítés mértéke maximum bruttó 94 m² lehet.

A vízügyi és vízvédelmi hatóság az alábbi véleményt adja a felelős döntéshozó részére:

Káptalan-tóti közigazgatási területe a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 7. § (4) bekezdésén alapuló 1:100.000-es méretarányú érzékenységi térkép alapján a terület szennyeződés-érzékenységi besorolása a felszín alatti víz állapota szempontjából: érzékeny (2a) - „Azok a területek, ahol a csapadékból származó utánpótlódás sokévi átlagos értéke meghaladja a 20 mm/évet.”

A módosítással érintett ingatlanok felszín alatti vízbázist, valamint annak előzetesen lehatárolt, vagy hatósági határozattal kijelölt védőterületét, védőidomát nem érinti. Az ingatlanok közvetlen közelében felszíni vízfolyás nem található.

Az övezet módosítás várhatóan nem jelent veszélyt a felszíni vagy felszín alatti vizekre, mindazonáltal a megvalósuló fejlesztés során vízminőség-védelem szempontjából alapvető környezetvédelmi elvárás a szennyvizek és csapadékvizek megfelelő kezelése.

Megállapítottam, hogy a helyi építési szabályzat módosításából jelentős környezeti hatások nem származnak felszíni és felszín alatti vízvédelmi szempontból. A környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartjuk szükségesnek

A véleményt az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1.§ (3) bekezdése, 4. §-a alapján adtam meg.

Székesfehérvár, időbélyegző szerint

Dr. Tanárki Gábor

főispán
névében és megbízásából

Maincz Tamás
vízügyi és vízvédelmi osztályvezető



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Kiss Anita polgármester

részére

Káptalantóti Község Önkormányzata

Iktatószám: BP/FNEF/05308-2/2025.
Ügyintéző: Szabóné Elekes Éva
Telefonszám: 06 (1) 465-3800/1429
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Véleményezés természetes gyógytényező érintettség szempontjából.

Hiv. szám: KT/70-18/2025.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Asszony!

Káptalantóti község településrendezési eszközeinek – kisléptékű – módosításához kapcsolódó környezeti vizsgálat szükségességének eldöntése kapcsán, 2025. szeptember 26-án, Hivatali kapun keresztül érkezett megkeresésére a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi véleményt adja.

A község közigazgatási területén természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

Érintettség esetén a BFKH, mint államigazgatási szerv feladatát *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. számú mellékletének 26. pontja, továbbá mint a környezet védelméért felelős szerv feladatát az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklete II.2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

A BFKH jelen iratot *a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól* szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosítókód: 427094958).

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866 –
Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, – dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető

Melléklet: –

Kapják:

1. Káptalanfőti Község Önkormányzata – Hivatali kapu
2. Szigligeti Közös Önkormányzati Hivatal – Hivatali kapu
3. Irattár



NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT

Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály

Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály

Iktatószám: NNGYK/73831-2/2025

Ügyintéző: Czékus Miklós

Telefon: 06(1)476-1298

Tárgy: Településrendezési eszközök
módosításának véleményezése

Hivatkozási szám: KT/70-18/2025.

KT/198-20/2025.

Ügyintézőjük: Szalay-Szabó Anita

Melléklet: -

Kiss Anita

polgármester részére

Káptalantóti Község Polgármesteri Hivatala

Hivatali kapun keresztül megküldött dokumentum

Tisztelt Polgármester Asszony!

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (3. sz. melléklete II/2. pontja) hatálya alá eső tervek esetében a véleményezésben az országos tisztifőorvos a kémiai biztonságra kiterjedően „*érintettség esetén*”, nem „*minden*” esetben vesz részt.

Káptalantóti Község településrendezési eszközeinek birtokközpont kialakítása miatti módosításához a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központnak (a továbbiakban: NNGYK) észrevétele nincs, a módosításnak önmagában kémiai biztonsági szempontú környezeti hatása nem várható, a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.

Kérem, szíveskedjenek a NNGYK-t kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni. Az eljárás további szakaszában a NNGYK csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel, de akkor készséggel állunk rendelkezésükre.

Kelt Budapesten, az időbélyegzőben foglalt időpontban

Tisztelettel:

Dr. Surján Orsolya

országos tisztifőorvos
nevében és megbízásából

Dr. Deim Szilvia

főosztályvezető

Kapják: Címzett, Irattár

Cím: 1097 Budapest Albert Flórián út 2-6. Tel: + 36 1 476 1195,

e-mail: kembizt@nngyk.gov.hu

Hivatali kapu KRID azonosító: 163763102

Szigligeti Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője

8264 Szigliget, Kossuth u. 54.

Telefon: 87/461-355

Ügyiratszám: SZ/857-2/2025.

Ügyintéző: Szalay István

Tárgy: Káptalantóti község településrendezési eszközeinek kisléptékű módosítása – várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése – helyi környezet- és természetvédelem hatáskör

Kiss Anita polgármester

Káptalantóti Község Önkormányzata

Káptalantóti

Petőfi u. 48.

8283

Tisztelt Polgármester Asszony!

Káptalantóti község településrendezési eszközeinek kis léptékű módosítása - Káptalantóti 082/2 hrsz ingatlan fejlesztésének és Káptalantóti 0258/4 hrsz ingatlanon gazdasági épület újjáépítésének elősegítése érdekében - kapcsán a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése érdekében a Szigligeti közös Önkormányzati Hivatal Jegyzőjeként a megkeresésében foglaltakkal kapcsolatban az alábbi véleményt adom:

A tervezett változásokat bemutató dokumentáció alapján megállapítottam, hogy a tervezett módosítások nem bírnak jelentős környezeti hatással a helyi környezet és természetvédelemre, környezeti vizsgálat lefolytatást nem tartom szükségesnek.

Hatásköröm az egyes tervek, illetve programok környezeti hatásvizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklet II/2. a) pontján, illetékességem Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 81.§ (3) bekezdése a) pontján alapul.

Szigliget, 2025. október 1.

Tóthné dr. Titz Éva
jegyző



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 18.572/2/2025.

Ügyintéző: Varga Tibor

Szerv. egység: Földhivatali Koordinációs
Osztály

Telefon: 88/577-024

Tárgy: Káptalantóti község
településtervének módosítása, környezeti
értékelés szükségessége

Melléklet:-

Hiv. szám: KT/198-20//2025.

Káptalantóti Község Önkormányzat

Kiss Anita
polgármester

KRID: 257044962

Tisztelt Polgármester Asszony!

Káptalantóti Község Önkormányzatának fenti tárgyú véleménykérésére vonatkozóan a Földhivatali Főosztály az alábbi tájékoztatást adja:

A Földhivatali Főosztály a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. 62. § (1) bekezdés a) pontja és a 11. melléklet 19. pontja, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése és a 3. melléklet II.2. e) pontja alapján **a termőföld mennyiségi védelmével kapcsolatosan vesz részt a véleményezési eljárásban.**

Az engedélyezési eljárás során a termőföld mennyiségi védelme érdekében támasztandó feltételeket a termőföld védelméről szóló 2007. CXXIX. törvény (továbbiakba: Tftv.) 6/B. §-a tartalmazza.

A Földhivatali Főosztály a dokumentációkat annak tekintetében vizsgálja, hogy a Tftv. 2. § 19. pontja alapján termőföldnek tekinthető-e területeket érintenek-e változtatások. A termőföld védelme érdekében érvényre kell juttatnia, hogy a módosítások lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételel történjen. A vélemény kialakítása során figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy a véleményezési eljárás tárgyát képező földrészekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti terület felhasználás ne akadályozza.

Az egyeztetési eljárásban az ingatlanügyi hatóságnak a zártkerti ingatlanok kivételével kifogást kell emelni, ha a településrendezési eszköz módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, terület felhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet. Továbbá kifogást kell emelni, ha az övezeti besorolásának megfelelő terület felhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

Az 1. számú módosítás a 082/2, 083/2 kivett termőföldet nem tartalmazó ingatlanokat érinti. Továbbá a 083/1 hrsz-ú szőlő 4-es minőségosztályú termőföldet érintő közlekedési területből kertes mezőgazdasági övezetbe történő átsorolás a termőföld mennyiségi védelmét nem sérti.

A 2. számú módosítás 0258/4, 0258/5 és 0257/11 helyrajzi számú rét 5-ös és szőlő 3-as minőségosztályú termőföldeket érinti. A termőföldek általános mezőgazdasági területből kertes mezőgazdasági övezetbe történő átsorolása a termőföld mennyiségi védelmét nem sérti.

A fentiek alapján a Földhivatali Főosztály a termőföld mennyiségi védelmének az érdekében a környezeti értékelés elkészítését nem tartja szükségesnek, a dokumentációra vonatkozó egyéb észrevételt nem tesz.

Veszprém, elektronikus dátumbélyegző szerint

Tisztelettel:

**Takács Szabolcs
főispán
nevében és megbízásából:**

**Dr. Bitá József
főosztályvezető**



KÖZÉP-DUNÁNTÚLI
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG
SZÉKESFEHÉRVÁR

VESZPRÉMI SZAKASZMÉRNÖKSÉG

Dátum:
2025. 09. 30.

Ügyiratszám:
Vesz-000691-
0002/2025

Előadó:
Bocskay Csaba

Hivatkozási
szám:
KT/70-18/2025
KT/198-
20/2025

Ügyintézőjük:
Szalay-Szabó
Anita

Tárgy: Káptalantóti község településrendezési eszközeinek kisléptékű módosítása (082/2 hrsz.-ú ingatlan fejlesztése és 0258/4 hrsz.-on gazdasági épület újjáépítése), a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése - válasz

Melléklet: -

Kiss Anita részére

**Káptalantóti Község Önkormányzata
Polgármester**

Káptalantóti
Petőfi u. 48.
8283

Tisztelt Polgármester Asszony!

A KT/70-18/2025 iktatószámú levelében Káptalantóti község településrendezési eszközeinek kisléptékű módosítása ügyében megküldött véleményezési dokumentáció alapján a környezeti vizsgálat lefolytatásával kapcsolatban kérte a Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság állásfoglalását.

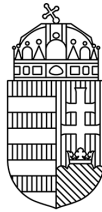
Hatáskör hiánya miatt a környezetvédelmi hatásvizsgálat szükségessége ügyében észrevételt nem teszünk.

Az egyeztetés további szakaszaiban Igazgatóságunk részt kíván venni.

Tisztelettel:

Kovács László
szakaszmérnök

Kapják:
1. Címzett (HKP)
2. Irattár



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: VE/NEF/01762-2/2024

Ügyintéző: Fehérné Kéki Renáta

Szerv. egység: Közegészségügyi és Járványügyi
Osztály

Telefon: 88/550-928

Tárgy: Káptalantóti község településrendezési
eszközeinek módosítása (082/2 hrsz., 0258/4
hrsz.) – vélemény környezeti vizsgálat
szükségességéről

Hiv. szám: KT/70-18/2025., KT/198-20/2025.

Melléklet: -

Kiss Anita
polgármester
részére

Káptalantóti Község Önkormányzata
Polgármester

Káptalantóti

Petőfi u. 48.
8283

Tisztelt Polgármester Asszony!

A népegészségügyi feladatkörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) tárgyi ügyben az alábbi véleményt adja:

A Kormányhivatal az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése, 2. sz. melléklete és 3. sz. melléklete II. 1. c) pontja alapján a rendelkezésére álló dokumentációt szakmai szempontból – a környezet- és település-egészségügyre kiterjedően – áttekintette, a dokumentációban foglaltakkal kapcsolatban **kifogást nem emel**.

A Kormányhivatal megállapította, hogy közegészségügyi szempontból jelentős kedvezőtlen környezeti hatás nem várható, **környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását nem tartja szükségesnek**.

Veszprém, elektronikus dátumbélyegző szerint

Tisztelettel:

Takács Szabolcs
főispán
nevében és megbízásából:

Dr. Pápai Enikő
főosztályvezető,
vármegyei tisztifőorvos

Értesülnek:

1.Címzett – Hivatali kapun – KTOTI KRID: 257044962

2.Irattár



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/51/02327-2/2025
Ügyintéző: Krulik Zsófia Ditta
Szervezeti egység: Építésügyi Osztály 4.
Telefonszám: 88/550-357
Műemléki törzsszám: -
Lelőhely azonosító: -

Tárgy: Káptalantóti község településrendezési eszközeinek kisléptékű módosítása a Káptalantóti 082/2 hrsz.-ú ingatlan fejlesztésének és a 0258/4 hrsz.-ú ingatlanon gazdasági épület újjáépítésének elősegítése

Hiv. szám: KT/70-18/2025. és KT/198-20/2025.
Ügyintézőjük: Szalay-Szabó Anita

Kiss Anita polgármester [részére](#)

Káptalantóti Község Önkormányzata

[Káptalantóti](#)

Petőfi utca 48.

8283

(Hivatali kapun - KRID: 257044962)

Tisztelt Polgármester Asszony!

A Káptalantóti 082/2 hrsz.-ú ingatlan fejlesztésének és a 0258/4 hrsz.-ú ingatlanon gazdasági épület újjáépítésének elősegítése eljáráshoz kapcsolódóan a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Öv. rendelet) 91. §-ában és *A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr. 419.) 64 § (2) foglaltakra figyelemmel az alábbi kulturális örökségvédelmi véleményt adom.

A rendelkezésemre álló iratok alapján megállapítottam az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhi-teles örökségvédelmi nyilvántartás (továbbiakban: Nyilvántartás) aktuális adatai alapján, hogy a módosítással érintett ingatlanokon **nyilvántartott régészeti lelőhelyet, műemléket, avagy műemléki környezetet nem érint.**

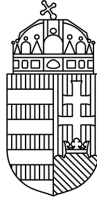
Tájékoztatatom, hogy a település közigazgatási területén található nyilvántartott régészeti és műemléki lelőhelyek feltüntetése a helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) függelékében hiányosan szerepel. A HÉSZ függelékében a védett műemlékek számának listáját és régészeti lelőhelyek feltüntetéséről szóló listáját a képviselő-testületi elfogadásáig kiegészíteni, illetve javítani szükséges!

A Káptalantóti 082/2 hrsz.-ú ingatlan fejlesztésének és a 0258/4 hrsz.-ú ingatlanon gazdasági épület újjáépítésének elősegítése eljárása ellen örökségvédelmi szempontból az alábbi észrevételekről tájékoztattam.

Veszprém, elektronikus bélyegző szerint

Takács Szabolcs
főispán
névében és megbízásából

Szabó Beáta
osztályvezető



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/32/03567-2/2025 **Tárgy:** Káptalantóti Község
településrendezési
eszközeinek módosítása,
környezeti értékelés, várható
környezeti hatás
jelentőségének eldöntése

Ügyintéző: Sipos Dániel Sándor **Hiv. szám:** KT/70-18/2025., KT/198-
Szerv. egység: Erdészeti Osztály **Melléklet:** 20/2025.
Telefon: 88/576-005

Káptalantóti Község Önkormányzata

8283 Káptalantóti

Petőfi u. 48.

Kiss Anita

polgármester

Tisztelt Polgármester Úrhölgy!

A véleményezésre megküldött dokumentációkat áttanulmányoztam, és az alábbi állásfoglalást teszem:

A településrendezési eszközök tervezett módosításai nem esnek az erdőtörvény hatálya alá, ezért – hatáskör hiányában – a településrendezési eszközök tervezett módosításáról véleményt nem alkotok.

Amennyiben a tervezett módosítás a későbbiekben is a megküldött dokumentáció szerinti tartalommal és területi érintettséggel történik, **úgy a további egyeztetési eljárásban nem kívánok részt venni.**

A véleményemet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. §-a, illetve az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. §-a alapján adom.

Veszprém, az elektronikus aláírás időbélyegzője szerint

Takács Szabolcs
főispán
nevében és megbízásából:

Kiss Zsolt
osztályvezető

Kapják:

1. Káptalantóti Község Önkormányzata, hivatali kapun keresztül, KRID: **257044962**
2. Irattár

Iktatószám: **SZTFH-BANYASZ/9114-2/2025**
Tárgy: **Káptalanantóti településrendezési
eszközeinek módosítása- környezeti
értékelés**

Azonosító szám:
Hivatkozási szám:
Ügyintéző: **Oláh Enikő**
Telefon: **88/550-954; 70/9084484**
E-mail: **eniko.olah@sztfh.hu**
Mellékletek:

Káptalanantóti Község Önkormányzata

8283 Káptalanantóti

Petőfi u. 48.

A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (továbbiakban: Bányafelügyelet) a 2025. szeptember 26. napján érkezett „Káptalanantóti településrendezési eszközeinek módosítása- környezeti értékelés” tárgyú megkeresésükkel kapcsolatosan az alábbi tájékoztatást adja:

Káptalanantóti Község Önkormányzata TRE módosítás általános egyeztetési eljárással az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerint kereste meg a Bányafelügyeletet vélemény kérése céljából. Az egyes bányászati tárgyú kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2024. (VI. 28.) Korm. rendelet 3. § értelmében hatályát veszti az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklet II. pont II.2. alpont f) pontja. A 2024. július 1. napjától hatályos módosítások értelmében, tárgyi ügyben a Bányafelügyelet vélemény adására hatáskörrel nem rendelkezik.

Veszprém, *időbélyegző szerint*

Dr. Nagy László

elnök

(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Oláh Enikő

bányafelügyeleti ügyintéző

(kiadmányozó)

Kapják:

1. Címzett hivatali kapun
2. Irattár



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG
IGAZGATÓ

Tárgy: Környezeti vizsgálat
szükségességéről szóló
tájékoztatás
Hiv. szám: -
Ügyintézőjük: -
Ügyintéző: Nagy László tű. főhadnagy
Telefon: +36-88/620-800

Kiss Anita
polgármester

Káptalantóti Község Önkormányzata

Káptalantóti
Petőfi utca 48.
8283

Tisztelt Polgármester Asszony!

A Káptalantóti község településrendezési eszközeinek kisléptékű módosítása Káptalantóti 082/2. hrsz. alatti ingatlan fejlesztésének és a Káptalantóti 0258/4. hrsz. alatti ingatlanon gazdasági épület újjáépítésének elősegítése érdekében a várható környezeti vizsgálat szükségességéről szóló KT/70-18/2025. és KT/198-20/2025. számú megkeresését kézhez kaptam, mellyel kapcsolatban az alábbi tájékoztatást adom.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklet II.2. j) pontjában foglaltak alapján, a súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedő szakkérdés vonatkozásában a fővárosi és vármegyei iparbiztonsági hatóság rendelkezik hatáskörrel.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése, valamint a 3. melléklet rendelkezései alapján a hivatásos katasztrófavédelmi szerv a környezet- vagy természetvédelmi szakterületet érintően a várható jelentős környezeti hatással kapcsolatban vélemény kialakítására nem rendelkezik hatáskörrel.

Kelt: Veszprém, *elektronikus bélyegző szerint*

Tisztelettel:

dr. Csillag István tű. ezredes
tűzoltósági tanácsos
igazgató

Melléklet: -

Terjedelem: 1 oldal (a kiadmányozó pótlap nélkül)

Kapja: Káptalantóti Község Önkormányzata (biztonságos kézbesítési szolgáltatás útján – Hivatali kapu)

Cím: 8200 Veszprém, Dózsa Gy. u. 31.

Telefon: +36(88)620-800

E-mail: veszprem.mki@katved.gov.hu

Hivatali Kapu azonosító: 708215715

ZÁRADÉK

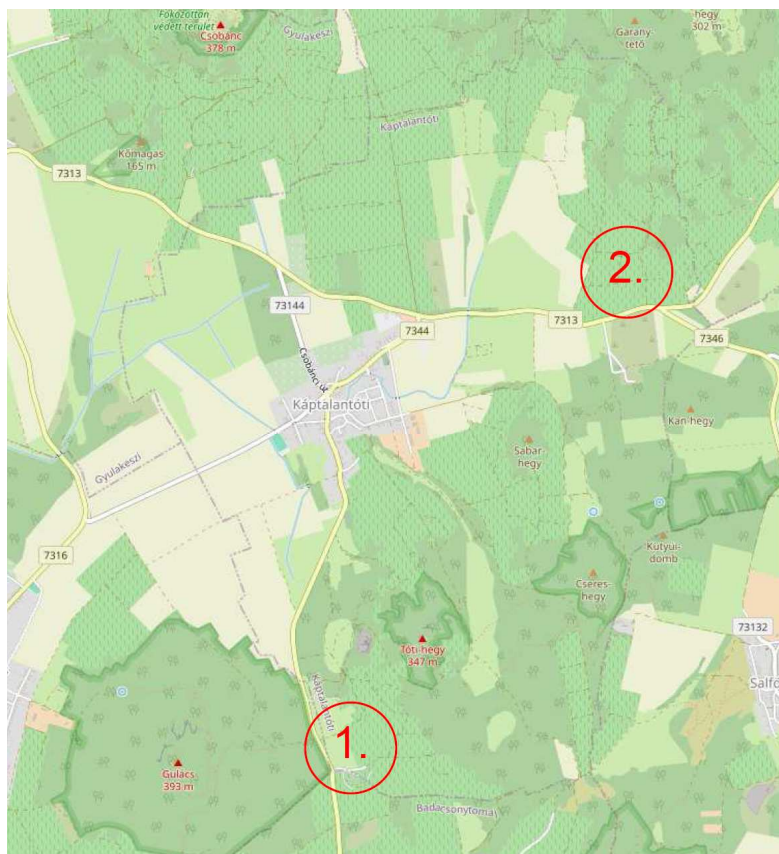
A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített

I. Megalapozó vizsgálat

1.1. Tervi előzmények:

2025. júniusában kezdődött el Káptalantóti község hatályos településrendezési eszközeinek módosítása.

A módosítás lét tervezési területet érint. Az 1. sorszám alatt a Rizapuszta tervezési terület, a 2. sorszám alatt a Szűcsdombra dülő tervezési terület kerül ismertetésre.



A tervezési területek Káptalantóti igazgatási területén belül

1. sorszámú tervezési terület

A Képviselő-testület az eljárás elején benyújtott telepítési tanulmánytervet az 54/2025.(VI.24.) számú határozattal befogadta. A telepítési tanulmánytervet partnerségi eljárás keretében véleményeztette és az eljárást a 67/2025.(IX.09.) számú határozattal lezárta. A településfejlesztési döntést a 68/2025.(IX.09.) számú határozattal elfogadta. A tervezési feladat a 68/2025.(IX.09.) számú képviselő-testületi határozat szerint Káptalantóti Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Szalay-Bobrovniczky Kristóf (1124 Budapest, Stromfeld Aurél út 29-33.), alatti lakos által benyújtott Káptalantóti község közigazgatási területét érintő kérelmét támogatja és az ügyben az alábbi döntéseket hozta:

1.) Káptalantóti Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 61/2025.(VI.24.) számú, mint Káptalantóti helyi építési szabályzatáról szóló 11/2024.(VI.27.) önkormányzati rendeletének és a 43/2024.(VI.26.) Kt. határozattal elfogadott településszerkezeti tervének (a továbbiakban HÉSZ)

módosítására irányuló Szalay-Bobrovniczky Kristóf (1124 Budapest, Stromfeld Aurél út 29-33.) kérelmét Káptalantóti 082/2 hrsz ingatlan fejlesztésének elősegítése érdekében az alábbiak szerint támogatja:

- a. a HÉSZ 26. § (5) pontjában szereplő, „*A Gksz-2 jelű meglévő Riza-pusztai gazdasági területen új épület nem helyezhető el*” mondat törlésre kerül. Új épület elhelyezését elősegítő szabályozás megalkotását a részletes telepítési tanulmányterv szerinti beépítés kialakítása érdekében. A HÉSZ kiegészül azzal, hogy a megengedett legnagyobb beépítettség $K - 20 \%$ de az épületek összes bruttó alapterülete a 3000 m²-t nem haladhatja meg. A HÉSZ kiegészítendő azzal, hogy részletes beépítési tanulmánytervet az építési engedélyezési tervdokumentáció mellékleteként el kell készíteni, illetve a Rizapuszta területén a történeti értékű épületek és körülöttük lévő kert védendő.
- b. a 082/2 hrsz telek kiegészítése a 097/29 hrsz ingatlanból, ehhez kapcsolódó - a telekalakítást elősegítő, oldalkert méretének helyi építési szabályzatban való eltérően szabályozó helyi építési előírás megalkotását a kialakult beépítések figyelembevételével: a javasolt telekhatár mentén az „oldalkert mérete minimum 0 m”.
- a. a 083/2 hrsz kiszolgáló út 082/2 hrsz ingatlanba való beszögelésének felülvizsgálata és közlekedési terület rész útszabályozásának felülvizsgálata (Méptv.88.§ (5) bek.), jövőben a 082/2 hrsz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területtel való összevonását ~265 m² nagyságban a 419/2021.(VII.15.) 78/D.§ (4) bekezdés d) pontja szerint.
- b. a 083/2 hrsz kiszolgáló út 083/1 hrsz ingatlannal határos részének közlekedési területből kertes mezőgazdasági területbe való sorolása a két terület rész jövőbeni összevonhatósága érdekében, a 083/1 hrsz-el ~1019 m² nagyságban.

2.) Káptalantóti Község Önkormányzat Képviselő-testülete megállapítja, hogy a módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) bekezdés b) pontja alapján nem történik.

2. sorszámú tervezési terület

A Képviselő-testület az eljárás elején benyújtott telepítési tanulmánytervet az 61/2025.(VI.24.) számú határozattal befogadta. A telepítési tanulmánytervet partnerségi eljárás keretében véleményeztette és az eljárást a 64/2025.(IX.09.) számú határozattal lezárta. A településfejlesztési döntést a 65/2025.(IX.09.) számú határozattal elfogadta. A tervezési feladat

A 65/2025.(IX.09.) számú képviselő-testületi határozat szerint Káptalantóti Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 61/2025.(VI.24.) számú, mint Káptalantóti helyi építési szabályzatáról szóló 11/2024.(VI.27.) önkormányzati rendeletének és a 43/2024.(VI.26.) Kt. határozattal elfogadott településszerkezeti tervének (a továbbiakban HÉSZ) módosítására irányuló, Baltay Zsombor (2094

Nagykovácsi, Fejér György utca 12.) kérelmét Káptalantóti 0258/4 hrsz ingatlanon gazdasági épület újjáépítésének elősegítése érdekében az alábbiak szerint támogatja:

- a. a szabályozási és szerkezeti tervben az Má övezeti besorolás módosítása a Káptalantóti 0258/4, 0258/5, 0257/11 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában Mk övezeti besorolásra,
- b. a Káptalantóti 0258/4 helyrajzi számú ingatlan tekintetében az előkert méretének 10 m-ről 5 méterre történő csökkentése, kizárólag a korábbi helyen újjáépülő gazdasági épület fennmaradását, rendeltetésszerű használatát lehetővé tevő szabályozás megalkotása, melyben a kialakuló övezetben a beépítés mértéke maximum bruttó 94 m² lehet.

A jelkulcs a 314/2012.(XI.8.) korm. rendelet szerinti tartalommal került elkészítésre.

Az OTÉK tekintetében a 2021. július 15-én hatályos OTÉK állapot veendő figyelembe.

Káptalantóti Községi Önkormányzat 2025. szeptember - december. időszakban, a településrendezési eszközök véleményezése előtt, a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet előírása alapján a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése érdekében megkereséssel élt az államigazgatási szervek felé. Az eljárás során megállapítást nyert, hogy a választ adó államigazgatási szervek véleménye alapján nem volt szükséges a környezeti értékelés elkészítése. Ezen eljárást a képviselő-testület a 123/2025.(XII.08.) számú határozatában lezárt.

1.2. Hatályos rendezési tervek:

Káptalantóti községre készült és hatályos lévő rendezési tervek:

A településfejlesztési koncepciót a 49/2020.(VI.16.) számú polgármesteri határozattal fogadták el.

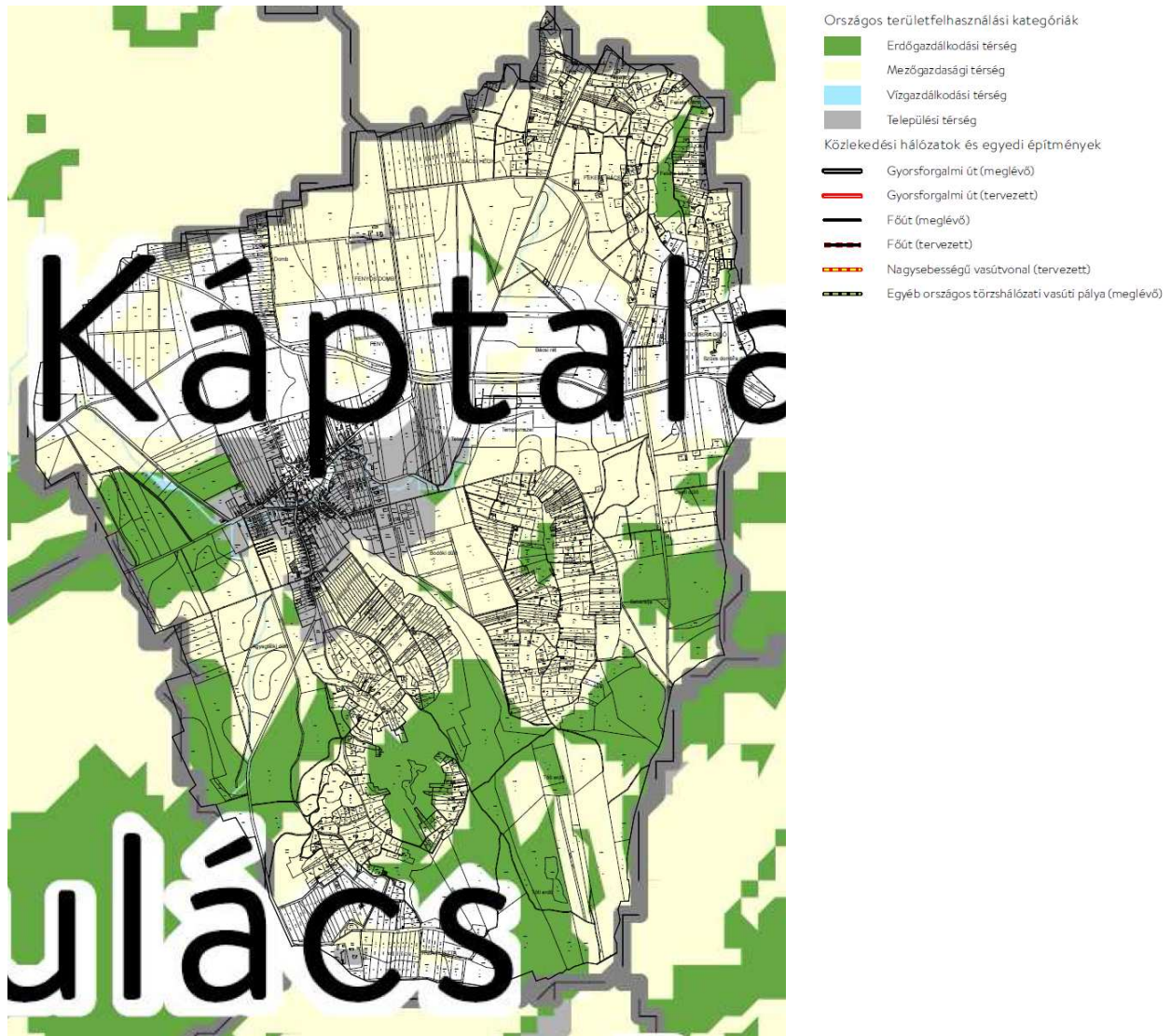
A településszerkezeti tervet, amelyet a 43/2024.(VI.26.) sz. határozat fogadták el.

A helyi építési szabályzatot a 11/2024.(VI.27.) önkormányzati rendelettel hagyták jóvá.

1.3. Területrendezési tervek településrészt érintő elemei

1.3.1. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve

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



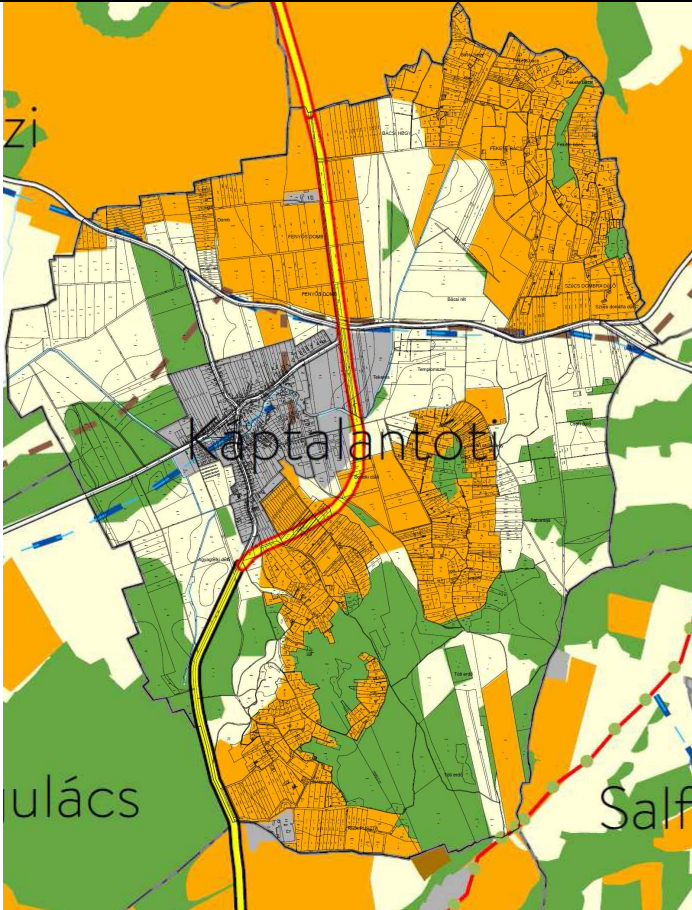
Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló tv. 2. sz. melléklet -
Az Ország Szerkezeti terve

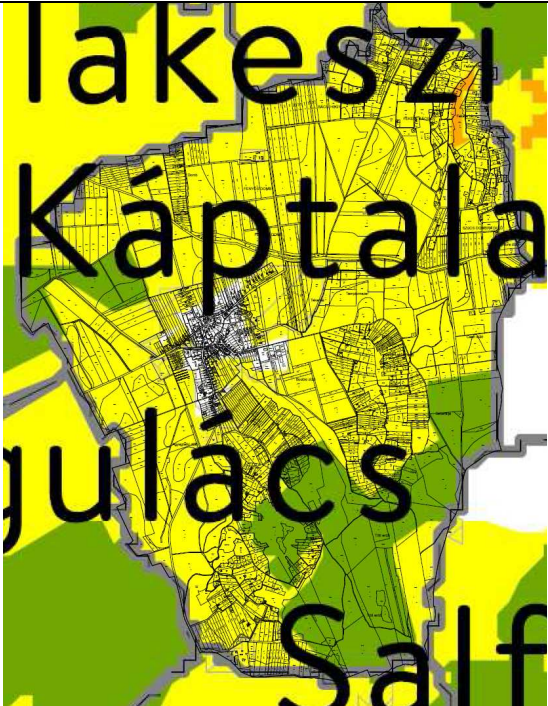
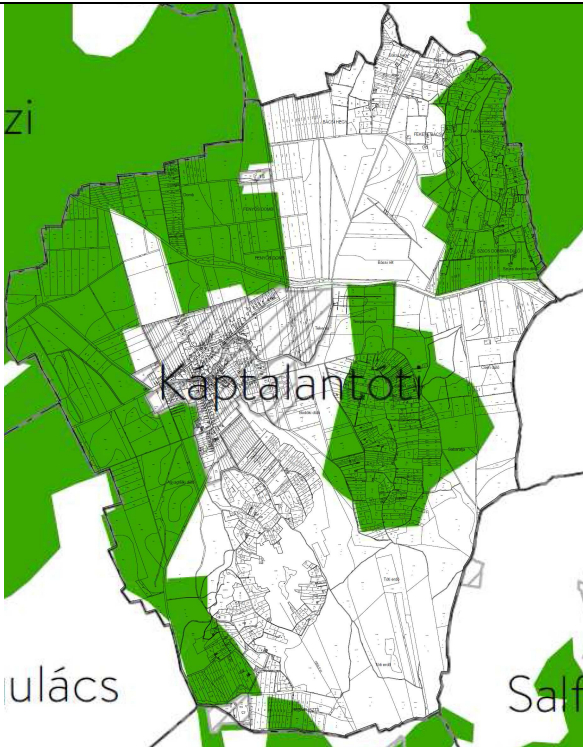
A településszerkezeti terv változása települési térségként kijelölt ingatlanokat érint a Rizapuszta esetében (1.sorszám) és mezőgazdasági térséget a Szűcsdombra dülő esetében. A település a MaTrT előírásainak megfelel.

Az adatokat a teir .hu adatbázisból

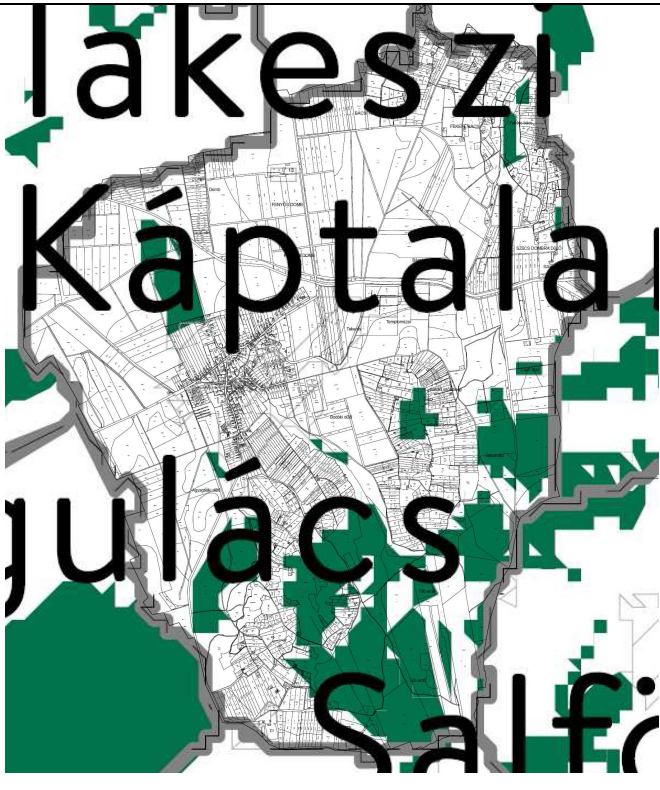
Térségi területfelhasználás neve	Káptalantóti község hatályos településszerkezeti terve	BKÜTrT szerkezeti terv	Káptalantóti község módosított településszerkezeti terve	
		ha	ha	100 %
Települési térség	94,87 ha	94,87 ha	94,87 ha	100 %
Erdőgazdálkodási térség	274,13 ha	274,13 ha	274,13 ha	100 %
Mezőgazdasági térség	803,51 ha	803,51 ha	803,51 ha	100 %
Vízgazdálkodási térség	0,98 ha	0,98 ha	0,98 ha	100 %
Teir adat:	1 173,1 ha	1 173,1 ha	1 173,1 ha	100 %

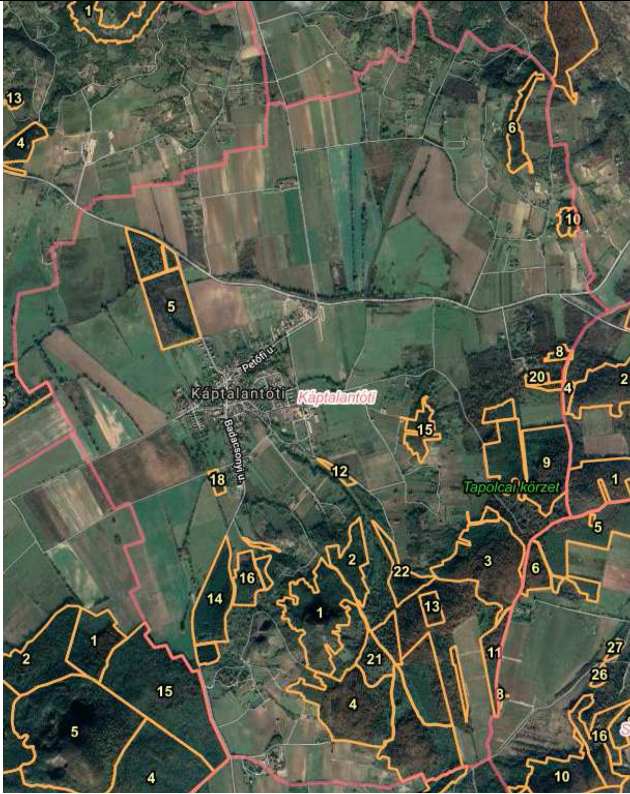
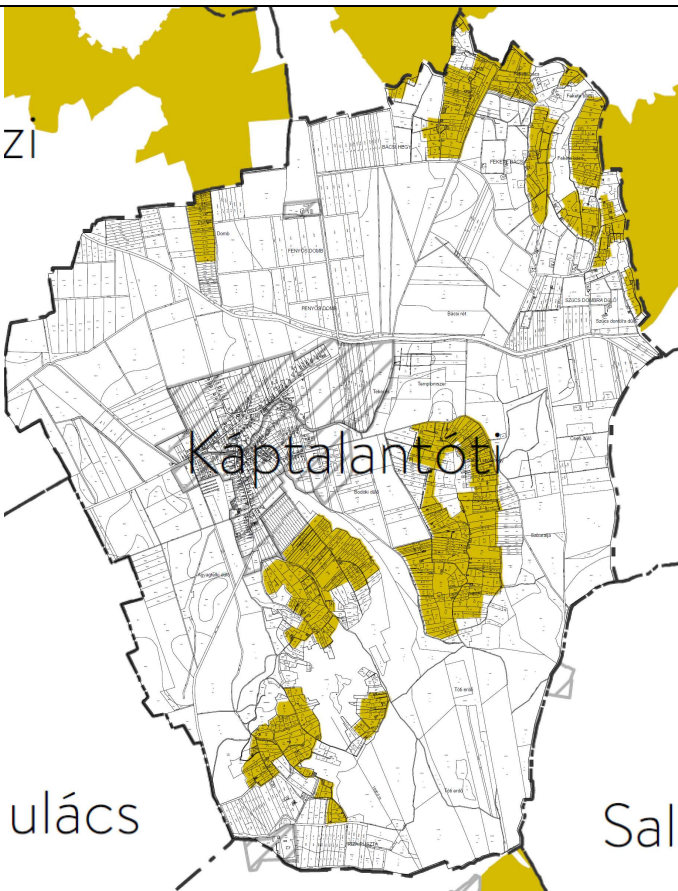
Az 1.sorszámú Rizapuszta tervezési terület BKÜTrT területrendezési terv térségi övezeteinek az érintettsége a közlekedési terület szűkítésével tervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kiegészítése esetén:

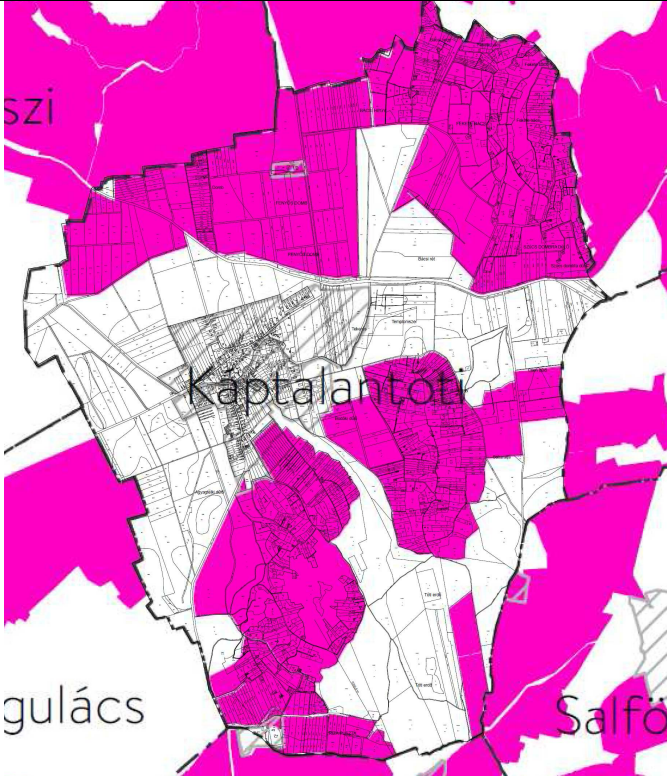
BKÜTrT	Érintettség, hatályosság a tervezési terület vonatkozásában	Területe (ha)	Térségi övezet
BKÜTrT szerkezeti terve	Érinti települési térségként	Erdőgazdálkodási térség: 274,1 ha Mezőgazdasági térség: 360 ha Szőlő, gyümölcs és kertművelésű térség: 443,54 ha Vízgazdálkodási térség: 0,6 ha Sajátos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

ökológiai hálózat magterületének övezete ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete ökológiai hálózat pufferterületének 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 pufferterületének 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	
Trtv. 53. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete 82. § A világörökségi és világörökségi várományos területek övezete tekintetében a 31. § szerinti övezeti előírások mellett a következő előírások alkalmazandók: a) az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű helyezhető el épületre felszerelten; b) a tájalkotó elemek összhangjának megőrzése érdekében a helyi építési szabályzatban és a településképi rendeletben a tájképet és a kulturális örökség elemeinek védelmét szolgáló szabályozást kell meghatározni.			a) Megfelel, nem kerülhet a területen a háztartási méretű kiserőműnél nagyobb erő elhelyezésre b) A TKR és a HÉSZ tartalmazza a szükséges előírásokat.
Tómeder övezete	Nem érinti	-	

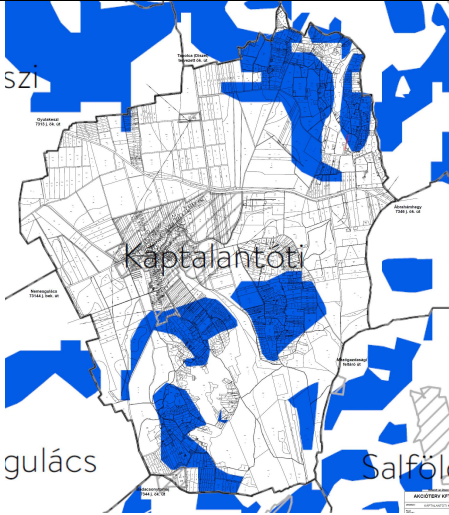
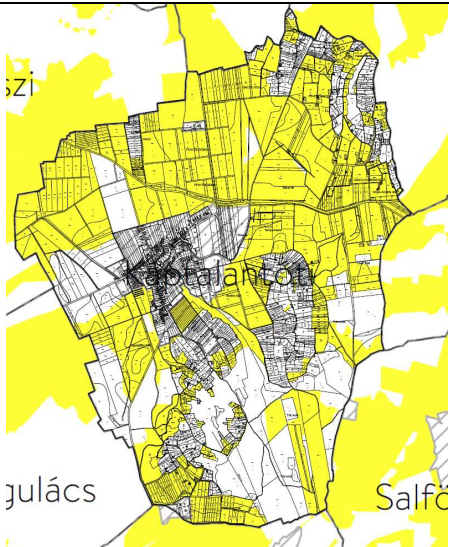
kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete 3/2. melléklet	Nem érinti	-	
erdők övezete	Nem érinti	197,61 ha	

Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdők	Nem érinti	190,12	
Kertes mezőgazdasági övezete	Érinti	141,4135 ha	

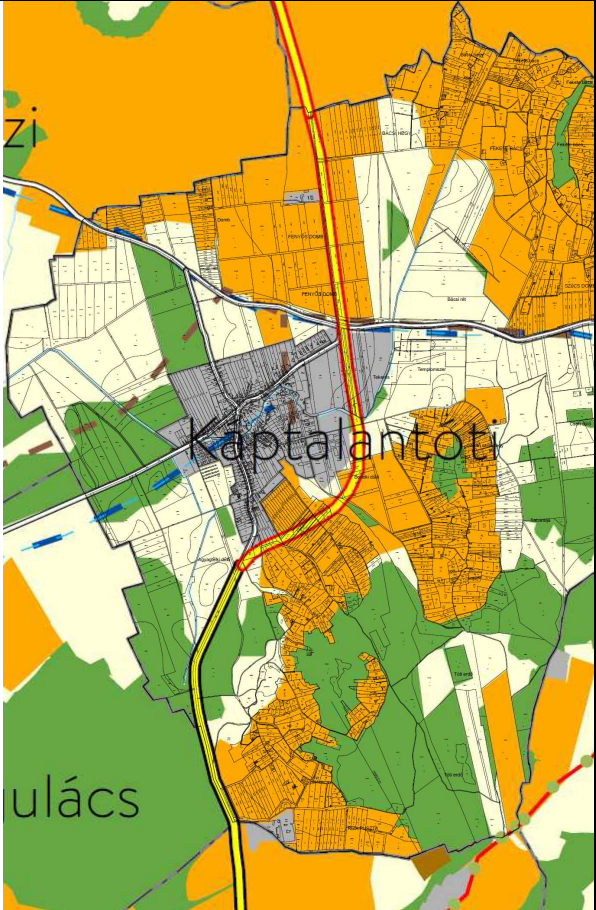
Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete	Érinti	586,72 ha	
BükTrt. 87.§ (1) A borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetén: a) új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki; b) telek belterületbe nem vonható; c) épület - érintettség esetén a 84. § szerinti kertes mezőgazdasági terület övezetében vagy a 77. § (2) bekezdése szerinti miniszteri rendeletben meghatározott általános mezőgazdasági terület övezetében meghatározott szabályok alkalmazásával egyidejűleg - ca) a beépíthető telek legkisebb nagyságára és beépítettségére, valamint a mezőgazdasági birtokközpontokra vonatkozó előírások figyelembevételével, és cb) az I. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri területen a legalább 80%-ban szőlő művelési ágban nyilvántartott és ennek megfelelően művelt telken, kizárólag szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy borturizmust szolgáló rendeltetéssel, összesen legfeljebb 3000 m² nagyságú bruttó alapterülettel, a II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri területen pedig a mezőgazdaságilag műveltnek minősülő telken, legfeljebb 3000 m² nagyságú bruttó alapterülettel építhető és bővíthető; d) szakrális építmény, amely a szőlőhegyek tájképéhez hagyományosan hozzátartozó tájképformáló elem - szőlőműveléssel nem			a)Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre b) belterületbe vonás nem történik c)-g) pontok a (2) bekezdés miatt, hatályos településrendezési eszközökben már jogszerűen kijelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület kerül közlekedési területtel bővítésre és közlekedési területből és kertes mezőgazdasági terület bővül közlekedési területtel – így azt nem kell alkalmazni.

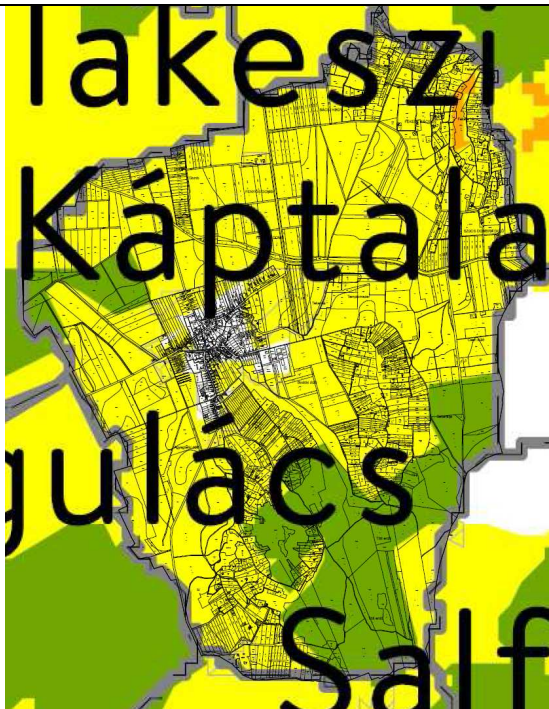
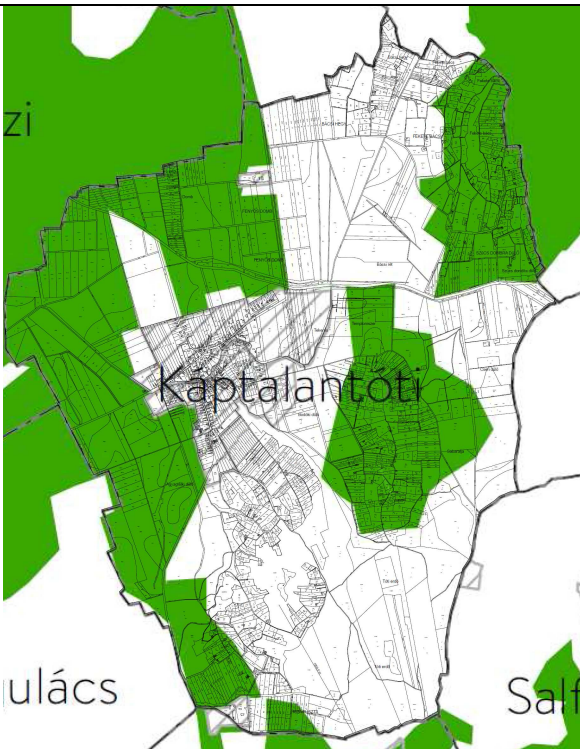
hasznosított területen is - a telek méretétől függetlenül építhető, legfeljebb 10 m² bruttó alapterülettel, legfeljebb 3%-os beépítettséggel; e) a borszőlőművelés tényét a terület pontosan meghatározott százalékában az illetékes hegybíró nyilatkozatával kell igazolni; f) a borszőlő termőhelyi kataszteri területből való kivonás és átminősítés nem indítványozható, kivéve, ha nem áll rendelkezésre egyéb fejlesztési célú terület a település közigazgatási területén, a földvédelmi eljárás feltételei teljesülnek és a kivonást, átminősítést a települési önkormányzat kezdeményezi. g) az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve. (2) Az (1) bekezdés szerinti előírásokat a már kijelölt beépítésre szánt területeken nem kell alkalmazni. (3) Az övezet területén található egyedi értékű dűlőkön új építményként csak a szőlőtermesztéssel összefüggő rendeltetésű építmény építhető, amelyről a településrendezési tervben rendelkezni kell. (4) A (3) bekezdés szerinti egyedi értékű dűlők lehatárolását és a megőrzésükre vonatkozó követelményeket e törvény felhatalmazása alapján kiadott miniszteri rendelet tartalmazza. (5) E § tekintetében mezőgazdaságilag műveltnek az a telek minősül, amelynek legalább 80%-a szőlő, gyümölcsös vagy kert művelési ágba nyilvántartott és ténylegesen is művelt. A művelt telek fennállását a szőlő esetében a hegybíró igazolja. Az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott, kivett művelési ágú telek nem minősül mezőgazdaságilag művelt teleknek. Az épület, építmény használatbavételi engedélyének kiadását, valamint az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységhez kiadott igazolás kiadását követő egy év elteltével és azt követően évente a hegybíró ellenőrzi a művelés fennállását. Ha a tényleges művelés megszűnt, az (1) bekezdés c) pontja alapján megvalósított épületet, építményt el kell bontani.	(3)-(4) bekezdések szerinti egyedi értékű dűlő nem érintett. (5) kialakult, jogszerűen beépítésre szánt kivett területet érintő változások, nem releváns.
---	---

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

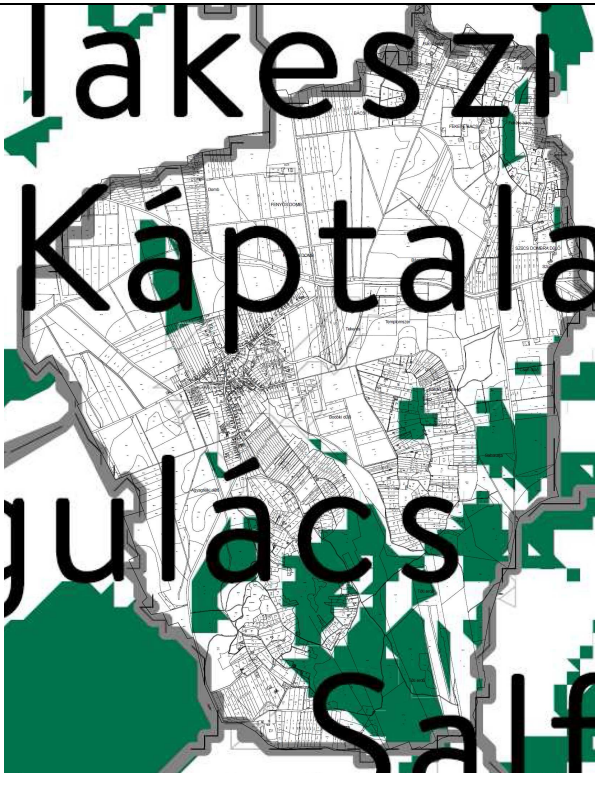
A 2.sorszámú Szűcsdombra dülő tervezési terület BKÜTrT területrendezési terv térségi övezeteinek az érintettsége a tervezett új kertes mezőgazdasági terület kialakítása esetén:

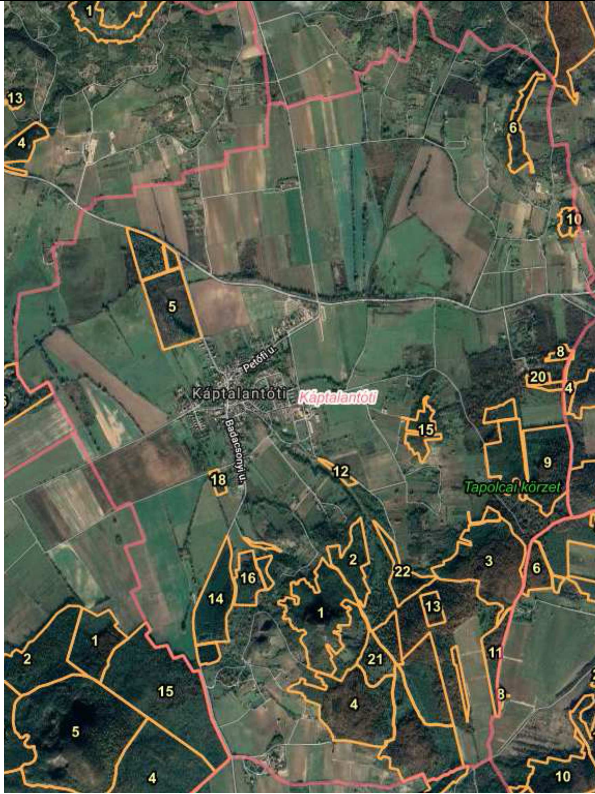
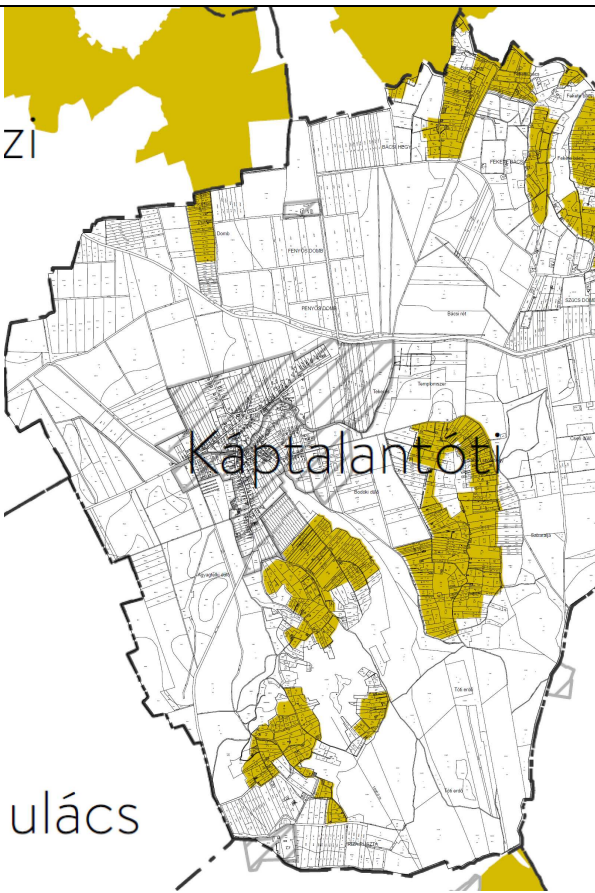
BKÜTrT	Érintettség, hatályosság a tervezési terület vonatkozásában	Területe (ha)	Térségi övezet
BKÜTrT szerkezeti terve	Érinti szőlő, gyümölcs és kertművelésű térségként	Erdőgazdálkodási térség: 274,1 ha Mezőgazdasági térség: 360 ha Szőlő, gyümölcs és kertművelésű térség: 443,54 ha Vízgazdálkodási térség: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

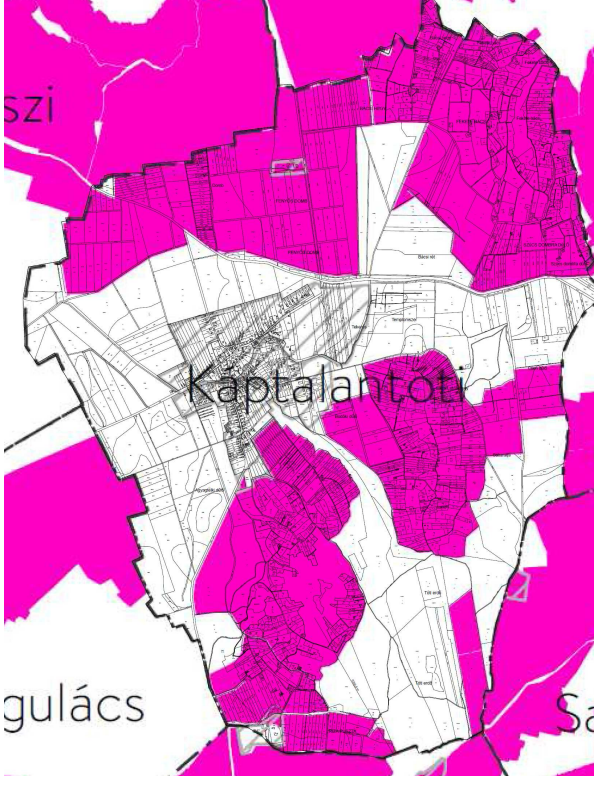
az ökológiai hálózat magterületének övezete az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete az ökológiai hálózat pufferterületének övezete 3/1 melléklet	Nem érinti Nem érinti Érinti	Ökológiai hálózat magterületének övezete 209,56 ha Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete 6,74 ha Ökológiai hálózat pufferterületének övezete 920,18 ha	
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	Érinti	497,83 ha	
Trtv 52. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete 81.§ (1) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete tekintetében a 19. § (4) bekezdése szerinti miniszteri rendeletben a tájképvédelmi terület övezetére meghatározott övezeti előírások mellett - a bányászatra vonatkozó rendelkezés kivételével - a (2) és (3) bekezdésben foglalt rendelkezés alkalmazandó. (2) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő		(1) Megfelel - bánya nyitása nem tervezett.	

terület övezetén: a) új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki; b) a művelési ág megváltoztatása, termőföld más célú hasznosítása csak a hagyományos tájhasználatnak megfelelő termelési- és tájszerkezet, illetve a sajátos tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető; c) a látványvédelmet a településképi követelményekben és a településrendezési tervben biztosítani kell; d) a kialakult geomorfológiai formák természetes domborzati adottságai és láthatósága megőrzendők. (3) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetén: a) új épület vagy építmény elhelyezése tájba illesztve, a történeti tájszerkezet, a táji és tájképi értékek és az egyedi tájértékek megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok követése mellett, a beépítésre nem szánt területen a telek a meglévő beépítéshez igazodó, de legfeljebb 3%-os beépítettséggel történhet; b) új üzemanyag-töltő állomás és hulladékkezelő létesítmény - a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve - nem létesíthető; c) csarnok nem helyezhető el; d) az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű helyezhető el épületre felszerelten; e) új külfejtéses művelésű bányatelek nem állapítható meg, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető, célkitermelőhely nem létesíthető, felszíni tájsebeket rendezni kell.	a)Megfelel - új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre b)A kertes mezőgazdasági övezetbe sorolás a tájhasználatot nem érinti hátrányosan c)A településképvédelmi rendelet tartalmazza az előírásokat „egyéb településrész” meghatározó területként. a)Az új beépítés a korábbi épület építészeti hagyományait követve kerül kialakításra b)Megfelel-Üzemanyag-töltő és hulladékudvar, komposztáló telep nem kerül elhelyezésre c)Megfelel-csarnok nem kerül elhelyezésre d)Megfelel, nem kerül háztartási méretű kiserőműnél nagyobb teljesítményű erőmű elhelyezésre e)Megfelel, bányanyitás nem tervezett és nem is engedélyezhető ezen a területen.
---	--

Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések 3/4. melléklet	Érinti	1173,09 ha	
Trtv. 53. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete 82. § A világörökségi és világörökségi várományos területek övezete tekintetében a 31. § szerinti övezeti előírások mellett a következő előírások alkalmazandók: a) az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű helyezhető el épületre felszerelten; b) a tájalkotó elemek összhangjának megőrzése érdekében a helyi építési szabályzatban és a településképi rendeletben a tájképet és a kulturális örökség elemeinek védelmét szolgáló szabályozást kell meghatározni.			a) Megfelel, nem kerülhet a területen a háztartási méretű kiserőműnél nagyobb erő elhelyezésre b) A TKR és a HÉSZ tartalmazza a szükséges előírásokat.
Tómeder övezete	Nem érinti	-	

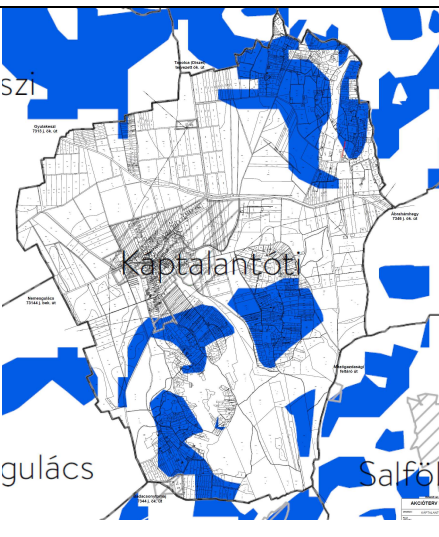
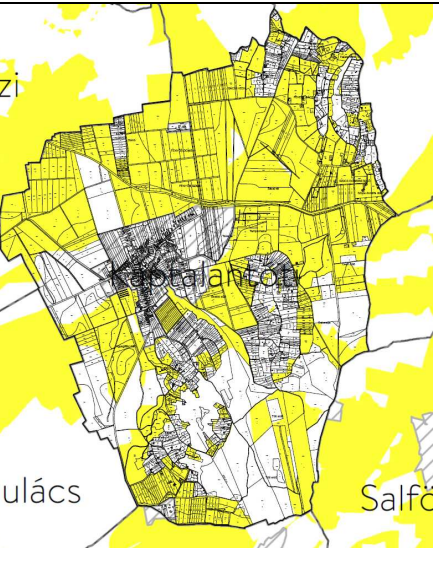
kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete 3/2. melléklet	Nem érinti	-	
erdők övezete	Nem érinti	197,61 ha	

Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdők	Nem érinti	190,12	
Kertes mezőgazdasági övezete	Nem érinti	141,4135 ha	

Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete	Érinti	586,72 ha	
Trtv 58. Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete 87. § (1) A borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetén: a) új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki; b) telek belterületbe nem vonható; c) épület - érintettség esetén a 84. § szerinti kertes mezőgazdasági terület övezetében vagy a 77. § (2) bekezdése szerinti miniszteri rendeletben meghatározott általános mezőgazdasági terület övezetében meghatározott szabályok alkalmazásával egyidejűleg - ca) a beépíthető telek legkisebb nagyságára és beépítettségére, valamint a mezőgazdasági birtokközpontokra vonatkozó előírások figyelembevételével, és cb) az I. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri területen a legalább 80%-ban szőlő művelési ágban nyilvántartott és ennek megfelelően művelt telken, kizárólag szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy borturizmust szolgáló rendeltetéssel, összesen legfeljebb 3000 m² nagyságú bruttó alapterülettel, a II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri területen pedig a mezőgazdaságilag műveltnek minősülő telken, legfeljebb 3000 m²		a) Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre - megfelel b) nem kerül a terület belterületbe vonásra - megfelel ca) a beépíthető telek legkisebb nagysága 2 ha lesz cb) A terület legalább 80 %-ban szőlőművelési ágban van és ténylegesen is úgy használt.	

<i>nagyságú bruttó alapterülettel</i> <i>építhető és bővíthető;</i> <i>d) szakrális építmény, amely a szőlőhegyek tájképéhez hagyományosan hozzátartozó tájképformáló elem - szőlőműveléssel nem hasznosított területen is - a telek méretétől függetlenül építhető, legfeljebb 10 m² bruttó alapterülettel, legfeljebb 3%-os beépítettséggel;</i> <i>e) a borszőlőművelés tényét a terület pontosan meghatározott százalékában az illetékes hegybíró nyilatkozatával kell igazolni;</i> <i>f) a borszőlő termőhelyi kataszteri területből való kivonás és átminősítés nem indítványozható, kivéve, ha nem áll rendelkezésre egyéb fejlesztési célú terület a település közigazgatási területén, a földvédelmi eljárás feltételei teljesülnek és a kivonást, átminősítést a települési önkormányzat kezdeményezi.</i> <i>g) az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.</i> <i>(2) Az (1) bekezdés szerinti előírásokat a már kijelölt beépítésre szánt területeken nem kell alkalmazni.</i> <i>(3) Az övezet területén található egyedi értékű dűlőkön új építményként csak a szőlőtermesztéssel összefüggő rendeltetésű építmény építhető, amelyről a településrendezési tervben rendelkezni kell.</i> <i>(4) A (3) bekezdés szerinti egyedi értékű dűlők lehatárolását és a megőrzésükre vonatkozó követelményeket e törvény felhatalmazása alapján kiadott miniszteri rendelet tartalmazza.</i> <i>(5) E § tekintetében mezőgazdaságilag műveltnek az a telek minősül, amelynek legalább 80%-a szőlő, gyümölcsös vagy kert művelési ágban nyilvántartott és ténylegesen is művelt. A művelt telek fennállását a szőlő esetében a hegybíró igazolja. Az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott, kivett művelési ágú telek nem minősül mezőgazdaságilag művelt teleknek. Az épület, építmény használatbavételi engedélyének kiadását, valamint az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységhez kiadott igazolás kiadását követő egy év elteltével és azt</i>	d) nem kerül szakrális építmény elhelyezésre e) megfelel f) nem kerül kivonásra a borszőlő termőhelyi kataszteri területből g) megfelel (2) Nincs és nem is tervezett itt beépítésre szánt terület kijelölése (3) nem található egyedi értékű dűlő a területen (4) Megfelel
---	--

<i>követően évente a hegybíró ellenőrzi a művelés fennállását. Ha a tényleges művelés megszűnt, az (1) bekezdés c) pontja alapján megvalósított épületet, építményt el kell bontani.</i>			(5) Megfelel a terület 97,5 %-ban szőlő művelési ágban van. A 0258/4, 0258/5, 0257/11 hrsz ingatlanokon tervezett kertes mezőgazdasági területbe sorolás 2,3818 ha nagyságban megfelel a Trtv 87.§-ban foglaltaknak!
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: Vízéróziónak kitett terület övezete	Nem érinti	251,33 ha	
BKÜTrT 14. melléklet: Általános mezőgazdasági terület övezete	Érinti a térsgéi övezet lehatárolásá nak módosításáv al	662,09 ha	
A 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet 13.§ 14/A.§ 15.§, és 16.§-a alapján: <i>13. § Az általános mezőgazdasági terület övezetét a településrendezési eszközben le kell határolni, és azt legalább 95%-ban általános mezőgazdasági területbe, természetközeli területbe vagy közlekedési területbe</i>		13.§ Káptalantóti területeinek 99,56 %-a (>95 %) általános mezőgazdasági területbe lesz besorolva kivéve a 0258/4, 0258/5, 0257/11 hrsz ingatlanok	

kell sorolni. A fennmaradó területen nem jelölhető ki az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 24. § (2) bekezdés a) és b) pontja, valamint a 30/B. § (2) bekezdés i) pontja szerinti építési övezet, valamint övezet. „14/A. § A Trtv. 1/3. mellékletében meghatározott parti és partközeli települések esetében a) a 13. §-ban foglaltakat azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a fennmaradó általános mezőgazdasági területbe, természetközeli területbe vagy közlekedési területbe nem sorolt területeknél nem helyezhető el üdülő- és kereskedelmi, szolgáltató, szállás rendeltetésű épület, és legalább 3 ha-os telekméret esetén, telkenként legfeljebb 150 m² bruttó alapterülettel, 7,5 méter beépítési magassággal egy darab lakórendeltetésű épület helyezhető el; és b) a 14. § (1) bekezdésében foglaltakat azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a helyi építési szabályzat általános mezőgazdasági terület övezetében nem helyezhető el üdülő- és kereskedelmi, szolgáltató, szállás rendeltetésű épület, valamint lakórendeltetésű épület esetén telkenként legfeljebb egy épület helyezhető el. 15. § Az általános mezőgazdasági terület övezetén a szőlő művelési ágban levő területen a következő előírások alkalmazandók: a) szőlő művelési ágban lévő területen - a c) pontban foglaltak kivételével - 2 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető; b) a szőlő művelési ágban lévő és ténylegesen így művelt területen - a c) pontban foglaltak kivételével - szőlőtermelési, borászati célú és borturizmust szolgáló gazdasági építmény, valamint a tulajdonos számára szolgáló lakóépület és borturizmust szolgáló egyéb szálláshely is elhelyezhető, de a 2 ha és 3 ha közötti telekméret esetén a beépített bruttó alapterület a 800 m²-t, 3 ha és azt meghaladó telekméret esetén a 3000 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 10%-át nem haladhatja meg; c) a Balaton jogi partvonalával nem érintkező, szőlő művelési ágban lévő és ténylegesen így is művelt telkekkel rendelkező tulajdonos - ha az egy borvidéken vagy a beépítésre igénybe vett telektől 20 km-en belül lévő telkeinek összterülete 5 ha-nál nagyobb - az alábbi feltételekkel létesíthet	2,3818 ha nagyságú területét, amely kertes mezőgazdasági területbe kerül besorolásra. Káptalantóti a Trtv alapján 73. sorszámú parti és partközeli település a) A tervezési területen belüli kertes mezőgazdasági területen nem helyezhető el és nem is tervezett üdülő- és kereskedelmi, szolgáltató, szállás rendeltetésű épület. A terület nagysága nem éri el a 3 ha-t, ezért itt nem alkalmazható a gyakorlatban az, hogy legalább 3 ha-os telekméret esetén, telkenként legfeljebb 150 m² bruttó alapterülettel, 7,5 méter beépítési magassággal egy darab lakórendeltetésű épület elhelyezhető. b) A terület kertes mezőgazdasági besorolást kap. A kivéve a 0258/4, 0258/5, 0257/11 hrsz ingatlanok a 0258/4 hrsz rét 5 kivételével szőlő művelési ágban vannak összesen 97,5 %-os arányban. a) a terület 2 ha-nál nagyobb így elvileg 800 m² bruttó beépítés elhelyezhető. A HÉSZ ennek alapterületét 100 m²-ben rögzíti és ennél egyben szigorúbb előírást határoz meg.
--	--

építményt: ca) szőlőműveléssel összefüggő birtokközpont csak azon a településen alakítható ki, ahol a birtoktest területének legalább 70%-a található, cb) a beépítés egy telken érvényesíthető, de a beépíthető terület nagysága - figyelembe véve a telken már meglévő beépítést is - a beszámított telkek összterületének 1%-át, egyúttal a beépítésre igénybe vett telek beépítettsége a 25%-ot és a 800 m²-t nem haladhatja meg, cc) a beépítésre igénybe vett telket úgy kell kialakítani, hogy az legalább 2000 m² területű legyen, és nem helyezkedhet el a Balaton vízparti területein, továbbá ökológiai hálózat magterületének övezetében, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében és kertes mezőgazdasági terület övezetében, cd) a beépítésre igénybe vett telken szőlőtermelési, borászati célt szolgáló gazdasági építmény, tulajdonos számára szolgáló egy lakást tartalmazó lakóépület, valamint borturizmust szolgáló egyéb szálláshely helyezhető el. 16. § Az általános mezőgazdasági terület övezetén a 14. §-ban és a 15. §-ban meghatározottakon túl a következő előírások is alkalmazandók: a) építményt létesíteni a hagyományos tájhasználatához igazodó módon, csak a legalább 80%-ban művelt telken lehet, ahol a beépítés feltételeként az a művelési ág fogadható el, amely a telek művelt területének 60%-án meghatározó; azon a vegyes művelésű telken, ahol egyik művelési ág sem éri el a 60%-ot, a legszigorúbb beépítési szabályokkal rendelkező művelési ágra vonatkozó előírás szerint lehet építeni; b) új állattartó telepet, a családi szükségletet meghaladó állattartást szolgáló épületet - a lovasturizmus céljait és az őshonos háziállatok bemutatását szolgáló épület kivételével - a Balaton-tómedertől legkevesebb 1000 méter, egyéb felszíni vizektől legkevesebb 200 méter távolságra lehet elhelyezni, azzal, hogy a lovasturizmus céljait szolgáló építmények és műtárgyak elhelyezéséről a településrendezési eszközökben kell rendelkezni; c) lakókocsi, lakókonténer, mobil lakóház, egyéb mobilház még ideiglenes jelleggel sem helyezhető el."	c) Megfelel, de jelen esetben ez nem releváns, mivel ekkora birtok nem áll rendelkezésre. A beépítéseket a tervezés alá vont területek adta területnagyság határozza meg (2,3818 ha). a) Megfelel, a szőlőterület nagysága 97,5 % körül van.
---	--

	<i>b)Állattartó épület létesítése esetén a Balaton jogi medertől való távolság minimum 5 km.</i> <i>c) Megfelel, ezen építmények létesítését a HÉSZ is tiltja</i>
--	---

II. Alátámasztó munkarész

A szerkezeti terv leírása

2.1.1. Káptalantóti Rizapuszta területét érintő változások

A településnek új településszerkezeti terve készül, a korábbi hatályon kívül helyezésre kerül. A szerkezeti értékű változásokkal érintett területek és legfőbb változtatások ismertetése:

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 visszaállítás és telekrendezése érdekében:

- 1) a Helyi Építési Szabályzatban szereplő 26. § (5) 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 telkek 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 szolgálta. Eredetileg a gazdasági épületek mellett lakóépületek is voltak a területen. A telkek 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.

Az önkormányzat a telepítési tanulmányterv befogadása kapcsán megtárgyalta a tervezett beépítést. A benyújtott tervezetet szigorításként javasoljuk kiegészíteni azzal, hogy a tervezett új beépítés megvalósítása a legfontosabb cél, illetve a rendezett telkek telekhatárainak kiigazítása. A jelenlegi

beépített alapterület $\sim 1705 \text{ m}^2$. Az építési korlátozás feloldásával nem volt cél a beépítés 3000 m^2 -es alapterületének kihasználása. Sőt a HÉSZ tervezet kidolgozása során készek vagyunk az előírások oly mértékű szigorítására, hogy $\sim 400 \text{ m}^2$ -es új beépítés elhelyezhető legyen. Ennek érdekében javasoljuk vagy a 3000 m^2 alapterület csökkentését 2300 m^2 , vagy a HÉSZ olyan irányú kiegészítését, amely rögzíti, hogy a meglévő épületen túl legfeljebb 1 db új épület helyezhető el, legfeljebb 400 m^2 bruttó alapterülettel.

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 növényzét 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 – a hatályos előírások szerint:

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 %

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

HÉSZ módosítási javaslat a 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 - javasolt előírások szerint:

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 - 20 %, de az épületek összes bruttó alapterülete a 2300 m ² -t nem haladhatja meg.
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K - 20 % de az épületek összes bruttó alapterülete a 2300 m ² -t nem haladhatja meg.
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 az 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."

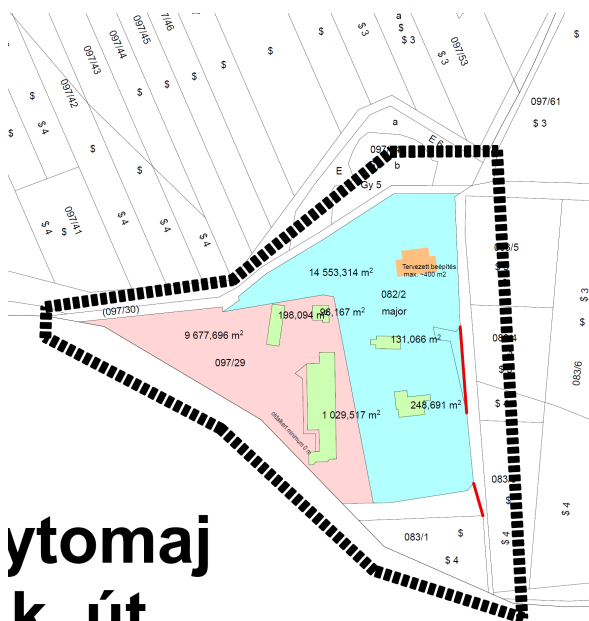
„(5) A „Gksz-2” jelű meglévő Riza-pusztai gazdasági területen:

- a) a történeti értékű épületek és körülöttük lévő kert védendő;*
- b) Gksz-2 jelű Riza-pusztai kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen részletes beépítési tanulmánytervet az építési engedélyezési tervdokumentáció mellékleteként el kell készíteni;*
- c) telekalakítás során a szabályozási terven javasolt telekhatár esetén a tervlapon ábrázolt az elő-, oldal- és hátsókert méretet kell alkalmazni.*
- d) A beépítettség legnagyobb mértéke 20 % de az épületek összes bruttó alapterülete a 2300 m²-t nem haladhatja meg. A meglévő rendeltetésen túl telkenként legfeljebb 1 db új épület helyezhető el, legfeljebb 400 m² bruttó alapterülettel.*
- (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 kétszintű növényzetből (gyep- és cserjeszint együttesen) álló növényzát létesítendő."*

Kialakult telekhatárok mentén a beépítettség változás vizsgálata

A szabályozási terv lehetőséget teremt arra, hogy a 097/29 és 082/2 hrsz ingatlanok jelen formájukban maradjanak. Ez esetben a mindkét ingatlanon legfeljebb 1-1 db épület lesz elhelyezhető a meglévő rendeltetéseken túl. Jelen a 097/29 hrsz 1324 m² van beépítve és a telekterület ~9677 m². A beépítettség mértéke: 13,7 %. Ezt bővíteni legfeljebb egy max. 400 m²-es épülettel lehet, a beépítettség pedig 17,8 %-ra emelkedne. A 082/2 hrsz kibővített telekterülete ~14.553 m², a jelenlegi beépítettség 380 m², amely legfeljebb egy 400 m²-es különálló épülettel bővíthető. Itt a beépítést a

terep és az idő megőrzendő tölgyfák, a meglévő kúria és lakóépület meghatározza. A beépítettség a 082/2 hrsz-en 2,6 %, amely bővítés után 5,4 %-ra emelkedne.

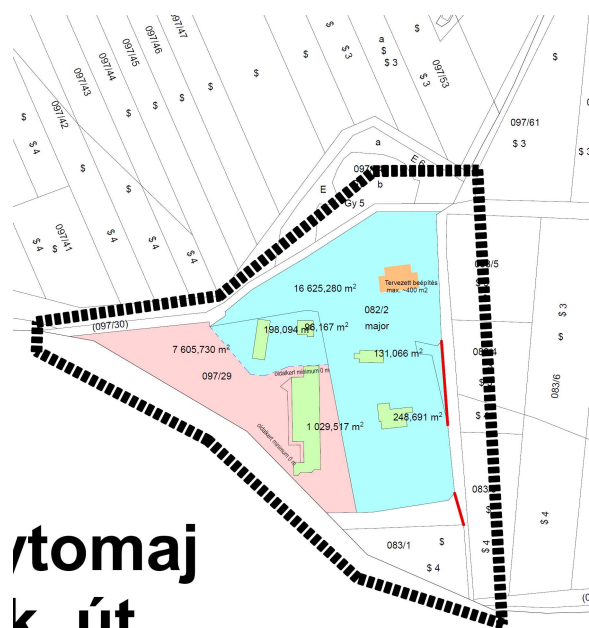


ytomaj
k. út

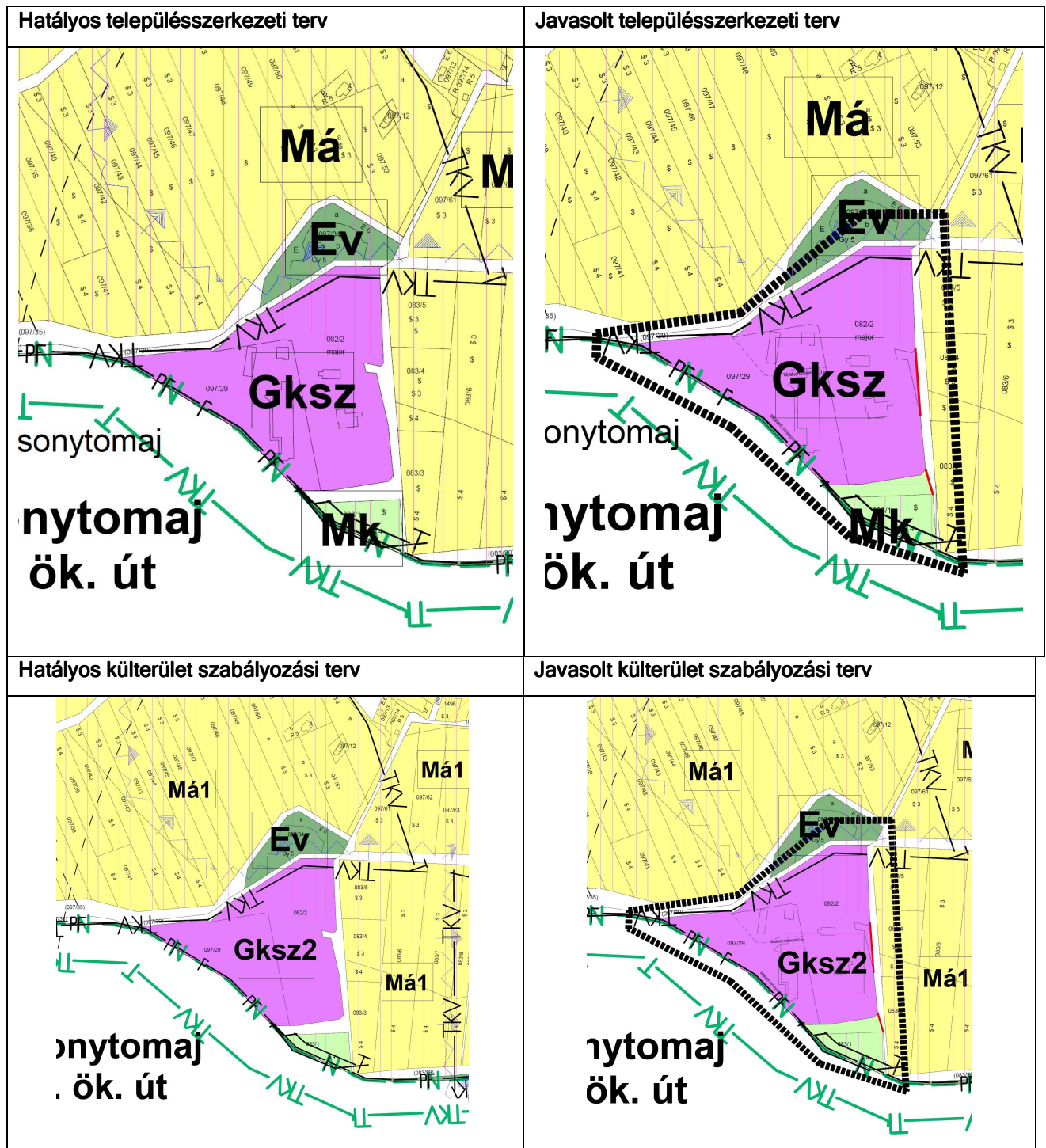
Két telek, módosított telekhatárok esetében a beépítettség alakulása:

Abban az esetben, ha marad a két különálló telek, de a telekhatárok módosulnak a javaslat szerint, akkor 097/29 hrsz csökkentett telekterülete ~7605 m², az épületek alapterülete ~1030 m² és egy darab épület marad a telken, amely legfeljebb egy max.400 m²-es külön álló épülettel bővíthető. A 097/29 hrsz esetében a beépítettség 13,54 % lenne, új beépítés esetén 18,8 %-os-ra emelkedhetne.

A 082/2 hrsz kiegészített és 097/29 hrsz-ből kibővített telekterülete 16.625 m² lesz. A 082/2 hrsz-en lévő 4 db meglévő és egy tervezett épület helyezhető el. A meglévő beépítés nagysága: 674 m², amelyek mellett legfeljebb egy új max. 400 m²-es épület létesíthető. A meglévő beépítettség ilyen telekforma esetén 4 % lenne, új beépítéssel kiegészülve 6,4 %-ra nőne.



ytomaj
k. út



Fotódokumentáció:





A tervezési terület fényképei

2.1.2 Szűcsdombra dülő kertes mezőgazdasági övezet kijelölése

Baltay Zsombor (2094 Nagykovácsi, Fejér György utca 12.), mint a Káptalantóti külterület északkeleti részén fekvő 0258/4, 0258/5, 0257/9, 0257/10, 0257/11 hrsz telkek tulajdonosa kérelmezte a fenti telkek további célszerű hasznosítása és a telekrendezése érdekében:

- a) Káptalantóti községben az Má övezeti besorolást a fenti helyrajzi számok (0258/4, 0258/5, 0257/9, 0257/10, 0257/11 hrsz) vonatkozásában módosítsák Mk övezeti besorolásra,
- b) a 0258/4 hrsz. ingatlan tekintetében az előkert méretének 10 m-ről 5 méterre csökkentése, vagy külön övezeti szabályozással a fennmaradó gazdasági épület fennmaradását, rendeltetésszerű használatát tegyék lehetővé.

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

Településrendezési eszközök módosítása:

A Szűcsdombra dülő területen javasolt kertes mezőgazdasági területhez az alábbi kiegészítést javasoljuk, kiterjesztve a tulajdonviszonyok és szőlőterületek alapján a tervezési területet a 0257/9, 0257/10 hrsz ingatlanokkal, így a tervezési területtel érintett földrészletek: Baltay Zsombor (2094 Nagykovácsi, Fejér György utca 12.), mint a Káptalantóti külterület északkeleti részén fekvő 0258/4, 0258/5, 0257/9, 0257/10, 0257/11 hrsz telkek tulajdonosa.

A terület jelenleg általános mezőgazdasági terület besorolású. A telkek egységes fejlesztése és hasznosítása érdekében indokolt és szükséges a jelenleg hatályos területfelhasználás módosítása és mezőgazdasági övezeti előírások módosítása új kertes mezőgazdasági övezet kijelölése.

Az általános mezőgazdasági területben/övezetben maradó területek esetében nem kívánnánk semmilyen plusz építési jogot biztosítani: 0257/6, 0257/7, 0258/2-3 hrsz a kialakult beépítésein túl. A tulajdonos be pedig tudomásul veszi, hogy a 0258/5 hrsz beépítettsége kialakult és nem növelhető. A 0258/4 hrsz pince építési engedélyének feltétele a minimum 2 ha telekterület, ehhez pedig a 0258/4, 0257/9, 0257/10, 0257/11 hrsz ingatlanok összevonása is szükséges lesz.

Hatályos településrendezési eszközök:

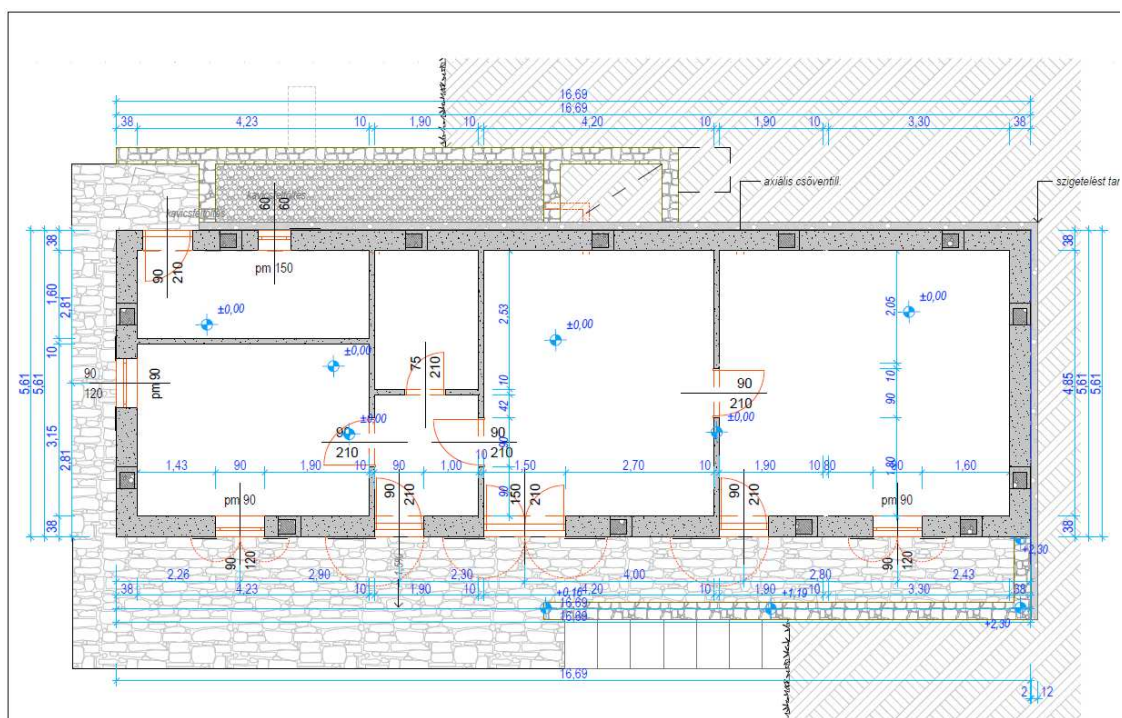
Káptalantóti község településszerkezeti terve /AKCIÓTERV Kft./ a 43/2024.(VI.26.) sz. határozattal került jóváhagyásra, Káptalantóti község Helyi építési Szabályzata a 11/2024.(VI.27.) önkormányzati rendelettel került elfogadásra.

A hatályos HÉSZ előírások alapján a jelenlegi építési övezeti előírás

Káptalantóti község helyi építési szabályzatáról szóló 11/2024. (VI. 27.) önkormányzati rendelet (HÉSZ) 37.§ (2) bekezdése szerint:

(2) A [3. melléklet](#) II/6. számú táblázata szerinti **Má2** jelű jellemzően szőlőművelési ágban lévő övezetben:

- a) Szántó művelési ágban lévő területen épület, terepszint alatti épület nem létesíthető;
- b) Gyep, illetve rét vagy legelő művelési ágban lévő területen 5 ha alatti telekméret esetén épület, terepszint alatti épület nem létesíthető;
- c) Gyep, illetve rét vagy legelő művelési ágban lévő területen 5 ha és azt meghaladó telekméret esetén hagyományos, almos állattartó, valamint a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 0,5 %-át és a 400 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg;
- d) Szőlőművelési ágban lévő területen - az [f\) pont](#)ban foglaltak kivételével - 2 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 2-4 ha közötti telekméret esetén a telken földborítású, terepszint alatti pince építhető. A beépített alapterület a telek 1 %-át, és a 400 m²-t nem haladhatja meg;
- e) gyümölcsös művelési ágban lévő területen 3 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 3 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 0,5 %-át és az egyes építmények bruttó alapterülete a 400 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg;
- f) kert művelési ágban lévő területen 2 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 2 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 0,5 %-át és az egyes építmények bruttó alapterülete a 400 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg.
- g) A szőlő művelési ágban lévő területen - az [f\) pont](#)ban foglaltak kivételével - 4 ha és azt meghaladó telekméret esetén a szőlőtermelést, borászatot és a borturizmust szolgáló, a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, úgy, hogy a lakófunkció a beépített alapterület max. 50 %-át teheti ki. A beépített alapterület a telek 1%-át, és a 400 m²-t nem haladhatja meg. A beépített alapterületen felül gazdasági célú, terepszint alatti földdel takart pince további 2 %-os beépíthetőséggel helyezhető el. Szálláshely a borturizmust szolgáló épület 30 %-ban létesíthető legfeljebb.
- h) Épületet létesíteni csak a szőlő művelési ágnak megfelelően legalább 80%-ban szőlőként művelt telken lehet, ahol a beépítés feltételeként az a művelési ág fogadható el, amely a telek művelt területének 60%-án meghatározó. Azon a vegyes művelésű telken, ahol egyik művelési ág sem éri el a 60%-ot, a legszigorúbb beépítési szabályokkal rendelkező művelési ágra vonatkozó előírás szerint lehet építeni;
- i) A beépíthető telek szélessége legalább 30 m.
- j) A kialakítható telek területe legalább 1 ha (10 000 m²).
- k) A beépítés módja szabadon álló.
- l) Az előkert és az oldalkert szélessége legalább 10 m.
- m) Az épületmagasság legfeljebb 3,8 m.



A 0258/4 hrsz-en tervezett új beépítés alaprajza (Erdélyi Bálint Károly ok. építész É 19-0390)



Balra korábbi beépítés fényképe, jobbra az új beépítés látványterve

A 0258/4 hrsz ingatlanon az ingatlan-nyilvántartás szerinti jelölt beépítésének alapterülete $\sim 82 \text{ m}^2$. A tervezett és fennmaradási engedélyezéssel érintett ingatlan alapterülete $\sim 94 \text{ m}^2$. Ezért szükséges egy új Mk-kertes mezőgazdasági övezet kijelölése, amely övezetben az előkert mérete a szabályozási terven jelölt helyen minimum 5, illetve az elhelyezhető beépítés legnagyobb beépítési intenzitása a változatlan 3 % mellett 90 m² helyett 100 m²-re emelkedik.

Az önkormányzat a telepítési tanulmányterv készítésekor vizsgálta azt, hogy az elhelyezhető alapterület mértéke ne 94 m², hanem 100 m² legyen (mint kerek szám) azonban a szabálytalan építkezés során keletkező épület = a korábbi beépítés jellegében való helyre állítása nem indokolja az alapterület 100 m²-ben való megadását erre az egy új Mk* jelű kertes mezőgazdasági övezetre.

A javasolt HÉSZ előírások alapján az új övezeti előírás a 0258/4, 0258/5, 0257/9, 0257/10, 0257/11 hrsz ingatlanok területére kijelölésre kerülő új „Mk** jelű kertes mezőgazdasági területnek” megfelelően a hatályos 38.§ előírásainak alkalmazásával:

A Káptalantóti község helyi építési szabályzatáról szóló 11/2024. (VI. 27.) önkormányzati rendelet 38. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A 3. melléklet II/8. számú táblázata szerinti Mk jelű, és a 3. melléklet II/8a. számú táblázata szerinti Mk jelű kertes mezőgazdasági terület a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy a borturizmust szolgáló területfelhasználási egység.”*

A Káptalantóti község helyi építési szabályzatáról szóló 11/2024. (VI. 27.) önkormányzati rendelet 30. alcíme a következő 38/A. §-sal egészül ki:

„38/A. §

Az Mk jelű kertes mezőgazdasági terület övezetére a 38. §-ban foglalt előírások vonatkoznak, kivéve a (6) bekezdés a), d), f) pontjaiban rögzített előírásokat, melyeket a következők szerint kell alkalmazni:*

- a) a (6) bekezdés a) pontra tekintettel: a beépíthetőség mértéke legfeljebb 3%, a beépíthető alapterület legfeljebb 94 m²,*
- b) a (6) bekezdés d) pontjára tekintettel: a beépíthető telek területe legalább 20 000 m²,*
- c) a (6) bekezdés f) pontjára tekintettel: az előkert legalább 10 m, vagy szabályozási terven jelölt minimum 5 m, az oldalkert legalább 4,0 m, az építményeket a kialakult állapot szerint, vagy legfeljebb az utcafronttól mért 50 m-es sávon belül kell elhelyezni.”*

A fenti előírásoknak a tervezett beépítés telekegyesítések esetén megfelel. A 2,8646 ha területen a beépítettség ~0,52 %-os lesz <3 %.

Az előkert mérete a HÉSZ 3. melléklet II/8. táblázata szerint 10 m. A 0258/4 hrsz-en a kialakult előkert ennél kisebb. Annak érdekében, hogy a kialakult beépítési kontúrhoz leginkább igazodó új beépítés elhelyezhető legyen csökkenti kell az előkert méretét ezen a szakaszon. ezt úgy javasoljuk megoldani, hogy a szabályozási terv jelölni fogja, hogy itt az előkert minimum 5 m. A táblázat pedig kiegészül azzal, hogy az előkert 10 m, vagy a szabályozási terv jelölése szerinti érték. A HÉSZ részletes övezeti előírása minden másban megegyezik az Mk jelű kertes mezőgazdasági területek előírásával.

Az Mk* jelű övezetben összevont telken belül építeni csak a külterület szabályozási terven ebben az övezetben jelölt építési helyen belül lesz mód beépítést elhelyezni. Ez azt is jelenti, hogy a 0258/4 hrsz pince kontúrjában közel azonosan visszaépíthető lesz. A 0258/5 hrsz ingatlanon a meglévő beépítés nem bővíthető. Itt meg kell jegyezni azt is, hogy jelenleg sem bővíthető a 0258/5 hrsz, mivel a telekterülete mindösszesen - kialakult módon - ~435 m², így az 57 m²-es beépítés jelenleg 13,1 %-os kialakult beépítési intenzitással párosul - tehát több szempontból sem bővíthető.

Az építési hely, az alapterületi megkötés és korlátozás, a legalább 2 ha-os, a legalább 80 %-ban szőlő termőhely megtartása, a 2 ha-os minimális telekterület beépítés esetén mind-mind azt a célt szolgálja, hogy a Szűcsdombra dülő beépítettsége a pince visszaépítésén kívül ne emelkedjen.

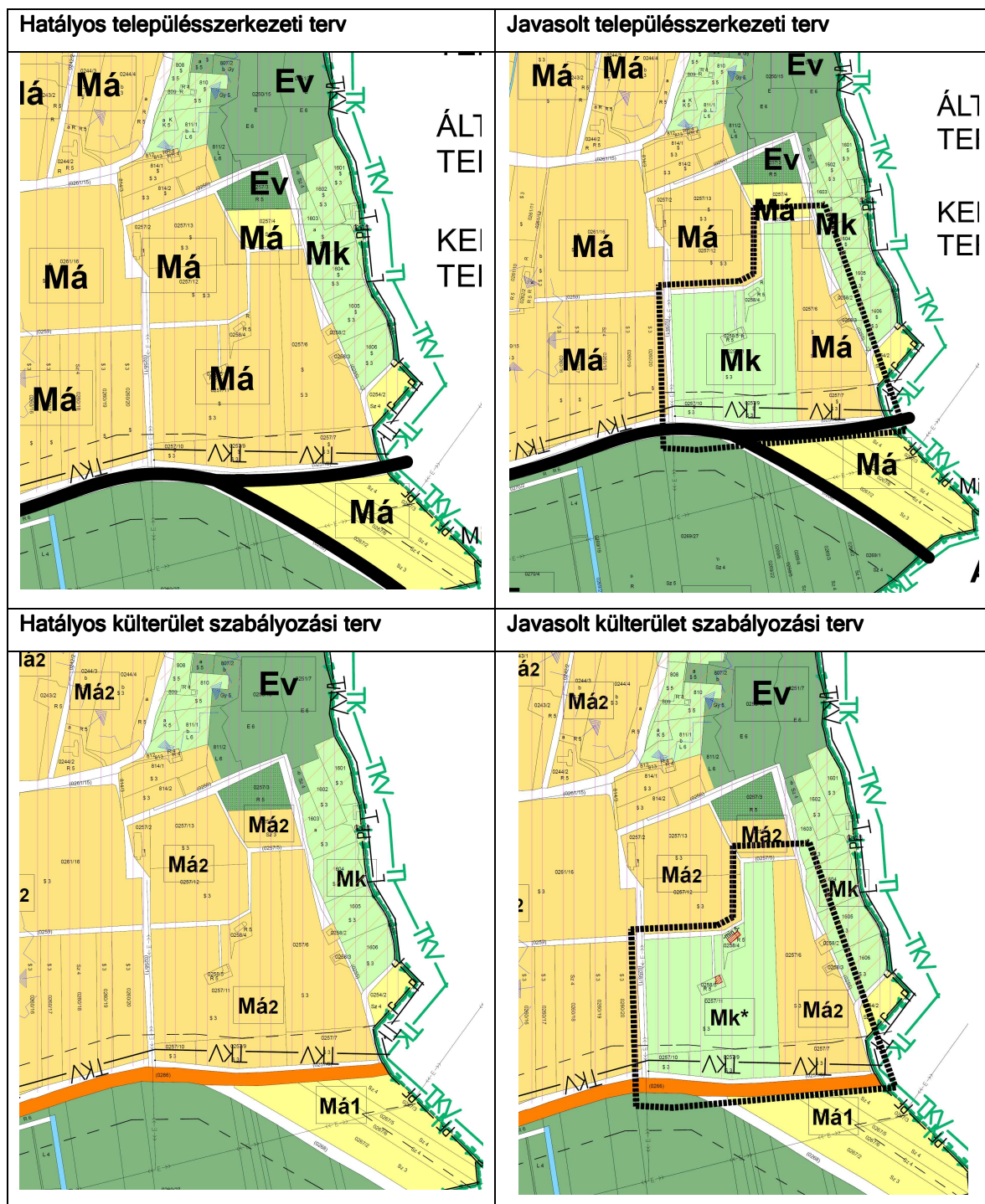
HÉSZ 3. melléklet az új 8a. táblázat javasolt kiegészítése (piros szöveggel)

8a. sz. táblázat

A	B	C
1.	Mk* jelű övezet	
2.	Beépítési mód	oldalhatáron álló
3.	Kialakítható telek területe	3000 m ²
4.	Beépíthető telek területe legalább	20.000 m ²
5.	Beépíthető telek területe	A kertes mezőgazdasági terület övezeteiben a beépíthető telek legkisebb nagysága 20.000 m². a) építeni csak a legalább 80 %-ban szőlőműveléssel hasznosított telken, kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást, vagy borturizmust szolgáló épületet lehet, d) A szőlőművelés tényét a terület pontosan meghatározott százalékában az illetékes hegyközségnek kell igazolni.
6.	Kialakítható telek szélessége	min. 16 méter
7.	Megengedett legnagyobb beépítettség	3 %, de telkenként az épület alapterülete nem haladhatja meg a 94 m ² -t
8.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	a terepszint alatti beépíthetőség mértéke (terezsint fölé emelkedő gazdasági épület alatti pince, és földel takart pince összesen) legfeljebb 3%, a terepszint alatt beépíthető alapterület legfeljebb 200 m ² ; a gazdasági épület, és attól különálló földel takart pince építészeti egységben épülhet;
9.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	az épületmagasság a 3,5 métert, az építmény legnagyobb homlokzatának magassága a 4,5 métert nem haladhatja meg.
10.	Megengedett legkisebb zöldfelület	-
11.	Előkert:	legalább 10 m. vagy szabályozási terv szerint jelölt helyen legalább 5 m
12.	Oldalkert:	legalább 4,0 m.
13.	épület legnagyobb szélessége	6,0 m

A településszerkezeti terv az alábbiak szerint változik:

→ általános mezőgazdasági területből kertes mezőgazdasági terület kerül kijelölésre a 0258/4, 0258/5, 0257/9, 0257/10, 0257/11 hrsz-ú ingatlanokon 2,8646 ha nagyságban.



Fotódokumentáció:





A tervezési terület fényképei

2.2. Tájrendezés és természetvédelem

2.2.1. Országos, megyei szintű övezeti besorolások

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

Ökológiai hálózat magterületének övezete: 209,56 ha - jelen eljárásban nem érintett.

Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete: 6,75 ha- jelen eljárásban nem érintett.

Ökológiai hálózat pufferterületének övezete: 920,18 ha - jelen eljárásban mindkét tervezési területen érintett.

A tervezet módosítások nem ellentétesek a térségi övezet előírásaival.

Az ökológiai hálózat magterületének övezete	Nem érinti	Ökológiai hálózat magterületének övezete 209,56 ha	
az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	Nem érinti	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete 6,74 ha	
az ökológiai hálózat pufferterületének övezete 3/1 melléklet	Érinti az 1.-2. sorszámú tervezési területet.	Ökológiai hálózat pufferterületének övezete 920,18 ha	

2.2.2.1. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek

Káptalantóti teljes közigazgatási területe az országos tájképvédelmi terület övezete által lefedett. Ezeken kívül a település külterületének jelentős része (északi és nyugati településrész, valamint a belterülettől keletre fekvő területek) érintett tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetével (részletesen 2.2.1. fejezetben). A tájképvédelmi övezet területe érinti az 1.-2. sorszámú tervezési területeket.



9/2019. (VI.14.) MvM rendelet, 3. melléklet:
Tájképvédelmi terület övezete

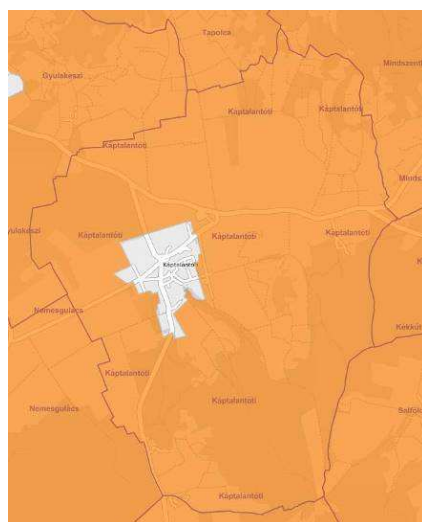


2018. évi CXXXIX. törvény,
Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területére vonatkozó
11/1. melléklet:
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő
terület övezete

2.2.2.2. Nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék

Országos jelentőségű természetvédelmi terület

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



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

Fokozottan védett természeti terület 31/1997. (IX. 23.) KTM rendelet 4. számú melléklete alapján a 0100/55, 0136/1-6, 0278/1-0280, 0282-0285, 0290/b, 0292, 1422/1, 1439, 1443, 1444 hrsz-ú ingatlan.

Káptalantóti területét barlang felszíni védőövezetének kijelölése nem érinti a 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet szerint.

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 Káptalantóti közigazgatási területét.

Helyi védett természeti érték

Helyi védett természeti érték az adatbázisok alapján nem található a településen.

Egyedi tájértékek

Az egyedi tájértékek az ember társadalmi tevékenységével létrehozott kultúrtörténeti, történelmi, vagy esztétikai szempontból értékes tájalkotó elemek, amelyek nem állnak sem műemléki, sem természetvédelmi oltalom alatt. Az egyedi tájértékek megállapítása és nyilvántartásba vétele a természetvédelem állami területi szerveinek feladata. Káptalantóti igazgatási területére a Balaton-felvidéki Nemzeti Park még nem készített egyedi tájérték katasztert.

1.sorszámú Riza puszta

Az egyedi tájértékeket a 2024-ben elfogadott településrendezési eszközök számba vették. A tájértékek között 23. sorszámmal szerepel a „Tölgyes kúria”, amelynek a helyreállítása építészeti és funkció tekintetében is kiemelt cél.

Nr.	Név	Helyszín	Hrsz.	Főbb jellemzők
Kultúrtörténeti értékek				
Településsel kapcsolatos egyedi tájérték				
Kultikus, szakrális építmény, alkotás, helyszín				
23.	Panoráma	Káptalantóti déli része, Tölgyes-kúria	083/2	A Tölgyes-kúria mellől nagyon szép kilátás nyílik a Balaton felé. Tiszta időben egészen Fonyódig ellátni.

2.sorszámú Szűcsdombra dülő

A tájértékek között 13. sorszámmal szerepel a Szűcs-domb, a Mindszentkál, Kékkút felé vezető út mentén fekvő pince. A pince eredeti kontúrjához közel azonos alapterülettel, a korábbi építészeti megjelenés felhasználásával kerül régi helyén újjáépítésre.

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

Kultikus, szakrális építmény, alkotás, helyszín				
13.*	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.



A 0258/4 hrsz épület korábbi állapotának fényképe

2.2.2.2. Nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék

2.2.2.3. Országos ökológiai hálózat

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

Ökológiai hálózat magterületének övezete: 209,56 ha

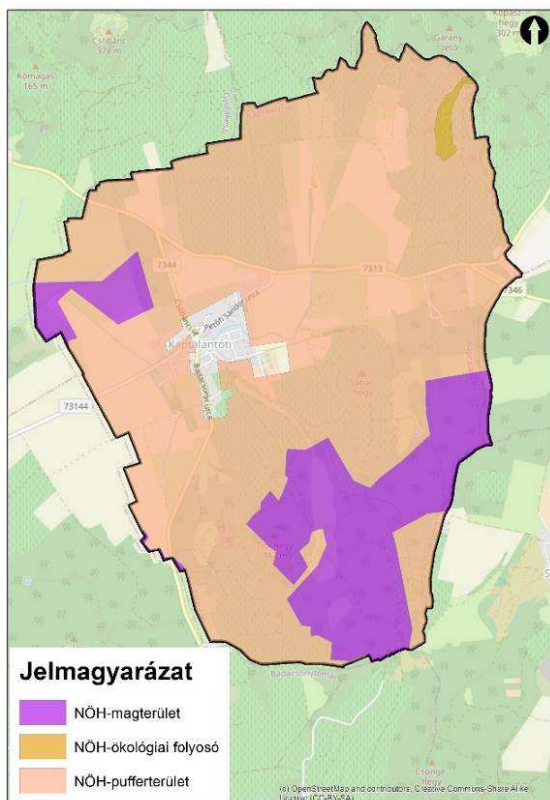
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete: 6,75 ha

Ökológiai hálózat pufferterületének övezete: 920,18 ha

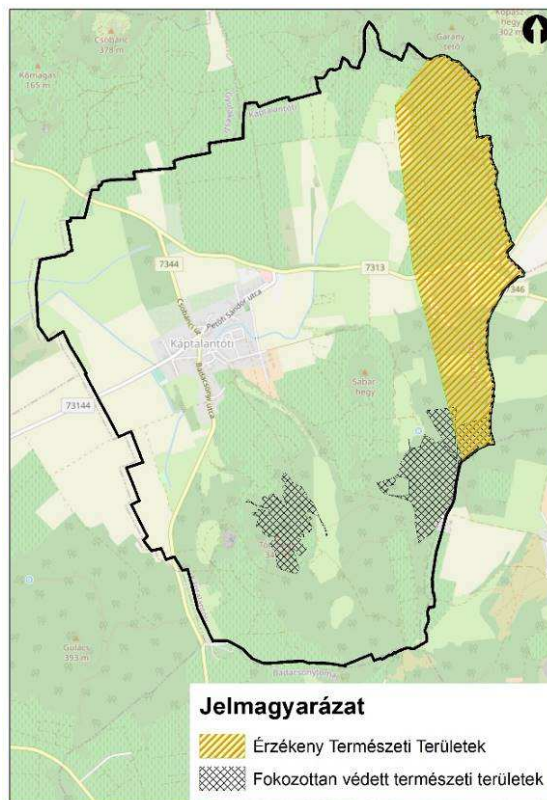
A területek lehatárolását a szerkezeti terv módosításakor kell elvégezni. A település igazgatási területén magterület övezetét meg kell különböztetni.

2.2.2.4. Érzékeny Természeti Területek, Magas Természeti Értékű Területek

A 2/2002. (I. 23.) KöM-FVM együttes rendelet 2. számú melléklete alapján Káptalantóti közigazgatási területét érinti a Káli-medence elnevezésű kiemelten fontos Érzékeny Természeti Terület.



Országos ökológiai hálózat magterület, ökológiai folyosó és pufferterület övezete Káptalantóti esetében (BFNPI adatszolgáltatás)



Érzékeny Természeti Területek, fokozottan védett természeti területek Káptalantóti esetében (BFNPI adatszolgáltatás)

2.2.3.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

Mezőgazdasági területek

Kertes mezőgazdasági területek

A településen az Mk jelű kertes mezőgazdasági övezet előírása nem változik.

A 2. sorszámú tervezési területhez (0258/4, 0258/5, 0257/9, 0257/10, 0257/11 hrsz) kapcsolódó új Mk* jelű mezőgazdasági övezet javasolt előírásai szigorúbbak az Mk jelű övezet már meglévő előírásaihoz képest. A szigorítás oka és célja, hogy a 0258/4 hrsz ingatlanon lévő pince újjáépítésén túl az övezet területén további beépítés ne valósuljon meg, a telek szőlő területként való hasznosítása megmaradjon. Az építési lehetőséget építési hely is rögzíti a szabályozási tervlapon.

„8a. sz. táblázat

A	B	C
1.	Mk* jelű övezet	
2.	Beépítési mód	oldalhatáron álló
3.	Kialakítható telek területe	3000 m ²
4.	Beépíthető telek területe legalább	20.000 m ²

5.	Beépíthető telek területe	A kertes mezőgazdasági terület övezeteiben a beépíthető telek legkisebb nagysága 20.000 m ² . a) építeni csak a legalább 80 %-ban szőlőműveléssel hasznosított telken, kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást, vagy borturizmust szolgáló épületet lehet, d) A szőlőművelés tényét a terület pontosan meghatározott százalékában az illetékes helyközségnek kell igazolni.
6.	Kialakítható telek szélessége	min. 16 méter
7.	Megengedett legnagyobb beépítettség	3 %, de telkenként az épület alapterülete nem haladhatja meg a 94 m ² -t
8.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	a terepszint alatti beépíthetőség mértéke (terezsint fölé emelkedő gazdasági épület alatti pince, és földel takart pince összesen) legfeljebb 3%, a terepszint alatt beépíthető alapterület legfeljebb 200 m ² ; a gazdasági épület, és attól különálló földel takart pince építészeti egységben épülhet;
9.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	az épületmagasság a 3,5 métert, az építmény legnagyobb homlokzatának magassága a 4,5 métert nem haladhatja meg.
10.	Megengedett legkisebb zöldfelület	-
11.	Előkert:	legalább 10 m. vagy szabályozási terv szerint jelölt helyen legalább 5 m
12.	Oldalkert:	legalább 4,0 m.
13.	épület legnagyobb szélessége	6,0 m

Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete

Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetén új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, telek belterületbe nem vonható. Épület az I. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri területen a legalább 80%-ban szőlő művelési ágban nyilvántartott és ennek megfelelően művelt telken helyezhető el, kizárólag szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy borturizmust szolgáló rendeltetéssel, összesen legfeljebb 3000 m² nagyságú bruttó alapterülettel. A II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri területen a mezőgazdaságilag műveltnak minősülő telken helyezhető el, legfeljebb 3000 m² nagyságú bruttó alapterülettel. Mezőgazdaságilag műveltnak az a telek minősül, amelynek legalább 80%-a szőlő, gyümölcsös vagy kert

művelési ágban nyilvántartott és ténylegesen is művelt. A művelt telek fennállását a szőlő esetében a hegybíró igazolja.

Szagrális építmény, amely a szőlőhegyek tájképéhez hagyományosan hozzátartozó tájképformáló elem - szőlőműveléssel nem hasznosított területen is - a telek méretétől függetlenül elhelyezhető, legfeljebb 30 m² bruttó alapterülettel, legfeljebb 3%-os beépítettséggel.

Az európai jelentőségű NATURA 2000 hálózathoz tartozó területeken a gazdálkodás és az egyéb tájhasználatok érdekeit összhangba kell hozni a természetvédelmi érdekekkel. A Natura 2000 területek fenntartására vonatkozó általános szabály, hogy a Natura 2000 terület fenntartási céljainak elérését (a jelölő fajok és jelölő élőhelyek kedvező természetvédelmi helyzetének biztosítását) nem veszélyeztető vagy nem sértő tevékenység korlátozás nélkül folytatható.

Az új Mk* jelű kertes mezőgazdasági övezetben a beépítés ennél szigorúbb előírások mellett a tájkép megőrzése és a szőlőterületek megtartása érdekében kerül elrendelésre.

2.2.3.3. Tájvédelmi, tájképvédelmi javaslatok

Cél a tájkarakter hosszútávú megőrzése. Káptalantóti az ország egyik leglátványosabb, változatos felszínborítású, tanúhegyekkel tarkított kismedencéjében fekszik. A MaTrT Tájképvédelmi terület övezete a teljes közigazgatási területet, míg a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete a település nyugati területeit, illetve a Tóti-hegy területét fedi le. Vizuális látvány szempontjából a domblábi rétek, mezők jól kiemelik a domboldalakon kialakult szőlősöket, a hegytetőt borító erdőségeket. Az összhatásra jellemző a laza szőlőhegyi, üdülőtípusú beépítettség elterjedése. Mindezeket tükrözi a település tájkarakter típusterületek szerinti besorolása is: a hegylábi, hegységi területek nagyrésze a szőlő-, kert- és erdőmozaikos hegységperemi, dombsági tájak közé, míg a lankásabb területek a változatos felszínborítású hegylábi, medence és völgyi elhelyezkedésű tájak közé sorolhatóak. A változatos tájhasználatok magas diverzitást eredményeznek a táj képében, viszont veszélyeztető tényező a beépítések - különös tekintettel a vízparti beépítések - nagy arányú növekedése, összenövése és uniformizálódása, amely a Balatontól kissé távolabb eső településekről, így Káptalantótiról is látványbeli zavaró hatást eredményez. Ugyanígy fontos az egyes magaspontokról a táj felé irányuló látvány megőrzése, pl. Rizapuszta esetében, amely látvány dél felé Badacsonytomaj közigazgatási területe felé irányul már, nem érintve Káptalantóti területét.

Mindezeket tekintve, fontos feladat a kedvező tájképi adottságok megőrzése. Ennek érdekében a következőket javasoljuk:

- A védett táj egyediségének megőrzéséhez különösen a külterületen kerülni kell a tájidegen növényfajok használatát. A Balaton-felvidéki táj jellegzetes szépségét a sokféle élőhelyet alkotó honos növényzet gazdagsága adja. Ezért a külterületek, szőlőhegyek területén a tájidegen fajok (tű- és pikkelylevelűek, tuják (*Thuja occidentalis*) ültetése feltétlenül kerülendő. Helyettük a tájban honos fa, és cserjefajok telepítése ajánlott: főként gyümölcsfák (pl. cseresznye, mandula).
- Minden olyan beruházásnál, amely jelentős látványváltozással jár, javasoljuk az előkészítő tervekhez, engedélyes tervekhez látványtervek elkészítésének előírását a településképi rendeletben a főbb megközelítési irányok felőli látványkapcsolatok, a meglévő és környező területhasználatokhoz való illeszkedés bemutatásával.

- Az egyedi tájértékeket a településképi rendeletben is javasoljuk feltüntetni a fennmaradásukat, megőrzésüket szolgáló előírásokkal.

2.2.4. Biológiai aktivitásérték változása

A település közigazgatási területén az új beépítésre szánt terület meghaladja meg az egy hektár területet, így a biológiai aktivitásérték egyenlegének fenntartását nem kellett igazolni a 419/2021.(VII.15.) Korm. Rendelet 18.§ (1) bekezdése alapján.

A biológiai aktivitási értékszámítás többlete: 341,72975 pontérték a 2024-es hatályos településszerkezeti tervből adódóan, és amely a soron következő településrendezési eszközök módosításakor felhasználható.

2.3. Zöldfelületi rendszer

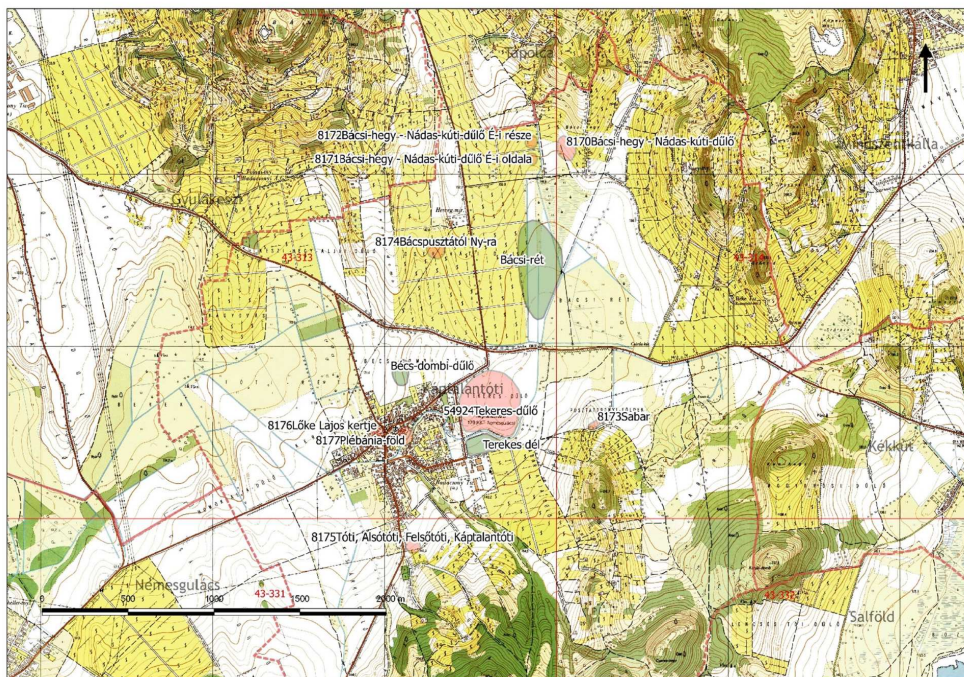
A település 2024-ben elfogadott településrendezési eszközökkel rendelkezik. A tervezett 1.-2. sorszámú módosítások a zöldfelületi rendszert nem módosítják, így a munkarész kiegészítése sem volt indokolt.

2.4. Örökségvédelem

2.4.1. Régészeti lelőhelyek

A település 2020-ban elkészített régészeti örökségvédelmi hatástanulmánnyal rendelkezik.

Az 1. és 2. sorszámú tervezői területet ismert és nyilvántartásba vett régészeti lelőhely nem érinti.



Káptalantóti község ismert és nyilvántartásba vett régészeti lelőhelyei

Nyilvántartott régészeti lelőhelyek Káptalantóti határában

Lelőhely azonosító	MRT szám	lelőhely neve	lelőhely kora és típusa	lelőhely helye (hatsz)	jelenlegi helyzet*
8170	MRT 1. 20/1.	Bácsi-hegy - Nádas-kúti-dűlő	bronzkori és középkori település	601, 602, 605, 607, 609, 615, 0199, 0193, 0192	Ma nem 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.

2.4.2. Műemlék - nemzeti érték

A település 2020-ban elkészített építészeti 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.

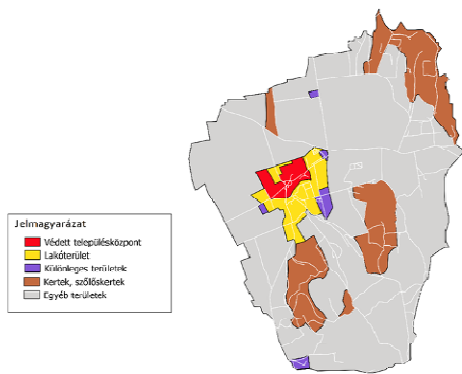
A településen műemléki védelem alatt álló építmény 2 db található, amelyek egyike sem érinti a két tervezési területet.

törzsszám	azonosító	helység	cím	név	védelem jellege	helyrajzi szám
5182	24328	Káptalantóti		Templomrom ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	0303/2, 0304, 05, 02, 0302, 0298
5181	24329	Káptalantóti		R. k. templom ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1/1, 1/2, 11, 12, 15, 262, 287, 39, 53/1, 53/2, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 14, 2
5181	9916	Káptalantóti	Petőfi Sándor utca	R. k. templom	Műemlék	53/3
5182	9915	Káptalantóti	SABARHEGY	Templomrom	Műemlék	03/2, 03/10, 03/11, 03/3, 03/5, 03/6, 03/7, 03/8, 03/9, 03/4

2.4.3. Műemlék - helyi érték

1.sorszámú tervezési terület - Rizapuszta

A településképvédelméről szóló 17/2017. (XII.21.) önkormányzati rendelet 1. melléklete alapján Rizapuszta területe a „különleges területek” meghatározó településrészben fekszik. A Rizapuszta 082/2 hrsz ingatlan helyi védelem alatt áll. A TKR tartalmazza a helyi védett ingatlannal kapcsolatos speciális eljárási rendet és a helyi főépítész bevonását.



Helyi egyedi védelem alatt álló elemek (részlet)

Sorsz.	hatsz.	cím	Megnevezés, védendő érték	
Épületek, építmények				
2.	082/2	Rizapuszta	Kastély	

TKR alapján „A védett értékekhez kapcsolódó tulajdonosi kötelezettségek”

„6. § (1) A rendelet mellékletében szereplő, helyi egyedi védelem alatt álló épített környezeti és zöldfelületi örökséget a tulajdonos, vagyonkezelője köteles jókarbantartani, állapotát településképhez illő méltó módon megővni, a használat nem veszélyeztetheti az adott örökség fennmaradását.

(2) A helyi egyedi védelem alatt álló elemet nem veszélyeztetheti, településképi vagy műszaki szempontból károsan nem befolyásolhatja az adott örökségen vagy közvetlen környezetében végzett építési tevékenység, területhasználat.

(3) A településképi szempontból meghatározó területek lehatárolásának célja az egységes karakterű területekre vonatkozó egyes településképi követelmények területi hatályának megállapítása a településképi megőrzése, vagy javítása céljából.”

A településképileg „különleges terület” részletes előírásai a TKR-ben:

„10. Különleges területek településképi szempontból meghatározott építészeti követelményei

14. § (1) A különleges területeken alkalmazandó követelmények:

a) a területeken a településképhez illeszkedő létesítmény telepíthető.

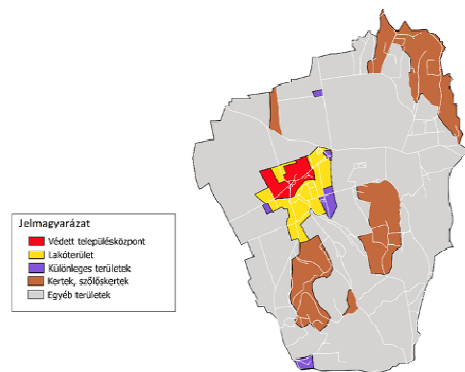
b) az épületek magas tetővel, illetve keskeny épület esetében féltetővel épülhetnek, a tetőhajlás 15-35° közötti lehet, piros, szürke cserépfedéssel, vagy szürke fémlemez fedéssel.

c) A homlokzat kő, téglá, vakolt fal, illetve a felületet részben adó, igényes megjelenésű (gyalult, felületkezelt) fa lehet.

(2) Több épületet magába foglaló beépítés esetén - a helyi építési szabályzatban rögzített előírásoknak megfelelően - egységes és környezetbe illeszkedő, a településképet tiszteltben tartó építészeti megoldások alkalmazandók.”

2.sorszámú tervezési terület - Szűcsdombra dülő

A településképvédelméről szóló 17/2017. (XII.21.) önkormányzati rendelet 1. melléklete alapján „egyéb területek” meghatározó településrészben fekszik.



Helyi egyedi védelem alatt álló épület a TKR alapján nincsen meghatározva.

Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2021. (XII. 6.) önkormányzati rendelete - A településképvédelméről 15.§-a alapján meghatározott követelmények a tervezett beruházás megfelel:

„11. Kertek, szőlőskertek, egyéb külterületek településképi szempontból meghatározott építészeti követelményei

15. § (1) Szőlőskertek területén az épületek lejtőirányú főtömeggel helyezhetők el, terepszintre ültetéssel.

(2) A szőlőhegyen tájképi adottságokat és Balaton-felvidék népi építészeti hagyományait figyelembe vevő, a táj jellegét gazdagító egyszerű, hagyományos épületek létesíthetők. Az épületek homlokzatát csak a településre jellemző, természetes anyagokkal és színekkel lehet kialakítani.

(3) Ahol a szabályozás megengedi, ott épület, melléképítmény csak tájba illő, a helyi építési hagyománynak megfelelő anyaghasználatú tömeg, homlokzat és tetőforma kialakítású lehet.

(4) Az épület tetőhajlása 35-45 fok lehet, de az épület főtömegét lefedő, az utcára merőleges vagy közel merőleges gerincű nyeregtetőn kívül a tervezett beépítettség 20%-át meg nem haladó vízszintes vetületi területen, 35 foknál kisebb hajlású tető is kialakítható.

- (5) Az épülettömeget utcára néző oromfallal kell kialakítani, amely nem lehet szélesebb 6,0 méternél.
- (6) Az épület utcai homlokzatának teljes szélessége, a kiugró épülettömeggel együtt - különösen tornáccal, kódissállással, előtérrel ill. előtetővel, oldalszárnnyal - sem lehet több, mint 9,0 méter.
- (7) A Szőlőskertek területén az épület tetőhéjazata tekintetében a magastetőn nád vagy cserép alkalmazható, amelynél a tetőcserép elem felületi bordázata, hullámozása, plasztikája 1,5 cm-nél nagyobb szintkülönbséget nem ér el.
- (8) Mezőgazdasági területen (szőlőskertek, egyéb külterület) kerítés nem létesíthető. Állattartásra szolgáló területek lehatárolására villanypásztor, indokolt helyen esztétikus kialakítású karám-szerű lehatárolás létesíthető.
- (9) A Szőlőskertek területén tetőkiemelés, a nyeregtetőből kiemelkedő tetőidom nem létesíthető, kivéve nádtető esetén, ahol a tetőkiemelés függőleges vetületi területe nem lehet több az adott tetőfelület függőleges vetületi területének 5%-ánál. A tetőkiemelés formája a hagyományos szénafeldobó, ökörszem forma, vagy a tetősíknál kisebb hajlású sík kiemelése lehet.
- (10) Szőlőskertek területén a kerítés lehet növényzettel kísért fonatos, lehet horganyzott vagy zöld színű; illetve az üzemi területen belül fából karámszerű, vagy villanypásztor.
- (11) Szőlőskertek területén épített kerítés nem létesíthető. Művelt ingatlan szőlőkordonnal, honos növényzettel határolható le, reális vadkár esetén növényzettel kísért vadvédő háló létesíthető."

2.5. Közlekedés

Káptalantóti község új településrendezési eszközei 2024-ban készültek. A közlekedés alátámasztó munkarész kiegészítésére - 7 éven belüli munkarész felhasználása okán - csak az alábbi leírások mellett volt szükség.

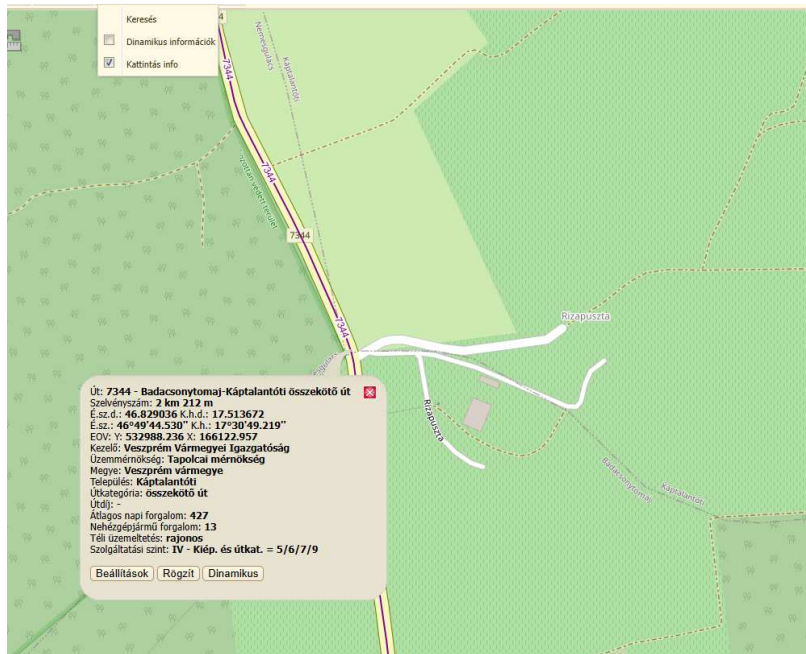
1.sorszámú tervezési terület - Rizapuszta

A tervezési terület megközelítése a 7344 jelű Badacsonytomaj-Káptalantóti összekötő út 2+212 km szelvényében kiépített útcsatlakozásról történik. Jelen eljárás a meglévő - még a Badacsonyi Borászati Szövetkezet idején kiépült, és jelenleg is jól funkcionál a terület feltárásában. A 7344 j. ök.- úton 7,5 t-s súlykorlátozás él Káptalantóti irányába.





066 hrsz állami közút és 097/33, 097/35 hrsz kiszolgáló utak útcsatlakozása



A 7344 jelű összekötő út forgalmi adatai a tervezési terület környezetében

A tervezési területet keletről és délről határoló 083/2 hrsz út nyugati, 082/2 hrsz felőli telekhatára rendezésre kerül a kialakult telekhasználat figyelembevételével. Ezt jelenti, hogy a jelenleg változó cikk-cakos telekhatár kiegyenesítése megtörténik és a 082/2 hrsz telek területe kissé növekszik az út szűkítésével.

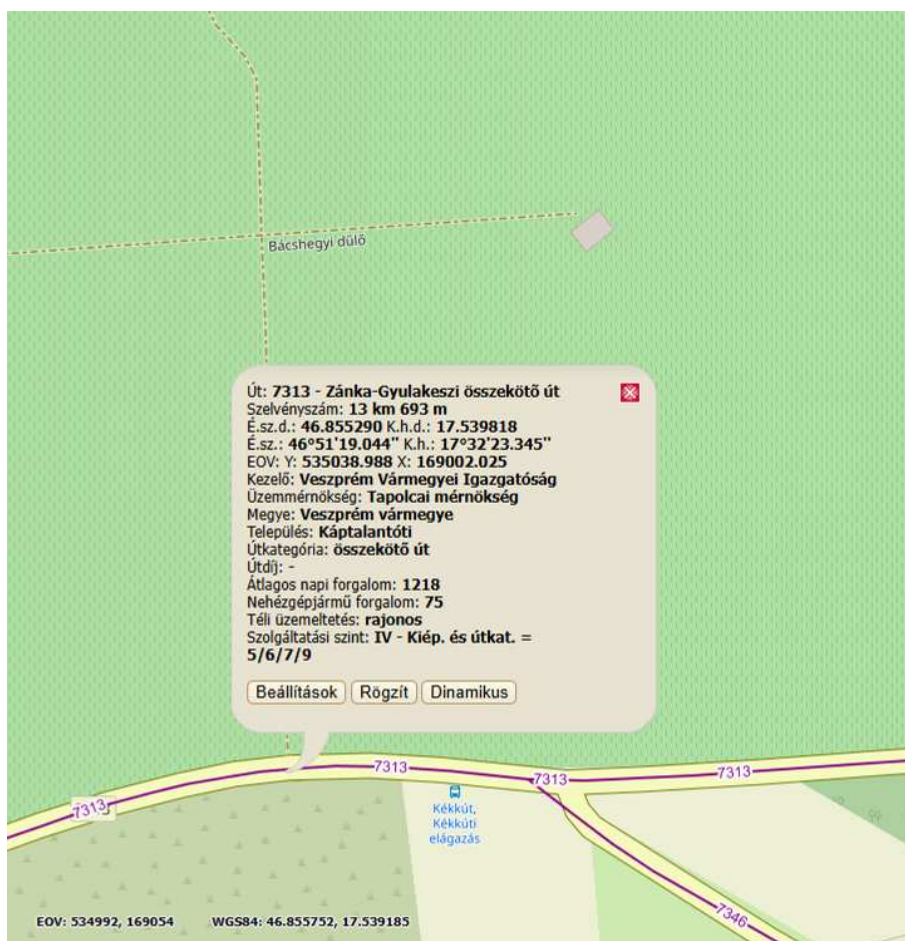
Illetve a déli oldalon, ahol szőlő ültetvények vannak a 083/2 hrsz felől, ott a 083/1 hrsz javára közlekedési területből a kertes mezőgazdasági terület kerül kiegészítésre. A módosítás oka, hogy az út ezen szakasz nem szolgál más területet, minden földrészlet ezen útszakasz nélkül is megközelíthető, illetve jelenleg sem használt ezen út. Fenntartása útként a jövőben sem indokolt.



083/2 hrsz út a 082/2 hrsz menti szakasza

2.sorszámú tervezési terület - Szűcsdombra dűlő

A terület közúti kapcsolatát a 7313 j. Zánka - Gyulakeszi összekötő útról észak felé nyíló és a a 13+693 km szelvény térségében kiépített útcsatlakozással rendelkező 0258/1 hrsz kiszolgáló út biztosítja. Erre az útra csatlakozik a 0257/5 hrsz kiszolgáló út is, amely közvetlenül a tervezési területet tárja fel.



A 7313 jelű összekötő út forgalmi adatai a tervezési terület környezetében



A 7313 jelű összekötő út fényképei a 0258/1 hrsz útsatlakozásában



Balra a 0258/1 hrsz út, jobbra a 0257/5 hrsz út fényképe

Gépjármű elhelyezés, parkolás

Az OTÉK 4. számú mellékletének megfelelően kell a gépjárműelhelyezését saját telken belül kell a rendeltetéseknek megfelelően biztosítani.

Az OTÉK 7. számú mellékletének megfelelően kell a kerékpártárolás számára helyet biztosítani az OTÉK 42.§(5) bekezdése alapján.

2.6. Közművesítés

Káptalantóti község új településrendezési eszközei 2024-ben készültek. A közműellátás alátámasztó munkarész kiegészítésére - 7 éven belüli munkarész felhasználása okán - csak az alábbi kiegészítések mellett volt szükség.

1.sorszámú tervezési terület - Rizapuszta

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



Közműellátás felszínen látható elemei



A tervezési terület közműellátása (ekozmu.hu)

2.sorszámú tervezési terület - Szűcsdombra dűlő

A külterületi mezőgazdasági területen fekvő tervezési terület hiányos közmű ellátással rendelkezik. A villamos energia ellátást meglévő légvezetékes kisméretű hálózat biztosítja. A vízellátás az ingatlanon kiépült. A keletkező szennyvizek korszerű közműpótló berendezéssel kerülnek kezelésre. A fűtés hőszivattyús vagy saját háztartási méretű napelemes rendszeren keresztül biztosítható.



Villamosenergia ellátás a területen



A tervezési terület közműellátása (ekozmu.hu)

2.7. A környezetvédelem

A felülvizsgálathoz kisebb módosítások kapcsolódnak. A 2007. évi hatályos tervhez képest főként a hatályos terven szereplő és a valóságban létező területfelhasználások pontosítása, egyeztetése és a jövőbeli fejlesztési elképzelésekhez történő igazodás várható. A legtöbb módosítás a beépítésre nem szánt területeken (mezőgazdasági területek, erdőterületek) történik. Új, várhatóan jelentős környezeti terheléssel járó területfelhasználás kialakítása nem tervezett.

Levegőtisztaság-védelem

A községben a levegő minőségével kapcsolatos méréseket, vizsgálatokat nem végeztek, így csak következtetni lehet a legközelebbi mérőállomás (Tapolca) adataiból. Ezek alapján a légszennyezettségi index „jó” besorolású, Káptalantóti levegőminőségének állapota azonban valószínű ennél kedvezőbb.

Káptalantóti a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X.7.) KvVm rendelet alapján a 10. számú légszennyezettségi zónába tartozik. A rendelet 1. számú melléklete szerinti szennyezőanyagok csoportosítása a település esetében a következő:

Kén-dioxid	Nitrogén-dioxid	Szén-monoxid	PM 10	Benzol	Talaj-közeli	PM10 arzén (As)	PM10 kadmium (Cd)	PM10 nikkel (Ni)	PM 10 ólom (Pb)	PM10 benz(a)pirén (BaP)
F	F	F	E	F	O-I	F	F	F	F	D

Megjegyzés:

D csoport: az a terület, ahol a légszennyezettség egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső vizsgálati küszöb és a légszennyezettségi határérték között van.

E csoport: az a terület, ahol a légszennyezettség egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső és alsó vizsgálati küszöb között van

F csoport: az a terület, ahol a légszennyezettség az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg

O-I csoport: az a terület, ahol a talajközeli ózon koncentrációja meghaladja a cél értéket.

Káptalantóti esetében a természetvédelmi információs rendszer nyilvános adatbázisa 2014-2020 közötti szennyezőanyag-kibocsátási adatokat tartalmaz, amelyek alapján is megállapítható, hogy a legjelentősebb mennyiségben szén-dioxid kerül a levegőbe, más szennyezőanyagok mennyisége ehhez képest elenyésző mértékű.

Értékelés

Káptalantóti levegőtisztasági szempontból kedvező környezeti állapottal rendelkezik. Mindehhez az átszellőzést lehetővé tevő domborzati adottságok, az elsősorban hagyományos tájgazdálkodás folytatása is hozzájárul. A község levegőjének minőségét az egyedi fűtésekből, a mezőgazdasági és a gazdasági létesítmények kibocsátásaiból, valamint a közlekedésből származó emissziók határozzák meg. A hatályos tervben megadott gazdasági területeken kívül új gazdasági terület kijelölésére nem kerül sor. A tervezett módosítások következtében, amennyiben betartják a hatályos jogszabályokban előírtakat, jelentős levegőszennyezés nem várható.

Javaslatok

A hatályos tervben előírtakat továbbra is be kell tartani. Új területhasználatok, létesítmények kialakításánál, új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a levegőtisztaság-védelmi követelményeket, előírásokat, határértékeket. A levegő védelmével kapcsolatosan a 306/2010. (XII.23.) Korm. rendelet és a végrehajtására kiadott jogszabályok - a 4/2011. (I.14.), az 5/2011. (I.14.), a 6/2011. (I.14.) VM rendeletek - előírásait kell alkalmazni.

Zaj- és rezgésvédelem

Káptalantóti területén a tervezett területfelhasználás-módosítások elsősorban a valós területfelhasználásnak megfelelő pontosításokat érintenek, jelentős változás nem várható. A közlekedési utak tekintetében sem tervezett módosítás.

Értékelés

Új gazdasági terület kijelölésére nem kerül sor. A módosítások következtében, amennyiben betartják a rendeletekben előírt határértékeket, jelentősebb zaj- és rezgésterhelés előreláthatóan nem fog fellépni. A vasútvonal villamosításával a zajterhelés várhatóan csökkenni fog.

Javaslatok

A hatályos tervben foglaltakat továbbra is be kell tartatni. Mivel a településen nem várható jelentős fejlesztés, beruházás a módosítások függvényében, általános érvényű javaslatokat fogalmazunk meg.

A környezetbe zajt vagy rezgést kibocsátó létesítményeket úgy kell megvalósítani, hogy határértéket meghaladó zajterhelés védendő (védett) környezetben ne alakuljon ki.

Az újonnan létesíteni kívánt, zajt kibocsátó létesítményekre a 2008. január 1-től hatályos, a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007.(X.29.) Korm. rendelet az irányadó, a kibocsátási határértékek megállapításánál a 27/2008. (XII. 3.) KvVM- EüM rendeletet kell figyelembe venni.

Új tevékenységek engedélyezése és építési engedélyezési eljárások során a tervdokumentáció zajvédelmi munkarészt is tartalmazzon.

Talajvédelem

A település szántóföldi művelés alatt álló területein a mezőgazdasági hasznosításból eredő talajszennyezés potenciális probléma. Az intenzív talajművelés talajtömörödéshez, ezáltal a felsőbb talajréteg szerkezetének megváltozásához, közvetetten pedig a vízháztartási viszonyainak módosulásához járulhat hozzá hosszú távon. A kemikáliák használatával a talajba káros anyagok kerülhetnek. A gyepeként (kaszáló, rét) fenntartott mezőgazdasági területeken kisebb a talajterhelés lehetőségének mértéke. A domboldali részekben az eróziós hatásokkal kell számolni, amely talajlehordást okozhatnak.

A település igazgatási területe a 219/2004.(VII.21.) Korm. rendelet alapján a felszín alatti vizek állapota szempontjából érzékeny területnek minősül.

Értékelés

A hatályos tervhez képest jelentős változás nem történik talajvédelmi szempontból. A települést nem érinti kiváló és jó termőhelyi adottságú szántóterületek övezete. A tervezett módosítások zömében meglévő területfelhasználási kategóriákban tesznek pontosítást, azokat a a valós használatnak megfelelően módosítják az érintett területeken. Ipari-gazdasági területek, valamint a környezet, természet állapotát jelentősen befolyásoló fejlesztés kijelölésére nem került sor.

Javaslatok

A termőföld védelme érdekében a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény talajvédelmi fejezetében a beruházással, üzemeltetéssel és egyéb tevékenységgel kapcsolatos kötelezettségek előírásait be kell tartani.

Mezőgazdasági művelés alatt álló terület más célú felhasználása csak a szükségleteknek megfelelő mértékben történhet. A termőföld mennyiségi védelme érdekében érvényre kell juttatni, hogy a beépítésre szánt területek lehetőleg a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételel történjen.

Az építkezések során a humuszos réteget külön kell letermelni és megfelelő módon kell deponálni. Az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt helyben kell felhasználni a talaj legfelső rétegeként. A feleslegben maradó humuszos feltalaj felhasználása csak a talajvédelmi hatóság nyilatkozata alapján lehetséges. A Tfv. 50.§ (2) bek. a) és b) pontja értelmében termőföldön a humuszos réteg megbontásával

járó 400 m²-t meghaladó területigényű beruházások megvalósításához talajvédelmi engedély szükséges a 90/20008.(VII.18.) FVM rendelet szerinti tartalommal.

Vízvédelem

Káptalantóti területén vízminőségvédelmi szempontból kiemelt szennyezőforrás nem található. A mezőgazdasági művelésű területek a használatukból eredően kemikáliákkal szennyeződhetnek, amelyek a talajba kerülve a talaj- és rétegvizek minőségi állapotát befolyásolhatják. A módosítások során nem tervezett olyan beruházás, fejlesztés, amely a felszíni és felszín alatti vizekben mennyiségi vagy minőségi változást indukálna.

Felszíni és felszín alatti vizek

Káptalantóti területe nem bővelkedik felszíni vízfolyásokban, állóvizekben. Legjelentősebb vízfolyása, a szomszédos Kopasz-hegy és Köves-hegy hegylábi területén eredő Tekeres-patak, amely a települést kelet-nyugati irányban átszelve Nemesgulács-Kisapáti határában torkollik az Eger-víz patakba. Káptalantóti esetében az Tekeres-patak mellett több, kisebb vízvezető árok is húzódik a mélyebben fekvő középső és nyugati területeken, amelyek az időszakosan jelentkező vízfelesleg elvezetésére szolgálnak. Legtöbbjük befogadója a Tekeres-patak.

A község a Balaton közvetlen vízgyűjtőjéhez, 4-2 Balaton közvetlen vízgyűjtő-gazdálkodási tervezési alegységhez és a Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság intézkedési hatásköre alá tartozik. Belvízi elöntéssel potenciálisan nem veszélyeztetett a település, valamint nem érintett nagyvízi meder övezetével sem a 74/2014. (XII.23.) BM rendelet szerint.

A felszíni vízfolyások időszakosan telítettek vízzel, közepes vízminőségűek, a beépített területek közelében a leginkább veszélyeztetettek szennyezéssel. A települést érintő, kis vízhozamú Eger-víz patak ökológiai állapota gyenge minőségű. Kisvízfolyások esetében az árvizek tavasszal, kisvizek pedig jellemzően ősszel vannak, de a napjaink fokozódó klímaváltozásának hatásai miatt gyakorta teljesen kiszáradnak.

Jelentősebb állóvíz a település területén nem található.

A talajvíz mértéke csekély, a Káptalantóti közelében 4-6 m, míg a medence jellegű területeken átlagosan 2-4 m mélységben található. Magas vízkeménységi értékkel jellemezhetőek: 35 nk°-os, míg a hegy felsőbb szintjein, a bazaltkúpoknál akár 45 nk°-os keménységi fokok is mérhetőek.

Káptalantóti területe a felszín alatti vizek állapota szempontjából 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.

Vízellátás

Káptalanfői község igazgatási területét nem érinti sem üzemelő, sem távlati hidrogeológiai vízbázis védőövezete és védőidoma. A település vízellátása kiépült, a Dunántúli Regionális Vízmű Zrt. ivóvíz- és szennyvíz-szolgáltatási területéhez tartozik.

A térségben mezőgazdasági (szántóföldi, kertes) művelés a jellemző, amelynek során alkalmazott vegyszerek szennyezhetik a felszín alatti vizeket. Az alkalmazott vegyszerek használatával kapcsolatosan pontos adatok nem állnak rendelkezésünkre.

Csapadékvíz-elvezetés

A belterületi csapadékvizek elvezetésére nyílt árkok szolgálnak. A belterületi csapadékvizek befogadója a község belterületét kettészelő Tekeres / más néven Káptalanvíz patak. A település a Balaton vízgyűjtő területéhez tartozik. A fejlesztési tervekkel összhangban új útárkok kiépítése szükséges.

Szennyvízelvezetés

A településen kiépített a szennyvízcsatorna-hálózat, amely gravitációs rendszerrel készült. A szennyvízcsatorna kiépítettsége a község egészét lefedi, a vízellátáshoz hasonlóan a Dunántúli Regionális Vízmű Zrt. Szolgáltatási területéhez tartozik Káptalanfői. A szennyvíz befogadója a nemesgulácsi szennyvíztisztító-telep, ahonnan egy vízelvezetőn keresztül a tisztított szennyvíz az Eger-víz patakba kerül. A volt zártkerti részeken keletkező folyékony hulladékokból adódhat szennyezés, mivel ezeken a részeken nincs kiépített hálózat, amelyre rá tudnának kötni.

Kommunális szilárd hulladék

A kommunális szilárd hulladék gyűjtéséről és annak elszállításáról az önkormányzat gondoskodik. Káptalanfői az NHSZ Tapolca Nonprofit Zrt. regionális közszolgáltató rendszeréhez csatlakozott, a keletkezett hulladék ártalmatlanítása, kezelése a tapolcai regionális hulladéklerakón történik. Szelektív hulladékgyűjtés háztól elszállítva havonta egy alkalommal biztosított.

Értékelés

A hatályos tervhez képest jelentős változás nem történik a közműellátottság tekintetében, ezáltal vízvédelmi szempontból sem. A felszín alatti vizekre a településen keletkező és szikkasztásra kerülő szennyvizek, valamint a szántóföldi művelés során használt vegyszerek jelentik továbbra is a legnagyobb veszélyforrást.

 Javaslatok

Cél a felszíni és felszín alatti vizeink megőrzése, mint élettér, mint ivóvízkészlet, mint környezeti erőforrás a jelenlegi és a következő generációk számára. A vízkészletek leghatékonyabb védelmét a fenntartható területhasználat biztosítja. Kiemelt feladat az élővizek tápanyagterheltségének mérséklése, víztakarékosság, eső- és szürkevíz hasznosítás megvalósítása.

Kutat létesíteni csak engedéllyel lehet. A háztartási célú talajvízkutakat 500 m³/év vízfelhasználásig a helyi jegyző engedélyezi, egyéb kutak vízjogi engedély kötelesek.

A felszíni vizek védelme érdekében a 220/2004.(VII.21.) Korm. rendelet (továbbiakban FvR.) előírásait be kell tartani. A felszíni víz befogadóba vezetett csapadékvíz minőségének mindenkor ki kell elégítenie az FvR és a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásukról szóló 28/2004.(VII.21.) KvVM rendelet (továbbiakban Felvi.hat.R.) előírásait.

Csapadékvizek vonatkoztatásában a keletkező csapadékvizek károkozás nélküli elvezetéséről gondoskodni kell, szem előtt tartva a vizek tervszerű helyben tartását. Szennyezett csapadékvíz élővízbe nem vezethető. A települési kék- és zöldinfrastruktúra-hálózat fejlesztés részeként a települési csapadékvíz-gazdálkodás korszerűsítése szükséges (a szürke víz minél nagyobb arányú hasznosításával akár telken belül, akár közterületen), ezáltal a vízelvezető árkok tehermentesítése is elérhető, amely az időszakosan jelentkező nagy mennyiségű, egyszerre lehulló csapadékok idején indokolt.

Új beépítésre szánt területek megvalósításának feltétele a közcsatorna-hálózat kiépítése. Új létesítmények, épületek engedélyezése is abban az esetben javasolt, ha a szennyvizek közcsatornába való bevezetése biztosítható. Ahol a csatorna nem épülhet ki vagy kiépítése gazdaságtalan lenne, az ártalommentes szennyvízelhelyezését szakszerű, zárt közműpótlókkal kell biztosítani. A zárt szennyvíztároló vízzáróságát a használatbavétel során igazolni kell. A szennyvízszikkasztást házi szennyvíz és 500 m³/év alatti mennyiség esetén a helyi jegyző engedélyezi. Egyéb esetekben az egyedi szennyvízelhelyezés vízjogi engedély köteles a 72/1996. (V.22.) Korm. rendelet értelmében.

Egyre nagyobb teret kell, hogy kapjon az ivóvízzel (mint természeti kincssel) való racionálisabb, tudatosabb gazdálkodás.

A hulladékok ideiglenes tárolását, különös tekintettel a veszélyes hulladékokra, kitűnő műszaki megoldással kell megoldani.

Az új beépítésre kijelölt területek is kapcsolódjanak be a szervezett hulladékgyűjtésbe. Különösen fontos lenne a szelektív hulladékgyűjtés mind nagyobb elterjedése - a kihelyezett konténer szigetek nagyobb kihasználása -, az esővíz és szürkevizek nagyobb mértékű hasznosítása.

A területen tervezett építkezések során keletkező hulladékok kezelését az építési hulladékok kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004.(VII.26.) BM-KvVM közös rendeletben foglaltak alapján kell végezni.

2.8. Védőterületek és védősávok

Külön jogszabály szerinti védőtávolság biztosítandó az egyes közművezetékek mentén: villamos, víz, gáz közműágak tekintetében.

Közművek, közműlétesítmények védőtávolságai

1) Vízellátás tűzvédelem Védőtávolság a MSz 7487/2 szerint: Ivóvízvezeték (épület alapjától) - D 300 mm-ig 3,0 m

2) Szennyvízelvezetés Védőtávolságok Gravitációs csatorna (épület alapjától) 3,0 m Szennyvíz nyomócső D 300 mm-ig 3,0 m

3) Csapadékvíz elvezetés Védőtávolság Felszíni vízfolyás mindkét part mentén a partélétől számított 6,0 m széles szabadon hagyandó sáv.

4) Gázvezeték hálózatok Védőtávolság nagyközépnomású hálózatoknál 9,0 - 9,0 m középnomású hálózatoknál 5,0 - 5,0 m gáznyomás-szabályozó berendezésnél 10,0x10,0 m-es terület Földgázhálózatok részére a közutak burkolata alatt a MSz 7487. számú szabványban rögzített, az útpálya tájolása szerinti „hideg” oldali közműsávot az egyéb közművezetésektől 0,5-1,0 méteres védőtávolsággal biztosítani kell.

A vezetékek közötti legkisebb vízszintes távolság (MSz 7487/2 szerint) méretek m-ben

Vezeték megnevezése	Vízvezeték	Csatorna	Közép-feszültségű kábel	Távközlő vezeték (védőszerkezetben)	Gázelosztó vezeték
Vízvezeték	-	1,5	0,7	0,7	0,7
Csatorna	1,5	-	1,0	1,0	1,0
Középfesz. kábel	0,7	1,0	-	0,5	0,5
Távközlő vezeték (védőszerkezetben)	0,7	1,0	0,5	-	0,5
Gázelosztó vezeték	0,7	1,0	0,5	0,5	-

5.) Villamosenergia - hálózatok

Föld feletti 20 kV-os villamos távvezeték hálózat esetében a védőtávolság a vezeték nyomvonala mentén mindkét oldalon a nyugalomban lévő legszélső vezetőktől mért

külterületeken 5,0 - 5,0 m-es

belterületen, kettős felfüggesztés esetében 2,5 - 2,5 m-es függőleges síkokig terjed.

A tengelyvonalától mért biztonsági övezet:

külterületeken (1-1 m-es kartávolság + 5-5 m-es védőtávolság) 6,0 - 6,0 m

belterületeken (1-1 m-es kartávolság + 2,5-2,5 m-es védőtávolság) 3,5 - 3,5 m

A föld feletti 0,4 kV-os vezeték nyomvonala mentén mindkét oldalon a nyugalomban lévő legszélső vezetőktől mért 1,0 - 1,0 m-es függőleges síkokig terjed. A tengelyvonalától mért biztonsági övezet: (1-1 m-es

kartávolság + 1-1 m-es védőtávolság) 2,0 - 2,0 m Föld feletti 0,4 kV-os légkabel hálózatok esetében a nyomvonal két oldalán szükséges biztonsági sáv a tengelyvonalától mérve 1,0 - 1,0 m-es függőleges síkokig terjed. A föld alatti villamos 20 kV-os, 0,4 kV-os, jelző-, mérő-, működtető-, optikai kábel vagy alépítmény biztonsági övezete a nyomvonal két oldalán, arra merőlegesen 1,0 méteres távolságú függőleges síkokig terjed. A 20/0,4 kV-os transzformátorállomások telepítésénél ki kell építeni a közvetlen közterületi kapcsolatot, a teherautóval történő megközelítést, önálló épület esetében a körüljárhatóságot, és itt 5 méteres védőtávolságot kell figyelembe venni.

6.) Távközlési - hálózatok Föld feletti távközlési légkabel hálózatok esetében a nyomvonal két oldalán szükséges biztonsági sáv a tengelyvonalától mérve 1,0 méteres távolságú függőleges síkokig terjed. Föld alatti távközlési hálózatok, kábelek és alépítmények az MSz 7487. szabvány előírásai szerint rögzített biztonsági övezete a nyomvonal mindkét oldalán, arra merőlegesen 1,0 méteres

Árkok, vízfolyások és árvízvédelmi műtárgyak tekintetében a szakágazati kormányrendelet szerinti előírások megtartandó, amelyek jelen településrendezési eszköztől függetlenül hatályos:

- parti sáv 6 m,
- védtöltés mentett oldalának védőtávolsága 10 m.

A 7313 j. Zánka - Gyulakeszi összekötő út

a 7344 j. Badacsonytomaj - Káptalanfői összekötő út

a 7346 j. Ábrahámhegy - Kékkút összekötő út

a 73144 j. Káptalanfői - Nemesgulács bekötő út

út lakott területi szakaszán kívül az úttengelytől 50-50 m védőtávolság megtartandó.

2.9. Korlátozások - Tűzvédelem

Káptalanfői 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

Káptalantóti 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.

Telepítési tanulmánytervek

Rizapuszta
Szűcsdombra dülő

**KÁPTALANTÓTI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

HATÁROZAT KIVONAT

Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testületének **2025. június 24.** napján megtartott **szoron következő nyilvános** ülésének jegyzőkönyvéből

**Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testületének
61/2025. (VI. 24.) Kt. határozata**

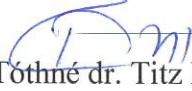
**Káptalantóti településrendezési tervének módosításához szükséges (Káptalantóti 0258/4. helyrajzi számú ingatlan)
Telepítési tanulmányterv elfogadásáról**

1. Káptalantóti Község Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi építési szabályzatról szóló 11/2024. (VI. 27.) önkormányzati rendeletének módosítására irányuló kezdeményezés alapján elkészített telepítési tanulmánytervet az alábbiak rögzítése mellett elfogadja:
 - a.) a módosításra kerülő, új Mk övezeti jelű kertes mezőgazdasági terület övezetébe a Káptalantóti 0258/4, 0258/5 és 0257/11. helyrajzi számú ingatlanok kerüljenek,
 - b.) valamint a kialakuló övezetben a beépítés mértéke maximum bruttó 94 m² lehet.
2. Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a jogszabályi előírásoknak megfelelően előkészített településrendezési szerződés aláírására, amely a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozására, illetve azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalására irányul, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

**A kivonat hiteles!
Kiadva:**

Káptalantóti, 2025. július 03.


Tóthné dr. Titz Éva
jegyző



FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Telepítési tanulmányterv

A Káptalantóti külterületén, a 0258/4, 0258/5, 0257/9, 0257/10, 0257/11 és 0258/11 hrsz.-ú ingatlanokat érintő telepítési tanulmányterv – a tervezett szőlőműveléshez, borászati és borturisztikai funkciókhoz kapcsolódó fejlesztési célok figyelembevételével – az alábbi területi egységeket érinti és a következő jellemzőkkel bír:

A rendelkezésre álló adatok, a csatolt tervdokumentáció alapján megállapítottam, hogy a javasolt övezeti módosítás és az érintett ingatlanok hasznosítási célja megfelel.

Káptalantóti településrendezési tervének módosítása (Szűcsdombra terület)

A benyújtott telepítési tanulmányterv alapvetően egy jól összeállított, szakszerű dokumentáció, amely átfogóan bemutatja a tervezett fejlesztés térségi, építési és településszerkezeti vonatkozásait. A dokumentumból kitűnik, hogy célja a korábban is szőlőművelésre használt, valamint ahhoz kapcsolódóan gazdasági tevékenységet ellátó terület újrahasznosítása és jogszabályi keretek közé helyezése. A településrendezési eszközök módosításának előkészítése során a tanulmány hivatkozik a hatályos HÉSZ-re, és részletesen ismerteti a módosítani kívánt övezeti szabályozást.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. § (1) és 7. melléklete egyértelműen meghatározza a tanulmányterv tartalmi elemeit, amelyeknek jelen dokumentáció nagyrészt megfelel, ugyanakkor bizonyos elemek esetében kiegészítés javasolt a későbbi jogszerűség és a településképi szempontok teljes körű érvényesítése érdekében.

Kiemelten fontosnak tartjuk felhívni a figyelmet arra, hogy a településképi és építésjogi megfelelés érdekében különös gondossággal szükséges megvizsgálni a meglévő, korábban ott állt épület pontos elhelyezkedését, befoglaló méreteit és alaprajzi kontúrját. Az új épület kizárólag ezen méretek és geometria figyelembevételével, az eredeti épülettel azonos beépítési formában helyezhető el. Ennek dokumentálása és egyértelmű bemutatása (pl. archív felmérési terv, helyszínrajz, légifotó) szükséges a HÉSZ-módosítás során és az építési szándék engedélyezhetősége szempontjából.

Tartalmi követelmények ellenőrzése – 419/2021. Korm. rendelet 7. melléklet alapján

Követelmény	Megvalósulás a dokumentumban	Megjegyzés
A beruházás céljának bemutatása	Igen	A tanulmány kifejezetten részletesen tárgyalja a borászati és borturisztikai célú fejlesztési szándékot, megnevezi az érintett területeket, és összhangban van a helyi mezőgazdasági adottságokkal.

A terület és környezetének jellemzése	Igen	A környezeti adottságokat jól körvonalazza a dokumentáció, külön figyelmet fordítva a művelési ágra, terepadottságokra, tájszerkezetre. A bemutatás alátámasztja, hogy a fejlesztés a tájkarakterhez illeszkedik.
Hatásterület bemutatása	Részben	A tanulmány közvetetten utal a hatásterületre a térségi összefüggések és a közúti kapcsolatok ismertetésén keresztül, azonban külön, térképi formában nem jelenik meg. Javasolt a hatásterület világos meghatározása.
Tervezett beépítés koncepciója	Részben	Az övezeti előírások és beépíthetőségi paraméterek szerepelnek, de részletes, építészeti jellegű tömegformálási ábrázolás nem készült. Egyértelmű koncepcionális terv (térbeli elrendezés, épülettömeg) hiányzik. Azzal a feltétellel elfogadható, hogy az eredeti épület képmása épül vissza.
Közműellátás, közlekedési kapcsolatok	Igen	A közműellátás és megközelíthetőség szövegesen szerepel, beleértve a víz, villamos energia és szennyvízkezelés lehetőségeit is. Külön kiemelendő a fő közúti csatlakozás bemutatása, amely megfelelő kapcsolatot biztosít.
Környezeti hatások, tájba illesztés vizsgálata	Részben	Bár a tájba illesztés szempontjai említésre kerülnek, azok vizuális alátámasztása – mint például látványterv, fotómontázs – nem szerepel. E tekintetben további dokumentáció javasolt. Azzal a feltétellel elfogadható, hogy az eredeti épület képmása épül vissza.
Örökségvédelmi, természetvédelmi vizsgálatok	Igen	A világörökségi várományos területre vonatkozó hivatkozások megtalálhatók, és a fejlesztés tervezése során figyelembe vették a jogszabályi környezetet. Bővebb örökségvédelmi szakvélemény még erősíthetné az anyagot.
Településrendezési eszközök módosításának bemutatása	Igen részletesen	A tanulmány célja a HÉSZ és szabályozási terv módosítása, amit részletesen bemutat, külön kitérve az övezeti paraméterekre, építési lehetőségekre. Az előírások jól rendszerezettek és áttekinthetők.
Térképi és műszaki mellékletek	Igen	Szerepelnek szabályozási tervek és szöveges alátámasztások, azonban a

		részletes beépítési terv, alaprajz, tömegvázlat vagy látványterv nem áll rendelkezésre. Azzal a feltétellel elfogadható, hogy az eredeti épület képmása épül vissza.
--	--	--

A telepítési tanulmányterv jelen formájában megalapozza a településrendezési eszközök módosítását, azonban javasolt a részletes beépítési terv (helyszínrajz, tömegvázlat, tájba illesztés) pótlása a tervezés során, valamint a korábbi beépítés helyének és méretének pontos dokumentálása, a későbbi engedélyezési eljárások és a szabályozási terv módosításának megalapozottsága érdekében.

Káptalantóti, 2025. június 22.



Földemesi Tamás
É-20-0335
települési főépítész



KÁPTALANTÓTI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

8283 Káptalantóti, Petőfi u. 48.

Tel/Fax: 87/471-125

E-mail: onkormanyzat@kaptalantoti.hu

Ügyiratszám: KT/198-15/2025

F E L J E G Y Z É S

Készült:

Nemesgulácson, 2025. augusztus 15. napján, a Szigligeti
Közös Önkormányzati Hivatal Nemesgulácsi
Kirendeltségének hivatali helyiségében (8284
Nemesgulács, József A. u. 59.)

A feljegyzést készítette:

Szalay- Szabó Anita – műszaki ügyintéző

Káptalantóti Község polgármestere megállapította, hogy Káptalantóti község helyi építési szabályzatáról szóló 11/2024. (VI.27.) önkormányzati rendeletének módosítására irányuló (Káptalantóti 0258/4 hrsz ingatlanon gazdasági épület újjáépítése), az 54/2025. (VI. 24.) Kt. határozattal elfogadott telepítési tanulmányterv tekintetében a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet 56/A. § (3) bekezdésben előírtak alapján és a veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról szóló 146/2023./IV.27./ Korm. rendelet 2 §-ában foglaltakra tekintettel elektronikus úton lebonyolított véleményeztetés során a partnerektől vélemény nem érkezett.

A vélemények benyújtására a határidő 2025. július 18. – 2025. augusztus 4. között került meghirdetésre.

Nemesgulács, 2025. augusztus 15.


Kiss Anita
polgármester




Szalay- Szabó Anita
műszaki ügyintéző

**KÁPTALANTÓTI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

HATÁROZAT KIVONAT

Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testületének **2025. szeptember 09.** napján megtartott **szoron következő nyilvános** ülésének jegyzőkönyvéből

**Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testületének
64/2025. (IX. 09.) Kt. határozata**

Káptalantóti településrendezési tervének módosítása (Káptalantóti 0258/4. helyrajzi számú ingatlan) vonatkozásban megalapozó telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetésének lezárásáról

- 1.) Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy az 61/2025.(VI.24.) számú, mint Káptalantóti helyi építési szabályzatáról szóló 11/2024.(VI.27.) önkormányzati rendeletének módosítására és a 43/2024.(VI.26.) Kt. határozattal elfogadott településszerkezeti terv módosítására irányuló, továbbá a telepítési tanulmánytervet elfogadó döntése alapján, Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 9/2017. (VIII.9.) önkormányzati rendelete szerint lefolytatott partnerségi egyeztetés során a partnerektől vélemény nem érkezett.
- 2.) Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testülete a telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetési eljárását lezárja.
- 3.) Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

**A kivonat hiteles!
Kiadva:**

Káptalantóti, 2025. szeptember 16.

Tóthné dr. Titz Éva jegyző nevében és megbízásából:


dr. Harkai Barbara
aljegyző



Telepítési tanulmányterv

Káptalantóti Szűcsdombra dűlő

Előzmények:

Baltay Zsombor (2094 Nagykovácsi, Fejér György utca 12.), mint a Káptalantóti külterület északkeleti részén fekvő 0258/4, 0258/5, 0257/11 hrsz telkek tulajdonosa kérelmezte a fenti telkek további célszerű hasznosítása és a telekrendezése érdekében:

- a) Káptalantóti községben az Má övezeti besorolást a fenti helyrajzi számok (0258/4, 0258/5, 0257/11 hrsz) vonatkozásában módosítsák Mk övezeti besorolásra,
- b) a 0258/4 hrsz. ingatlan tekintetében az előkert méretének 10 m-ről 5 méterre csökkentése, vagy külön övezeti szabályozással a fennmaradó gazdasági épület fennmaradását, rendeltetésszerű használatát tegyék lehetővé.

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

Településrendezési eszközök módosítása:

A terület jelenleg általános mezőgazdasági terület besorolású. A telkek egységes fejlesztése és hasznosítása érdekében indokolt és szükséges a jelenleg hatályos területfelhasználás módosítása és mezőgazdasági övezeti előírások módosítása új kertes mezőgazdasági övezet kijelölése.

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.

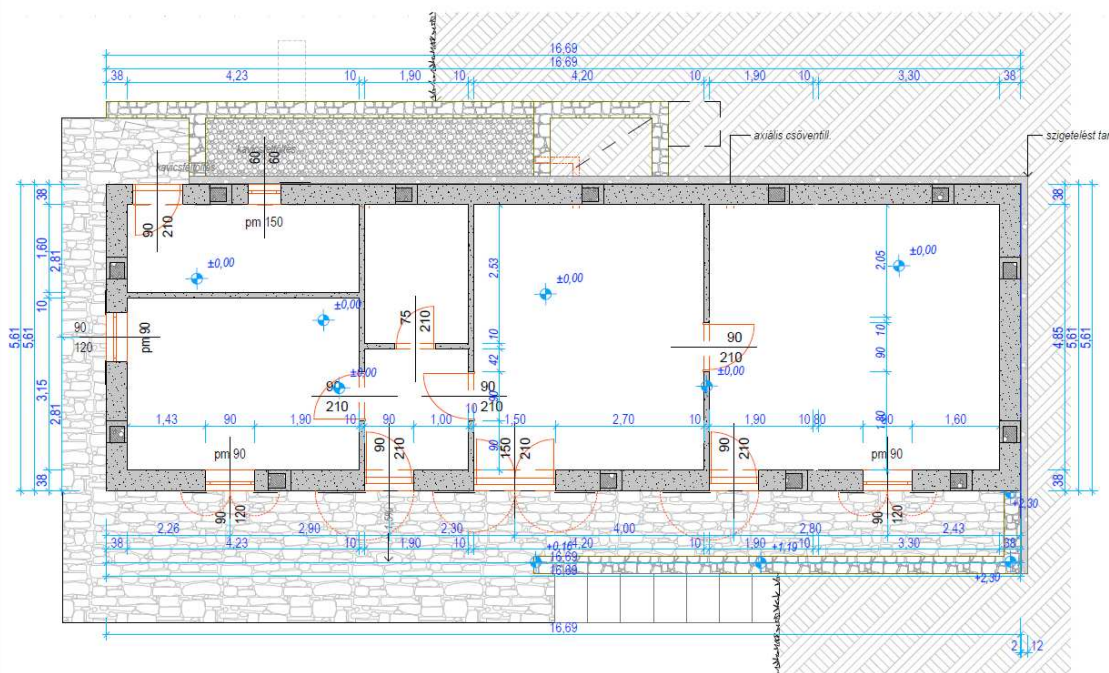
A hatályos HÉSZ előírások alapján a jelenlegi építési övezeti előírás

Káptalantóti község helyi építési szabályzatáról szóló 11/2024. (VI. 27.) önkormányzati rendelet (HÉSZ) 37.§ (2) bekezdése szerint:

*(2) A [3. melléklet](#) II/6. számú táblázata szerinti **Má2** jelű jellemzően szőlőművelési ágban lévő övezetben:*

- a) Szántó művelési ágban lévő területen épület, terepszint alatti épület nem létesíthető;*
- b) Gyep, illetve rét vagy legelő művelési ágban lévő területen 5 ha alatti telekméret esetén épület, terepszint alatti épület nem létesíthető;*
- c) Gyep, illetve rét vagy legelő művelési ágban lévő területen 5 ha és azt meghaladó telekméret esetén hagyományos, almos állattartó, valamint a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 0,5 %-át és a 400 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg;*
- d) Szőlőművelési ágban lévő területen - az [f\) pont](#)ban foglaltak kivételével - 2 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 2-4 ha közötti telekméret esetén a telken földborítású, terepszint alatti pince építhető. A beépített alapterület a telek 1 %-át, és a 400 m²-t nem haladhatja meg;*

- e) gyümölcsös művelési ágban lévő területen 3 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 3 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 0,5 %-át és az egyes építmények bruttó alapterülete a 400 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg;
- f) kert művelési ágban lévő területen 2 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 2 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 0,5 %-át és az egyes építmények bruttó alapterülete a 400 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg.
- g) A szőlő művelési ágban lévő területen - az f) pontban foglaltak kivételével - 4 ha és azt meghaladó telekméret esetén a szőlőtermelést, borászatot és a borturizmust szolgáló, a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, úgy, hogy a lakófunkció a beépített alapterület max. 50 %-át teheti ki. A beépített alapterület a telek 1%-át, és a 400 m²-t nem haladhatja meg. A beépített alapterületen felül gazdasági célú, terepszint alatti földdel takart pince további 2 %-os beépíthetőséggel helyezhető el. Szálláshely a borturizmust szolgáló épület 30 %-ban létesíthető legfeljebb.
- h) Épületet létesíteni csak a szőlő művelési ágban megfelelően legalább 80%-ban szőlőként művelt telken lehet, ahol a beépítés feltételeként az a művelési ág fogadható el, amely a telek művelt területének 60%-án meghatározó. Azon a vegyes művelésű telken, ahol egyik művelési ág sem éri el a 60%-ot, a legszigorúbb beépítési szabályokkal rendelkező művelési ágra vonatkozó előírás szerint lehet építeni;
- i) A beépíthető telek szélessége legalább 30 m.
- j) A kialakítható telek területe legalább 1 ha (10 000 m²).
- k) A beépítés módja szabadon álló.
- l) Az előkert és az oldalkert szélessége legalább 10 m.
- m) Az épületmagasság legfeljebb 3,8 m.



A 0258/4 hrsz-en tervezett új beépítés alaprajza (Erdélyi Bálint Károly ok. építész É 19-0390)



A korábbi beépítés fényképe



Az új beépítés látványterve

A 0258/4 hrsz ingatlanon az ingatlan-nyilvántartás szerinti jelölt beépítésének alapterülete ~82 m². A tervezett és fennmaradási engedélyezéssel érintett ingatlan alapterülete ~94 m². Ezért szükséges egy új Mk-keretes mezőgazdasági övezet kijelölése, amely övezetben az előkert mérete a szabályozási terven jelölt helyen minimum 5, illetve az elhelyezhető beépítés legnagyobb beépítési intenzitása a változatlan 3 % mellett 90 m² helyett 100 m²-re emelkedik.

A javasolt HÉSZ előírások alapján az új övezeti előírás a 0258/4, 0258/5, 0257/11 hrsz ingatlanok területére kijelölésre kerülő új „Mk1” jelű kertes mezőgazdasági területnek megfelelően a hatályos 38.§ előírásainak alkalmazásával:

"38. § (1a) A [3. melléklet](#) II/8a. számú táblázata szerinti Mk jelű kertes mezőgazdasági terület a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy a borturizmust szolgáló területfelhasználási egység.

(2) Az övezetben a szőlő művelési ágba lévő,

a) legalább 80%-ban szőlőműveléssel hasznosított telken, a [\(6\) bekezdés](#) szerinti területmérték feletti ingatlanon kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy a borturizmust szolgáló gazdasági épület,

b) szőlőműveléssel nem hasznosított területen - a telek méretétől függetlenül - a szőlőhegyek tájképéhez hagyományosan hozzátartozó tájképformáló szakrális építmény különösen kápolna, kereszt, kőkép,

c) a melléképítmények közül a közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály tároló, kerti építmény, háztartási célú kemence, húsfüstölő, zöldségverem, komposztáló helyezhetők el.

(3) Szántó művelési águ területen építmény nem helyezhető el.

(4) Kerti építmények közül a szőlőhegytől idegen létesítmények, különösen szökőkút, kerti víz- és fürdőmedence, árnyékoló ponyva, mobil szerkezet, lakókocsi, továbbá nyilvános illemhely, hulladékgyűjtő, a megújuló energiaforrás műtárgya nem helyezhető el.

(5) Kiszolgáló építmény, illetve az engedély nélkül létesíthető építmény csak a gazdasági épület részeként, vagy azzal építészeti egységben létesíthető.

(6) Kertes mezőgazdasági övezetben:

a) a beépíthetőség mértéke legfeljebb 3%, a beépíthető alapterület legfeljebb 94 m²;

b) a terepszint alatti beépíthetőség mértéke terepszint fölé emelkedő gazdasági épület alatti pince, és földel takart pince összesen legfeljebb 3%, a terepszint alatt beépíthető alapterület legfeljebb 200 m²; a gazdasági épület, és attól különálló földel takart pince építészeti egységben épülhet;

c) a beépíthető földrészlet legkisebb szélessége a beépített telekszakszon 16 m;

d) a beépíthető telek területe legalább 2700 m²;

e) a beépítés módja oldalhatáron álló;

f) az előkert legalább 10 m vagy szabályozási terven jelölt helyen minimum 5 m, az oldalkert legalább 4,0 m, az építményeket a kialakult állapot szerint, vagy legfeljebb az utcafronttól mért 50 m-es sávon belül kell elhelyezni;

g) az épületmagasság a 3,5 métert, az építmény legnagyobb homlokzatának magassága a 4,5 métert nem haladhatja meg.

h) épület legnagyobb szélessége: 6,0 m

i) a terepszint alatti beépítés a felette levő földborítással együtt a rendezett terepszint fölé legfeljebb 1,0 m magasságig emelkedhet ki,

j) az épületek lejtőirányú főtömmel helyezhetők el, terepszintre ültetéssel

(7) A kialakult természetes terepfelszín, illetve a hagyományos szőlőtermesztéshez tartozó kőbástyák, támfalak (teraszkok) megőrzendők. Új támfalazás, tereplépcsőzés csak a gazdálkodás érdekében létesíthető. Meglévő kő támfal felújítható, új támfal hagyományos rakással, bazalt kő megjelenéssel építhető. A támfal magassága az ingatlan 10 %-nál nagyobb átlagos tereplejtése esetén a 2 m-t, 10 %-nál kisebb átlagos tereplejtése esetén az 1 m-t nem haladhatja meg.

(8) Az övezetben birtokközpont nem alakítható ki."

A fenti előírásoknak a tervezett beépítés telekegyesítések esetén megfelel. A 2,3818 ha területen a beépítettség ~0,32 %-os lesz <3 %.

Az előkert mérete a HÉSZ 3. melléklet II/8. táblázata szerint 10 m. A 0258/4 hrsz-en a kialakult előkert ennél kisebb. Annak érdekében, hogy a kialakult beépítési kontúrhoz leginkább igazodó új beépítés elhelyezhető legyen csökkenteni kell az előkert méretét ezen a szakaszon. ezt úgy javasoljuk megoldani, hogy a szabályozási terv jelölni fogja, hogy itt az előkert minimum 5 m. A táblázat pedig kiegészül azzal, hogy az előkert 10 m, vagy a szabályozási terv jelölése szerinti érték. A HÉSZ részletes övezeti előírása minden másban megegyezik az Mk jelű kertes mezőgazdasági területek előírásával.

HÉSZ 3. melléklet az új 8a. táblázat javasolt kiegészítése (piros szöveggel)

8a. sz. táblázat

A	B	C
1.	Mk1 jelű övezet	
2.	Beépítési mód	oldalhatáron álló
3.	Kialakítható telek területe	3000 m ²
4.	Beépíthető telek területe legalább	2700 m ²
5.	Beépíthető telek területe	A kertes mezőgazdasági terület övezeteiben a beépíthető telek legkisebb nagysága 2700 m ² . a) építeni csak a legalább 80 %-ban szőlőműveléssel hasznosított telken, kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást, vagy

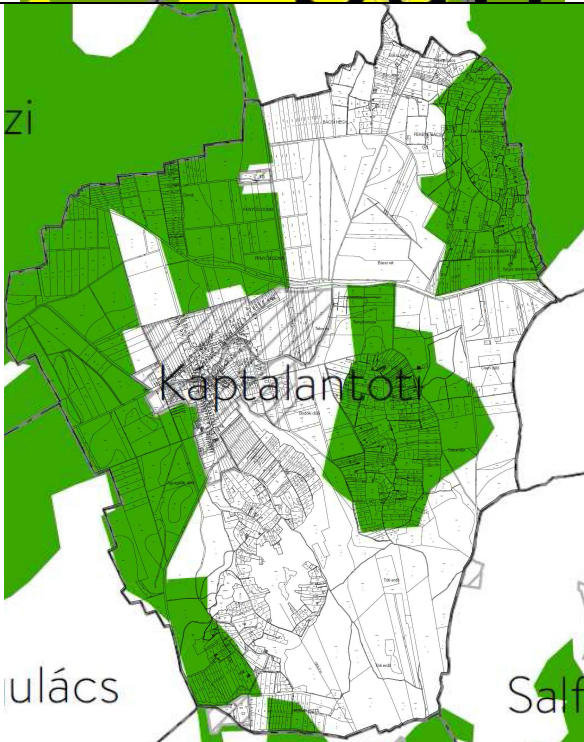
		borturizmust szolgáló épületet lehet, d) A szőlőművelés tényét a terület pontosan meghatározott százalékában az illetékes hegyközségnek kell igazolni.
6.	Kialakítható telek szélessége	min. 16 méter
7.	Megengedett legnagyobb beépítettség	3 %, de telkenként az épület alapterülete nem haladhatja meg a 94 m ² -t
8.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	a terepszint alatti beépíthetőség mértéke (terezsint fölé emelkedő gazdasági épület alatti pince, és földel takart pince összesen) legfeljebb 3%, a terepszint alatt beépíthető alapterület legfeljebb 200 m ² ; a gazdasági épület, és attól különálló földel takart pince építészeti egységben épülhet;
9.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	az épületmagasság a 3,5 métert, az építmény legnagyobb homlokzatának magassága a 4,5 métert nem haladhatja meg.
10.	Megengedett legkisebb zöldfelület	-
11.	Előkert:	legalább 10 m. vagy szabályozási terv szerint jelölt helyen legalább 5 m
12.	Oldalkert:	legalább 4,0 m.
13.	épület legnagyobb szélessége	6,0 m

A településszerkezeti terv az alábbiak szerint változik:

- Általános mezőgazdasági területből kertes mezőgazdasági területbe kerül átsorolásra a 0258/4, 0258/5, 0257/11 hrsz ingatlanon 2,3818 ha nagyságban.

BKÜTrT területrendezési terv térségi övezeteinek az érintettsége a tervezett új kertes mezőgazdasági terület kialakítása esetén:

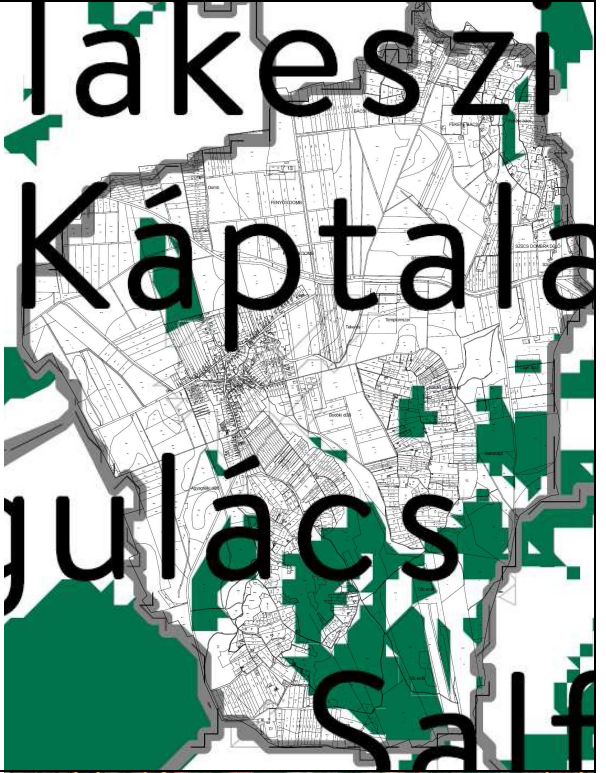
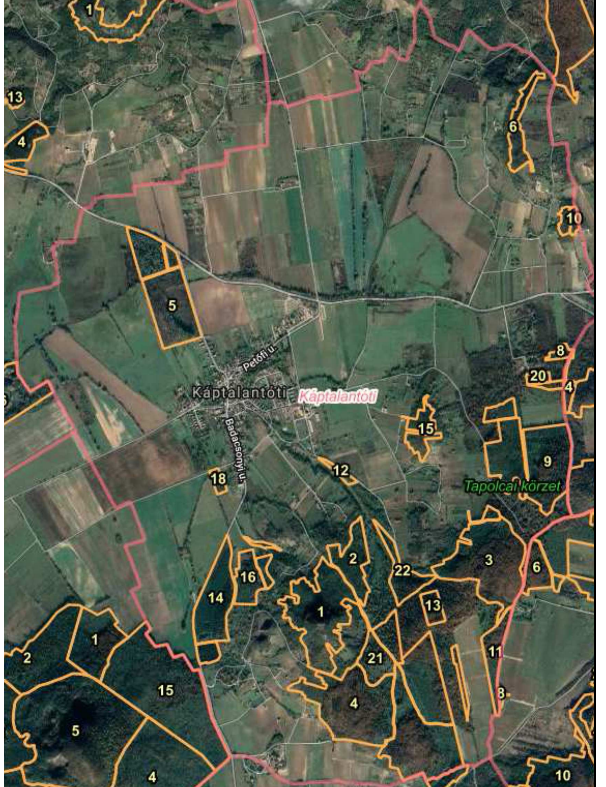
BKÜTrT	Érintettség, hatályossága tervezési terület vonatkozásában	Területe (ha)	Térségi övezet
BKÜTrT szerkezeti terve	Érinti települési térségként	Erdőgazdálkodási térség: 274,1 ha Mezőgazdasági térség: 360 ha Szőlő, gyümölcs és kertművelésű térség: 443,54 ha Vízgazdálkodási térség: 0,6 ha Sajátos területfelhasználású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

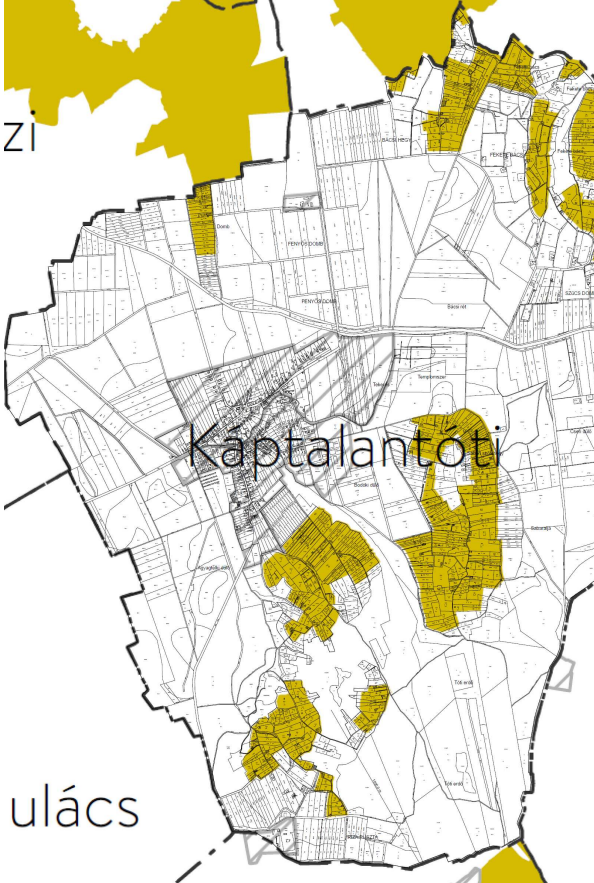
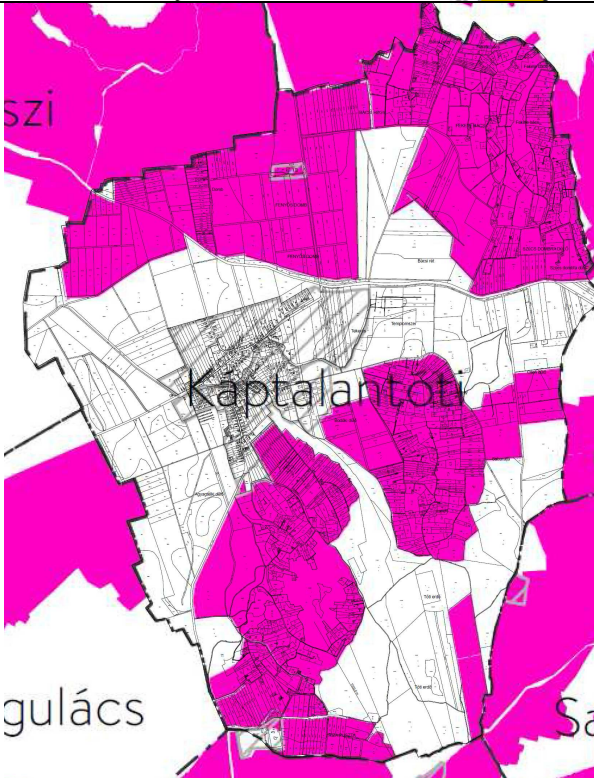
az ökológiai hálózat magterületének övezete	Nem érinti	Ökológiai hálózat magterületének övezete 209,56 ha	
az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	Nem érinti	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete 6,74 ha	
az ökológiai hálózat puffterületének övezete 3/1 melléklet	Érinti	Ökológiai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

Trtv 52. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete 81.§ (1) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete tekintetében a 19. § (4) bekezdése szerinti miniszteri rendeletben a tájképvédelmi terület övezetére meghatározott övezeti előírások mellett - a bányászatra vonatkozó rendelkezés kivételével - a (2) és (3) bekezdésben foglalt rendelkezés alkalmazandó. (2) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetén: a) új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki; b) a művelési ág megváltoztatása, termőföld más célú	(1) Megfelel - bánya nyitása nem tervezett. a)Megfelel - új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre b)A kertes mezőgazdasági övezetbe sorolás a
--	---

hasznosítása csak a hagyományos tájhasználatnak megfelelő termelési- és tájszerkezet, illetve a sajátos tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető; c) a látványvédelmet a településképi követelményekben és a településrendezési tervben biztosítani kell; d) a kialakult geomorfológiai formák természetes domborzati adottságai és láthatósága megőrzendők. (3) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetén: a) új épület vagy építmény elhelyezése tájba illesztve, a történeti tájszerkezet, a táji és tájképi értékek és az egyedi tájértékek megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok követése mellett, a beépítésre nem szánt területen a telek a meglévő beépítéshez igazodó, de legfeljebb 3%-os beépítettséggel történhet; b) új üzemanyag-töltő állomás és hulladékkezelő létesítmény - a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve - nem létesíthető; c) csarnok nem helyezhető el; d) az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű helyezhető el épületre felszerelten; e) új külfejtéses művelésű bányatelek nem állapítható meg, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető, célkitermelőhely nem létesíthető, felszíni tájsebeket rendezni kell.			tájhasználatot nem érinti hátrányosan c)A településképvédelmi rendelet tartalmazza az előírásokat „egyéb településrész” meghatározó területként. a)Az új beépítés a korábbi épület építészeti hagyományait követve kerül kialakításra b)Megfelel-Üzemanyag-töltő és hulladékudvar, komposztáló telep nem kerül elhelyezésre c)Megfelel-csarnok nem kerül elhelyezésre d)Megfelel, nem kerül háztartási méretű kiserőműnél nagyobb teljesítményű erőmű elhelyezésre e)Megfelel, bányanyitás nem tervezett és nem is engedélyezhető ezen a területen.		
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések 3/4. melléklet	Érinti	1173,09 ha			
Trtv. 53. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete 82. § A világörökségi és világörökségi várományos területek övezete tekintetében a 31. § szerinti övezeti előírások mellett a következő előírások alkalmazandók: a) az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű helyezhető el épületre felszerelten; b) a tájalkotó elemek összhangjának megőrzése érdekében a helyi építési szabályzatban és a településképi rendeletben a tájképet és a kulturális örökség elemeinek védelmét szolgáló szabályozást kell meghatározni.			a)Megfelel, nem kerülhet a területen a háztartási méretű kiserőműnél nagyobb erő elhelyezésre b)A TKR és a HÉSZ tartalmazza a szükséges előírásokat.		

Tómeder övezete	Nem érinti	-	 A map showing the Tómeder area. The settlement of Káptalantóti is highlighted with a hatched pattern. Other labeled settlements include Minszer to the north, Salfő to the east, and Gulács to the south. The word 'eszi' is partially visible on the left.
kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete 3/2. melléklet	Nem érinti	-	 A map of the Káptalantóti area, similar to the one above, but with large, bold text overlaid: 'ulakeszi', 'Káptalar', 'gulács', and 'Salfő'. The map shows the same geographical features and settlement locations.

erdők övezete	Nem érinti	197,61 ha	 lakeszi Káptalantóti tulács Salf
Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdők	Nem érinti	190,12	 13 4 5 18 16 14 1 2 15 4 5 4 12 22 3 6 11 8 10 20 8 9 4 15 Káptalantóti Káptalantóti Tapolcai körzet

Kertes mezőgazdasági övezete	Nem érinti	141,4135 ha	
Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete	Érinti	586,72 ha	
Trtv 58. Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete 87.§ (1) A borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetén: a) új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki;			a) Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre - megfelel

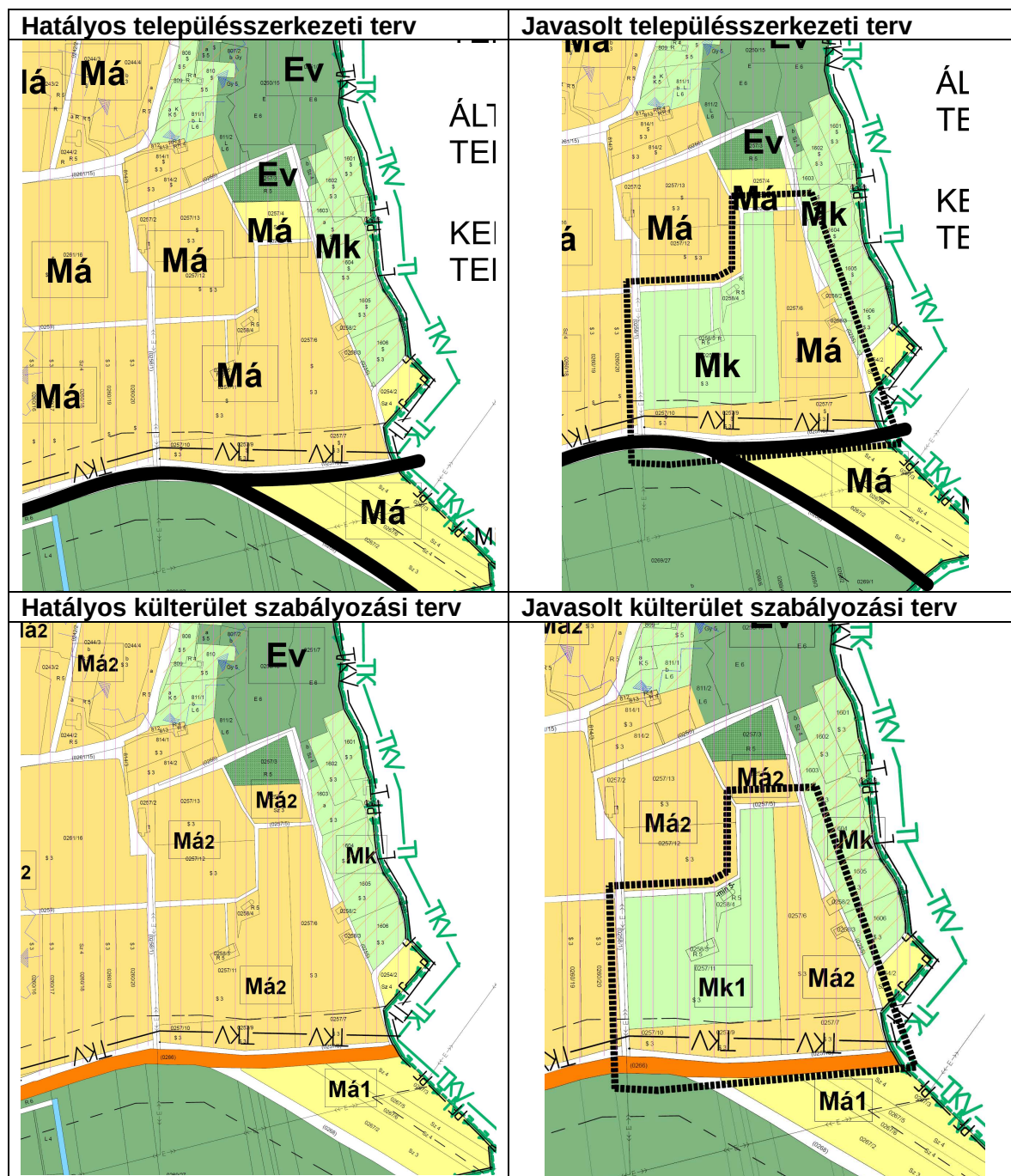
b) telek belterületbe nem vonható; c) épület - érintettség esetén a 84. § szerinti kertes mezőgazdasági terület övezetében vagy a 77. § (2) bekezdése szerinti miniszteri rendeletben meghatározott általános mezőgazdasági terület övezetében meghatározott szabályok alkalmazásával egyidejűleg - ca) a beépíthető telek legkisebb nagyságára és beépítettségére, valamint a mezőgazdasági birtokközpontokra vonatkozó előírások figyelembevételével, és cb) az I. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri területen a legalább 80%-ban szőlő művelési ágban nyilvántartott és ennek megfelelően művelt telken, kizárólag szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy borturizmust szolgáló rendeltetéssel, összesen legfeljebb 3000 m² nagyságú bruttó alapterülettel, a II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri területen pedig a mezőgazdaságilag műveltnek minősülő telken, legfeljebb 3000 m² nagyságú bruttó alapterülettel építhető és bővíthető; d) szakrális építmény, amely a szőlőhegyek tájképeéhez hagyományosan hozzátartozó tájképfőformáló elem - szőlőműveléssel nem hasznosított területen is - a telek méretétől függetlenül építhető, legfeljebb 10 m² bruttó alapterülettel, legfeljebb 3%-os beépítettséggel; e) a borszőlőművelés tényét a terület pontosan meghatározott százalékában az illetékes hegybíró nyilatkozatával kell igazolni; f) a borszőlő termőhelyi kataszteri területből való kivonás és átminősítés nem indítványozható, kivéve, ha nem áll rendelkezésre egyéb fejlesztési célú terület a település közigazgatási területén, a földvédelmi eljárás feltételei teljesülnek és a kivonást, átminősítést a települési önkormányzat kezdeményezi. g) az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve. (2) Az (1) bekezdés szerinti előírásokat a már kijelölt beépítésre szánt területeken nem kell alkalmazni. (3) Az övezet területén található egyedi értékű dűlőkön új építményként csak a szőlőtermesztéssel összefüggő rendeltetésű építmény építhető, amelyről a településrendezési tervben rendelkezni kell. (4) A (3) bekezdés szerinti egyedi értékű dűlők lehatárolását és a megőrzésükre vonatkozó követelményeket e törvény felhatalmazása alapján kiadott miniszteri rendelet tartalmazza. (5) E § tekintetében mezőgazdaságilag	b) nem kerül a terület belterületbe vonásra - megfelel ca) a beépíthető telek legkisebb nagysága 2 ha lesz cb) A terület legalább 80 %-ban szőlőművelési ágban van és ténylegesen is úgy használt. d) nem kerül szakrális építmény elhelyezésre e) megfelel f) nem kerül kivonásra a borszőlő termőhelyi kataszteri területből g) megfelel (2) Nincs és nem is tervezett itt beépítésre szánt terület kijelölése (3) nem található egyedi értékű dűlő a területen (4) Megfelel (5) Megfelel a terület 97,5 %-ban szőlő művelési ágban van.
--	---

<i>műveltnek az a telek minősül, amelynek legalább 80%-a szőlő, gyümölcsös vagy kert művelési ágban nyilvántartott és ténylegesen is művelt. A művelt telek fennállását a szőlő esetében a hegybíró igazolja. Az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott, kivett művelési ágú telek nem minősül mezőgazdaságilag művelt teleknek. Az épület, építmény használatbavételi engedélyének kiadását, valamint az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységhez kiadott igazolás kiadását követő egy év elteltével és azt követően évente a hegybíró ellenőrzi a művelés fennállását. Ha a tényleges művelés megszűnt, az (1) bekezdés c) pontja alapján megvalósított épületet, építményt el kell bontani.</i>			A 0258/4, 0258/5, 0257/11 hrsz ingatlanokon tervezett kertes mezőgazdasági területbe sorolás 2,3818 ha nagyságban megfelel a Trtv 87.§-ban foglaltaknak!
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: Vízérőziónak kitett terület övezete	Nem érinti	251,33 ha	
BKÜTrT 14. melléklet: Általános mezőgazdasági terület övezete	Érinti a térsgégi övezet lehatárolásá nak módosításáv al	662,09 ha	
A 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet 13.§ 14/A.§ 15.§. és 16.§-a alapján: 13. § Az általános mezőgazdasági terület övezetét a településrendezési eszközben le kell határolni, és azt legalább 95%-ban általános mezőgazdasági területbe, természetközeli területbe vagy közlekedési területbe kell sorolni. A fennmaradó területen nem jelölhető ki az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm.			13.§ Káptalantóti területeinek 99,56 %-a (>95 %) általános mezőgazdasági területbe lesz besorolva kivéve a 0258/4, 0258/5, 0257/11 hrsz ingatlanok 2,3818 ha nagyságú területét, amely kertés mezőgazdasági területbe kerül besorolásra.

<i>rendelet 24. § (2) bekezdés a) és b) pontja, valamint a 30/B. § (2) bekezdés i) pontja szerinti építési övezet, valamint övezet.</i> „14/A. § A Trtv. 1/3. mellékletében meghatározott parti és partközeli települések esetében a) a 13. §-ban foglaltakat azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a fennmaradó általános mezőgazdasági területbe, természetközeli területbe vagy közlekedési területbe nem sorolt területeknél nem helyezhető el üdülő- és kereskedelmi, szolgáltató, szállás rendeltetésű épület, és legalább 3 ha-os telekméret esetén, telkenként legfeljebb 150 m² bruttó alapterülettel, 7,5 méter beépítési magassággal egy darab lakórendeltetésű épület helyezhető el; és b) a 14. § (1) bekezdésében foglaltakat azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a helyi építési szabályzat általános mezőgazdasági terület övezetében nem helyezhető el üdülő- és kereskedelmi, szolgáltató, szállás rendeltetésű épület, valamint lakórendeltetésű épület esetén telkenként legfeljebb egy épület helyezhető el. 15. § Az általános mezőgazdasági terület övezetén a szőlő művelési ágban levő területen a következő előírások alkalmazandók: a) szőlő művelési ágban lévő területen - a c) pontban foglaltak kivételével - 2 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető; b) a szőlő művelési ágban lévő és ténylegesen így művelt területen - a c) pontban foglaltak kivételével - szőlőtermelési, borászati célú és borturizmust szolgáló gazdasági építmény, valamint a tulajdonos számára szolgáló lakóépület és borturizmust szolgáló egyéb szálláshely is elhelyezhető, de a 2 ha és 3 ha közötti telekméret esetén a beépített bruttó alapterület a 800 m²-t, 3 ha és azt meghaladó telekméret esetén a 3000 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 10%-át nem haladhatja meg; c) a Balaton jogi partvonalával nem érintkező, szőlő művelési ágban lévő és ténylegesen így is művelt telkekkel rendelkező tulajdonos - ha az egy borvidéken vagy a beépítésre igénybe vett telektől 20 km-en belül lévő telkeinek összterülete 5 ha-nál nagyobb - az alábbi feltételekkel létesíthet építményt: ca) szőlőműveléssel összefüggő birtokközpont csak azon a településen alakítható ki, ahol a birtoktest területének legalább 70%-a található, cb) a beépítés egy telken érvényesíthető, de a beépíthető terület nagysága - figyelembe véve a telkeken már meglévő beépítést is - a beszámított telkek összterületének 1%-át, egyúttal a beépítésre igénybe vett telek beépítettsége a 25%-ot és a 800 m²-t nem haladhatja meg, cc) a beépítésre igénybe vett telket úgy kell kialakítani, hogy az legalább 2000 m² területű legyen, és nem helyezkedhet el a Balaton vízparti területein, továbbá ökológiai hálózat magterületének	<i>Káptalanfőti a Trtv alapján 73. sorszámú parti és partközeli település</i> a) A tervezési területen belüli kertes mezőgazdasági területen nem helyezhető el és nem is tervezett üdülő- és kereskedelmi, szolgáltató, szállás rendeltetésű épület. A terület nagysága nem éri el a 3 ha-t, ezért itt nem alkalmazható a gyakorlatban az, hogy legalább 3 ha-os telekméret esetén, telkenként legfeljebb 150 m² bruttó alapterülettel, 7,5 méter beépítési magassággal egy darab lakórendeltetésű épület elhelyezhető. b) A terület kertes mezőgazdasági besorolást kap. A kivéve a 0258/4, 0258/5, 0257/11 hrsz ingatlanok a 0258/4 hrsz rét 5 kivételével szőlő művelési ágban vannak összesen 97,5 %-os arányban. a) a terület 2 ha-nál nagyobb így elvileg 800 m² bruttó beépítés elhelyezhető. A HESZ ennek alapterületét 100 m²-ben rögzíti és ennél egyben szigorúbb előírást határoz meg. c) Megfelel, de jelen esetben ez nem releváns, mivel ekkora birtok nem áll rendelkezésre. A beépítéseket a tervezés alá vont területek adta területnagyság határozza meg (2,3818 ha).
--	---

övezetében, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében és kertes mezőgazdasági terület övezetében, cd) a beépítésre igénybe vett telken szőlőtermelési, borászati célt szolgáló gazdasági építmény, tulajdonos számára szolgáló egy lakást tartalmazó lakóépület, valamint borturizmust szolgáló egyéb szálláshely helyezhető el. 16. § Az általános mezőgazdasági terület övezetén a 14. §-ban és a 15. §-ban meghatározottakon túl a következő előírások is alkalmazandók: a) építményt létesíteni a hagyományos tájhasználatához igazodó módon, csak a legalább 80%-ban művelt telken lehet, ahol a beépítés feltételeként az a művelési ág fogadható el, amely a telek művelt területének 60%-án meghatározó; azon a vegyes művelésű telken, ahol egyik művelési ág sem éri el a 60%-ot, a legszigorúbb beépítési szabályokkal rendelkező művelési ágra vonatkozó előírás szerint lehet építeni; b) új állattartó telepet, a családi szükségletet meghaladó állattartást szolgáló épületet - a lovasturizmus céljait és az őshonos háziállatok bemutatását szolgáló épület kivételével - a Balaton-tómedertől legkevesebb 1000 méter, egyéb felszíni vizektől legkevesebb 200 méter távolságra lehet elhelyezni, azzal, hogy a lovasturizmus céljait szolgáló építmények és műtárgyak elhelyezéséről a településrendezési eszközökben kell rendelkezni; c) lakókocsi, lakókonténer, mobil lakóház, egyéb mobilház még ideiglenes jelleggel sem helyezhető el."	a) Megfelel, a szőlőterület nagysága 97,5 % körül van. b) Állattartó épület létesítése esetén a Balaton jogi medertől való távolság minimum 5 km. c) Megfelel, ezen építmények létesítését a HÉSZ is tiltja
--	--



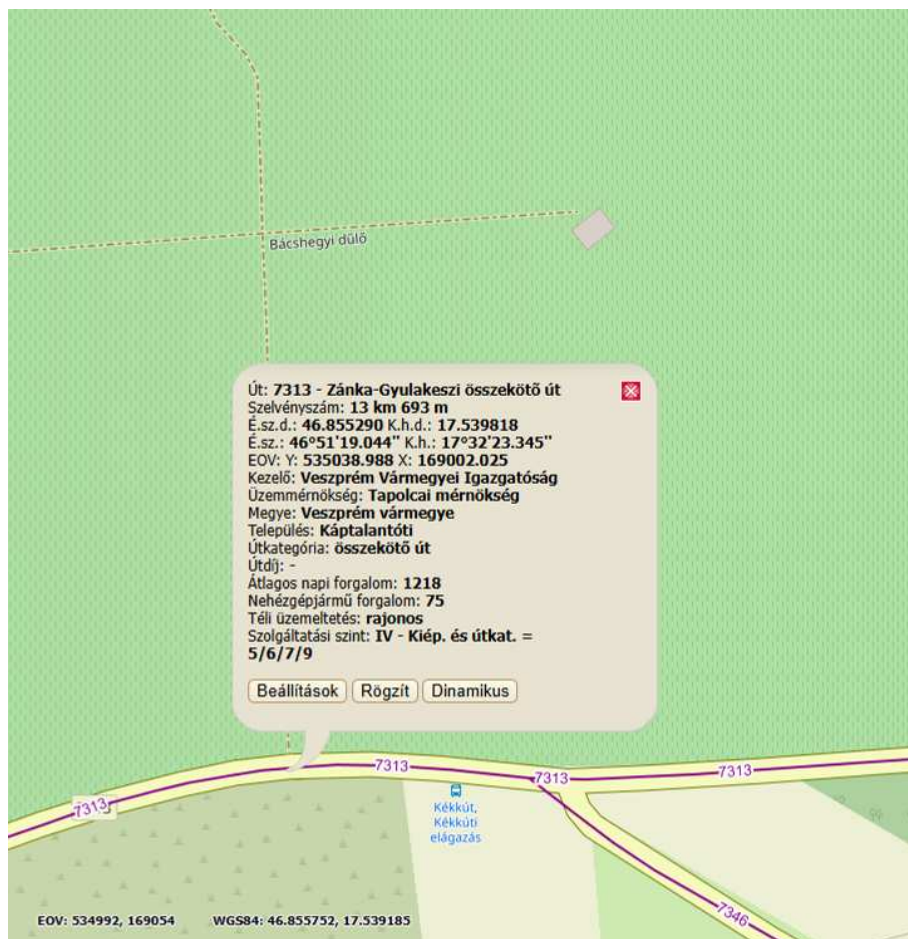
Területfelhasználás változása: általános mezőgazdasági területből kertes mezőgazdasági terület kerül kijelölésre a 0258/4, 0258/5, 0257/11 hrsz-ú ingatlanokon 2,3818 ha nagyságban.

Közmű ellátás:

A tervezési terület hiányos közmű ellátással rendelkezik. A villamos energia ellátást meglévő légvezetékes kiefeszültségű hálózat biztosítja. A vízellátás az ingatlanon kiépült. A keletkező szennyvizek korszerű közműpótló berendezéssel kerülnek kezelésre. A fűtés hőszivattyús vagy saját háztartási méretű napelemes rendszeren keresztül biztosítható.

Közlekedés:

A terület közúti kapcsolatát a 7313 j. Zánka - Gyulakeszi összekötő útról észak felé nyíló és a 13+693 km szelvény térségében kiépített útcsatlakozással rendelkező 0258/1 hrsz kiszolgáló út biztosítja. Erre az útra csatlakozik a 0257/5 hrsz kiszolgáló út is, amely közvetlenül a tervezési területet tárja fel.



A 7313 jelű összekötő út forgalmi adatai a tervezési terület környezetében



A7313 jelű összekötő út fényképei a 0258/1 hrsz útcsatlakozásában



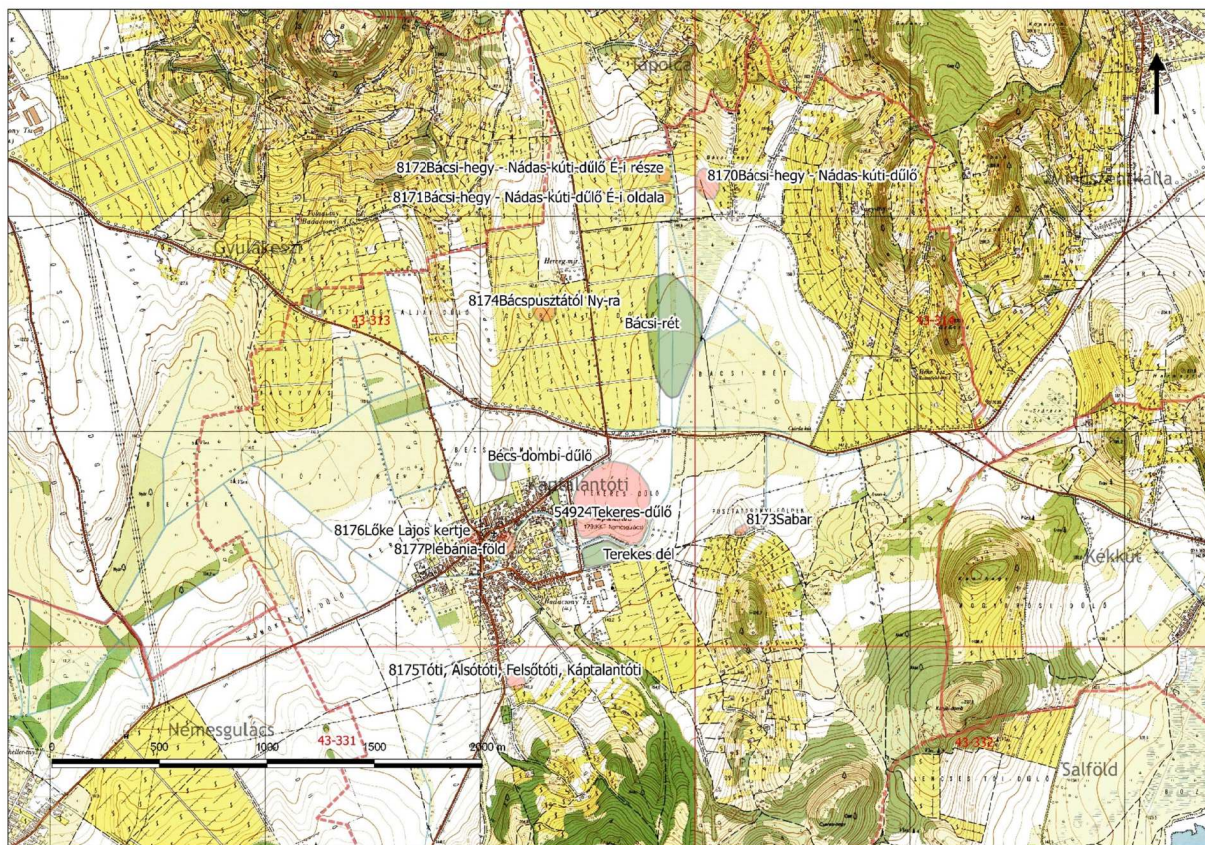
Balra a 0258/1 hrsz út, jobbra a 0257/5 hrsz út fényképe

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.

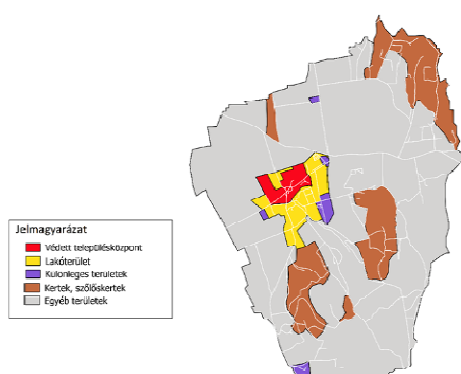
A területet műemlék nem érinti. A területet ismert és nyilvántartásba vett régészeti lelőhely nem érinti.



Káptalanfőti község ismert és nyilvántartásba vett régészeti előhelyei

Építészeti értékek:

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



Helyi egyedi védelem alatt álló épület a TKR alapján nincsen meghatározva.

Káptalanfőti Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2021. (XII. 6.) önkormányzati rendelete - A településkép védelméről 15.§-a alapján meghatározott követelmények:

„11. Kertek, szőlőskertek, egyéb külterületek településképi szempontból meghatározott építészeti követelményei

15. § (1) Szőlőskertek területén az épületek lejtőirányú főtömeggel helyezhetők el, terepszintre ültetéssel.

(2) A szőlőhegyen tájképi adottságokat és Balaton-felvidék népi építészeti hagyományait figyelembe vevő, a táj jellegét gazdagító egyszerű, hagyományos épületek létesíthetők. Az épületek homlokzatát csak a településre jellemző, természetes anyagokkal és színekkel lehet kialakítani.

(3) Ahol a szabályozás megengedi, ott épület, melléképítmény csak tájba illő, a helyi építési hagyománynak megfelelő anyaghasználatú tömeg, homlokzat és tetőforma kialakítású lehet.

(4) Az épület tetőhajlása 35-45 fok lehet, de az épület főtömegét lefedő, az utcára merőleges vagy közel merőleges gerincű nyeregtetőn kívül a tervezett beépítettség 20%-át meg nem haladó vízszintes vetületi területen, 35 foknál kisebb hajlású tető is kialakítható.

(5) Az épülettömeget utcára néző oromfallal kell kialakítani, amely nem lehet szélesebb 6,0 méternél.

(6) Az épület utcai homlokzatának teljes szélessége, a kiugró épülettömeggel együtt - különösen tornáccal, kódissállással, előtérrel ill. előtetővel, oldalszárnnyal - sem lehet több, mint 9,0 méter.

(7) A Szőlőskertek területén az épület tetőhéjazata tekintetében a magastetőn nád vagy cserép alkalmazható, amelynél a tetőcserép elem felületi bordázata, hullámozása, plasztikája 1,5 cm-nél nagyobb szintkülönbséget nem ér el.

(8) Mezőgazdasági területen (szőlőskertek, egyéb külterület) kerítés nem létesíthető. Állattartásra szolgáló területek lehatárolására villanypásztor, indokolt helyen esztétikus kialakítású karám-szerű lehatárolás létesíthető.

(9) A Szőlőskertek területén tetőkiemelés, a nyeregtetőből kiemelkedő tetőidom nem létesíthető, kivéve nádtető esetén, ahol a tetőkiemelés függőleges vetületi területe nem lehet több az adott tetőfelület függőleges vetületi területének 5%-ánál. A tetőkiemelés formája a hagyományos szénafeldobó, ökörszem forma, vagy a tetősíknál kisebb hajlású sík kiemelése lehet.

(10) Szőlőskertek területén a kerítés lehet növényzettel kísért fonatos, lehet horganyzott vagy zöld színű; illetve az üzemi területen belül fából karámszerű, vagy villanypásztor.

(11) Szőlőskertek területén épített kerítés nem létesíthető. Művelt ingatlan szőlőkordonnal, honos növényzettel határolható le, reális vadkár esetén növényzettel kísért vadvédő háló létesíthető.”

Egyedi tájértékek

Az egyedi tájértékek az ember társadalmi tevékenységével létrehozott kultúrtörténeti, történelmi, vagy esztétikai szempontból értékes tájalkotó elemek, amelyek nem állnak sem műemléki, sem természetvédelmi oltalom alatt. Az egyedi tájértékek megállapítása és nyilvántartásba vétele a természetvédelem állami területi szerveinek feladata. Káptalanfői igazgatási területére a Balaton-felvidéki Nemzeti Park még nem készített egyedi tájérték katasztert.

Terepi bejárásaink alapján a következő értékek nyilvántartásba vételét javasoljuk.

Nr.	Név	Helyszín	Hrsz.	Főbb jellemzők
Kultúrtörténeti értékek				
Településsel kapcsolatos egyedi tájérték				
Kultikus, szakrális építmény, alkotás, helyszín				
1.*	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.
13.*	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.

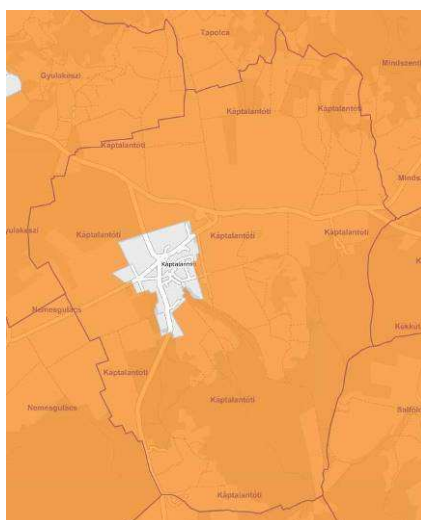


A 0258/4 hrsz épület korábbi állapotának fényképe

Természetvédelmi érintettség:

Országos jelentőségű természetvédelmi terület

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



A Balaton-felvidéki Nemzeti Park érintettsége Káptalantóti 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 Káptalan-tóti közigazgatási területét.

Fotódokumentáció:





A tervezési terület fényképei

Káptalantóti, 2025. június 18.

Gerő 
 TT/1-18-0204
 vezető településtervező

**KÁPTALANTÓTI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

HATÁROZAT KIVONAT

Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testületének **2025. június 24.** napján megtartott **szoron következő nyilvános** ülésének jegyzőkönyvéből

**Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testületének
61/2025. (VI. 24.) Kt. határozata**

**Káptalantóti településrendezési tervének módosításához szükséges (Káptalantóti 0258/4.
helyrajzi számú ingatlan)
Telepítési tanulmányterv elfogadásáról**

1. Káptalantóti Község Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi építési szabályzatról szóló 11/2024. (VI. 27.) önkormányzati rendeletének módosítására irányuló kezdeményezés alapján elkészített telepítési tanulmánytervet az alábbiak rögzítése mellett elfogadja:
 - a.) a módosításra kerülő, új Mk övezeti jelű kertes mezőgazdasági terület övezetébe a Káptalantóti 0258/4, 0258/5 és 0257/11. helyrajzi számú ingatlanok kerüljenek,
 - b.) valamint a kialakuló övezetben a beépítés mértéke maximum bruttó 94 m² lehet.
2. Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a jogszabályi előírásoknak megfelelően előkészített településrendezési szerződés aláírására, amely a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozására, illetve azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalására irányul, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

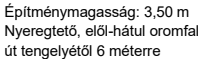
Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

**A kivonat hiteles!
Kiadva:**

Káptalantóti, 2025. július 03.


Tóthné dr. Titz Éva
jegyző





AKCIÓTERV		MÉRNÖKI IRODA KFT 9730 Kőszeg, Bechtold István utca 7. TEL.: +3670/4130431; modulor.gyergey@t-online.hu
MEGBÍZÓ: Baltay Zsombor (2094 Nagykovácsi, Fejér György utca 12.) - tulajdonos		
RAJZ MEGNEVEZ: Telépítési tanulmányterv		
FELELŐS TERVEZŐ:  GÉRGYE PÉTER	TT/1 18-0204	MÉRÉTERÁNY: M 1:2000
TERVEZŐ MUNKATÁRS:	MSZ: 002/2025. DÁTUM: 2025. JÚN.	RSZ: 11.

**KÁPTALANTÓTI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

HATÁROZAT KIVONAT

Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testületének **2025. június 24.** napján megtartott **soron következő nyilvános** ülésének jegyzőkönyvéből

**Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testületének
54/2025. (VI. 24.) Kt. határozata**

**Káptalantóti településrendezési tervének módosításához szükséges (Rizapuszta területe)
Telepítési tanulmányterv elfogadásáról**

1. Káptalantóti Község Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi építési szabályzatról szóló 11/2024. (VI. 27.) önkormányzati rendeletének módosítására irányuló kezdeményezés alapján elkészített telepítési tanulmánytervet az alábbiak rögzítése mellett elfogadja:
 - a. A módosításra kerülő kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetében:
 - i. részletes beépítési tanulmányterv benyújtását kell előírni,
 - ii. a legnagyobb beépítettség mértékét 20 %-ban és az épületek összes bruttó alapterületét 3000 m²-ben kell maximálni.
2. Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a jogszabályi előírásoknak megfelelően előkészített településrendezési szerződés aláírására, amely a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozására, illetve azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalására irányul, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

A kivonat hiteles!

Kiadva:

Káptalantóti, 2025. július 03.


Tóthné dr. Titz Éva
jegyző



FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS
Telepítési tanulmányterv
Káptalantóti településrendezési tervének módosítása (Rizapuszta területe)

Először is szeretném megjegyezni, hogy a telepítési tanulmányterv alapvetően egy nagyon szép, gondosan összeállított szakmai anyag. Látszik rajta a munka és az odafigyelés, és szakmailag is sok ponton meggyőző. Kifejezetten értékelem az összeszedettséget és a rendezett megjelenést.

Ugyanakkor az anyagban vannak olyan részek, amelyek bizonyos szempontból hiányosnak tűnnek, vagy legalábbis nem teljesen egyértelműek a rendeleti megfelelés szempontjából. **Lehetséges, hogy ezek részben egy személyes egyeztetés során könnyen tisztázhatók lennének** – talán abban a formában egyszerűbb is lenne megérteni a készítők szándékát és a koncepció részleteit.

A telepítési tanulmányterv szerepét és tartalmát a **419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet** szabályozza. A rendelet 19. §-a szerint telepítési tanulmánytervet kell készíteni az építési beruházás településrendezési **szerződésének megalapozásához és a településterv-módosítás kezdeményezéséhez**. A tanulmányterv tartalmát a rendelet 7. melléklete részletesen előírja. Eszerint a tanulmánytervnek többek között tartalmaznia kell: a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását; **a fejlesztési célt szemléltető beépítési tervet**; a kapcsolódó műszaki és humán infrastruktúra-igényeket; a tervezett beépítés környezeti hatásait és követelményeit; valamint a településtervezési eszközök módosításának koncepcióját. A 19. § (4) bekezdése alapján a részletes tartalmi elemeket – a 7. melléklet figyelembevételével – a település önkormányzatának főépítésze szabhatja meg, de lehetőség van a mellékletben felsorolt pontok összevonására vagy kiegészítésére is.

A jogszabály tehát egyértelműen rögzíti, hogy a telepítési tanulmánytervnek **átfogó képet kell adnia a beruházásról és annak környezetéről, annak minden térségi, környezeti és infrastruktúra-vonatkozására**. Emellett a rendelet külön kiemeli, hogy a tanulmánytervet a településrendezési szerződés mellékleteként kell kezelni, és a tartalmi elemek meghatározása során figyelembe kell venni az önkormányzati szándékokat és a településszerkezeti célokat!!

Tartalmi követelmények ellenőrzése – 419/2021. Korm. rendelet 7. melléklet alapján

Követelmény	Megvalósulás a dokumentumban	Megjegyzés
1. A beruházás céljának bemutatása	Részben	A dokumentumban szerepel, hogy az eredeti Rizapusztai birtok helyreállítása a cél, de a tényleges beruházás (pl. milyen épületeket terveznek, milyen

		funkcióval) nem szerepel részletezve. Ez különösen problémás, mert a településrendezési eszközök módosítása konkrét és fejlesztési szándék esetén indokolható. A pontos funkciók és építési célok hiányában a környezeti és műszaki hatások sem értékelhetők.
2. A terület és környezetének jellemzése	Részben	Leírja a történeti múltat, a tulajdonosi hátteret, hivatkozik a HÉSZ-re, de a környezeti adottságok, környező beépítések és kapcsolódó infrastruktúra nincs vizuálisan bemutatva. Egy ilyen léptékű fejlesztésnél elengedhetetlen a környezet strukturált elemzése, mivel ez alapozza meg a tájba illesztés, a közlekedési és beépítési kapcsolatok értékelését.
3. Hatásterület bemutatása	Nem	Semmilyen módon nincs meghatározva vagy térképen feltüntetve a hatásterület, holott ez jogszabályi kötelezettség. Ennek bemutatása nemcsak formai követelmény, hanem szakmailag is alapvető, hiszen nagyobb léptékű beruházás esetén a környező ingatlanokra, közlekedésre, látképre, szolgáltatásokra gyakorolt hatásokat is vizsgálni kell.
4. Tervezett beépítés koncepciója (beépítési terv, tervezett övezetek, paraméterek)	Részben inkább nem	Az övezeti szabályozások szerepelnek, de konkrét beépítési terv (pl. épület elhelyezés, funkciók, tömegalakítás) nincs, csak szabályozási hátterek felsorolása. A koncepció hiányában nem értékelhető a beépítés aránya, tömege, látványhatása, ezért a módosításra kerülő HÉSZ részletes beépítési tanulmányterv benyújtását írja elő.
5. Közműellátás, közlekedési kapcsolatok ismertetése	Részben	Leírják, hogy van víz, elektromos hálózat, egyedi szennyvízkezelés – de nincs mellékelte közműtérkép, és a közlekedési kapcsolatok is alig kapnak hangsúlyt. Különösen fontos lenne a jövőbeni forgalomra vonatkozó becslés, mivel a tervezett használatból fakadó gépjárműforgalom jelentősen befolyásolhatja a meglévő úthálózat terhelését. Legalább az utak burkolatának, szélességének, teherbírásának vizsgálatát tartalmaznia kellene. A közműhálózat terhelhetősége szintén fontos tervezési alap.

6. Környezeti hatások, tájba illesztés vizsgálata	Nincs	Sem szöveges, sem ábrás tájba illesztés, környezeti hatásbecslés egyáltalán nincs. Pedig a táji illeszkedés kulcsfontosságú – főként a világörökségi várományos területen –, hiszen az új beépítés nem ronthatja a tájkép karakterét. Fontos volna elemezni az épülettömegek hatását a tájképre, a domborzatra, illetve a kilátási irányokra.
7. Örökségvédelmi, természetvédelmi vizsgálatok	Részben	Felsorolják, hogy világörökségi várományos területen van, de mélyebb örökségvédelmi és tájvédelmi értékelés nincs. Szükséges volna bemutatni, hogyan illeszkedik az új beépítés a védett épületek környezetéhez, milyen látványhatással jár, és ez milyen örökségvédelmi értékeket érinthet. Ezért a HÉSZ módosításhoz részletes beépítési tanulmányterv szükséges.
8. Településrendezési eszközök módosításának bemutatása	Igen részletesen	A dokumentum célja éppen az övezeti szabályok módosítása, ezt részletesen leírja (pl. Gksz-2 övezeti tiltás eltörlése). Ez a rész átgondoltan, világosan van bemutatva.
9. Térképi és műszaki mellékletek (helyszínrajz, javasolt telekhatárok, övezeti tervlap)	Részben	Egy szabályozási vázlat szerepel, de hiányzik a részletes beépítési terv, a hatásterület térképi bemutatása, és a tömegformálás szemléltetése. Ezek nélkül nem ítéltethető meg a beépítés volumene, karaktere, és a táji illeszkedés vizuális hatása sem. A HÉSZ módosításához szükséges ezeket pótolni.

Legfőbb hiányosságok:

- **A beruházás konkrét műszaki tartalma nincs részletezve:** nem tudható, milyen funkciójú épületet, milyen volumenben kívánnak elhelyezni.
- **Nincs sem beépítési terv, sem építészeti tervvázlat,** amely alapján értelmezhető lenne a telepítési szándék (pl. tömegformálás, tájba illesztés).

A telepítési tanulmányterv jelenlegi formájában **nem alkalmas arra**, hogy megalapozza a településrendezési eszközök módosítását, és nem teljesíti a kormányrendelet által előírt dokumentációs szintet, így azt kiegészíteni szükséges.

1. **Tartalmazza a konkrét beruházási szándék részletes leírását** (épület típusa, mérete, funkciója, elhelyezése, építészeti karaktere).
2. **Készítsen részletes beépítési tervet** (vázlatterv, helyszínrajz, tömegvázlat).
3. **Határozza meg a hatásterületet és annak érintettjeit**, különösen táji, közlekedési és örökségvédelmi vonatkozásban.
4. **Egészítse ki a környezeti és örökségvédelmi hatások elemzésével** (minimálisan: szöveges vizsgálat a tájkarakterhez való illeszkedésről).
5. **Csatolja a szükséges szakmai véleményeket**, különösen a főépítési állásfoglalást és a hatályos tervi illeszkedés elemzését.



Földemesi Tamás
É-20-0335
települési főépítész



KÁPTALANTÓTI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

8283 Káptalantóti, Petőfi u. 48.

Tel/Fax: 87/471-125

E-mail: onkormanyzat@kaptalantoti.hu

Ügyiratszám: KT/70-13/2025

FELJEGYZÉS

Készült:

Nemesgulácson, 2025. augusztus 15. napján, a Szigligeti
Közös Önkormányzati Hivatal Nemesgulácsi
Kirendeltségének hivatali helyiségében (8284
Nemesgulács, József A. u. 59.)

A feljegyzést készítette:

Szalay- Szabó Anita – műszaki ügyintéző

Káptalantóti Község polgármestere megállapította, hogy Káptalantóti község helyi építési szabályzatáról szóló 11/2024. (VI.27.) önkormányzati rendeletének módosítására irányuló (Káptalantóti 082/2 hrsz ingatlan fejlesztése), az 54/2025. (VI. 24.) Kt. határozattal elfogadott telepítési tanulmányterv tekintetében a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet 56/A. § (3) bekezdésben előírtak alapján és a veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról szóló 146/2023./IV.27./ Korm. rendelet 2 §-ában foglaltakra tekintettel elektronikus úton lebonyolított véleményeztetés során a partnerektől vélemény nem érkezett.

A vélemények benyújtására a határidő 2025. július 18. – 2025. augusztus 4. között került meghirdetésre.

Nemesgulács, 2025. augusztus 15.

Kiss Anita
polgármester



Szalay- Szabó Anita
műszaki ügyintéző

**KÁPTALANTÓTI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

HATÁROZAT KIVONAT

Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testületének **2025. szeptember 09.** napján megtartott **szoron következő nyilvános** ülésének jegyzőkönyvéből

**Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testületének
67/2025. (IX. 09.) Kt. határozata**

**Káptalantóti településrendezési tervének módosítása (Rizapuszta területe)
vonatkozásban megalapozó telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetésének
lezárásáról**

- 1.) Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy az 54/2025.(VI.24.) számú, mint Káptalantóti helyi építési szabályzatáról szóló 11/2024.(VI.27.) önkormányzati rendeletének módosítására és a 43/2024.(VI.26.) Kt. határozattal elfogadott településszerkezeti terv módosítására irányuló, továbbá a telepítési tanulmánytervet elfogadó döntése alapján, Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 9/2017. (VIII.9.) önkormányzati rendelete szerint lefolytatott partnerségi egyeztetés során a partnerektől vélemény nem érkezett.
- 2.) Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testülete a telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetési eljárását lezárja.
- 3.) Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

A kivonat hiteles!
Kiadva:

Káptalantóti, 2025. szeptember 16.

Tóthné dr. Titz Éva jegyző nevében és megbízásából:


dr. Harkai Barbara
aljegyző



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 visszaállítás és telekrendezése érdekében:

- 1) a Helyi Építési Szabályzatban szereplő 26. § (5) 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:

Káptalan-tóti község településszerkezeti terve /AKCIÓTERV Kft./ a 43/2024.(VI.26.) sz. határozattal került jóváhagyásra, Káptalan-tóti 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 – a hatályos előírások szerint:

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 %

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 – javasolt előírások szerint:

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 – 20 %, de az épületek összes bruttó alapterülete a 3000 m ² -t nem haladhatja meg.
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K – 20 % de az épületek összes bruttó alapterülete a 3000 m ² -t nem haladhatja meg.
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 az építési övezeti előírás

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

„(5) A „Gksz-2” jelű meglévő Riza-pusztai gazdasági területen:

a) a történeti értékű épületek és körülöttük lévő kert védendő;

b) Gksz-2 jelű Riza-pusztai kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen részletes beépítési tanulmánytervet az építési engedélyezési tervdokumentáció mellékleteként el kell készíteni;

c) telekalakítás során a szabályozási terven javasolt telekhatár esetén a tervlapon ábrázolt az elő-, oldal- és hátsókert méretet kell alkalmazni.

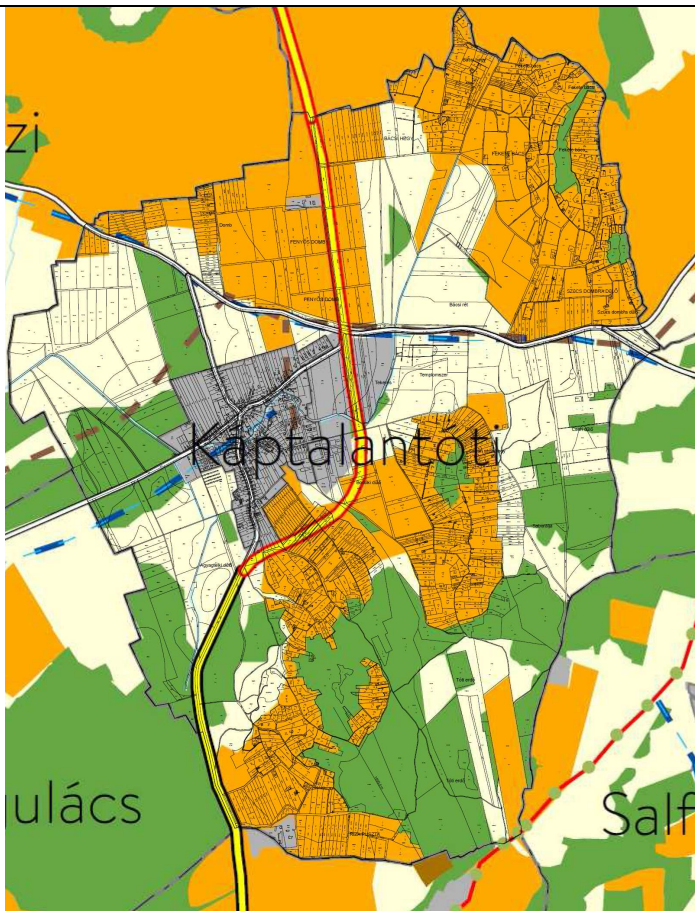
d) A beépítettség legnagyobb mértéke 20 % de az épületek összes bruttó alapterülete a 3000 m²-t nem haladhatja meg.

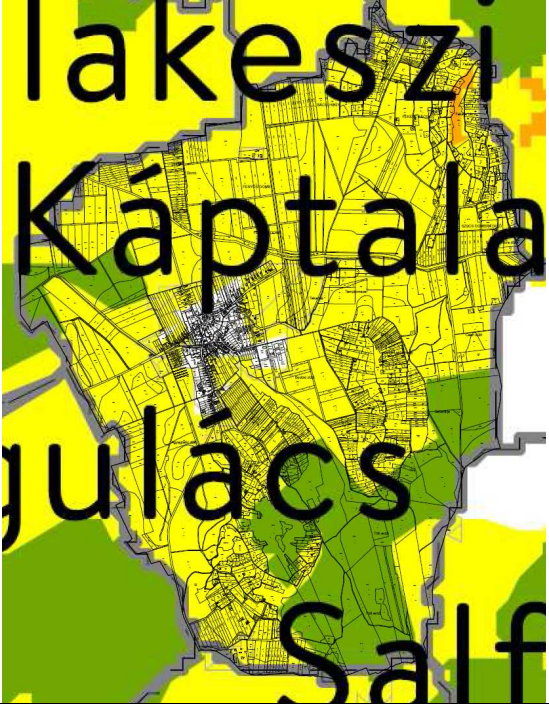
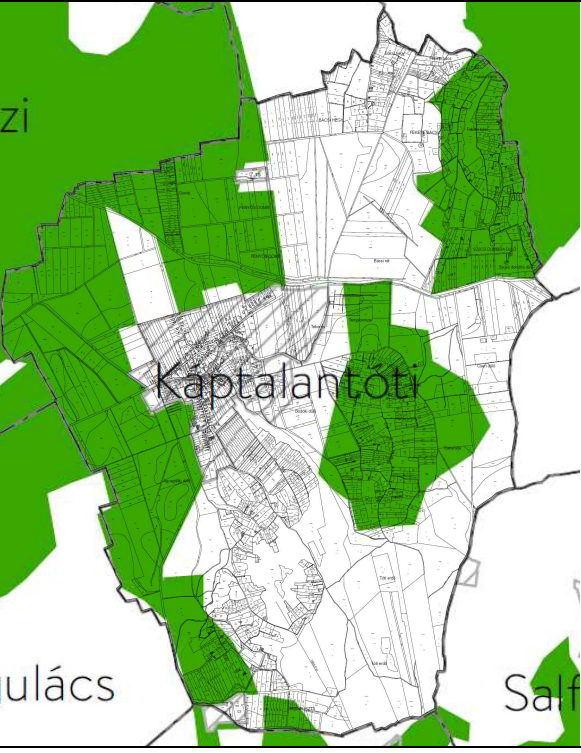
(6) Az övezetekben az egyes telkeken a kötelező zöldfelület egy részét a telekhatárok mentén egybefüggően kell kialakítani. A szabályozási terven jelölt javasolt telekhatár kivételével az eltérő területfelhasználású területtel érintkező telekhatárok mentén legalább 10 m széles, háromszintű növényzetből 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 kertes mezőgazdasági területbe, jövőben összevonható lesz a 083/1 hrsz-el ~1019 m2 nagyságban

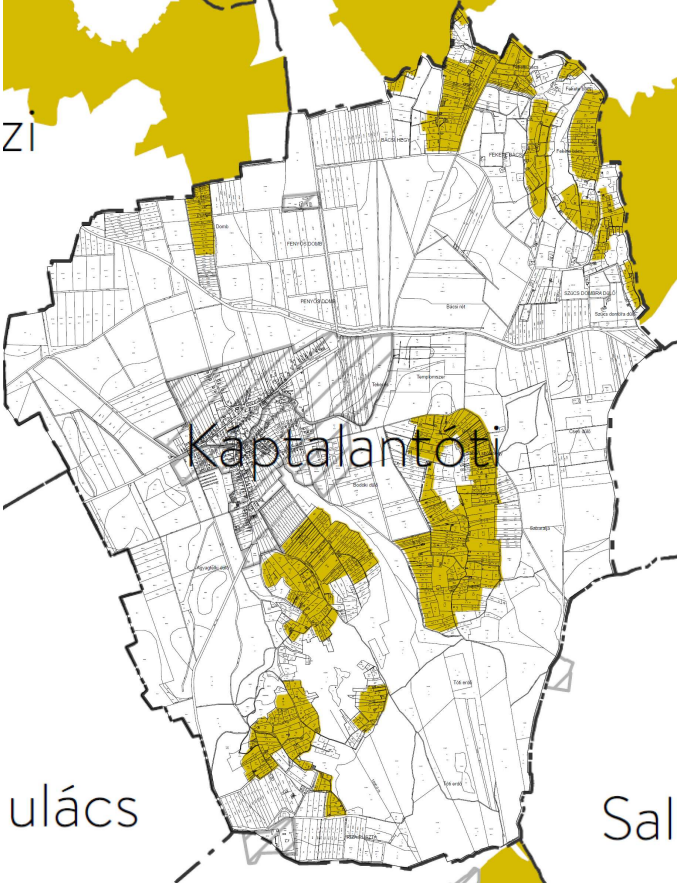
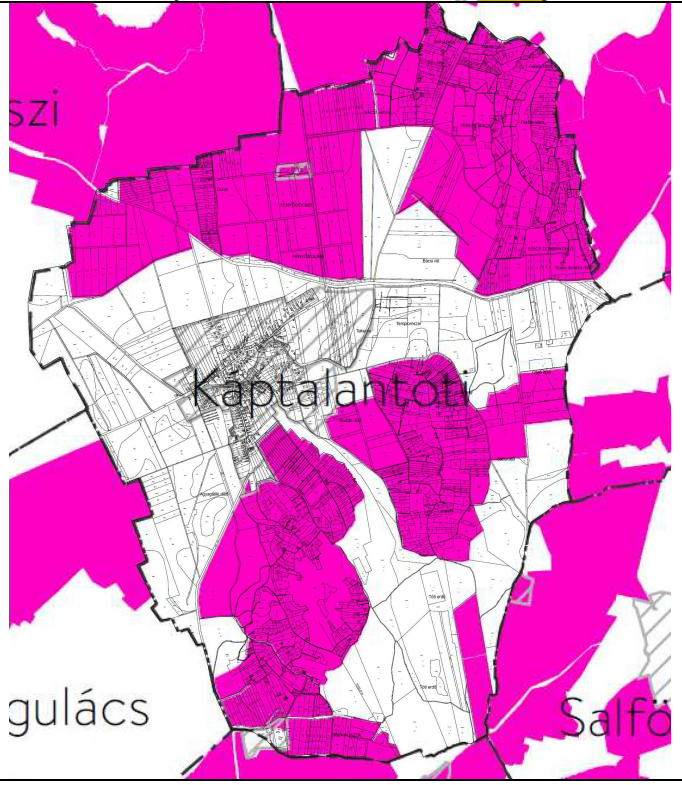
BKÜTRT területrendezési terv térségi övezeteinek az érintettsége a közlekedési terület szűkítésével tervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kiegészítése esetén:

BKÜTrT	Érintettség, hatályosság a tervezési terület vonatkozásában	Területe (ha)	Térségi övezet
BKÜTrT szerkezeti terve	Érinti szőlő, gyümölcs és kertművelésű 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	

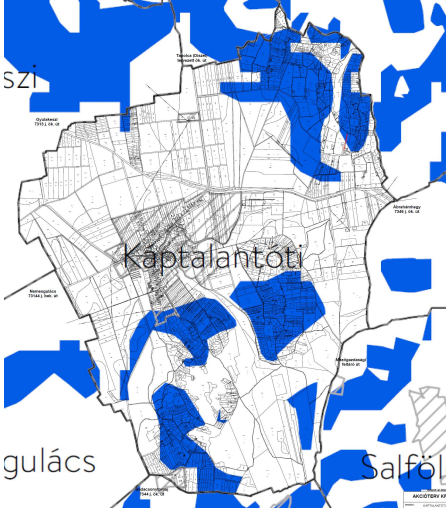
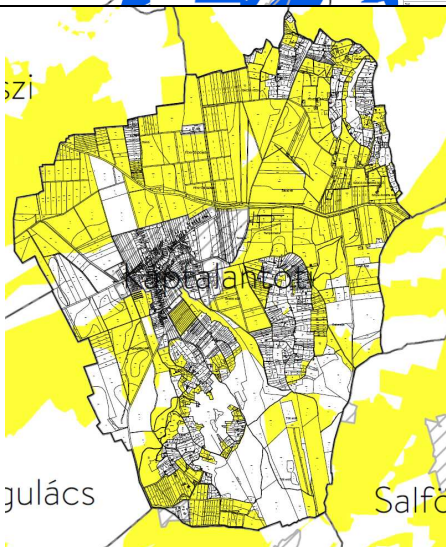
az ökológiai hálózat magterületének övezetét, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetét, valamint az ökológiai hálózat puffterületének övezete 3/1 melléklet	Nem érinti Nem érinti Érinti	Ökológiai hálózat magterületének övezete 209,56 ha Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete 6,74 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	-	

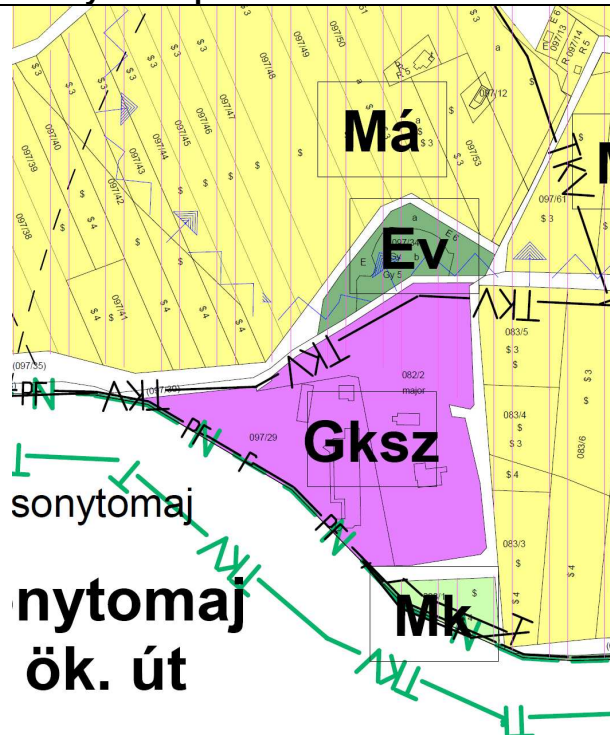
erdők övezete	Nem érinti	197,61 ha	
Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdők	Nem érinti	190,12	

Kertes mezőgazdasági övezete	Érinti	141,4135 ha	 The map shows the village of Káptalántó with various land parcels outlined in black. Several parcels are highlighted in yellow, indicating agricultural zones. The village name 'Káptalántó' is written in the center. Surrounding areas are labeled: 'Zi' (top left), 'ulács' (bottom left), and 'Sal' (bottom right).
Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete	Érinti	586,72 ha	 This map shows the same area as the first map, but with vineyard zones highlighted in pink. The village name 'Káptalántó' is in the center. Surrounding areas are labeled: 'szi' (top left), 'gulács' (bottom left), and 'Salfő' (bottom right).

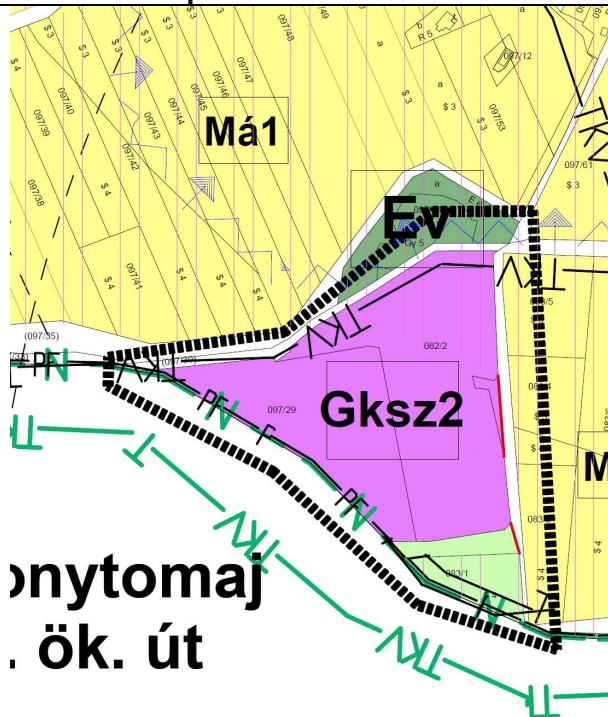
BKÜTrT 10. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések	Nem érinti	-	
BKÜTrT 11. melléklet: Rendszeresen belvízjárta terület övezete	Nem érinti	-	
BKÜTrT 12. melléklet: Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések	Nem érinti	-	

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

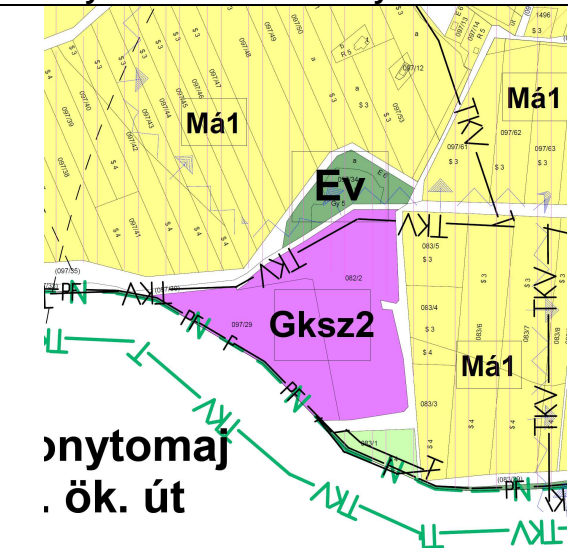
Hatályos településszerkezeti terv



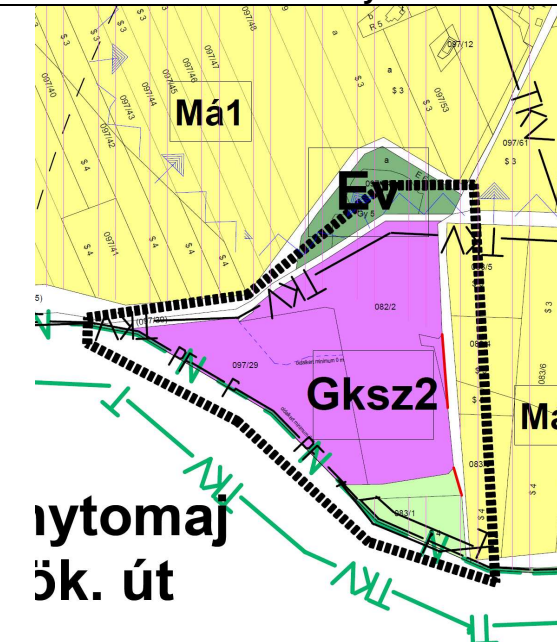
Javasolt településszerkezeti terv



Hatályos külterület szabályozási terv



Javasolt külterület szabályozási terv



Közmű ellátás:

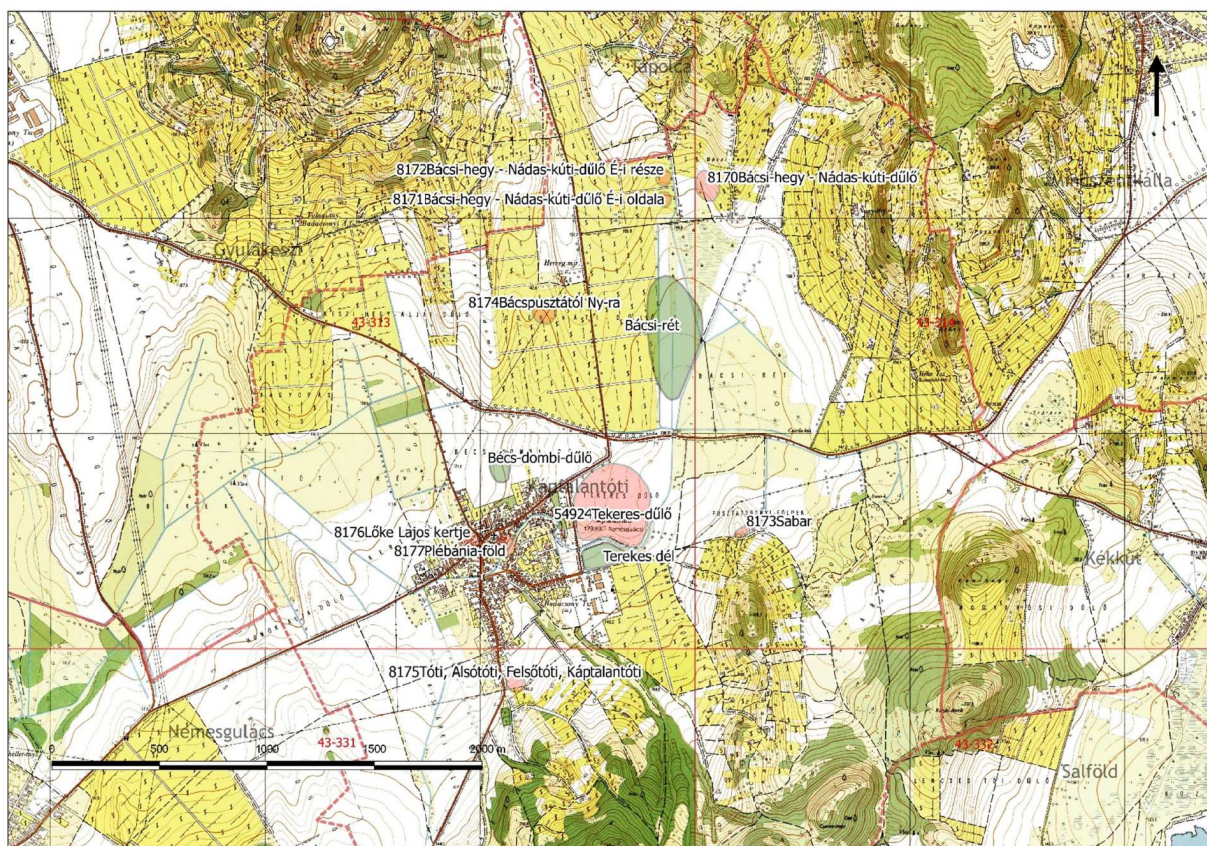
A tervezési terület jelenleg közművel teljesen ellátott: légvezetékes hírközlés és elektromos energia ellátás, vízellátás, korszerű egyedi szennyvíz-kezelés.

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.

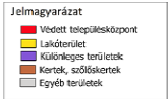
A területet műemlék nem érinti. A területet ismert és nyilvántartásba vett régészeti lelőhely nem érinti.



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.

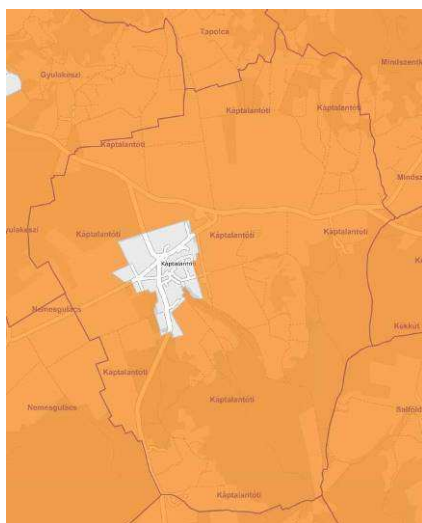


Helyi egyedi védelem alatt álló elemek (részlet)

Természetvédelmi érintettség:

Országos jelentőségű természetvédelmi terület

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



A Balaton-felvidéki Nemzeti Park érintettsége Káptalantóti 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. július 10.


 TT/1-18-0204
 vezető településtervező

**KÁPTALANTÓTI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

HATÁROZAT KIVONAT

Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testületének **2025. június 24.** napján megtartott **szoron következő nyilvános** ülésének jegyzőkönyvéből

**Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testületének
54/2025. (VI. 24.) Kt. határozata**

**Káptalantóti településrendezési tervének módosításához szükséges (Rizapuszta területe)
Telepítési tanulmányterv elfogadásáról**

1. Káptalantóti Község Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi építési szabályzatról szóló 11/2024. (VI. 27.) önkormányzati rendeletének módosítására irányuló kezdeményezés alapján elkészített telepítési tanulmánytervet az alábbiak rögzítése mellett elfogadja:
 - a. A módosításra kerülő kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetében:
 - i. részletes beépítési tanulmányterv benyújtását kell előírni,
 - ii. a legnagyobb beépítettség mértékét 20 %-ban és az épületek összes bruttó alapterületét 3000 m²-ben kell maximálni.
2. Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a jogszabályi előírásoknak megfelelően előkészített településrendezési szerződés aláírására, amely a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozására, illetve azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalására irányul, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

A kivonat hiteles!

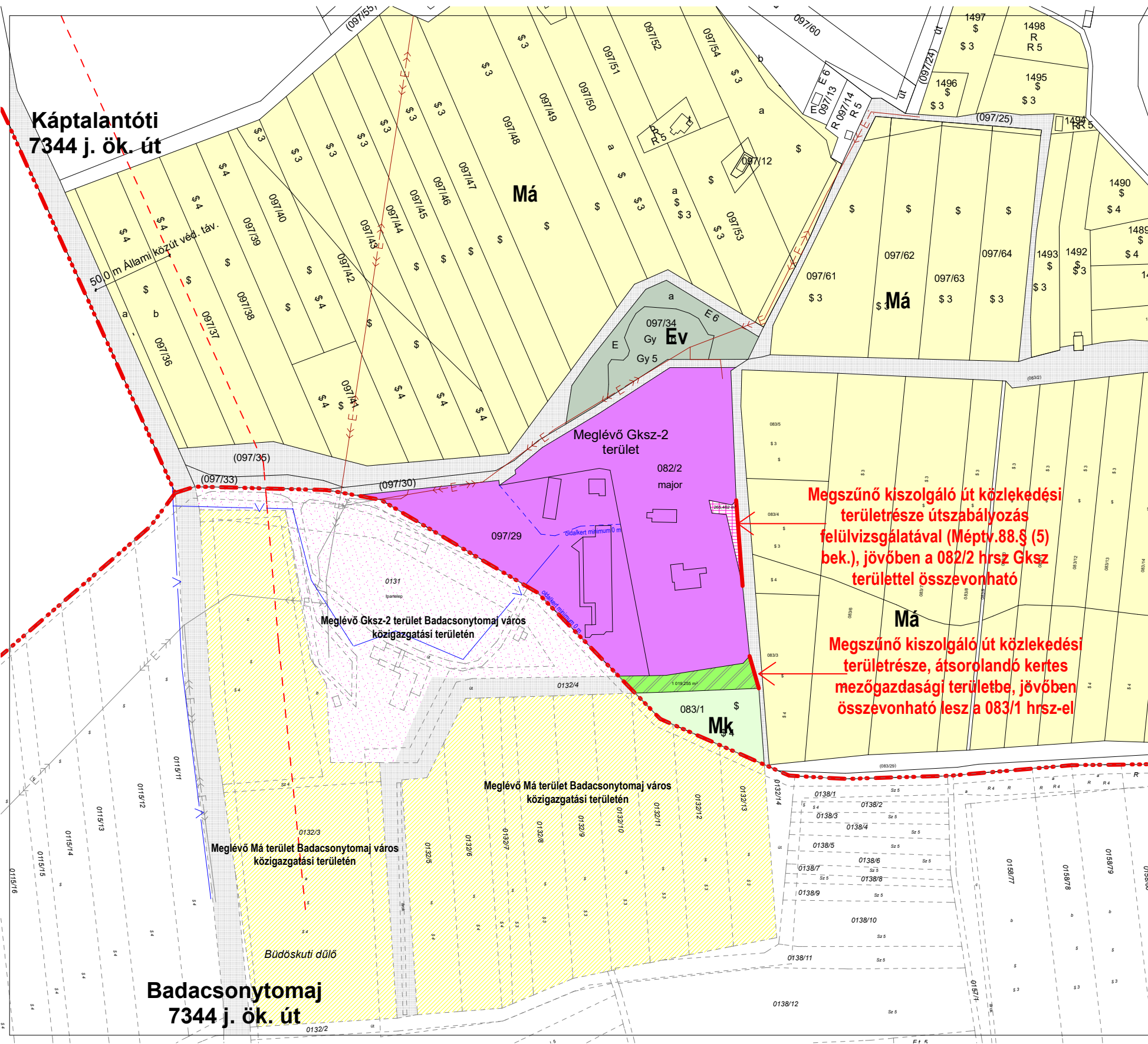
Kiadva:

Káptalantóti, 2025. július 03.



Tóthné dr. Titz Éva
jegyző





MEGJEGYZÉSEK

- $\pm 0,00$ = 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)
- KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLETBE VONANDÓ TERÜLET (Gksz)
- MÁ
- MK
- MK
- EV
- 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

Gks-2 jelű építési övezet hiányosan közművesített, a villamos energiáson túl a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldomedencés 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) Borszölő 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 „Gks-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 növénytáv 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. Melléképtímvány elhelyezhető."

- (5) A „Gks-2” jelű meglévő Riza-pusztai gazdasági területen:
- a) a történeti értékű épületek és körülöttük lévő kert védendő;
- b) Gks-2 jelű Riza-pusztai kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen részletes beépítési tanulmánytervet az építési engedélyezési tervdokumentáció mellékleteként el kell készíteni;
- c) telekalakítás során a szabályozási terven javasolt telekhatár esetén a tervlapon ábrázolt az elő-, oldal- és hátsóker méretet kell alkalmazni.
- d) A beépítettség legnagyobb mértéke 20 % de az épületek összes bruttó alapterülete a 3000 m²-t nem haladhatja meg.
- (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 növénytáv létesítendő."

<

III. Jóváhagyó munkarész

III/1. Településszerkezeti tervet határozati javaslata

Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testületének

..../2026. (.....) Kt. határozata

Káptalantóti 43/2024.(VI.26.) számú határozattal elfogadott településszerkezeti terv módosításának elfogadásáról

1. Káptalantóti Község Önkormányzat Képviselő-testülete a véleményezési eljárás lefolytatását követően, az állami főépítész hozzájárulásával Káptalantóti község településszerkezeti terv módosítását az alábbi mellékletekkel hagyja jóvá:

településszerkezeti tervlap	1. melléklet
szerkezeti terv leírása	2. melléklet
változások ütemezése	3. melléklet
település területi mérlege	4. melléklet
településrendezési tervvel való összhang igazolása	5. melléklet
biológiai aktivitásérték számítása	6. melléklet

2. Jelen határozat 2026. napján lép hatályba.

3. Káptalantóti Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a településszerkezeti terv és mellékleteinek nyilvánosságáról, az önkormányzat honlapján való közzétételéről és az E-TÉR felületére történő feltöltésről.

Határidő: 2026

Felelős: Kiss Anita polgármester

K.m.f.

Tóthné dr. Titz Éva
jegyző

Kiss Anita
polgármester

A kivonat hitelül:

Káptalantóti, 2026

Tóthné dr. Titz Éva
jegyző

1. melléklet a ../2026.(....) számú határozathoz
településszerkezeti tervlap



2. melléklet a .../2026.(...) számú Képviselő-testületi határozathoz

Területhasználati változások

Kereskedelmi, szolgáltató terület kijelölése:

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

Kertes mezőgazdasági terület

- a) Területfelhasználás változása: általános mezőgazdasági területből kertes mezőgazdasági terület kerül kijelölésre a 0258/4, 0258/5, 0257/9, 0257/10, 0257/11 hrsz-ú ingatlanokon 2,8646 ha nagyságban.(2. sorszám)

3. melléklet a .../2026.(...) számú Képviselő-testületi határozathoz

3. VÁLTOZÁSOK ÜTEMEZÉSE

Rövidtávon megvalósuló változások:

A szerkezeti terv és a helyi építési szabályozás elfogadása lehetőséget teremt a koncepcióban kijelölt célok építési szabályozási előírások mentén történő megvalósítására.

Folyamatos jogalkalmazás során érvényesülő változások:

Országos és helyi értékvédelem során kijelölt épületek és építmények, lelőhelyek megőrzése, fejlesztése, megújítása.

4. melléklet a .../2026.(...) számú Képviselő-testületi határozathoz

4. TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

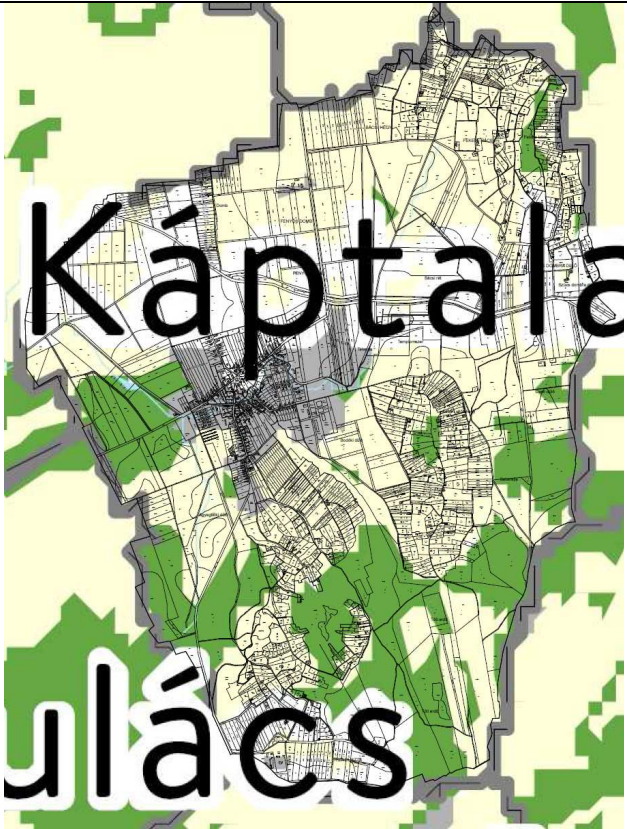
Területfelhasználás	Hatályos településszerkezeti terv (2024) Terület (ha)	Módosított településszerkezeti terv (2026) Terület (ha)
Lke	24,9831	24,9831
Lf	27,8566	27,8566
Gksz	9,746	9,7742 (+0,0282)
Vt	2,8667	2,8667
K _{TU}	10,5533	10,5533
K _{TE}	1,5619	1,5619
K _{Sp}	1,5887	1,5887
Közlekedési (közúti) és közmű terület	3,6808	3,5507 (-0,0282 -0,1019)
Z	2,6574	2,6574
Ev	289,1577	289,1577
Má	661,2048	658,3402 (-2,8646)
Mk	139,3004	142,0631 (+2,8646 -0,1019)
V	0,6	0,6
Összesen	1 173,1 ha	1 173,1 ha

5. melléklet a .../2026.(...) számú Képviselő-testületi határozathoz

5. TERÜLETI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

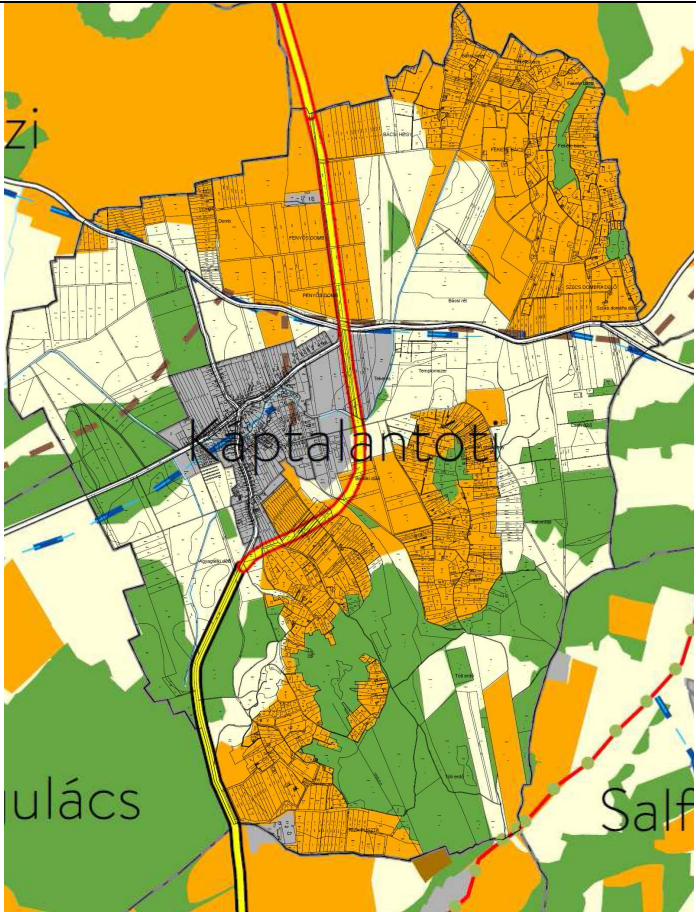
a.) Országos Területrendezési Tervvel

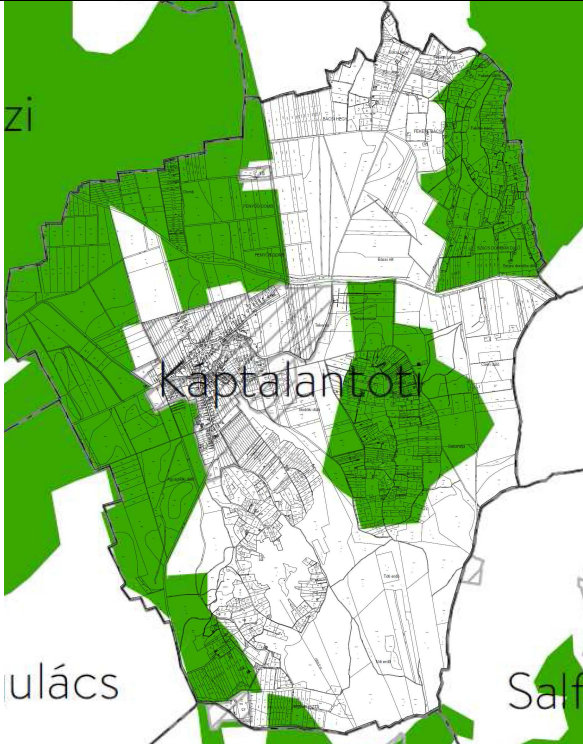
Az Országos Területrendezési Tervről (MaTrT) szóló törvény több vonatkozásban is érinti Káptalantótit.

A MaTrT Káptalantóti községet érintő övezeteit az alábbi tervi részletek tartalmazzák:		
OTrT	Érintettség	Területe
Ország szerkezeti terve	Érinti az 1. sorszámú tervezési területet települési térképben, a 2. sorszámú tervezési területet mezőgazdasági térképben	

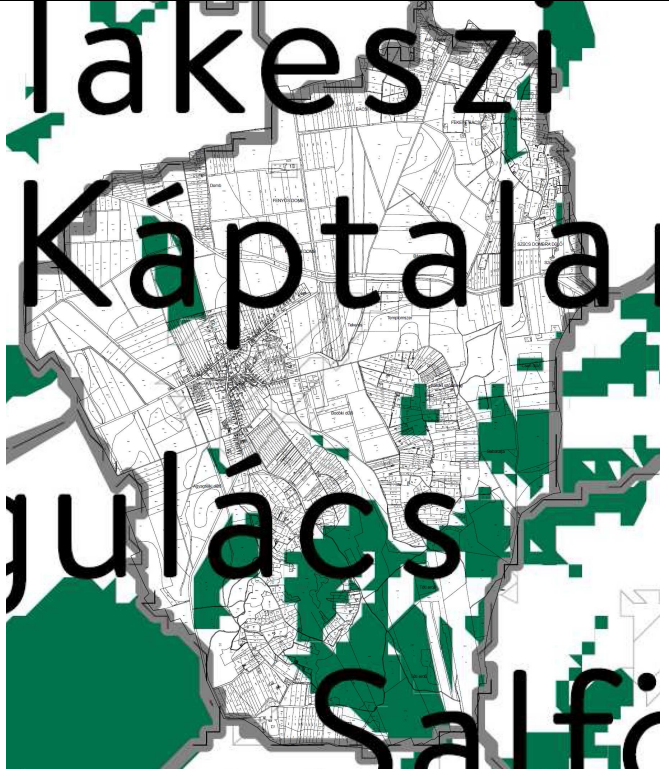
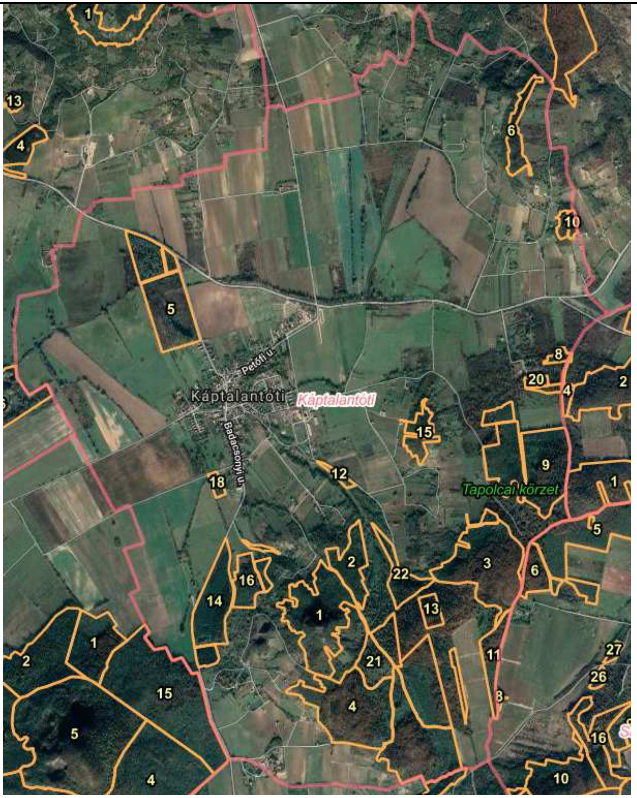
Országos ökológiai hálózat övezete	Ökológiai hálózat magterületének övezete 209,56 ha (nem érinti) Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete 6,74 ha (nem érinti) Ökológiai hálózat pufferterületének övezete 920,18 ha. (érinti az 1-2. sorszámú területet)	
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem érinti	

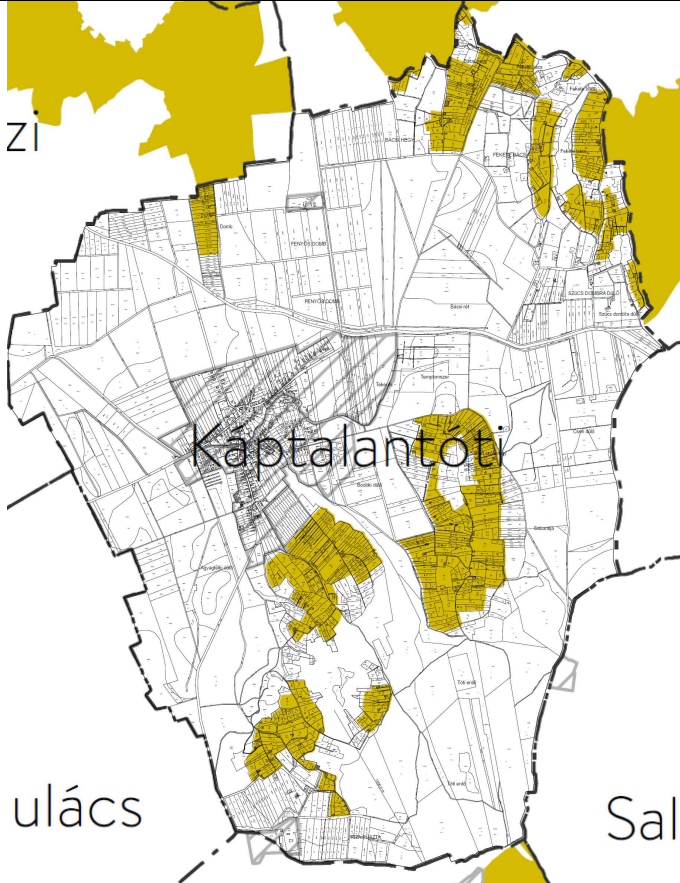
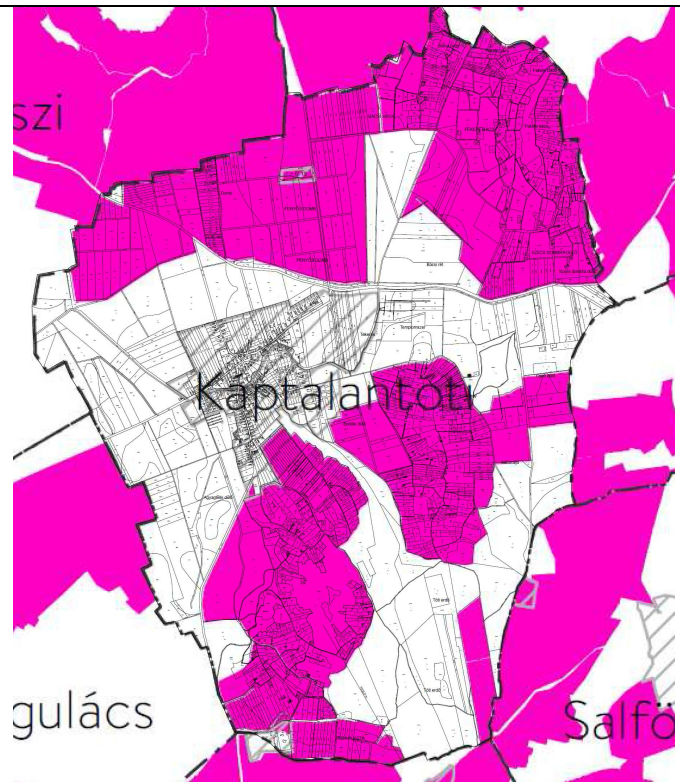
Erdők övezete	Nem érinti 197,61 ha	
Világörökség és világörökség várományos területek övezet által érintett települések	Érinti: 1173,09 ha	
Honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett települések	Nem érinti	

BKÜTrT	Érintettség, hatályosság a tervezési terület vonatkozásában	Területe (ha)	Térségi övezet
BKÜTrT szerkezeti terve	Az 1. sorszámú tervezési terület települési térségben fekszik. A 2. sorszámú tervezési terület szőlő, gyümölcs és kertművelésű térségben fekszik.	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 övezete az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete az ökológiai hálózat pufferterületének övezete 3/1 melléklet	Nem érinti Nem érinti Érinti az 1. és a 2. sorszámú tervezési területet, a változások nem ellentétesek a változásokkal.	Ökológiai hálózat magterületének övezete 209,56 ha Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete 6,74 ha Ökológiai hálózat pufferterületének övezete 920,18 ha	

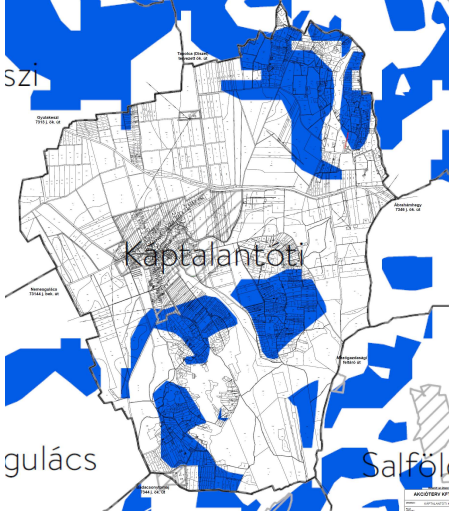
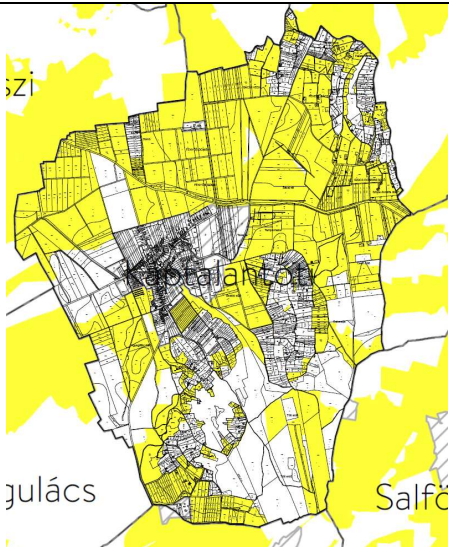
Tájképvédelmi terület övezete	Érinti a 2. sorszámú tervezési terület a Szűcsdombra dülőben, de a változás nem ellentétes a térségi övezet előírásaival.	497,83 ha	
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések 3/4. melléklet	Érinti	689,24 ha	

Tómeder övezete	Nem érinti	-	
kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete 3/2. melléklet	Nem érinti	-	

erdők övezete	Nem érinti	197,61 ha	 lakeszi Káptala gulács Salfi
Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdők	Nem érinti	190,12	 13 4 5 6 10 8 20 4 2 1 5 9 1 22 3 6 11 8 27 26 16 10 15 14 16 2 1 15 4 21 13 12 18 15 12 10 6 3 2 1 5 4 13 4 13 Káptalantóti Káptalantóti Tapolcai körzet

Kertes mezőgazdasági övezete	Nem érinti a tervezési területeket.	141,4135 ha	
Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete	Érinti a tervezési területeket, megfelel az 1.- 2. sorszámú módosítás a térsgégi övezet előírásainak.	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: Vízérőzióknak kitett terület övezete	Nem érinti a tervezési területeket	251,33 ha	
BKÜTrT 14. melléklet: Általános mezőgazdasági terület övezete	Érinti a 2. sorszámú tervezési terület esetében a térségi övezet lehatárolásának módosításával Káptalantóti területeinek 99,56 %-a (>95 %) általános mezőgazdasági területbe lesz besorolva kivéve a 0258/4, 0258/5, 0257/11 hrsz ingatlanok 2,3818 ha nagyságú területét, amely kertes mezőgazdasági területbe kerül besorolásra.	662,09 ha	

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

Térségi övezet megnevezése	Érintettség, hatályosság a tervezési terület	Területe (ha)	Térségi övezet
15/2019. (XII. 13.) megyei			

Önkormányzati rendelet alapján	vonatko- zásában		
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	-	
--	--------	---	--

Térségi területfelhasználás neve	MaTrT szerkezeti terv	Hatályos településszerkezeti terv (2024.)	
	ha	ha	%
Települési térség	94,87 ha	94,87 ha	100 %
Erdőgazdálkodási térség	274,13 ha	274,13 ha	100 %
Mezőgazdasági térség	803,51 ha	803,51 ha	100 %
Vízgazdálkodási térség	0,98 ha	0,98 ha	100 %
Közigazgatási terület teir adat:	1 173,1 ha	1 173,1 ha	100 %
BKÜTrT szerkezeti terve	BKÜTrT szerkezeti terve		
Települési térség:	94,9 ha	94,9 ha	100 %
Sajátos területfelhasználású térség	- ha	- ha	100 %
Erdőgazdálkodási térség	274,1 ha	274,1 ha	100 %
Mezőgazdasági térség	360 ha	360 ha	100 %
Szőlő, gyümölcs és kertművelésű térség	443,6 ha	443,6 ha	100 %
Vízgazdálkodási térség	0,6 ha	0,6 ha	100 %
Térségi övezet megnevezése 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet alapján			
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	-	-	

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	66,7ha	66,7ha	100 %
Tájképvédelmi terület övezete	1 173,1 ha	1 173,1 ha	
Vízminőség-védelmi terület övezete	1 173,1 ha	1 173,1 ha	
Nagyvízi meder övezete	-	-	
BKÜTrT			
3/1. melléklet az ökológiai hálózat magterületének övezete	209,6 ha	209,6 ha	100 %
3/1. melléklet az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezeté	6,8 ha	6,8 ha	100 %
3/1. melléklet az ökológiai hálózat puffertérületének övezete	920,2 ha	920,2 ha	100 %
3/2. melléklet a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	-	-	
3/3. melléklet az erdők övezete	197,61 ha	197,61 ha	100 %
Országos erdőtári adat	190,12 ha	190,12 ha	100 %
3/4. melléklet a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települése	1 173,1 ha	1 173,1 ha	100 %
3/5. melléklet a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések	-	-	
11/1. melléklet a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	497,83 ha	497,83 ha	100 %
11/2. melléklet a tómeder övezete	-	-	
11/3. melléklet a kertes mezőgazdasági terület övezete	141,4135 ha	141,4135 ha	100 %
11/4. melléklet a borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete	586,72 ha	586,72 ha	100 %
10. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyron övezete által érintett települések	-	-	
11. melléklet Rendszeresen belvízjárta terület övezete	-	-	
12. melléklet: Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések	-	-	
13. melléklet: Vízerosciónak kitett terület övezete	251,3 ha	251,3 ha	100 %
14. melléklet: Általános mezőgazdasági terület övezete	662,1 ha	662,1 ha	100 %

Veszprém megyei területrendezési terv			
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	-	-	-
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	-	-	-
Földtani veszélyforrás terület övezete	-	-	-
Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete	-	-	-
Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete	-	-	-
Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete	-	-	-
Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete	1 173,1 ha	1 173,1 ha	100 %
Együtt tervezendő térségek övezet - Veszprém megye várostérségeinek övezete	1 173,1 ha	1 173,1 ha	100 %
Együtt tervezendő térségek övezet - Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség településeinek övezete	1 173,1 ha	1 173,1 ha	100 %

6. melléklet a .../2026.(....) számú Képviselő-testületi határozathoz

6. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

Káptalantóti község közigazgatási területére vonatkoztatva nem változik.

A biológiai aktivitási értékszámítás többlet pontértéke 2024-ből: 341,72975 pontérték, amely a soron következő településrendezési eszközök módosításakor felhasználható.

III/2. Helyi építési szabályzat módosítása

. NAPIREND

ELŐTERJESZTÉS

Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2026.-i soron következő nyilvános ülésére

Tárgy: Káptalantóti község Helyi Építési Szabályzatának módosítása

Előterjesztő: Kiss Anita polgármester

aláírás

Előkészítette: Szalay- Szabó Anita műszaki ügyintéző

aláírás

Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:

Tóthné dr. Titz Éva jegyző

A végrehajtás elkészítéséért felelős köztisztviselő: Szalay-Szabó Anita műszaki ügyintéző

HATÁROZATI JAVASLAT
Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2026. (.....) Kt. határozata
Káptalantóti településszerkezeti terv módosításának elfogadásáról

4. Káptalantóti Község Önkormányzat Képviselő-testülete a véleményezési eljárás lefolytatását követően, az állami főépítész hozzájárulásával Káptalantóti község településszerkezeti tervét az alábbi mellékletekkel hagyja jóvá:

településszerkezeti tervlap	1. melléklet
szerkezeti terv leírása	2. melléklet
változások ütemezése	3. melléklet
település területi mérlege	4. melléklet
településrendezési tervvel való összhang igazolása	5. melléklet
biológiai aktivitásérték számítása	6. melléklet

5. Jelen határozat 2026. napján lép hatályba.

6. Káptalantóti Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a településszerkezeti terv és mellékleteinek nyilvánosságáról, az önkormányzat honlapján való közzétételéről és az E-TÉR felületére történő feltöltésről.

Határidő:

Felelős: Kiss Anita polgármester

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a értelmében a jogszabályok előkészítése során előzetes hatásvizsgálatot kell lefolytatni. Az előzetes hatásvizsgálat megállapításai a következők:

A rendelet-tervezet címe: Káptalantóti Község Önkormányzat Képviselő-testületének a/2026. (.....) önkormányzati rendelete Káptalantóti község helyi építési szabályzatáról szóló 11/2024. (VI. 27.) önkormányzati rendelet módosításáról

Társadalmi hatása: Káptalantóti Rizapuszta komplex fejlesztését és a korábbi építészeti állapot szerinti helyreállítását, illetve a Szűcsdombra dülő 0254/8 hrsz pince helyreállítását szolgáló módosítás a tájhasználat, a tájgazdálkodás, a gazdálkodás és munkahelyteremtést segít elő.

Gazdasági és költségvetési hatása: A szabályozás lehetővé teszi, hogy a jelenleg nem, vagy csak korlátozott mértékben hasznosítható, kiemelt jelentőségű ingatlanokon új vállalkozások telepedhessenek le, melynek vonzataként nő a munkaerőigény, illetve az önkormányzat gazdasági stabilitása.

Környezeti és egészségi következményei: A szabályozás a környezeti és egészségügyi követelményeket tartalmazza.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: A tervezet többlet adminisztratív terhet nem ró az önkormányzati hivatalra.

Egyéb hatása: a tervezetnek egyéb hatása nincs.

A rendelet megalkotásának szükségessége: Az új szabályok előkészítése az építési engedélyezési eljárás alapját képezi.

A rendelet megalkotása elmaradása esetén várható következménye: Nem jut maradéktalanul érvényre helyi szabályozás, a terület hasznosítása elmarad.

A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:

- személyi: nincs
- szervezeti: nincs
- tárgyi: nincs
- pénzügyi: nincs

INDOKOLÁS

Általános Indokolás

A rendelet módosítása a beruházások elősegítése és a jogszabályi összhang megteremtése érdekében szükséges.

Részletes Indokolás

1.§

A kereskedelmi szolgáltató területek építési övezeti előírása kiegészül a Rizapuszta területére vonatkozó kiegészítő szabályokkal.

2.§

A hatályos rendelet 38. § (19) bekezdését módosítja az Mk* jelű építési övezettel

3.§

A hatályos rendeletet kiegészíti a 38/A. § előírásaival.

4.§

A hatályos rendelet mellékleteinek módosításáról rendelkezik. Változik 2. mellékletben a külterület szabályozási terv és a 3. melléklet I/11. számú táblázata, illetve a II. beépítésre nem szánt övezetek kiegészülnek a II/8a táblázattal.

5.§

A rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.

Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

Káptalantóti község helyi építési szabályzatáról szóló 11/2024.(VI.27.) önkormányzati rendelete módosításáról

[1] Káptalantóti Község Önkormányzatának Képviselő-testületének a rendelet megalkotásával a célja az építés helyi rendjének kialakítása, biztosítása érdekében az, hogy Káptalantóti Község Önkormányzata az általános településrendezési követelményeknek megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel Káptalantóti község közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, a településkép védelmével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket megállapítsa. A rendelet célja továbbá Káptalantóti község, mint település összehangolt, rendezett és fenntartható fejlődési keretének meghatározása, a település adottságainak és lehetőségeinek hatékony kihasználásával a környezeti ártalmak legkisebbre való csökkentése, a település működéséhez szükséges műszaki és zöldinfrastruktúra-hálózat biztosítása, a településképi követelmények és azok betartását biztosító szabályok megállapításával az értékes településkép és a település építészeti, természeti és tájképi arculatának védelme, valamint az akadálymentes épített környezet megteremtése és a közszolgáltatásokhoz való egyenlő esélyű hozzáférés biztosítása.

[2] Káptalantóti Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 75. § (2) bekezdésében meghatározott helyi önkormányzatok, államigazgatási szervek és civil szervezetek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

(1) A Káptalantóti község helyi építési szabályzatáról szóló 11/2024. (VI. 27.) önkormányzati rendelet 26. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

(2) A Káptalantóti község helyi építési szabályzatáról szóló 11/2024. (VI. 27.) önkormányzati rendelet 26. § (5) és (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(5) A „Gksz-2” jelű meglévő Riza-pusztai gazdasági területen:

- a) a történeti értékű épületek és körülöttük lévő kert védendő;
- b) Gksz-2 jelű Riza-pusztai kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen részletes beépítési tanulmánytervet az építési engedélyezési tervdokumentáció mellékleteként el kell készíteni;
- c) telekalakítás során a szabályozási terven javasolt telekhatár esetén a tervlapon ábrázolt az elő-, oldal- és hátsókert méretet kell alkalmazni.
- d) A beépítettség legnagyobb mértéke 20 % de az épületek összes bruttó alapterülete a 2300 m²-t nem haladhatja meg. A meglévő rendeltetésen túl telkenként legfeljebb 1 db új épület helyezhető el, legfeljebb 400 m² bruttó alapterülettel.

(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 növényssáv létesítendő.*

2. §

A Káptalantóti község helyi építési szabályzatáról szóló 11/2024. (VI. 27.) önkormányzati rendelet 38. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A 3. melléklet II/8. számú táblázata szerinti Mk jelű, és a 3. melléklet II/8a. számú táblázata szerinti Mk* jelű kertes mezőgazdasági terület a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy a borturizmust szolgáló területfelhasználási egység.”

3. §

A Káptalantóti község helyi építési szabályzatáról szóló 11/2024. (VI. 27.) önkormányzati rendelet 30. alcíme a következő 38/A. §-sal egészül ki:

„38/A. §

Az Mk* jelű kertes mezőgazdasági terület övezetére a 38. §-ban foglalt előírások vonatkoznak, kivéve a (6) bekezdés a), d), f) pontjaiban rögzített előírásokat, melyeket a következők szerint kell alkalmazni:

- a) a (6) bekezdés a) pontra tekintettel: a beépíthetőség mértéke legfeljebb 3%, a beépíthető alapterület legfeljebb 94 m²,
- b) a (6) bekezdés d) pontjára tekintettel: a beépíthető telek területe legalább 20 000 m²,
- c) a (6) bekezdés f) pontjára tekintettel: az előkert legalább 10 m, vagy szabályozási terven jelölt minimum 5 m, az oldalkert legalább 4,0 m, az építményeket a kialakult állapot szerint, vagy legfeljebb az utcafronttól mért 50 m-es sávon belül kell elhelyezni.”

4. §

(1) A Káptalantóti község helyi építési szabályzatáról szóló 11/2024. (VI. 27.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Káptalantóti község helyi építési szabályzatáról szóló 11/2024. (VI. 27.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

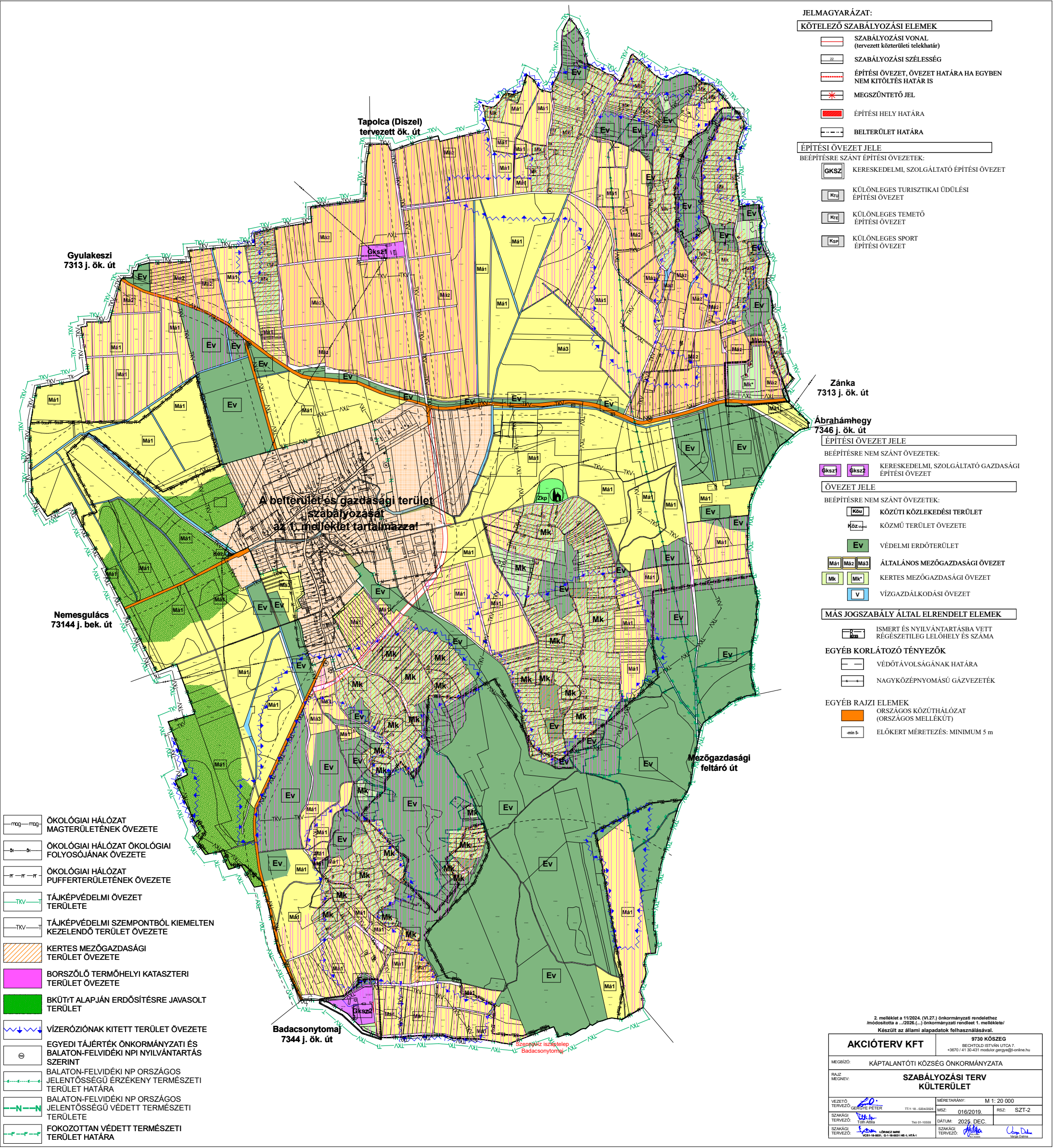
5. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

1. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

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

(A melléklet szövegét a(z) Káptalantóti módosítás külterület szabályozási tervlap (2).pdf elnevezésű
fájl tartalmazza.)”



2. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

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

(A melléklet szövegét a(z) 3. melléklet _ Építési övezetek, övezetek előírási paraméterei.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

Az egyes beépítési mód és teleknagyság kódokhoz tartozó telekméretek

1. sz. táblázat

A	B	C
1.	Lke1. jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	oldalhatáros
3.	Kialakítható, beépíthető telek területe	K, 1000
4.	Kialakítható, beépíthető telek szélessége	K, 16 m
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 30 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K – 30 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	K – 2,0 m
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	K – 4,0 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	45 %

2. sz. táblázat

A	B	C
1.	Lke2. jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	oldalhatáros
3.	Kialakítható, beépíthető telek területe	K, 1000
4.	Kialakítható, beépíthető telek szélessége	K, 18 m
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 30 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K – 30 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	K – 2,0 m
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	K – 5,0 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	50 %

3. sz. táblázat

A	B	C
1.	Lke3. jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	szabadonálló
3.	Kialakítható, beépíthető telek területe	K, 1000
4.	Kialakítható, beépíthető telek szélessége	K, 18 m
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 30 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K – 30 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	K – 2,0 m
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	K – 5,0 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	50 %

4. sz. táblázat

A	B	C
1.	Lke4. jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	szabadonálló (a kialakult oldalhatáros beépítések megtarthatóak)
3.	Kialakítható, beépíthető telek területe	K, 800
4.	Kialakítható, beépíthető telek szélessége	K, 16 m
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 30 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K – 30 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	K – 2,0 m
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	K – 5,0 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	50 %

5. sz. táblázat

A	B	C
1.	Lke5. jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	oldalhatáros
3.	Kialakítható, beépíthető telek területe	K, 5000
4.	Kialakítható, beépíthető telek szélessége	K, 16 m

5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 30 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K – 30 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	K – 2,0 m
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	K – 5,0 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	50 %

6. sz. táblázat

A	B	C
1.	Lf1. jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	oldalhatáron álló
3.	Kialakítható, beépíthető telek területe	K, 1500 m ²
4.	Kialakítható, beépíthető telek szélessége	K, min. 16 m
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 20 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K – 20 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	K – 2,0 m
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	K – 5,0 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	45 %

7. sz. táblázat

A	B	C
1.	Lf2. jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	oldalhatáron álló
3.	Kialakítható, beépíthető telek területe	K, 1000 m ²
4.	Kialakítható, beépíthető telek szélessége	K, min. 18 m
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 25 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K – 25 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	K – 2,0 m
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	K – 5,0 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	45 %

8. sz. táblázat

A	B	C
1.	Vt1. jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	oldalhatáron álló
3.	Kialakítható, beépíthető telek területe	K, 1000 m ²
4.	Kialakítható, beépíthető telek szélessége	K, 18 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 – 5,0 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %

9. sz. táblázat

A	B	C
1.	Vt2. jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható, beépíthető telek területe	K. min. 1200 m ²
4.	Kialakítható, beépíthető telek szélessége	K, 18 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 – 5,0 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %

10. sz. táblázat

A	B	C
1.	Gks1. jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható, beépíthető telek területe	10.000 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 – 5,0 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	60 %

11. sz. táblázat

A	B	C
1.	Gks2. 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 – 20 %, de az épületek összes bruttó alapterülete a 2300 m ² -t nem haladhatja meg.
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K – 20 % de az épületek összes bruttó alapterülete a 2300 m ² -t nem haladhatja meg.
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	K – 2,0 m
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	K – 6,5 m

12. sz. táblázat

A	B	C
1.	Gks3. jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható, beépíthető telek területe	K, min. 5000 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 %

13. sz. táblázat

A	B	C
1.	KTu jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható, beépíthető telek területe	50.000 m ²
4.	Megengedett legnagyobb beépítettség	10 %, de telkenként legfeljebb bruttó 300 m ² alapterület
5.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	10 %
6.	Megengedett legkisebb épületmagasság	K – 2,0 m
7.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	K – 4,5 m
8.	Megengedett legkisebb zöldfelület	80 %

14. sz. táblázat

A	B	C
1.	KTe jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható telek területe	K, 400 m ²
4.	Megengedett legnagyobb beépítettség	10 %
5.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	10 %
6.	Megengedett legkisebb épületmagasság	K – 2,0 m
7.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	K – 7,5 m
8.	Megengedett legkisebb zöldfelület	45 %

15. sz. táblázat

A	B	C
1.	KSp jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható, beépíthető telek területe	1000 m ²
4.	Megengedett legnagyobb beépítettség	15%
5.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	15 %
6.	Megengedett legkisebb épületmagasság	K – 2,0 m

7.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	K – 5,0 m
8.	Megengedett legkisebb zöldfelület	50 %

II. Beépítésre nem szánt övezetek

1. sz. táblázat

A	B	C
1.	KÖu jelű övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható telek területe	-
4.	Kialakítható telek szélessége	-
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	10 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	10 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	-
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	5 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	-
10.	Oldalkert:	kialakult, vagy minimum 3,0 m-nél.

2. sz. táblázat

A	B	C
1.	Z-Kp jelű övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható telek területe	-
4.	Kialakítható telek szélessége	-
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	3 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	-
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	-
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	3,5 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	70 %
10.	Oldalkert:	nem lehet kisebb 2,0 m-nél.

3. sz. táblázat

A	B	C
1.	Z-Kk jelű övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható telek területe	-
4.	Kialakítható telek szélessége	-
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	3 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	-
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	-
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	3,5 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	60 %
10.	Oldalkert:	nem lehet kisebb 2,0 m-nél.

4. sz. táblázat

A	B	C
1.	Ev jelű övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható telek területe	-
4.	Kialakítható telek szélessége	-
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	-
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	-
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	-
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	-
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	-
10.	Oldalkert:	nem lehet kisebb 3,0 m-nél.

5. sz. táblázat

A	B	C
1.	Má1 jelű övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható telek területe	legalább 1 ha (10 000 m ²).
4.	Beépíthető telek területe	a) Szántó művelési ágban lévő területen épület, terepszint alatti épület nem létesíthető; b) Gyep, illetve rét vagy legelő művelési ágban lévő területen 5 ha alatti telekméret esetén épület, terepszint alatti épület nem létesíthető; c) Gyep, illetve rét vagy legelő művelési ágban lévő területen 5 ha és azt meghaladó telekméret esetén hagyományos, almos állattartó, valamint a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 0,5 %-át és a 400 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg; d) Szőlőművelési ágban lévő területen – az f) pontban foglaltak kivételével - 2 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 2-4 ha közötti telekméret esetén a telken földborítású, terepszint alatti pince építhető. A beépített alapterület a telek 1 %-át, és a 400 m²-t nem haladhatja meg; e) gyümölcsös művelési ágban lévő területen 3 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 3 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 0,5 %-át és az egyes építmények bruttó alapterülete a 400 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg; f) kert művelési ágban lévő területen 2 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 2 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 0,5 %-át és az egyes építmények bruttó alapterülete a 400 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg. g) A szőlő művelési ágban lévő területen – az f) pontban foglaltak kivételével - 4 ha és azt meghaladó telekméret esetén a szőlőtermelést, borászatot és a borturizmust szolgáló, a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, úgy, hogy a lakófunkció a beépített alapterület max. 50 %-át teheti ki. A beépített alapterület a telek 1%-át, és a 400 m²-t nem haladhatja meg. A beépített

		alapterületen felül gazdasági célú, terepszint alatti földdel takart pince további 2 %-os beépíthetőséggel helyezhető el. Szálláshely a borturizmust szolgáló épület 30 %-ban létesíthető legfeljebb. h) Épületet létesíteni csak a legalább 80%-ban művelt telken lehet, ahol a beépítés feltételeként az a művelési ág fogadható el, amely a telek művelt területének 60%-án meghatározó. Azon a vegyes művelésű telken, ahol egyik művelési ág sem éri el a 60%-ot, a legszigorúbb beépítési szabályokkal rendelkező művelési ágra vonatkozó előírás szerint lehet építeni; i) A beépíthető telek szélessége legalább 30 m. j) A kialakítható telek területe legalább 1 ha (10 000 m²). k) A beépítés módja szabadon álló. l) Az előkert és az oldalkert szélessége legalább 10 m. m) Az épületmagasság legfeljebb 3,8 m.
5.	Beépíthető telek szélessége	30 m
6.	Megengedett legnagyobb beépítettség	0,5 %, de telkenként legfeljebb 400 m ² alapterület
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	-
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	3,8 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	-
10.	Az előkert és az oldalkert szélessége legalább 10 m.	minimum 10,0 m.

6. sz. táblázat

A	B	C
1.	Má2 jelű övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható telek területe	legalább 1 ha (10 000 m ²).
4.	Beépíthető telek területe	a) Szántó művelési ágban lévő területen épület, terepszint alatti épület nem létesíthető; b) Gyep, illetve rét vagy legelő művelési ágban lévő területen 5 ha alatti telekméret esetén épület, terepszint alatti épület nem létesíthető; c) Gyep, illetve rét vagy legelő művelési ágban lévő területen 5 ha és azt meghaladó telekméret esetén hagyományos, almos állattartó, valamint a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 0,5 %-át és a 400 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg; d) Szőlőművelési ágban lévő területen – az f) pontban foglaltak kivételével - 2 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 2-4 ha közötti telekméret esetén a telken földborítású, terepszint alatti pince építhető. A beépített alapterület a telek 1 %-át, és a 400 m²-t nem haladhatja meg; e) gyümölcsös művelési ágban lévő területen 3 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 3 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 0,5 %-át és az egyes építmények bruttó alapterülete a 400 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg; f) kert művelési ágban lévő területen 2 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 2 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 0,5 %-át és az egyes építmények bruttó alapterülete a 400 m²-t nem

		haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg. g) A szőlő művelési ágban lévő területen – az f) pontban foglaltak kivételével - 4 ha és azt meghaladó telekméret esetén a szőlőtermelést, borászatot és a borturizmust szolgáló, a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, úgy, hogy a lakófunkció a beépített alapterület max. 50 %-át teheti ki. A beépített alapterület a telek 1%-át, és a 400 m²-t nem haladhatja meg. A beépített alapterületen felül gazdasági célú, terepszint alatti földdel takart pince további 2 %-os beépíthetőséggel helyezhető el. Szálláshely a borturizmust szolgáló épület 30 %-ban létesíthető legfeljebb. h) Épületet létesíteni csak a legalább 80%-ban művelt telken lehet, ahol a beépítés feltételeként az a művelési ág fogadható el, amely a telek művelt területének 60%-án meghatározó. Azon a vegyes művelésű telken, ahol egyik művelési ág sem éri el a 60%-ot, a legszigorúbb beépítési szabályokkal rendelkező művelési ágra vonatkozó előírás szerint lehet építeni; i) A beépíthető telek szélessége legalább 30 m. j) A kialakítható telek területe legalább 1 ha (10 000 m²). k) A beépítés módja szabadon álló. l) Az előkert és az oldalkert szélessége legalább 10 m. m) Az épületmagasság legfeljebb 3,8 m.
5.	Beépíthető telek szélessége	30 m
6.	Megengedett legnagyobb beépítettség	0,5 %, de telkenként legfeljebb 400 m ² alapterület
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	-
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	3,8 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	-
10.	Az előkert és az oldalkert szélessége legalább 10 m.	minimum 10,0 m.

7. sz. táblázat

A	B	C
1.	Má3 jelű övezet	
2.	Beépítési mód	Épület nem helyezhető el, terepszint alatti beépítés nem létesíthető.

8. sz. táblázat

A	B	C
1.	Mk jelű övezet	
2.	Beépítési mód	oldalhatáron álló
3.	Kialakítható telek területe	3000 m ²
4.	Beépíthető telek területe legalább	2700 m ²
5.	Beépíthető telek területe	A kertes mezőgazdasági terület övezeteiben a beépíthető telek legkisebb nagysága 2700 m². a) építeni csak a legalább 80 %-ban szőlőműveléssel hasznosított telken, kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást, vagy borturizmust szolgáló épületet lehet, d) A szőlőművelés tényét a terület pontosan meghatározott százalékában az illetékes hegyközségnek kell igazolni.
6.	Kialakítható telek szélessége	min. 16 méter
7.	Megengedett legnagyobb beépítettség	3 %, de telkenként az épület alapterülete nem haladhatja meg a 90 m ² -t
8.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	a terepszint alatti beépíthetőség mértéke (terezsint fölé emelkedő gazdasági épület alatti pince, és földel takart pince összesen) legfeljebb 3%, a terepszint alatt beépíthető alapterület legfeljebb 200 m ² ; a gazdasági épület, és attól különálló földel takart pince építészeti egységben épülhet;
9.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	az épületmagasság a 3,5 métert, az építmény legnagyobb homlokzatának magassága a 4,5 métert nem haladhatja meg.
10.	Megengedett legkisebb zöldfelület	-
11.	Előkert:	legalább 10 m.
12.	Oldalkert:	legalább 4,0 m.
13.	épület legnagyobb szélessége	6,0 m

„8a. sz. táblázat

A	B	C
1.	Mk* jelű övezet	
2.	Beépítési mód	oldalhatáron álló
3.	Kialakítható telek területe	3000 m ²
4.	Beépíthető telek területe legalább	20.000 m ²

5.	Beépíthető telek területe	A kertes mezőgazdasági terület övezeteiben a beépíthető telek legkisebb nagysága 20.000 m ² . a) építeni csak a legalább 80 %-ban szőlőműveléssel hasznosított telken, kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást, vagy borturizmust szolgáló épületet lehet, d) A szőlőművelés tényét a terület pontosan meghatározott százalékában az illetékes hegyközségnek kell igazolni.
6.	Kialakítható telek szélessége	min. 16 méter
7.	Megengedett legnagyobb beépítettség	3 %, de telkenként az épület alapterülete nem haladhatja meg a 94 m ² -t
8.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	a terepszint alatti beépíthetőség mértéke (terezsint fölé emelkedő gazdasági épület alatti pince, és földel takart pince összesen) legfeljebb 3%, a terepszint alatt beépíthető alapterület legfeljebb 200 m ² ; a gazdasági épület, és attól különálló földel takart pince építészeti egységben épülhet;
9.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	az épületmagasság a 3,5 métert, az építmény legnagyobb homlokzatának magassága a 4,5 métert nem haladhatja meg.
10.	Megengedett legkisebb zöldfelület	-
11.	Előkert:	legalább 10 m. vagy szabályozási terv szerint jelölt helyen legalább 5 m
12.	Oldalkert:	legalább 4,0 m.
13.	épület legnagyobb szélessége	6,0 m

9. sz. táblázat

A	B	C
1.	V jelű övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható telek területe	kialakult
4.	Kialakítható telek szélessége	-
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	10 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	10 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	-
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	4,50 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	-

