

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, 0257/9, 0257/10, 0257/11, 0258/11 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 (0257/5, 0257/9, 0257/10, 0257/11, 0258/4 hrsz) vonatkozásában módosítsák Mk övezeti besorolásra,
- b) a 0258/4 hrsz. ingatlan tekintetében az előkert méretének 10 m-ről 6 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.§ 82) 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 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;

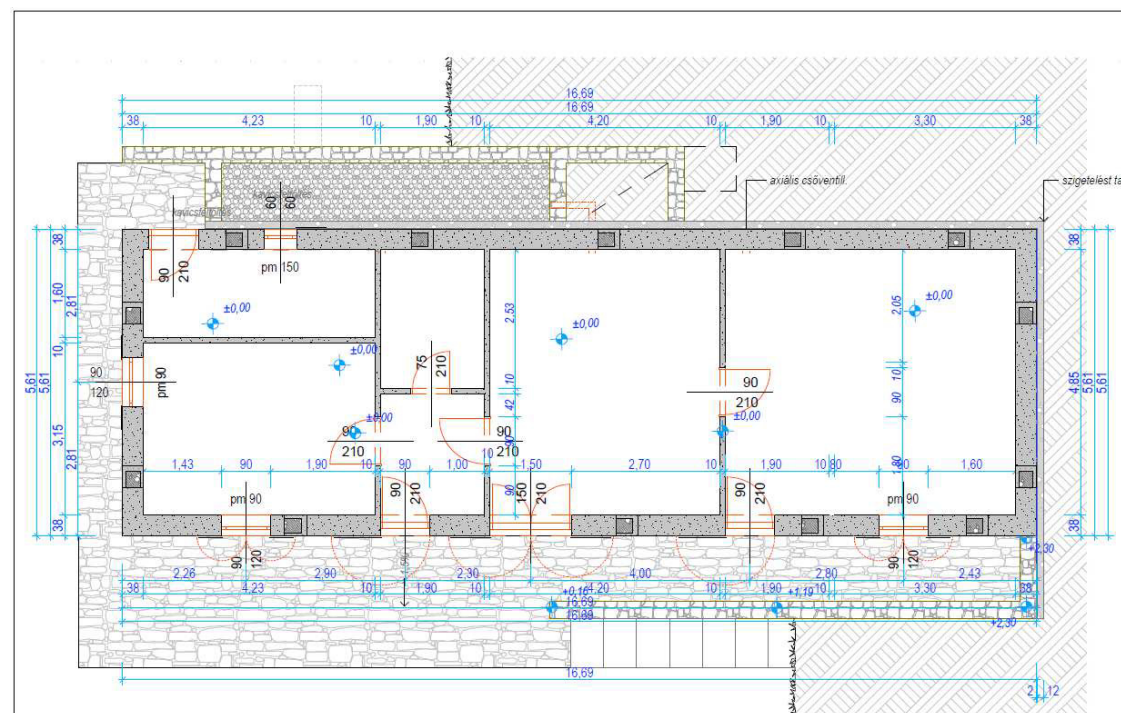
i) A beépíthető telek szélessége legalább 30 m.

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, 0257/9, 0257/10, 0257/11, 0258/11 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 ágban 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 ágú 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 100 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 telekszakaszon 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 2,8651 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 kertés mezőgazdasági területek előírásával.

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	2700 m ²
5.	Beépíthető telek területe	A kertés 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

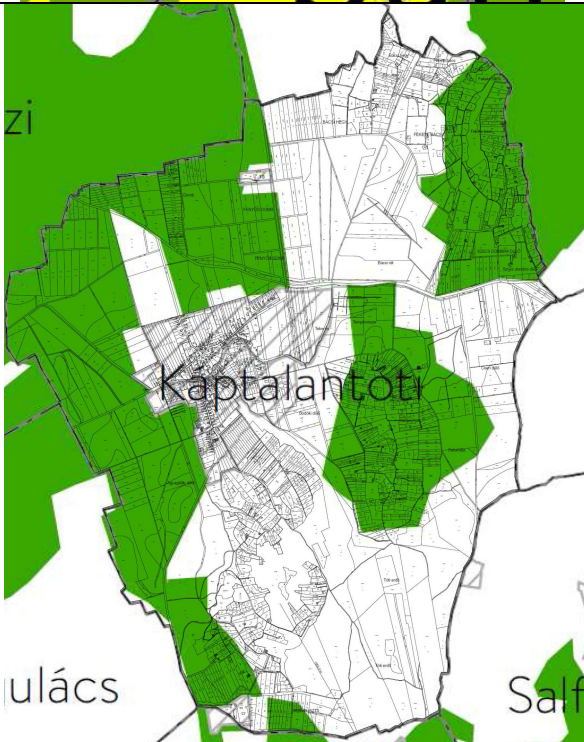
		borturizmust szolgáló épületet lehet, d) A szőlőművelés tényét a terület pontosan meghatározott százalékában az illetékes hegyközségnek kell igazolni.
6.	Kialakítható telek szélessége	min. 16 méter
7.	Megengedett legnagyobb beépítettség	3 %, de telkenként az épület alapterülete nem haladhatja meg a 100 m²-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 0257/5, 0257/9, 0257/10, 0257/11, 0258/4 hrsz ingatlanon 2,8651 ha nagyságban.

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

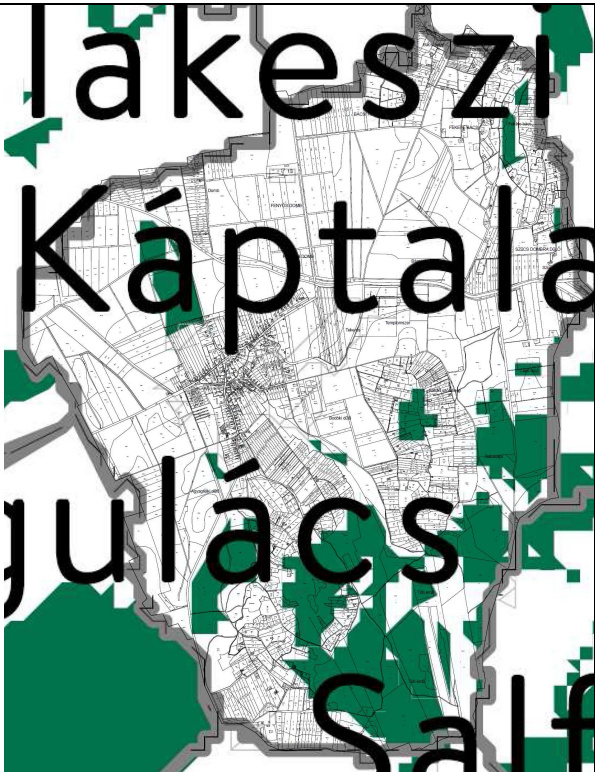
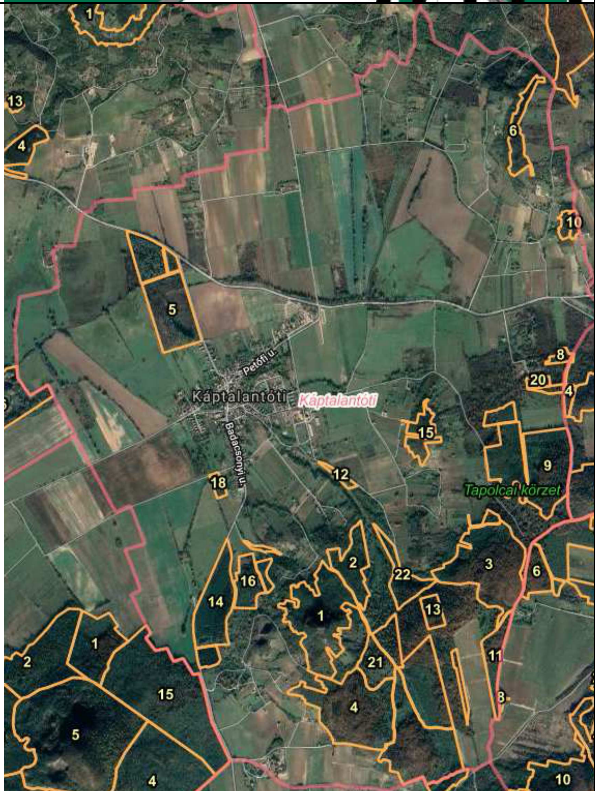
BKÜTrT	Érintettség, hatályossága tervezési terület vonatkozásában	Területe (ha)	Térségi övezet
BKÜTrT szerkezeti terve	Érinti települési térségként	Erdőgazdálkodási térség: 274,1 ha Mezőgazdasági térség: 360 ha Szőlő, gyümölcs és kertművelésű térség: 443,54 ha Vízgazdálkodási térség: 0,6 ha Sajátos területfelhasználású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

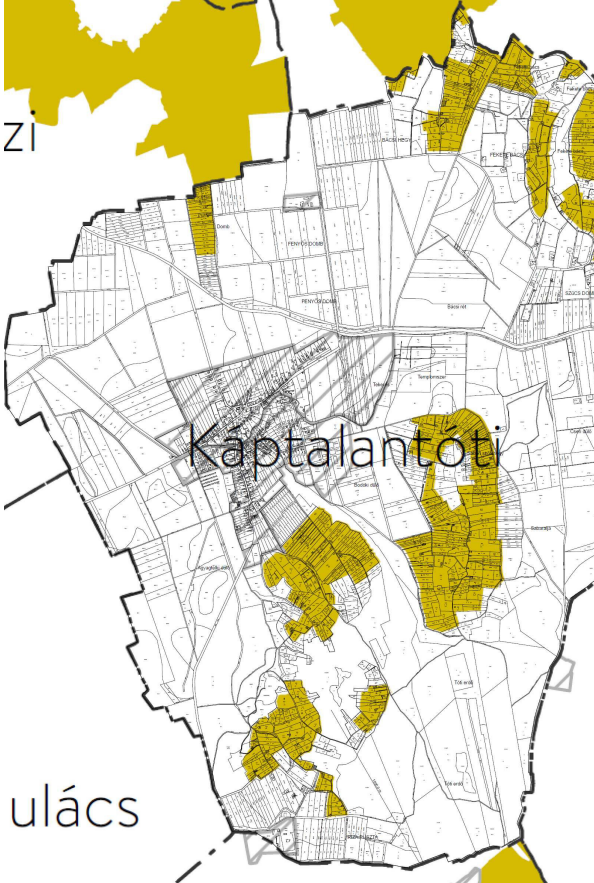
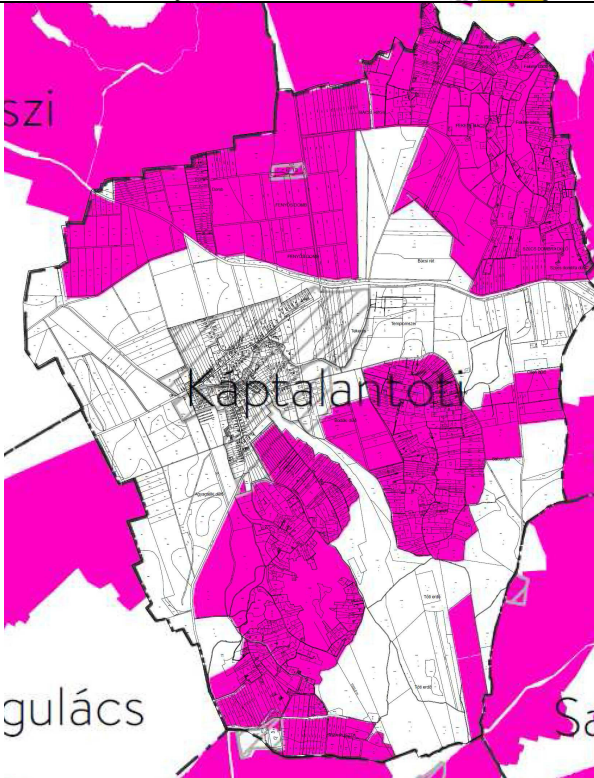
az ökológiai hálózat magterületének övezete	Nem érinti	Ökológiai hálózat magterületének övezete 209,56 ha	
az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	Nem érinti	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete 6,74 ha	
az ökológiai hálózat puffterületének övezete 3/1 melléklet	Érinti	Ökológiai 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 central area is labeled 'Káptalantóti' and is shaded with diagonal lines. Surrounding areas are labeled 'eszi' to the north, 'sgulács' to the south, and 'Salfő' to the east. The map shows the boundaries of the area and the location of the central settlement.
kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete 3/2. melléklet	Nem érinti	-	 A map showing the Káptalantóti area. The central area is labeled 'Káptalantóti' and is shaded with diagonal lines. Surrounding areas are labeled 'ulakeszi' to the north, 'Káptalar' to the east, 'gulács' to the south, and 'Salfő' to the east. The map shows the boundaries of the area and the location of the central settlement.

erdők övezete	Nem érinti	197,61 ha	 lakeszi Káptalantóti gulács Salf
Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdők	Nem érinti	190,12	 13 4 5 18 16 14 1 2 15 4 5 12 22 3 6 11 8 10 20 8 9 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 műveltnak minősülő telken, legfeljebb 3000 m² nagyságú bruttó alapterülettel építhető és bővíthető; d) szakrális építmény, amely a szőlőhegyek tájképéhez 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, 0257/9, 0257/10, 0257/11, 0258/11 hrsz ingatlanokon tervezett kertés mezőgazdasági területbe sorolás 2,8651 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 térsgéi övezet lehatárolásá nak módosításáv al	662,09 ha	

A 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet 13.§ 14/A.§ 15.§. és

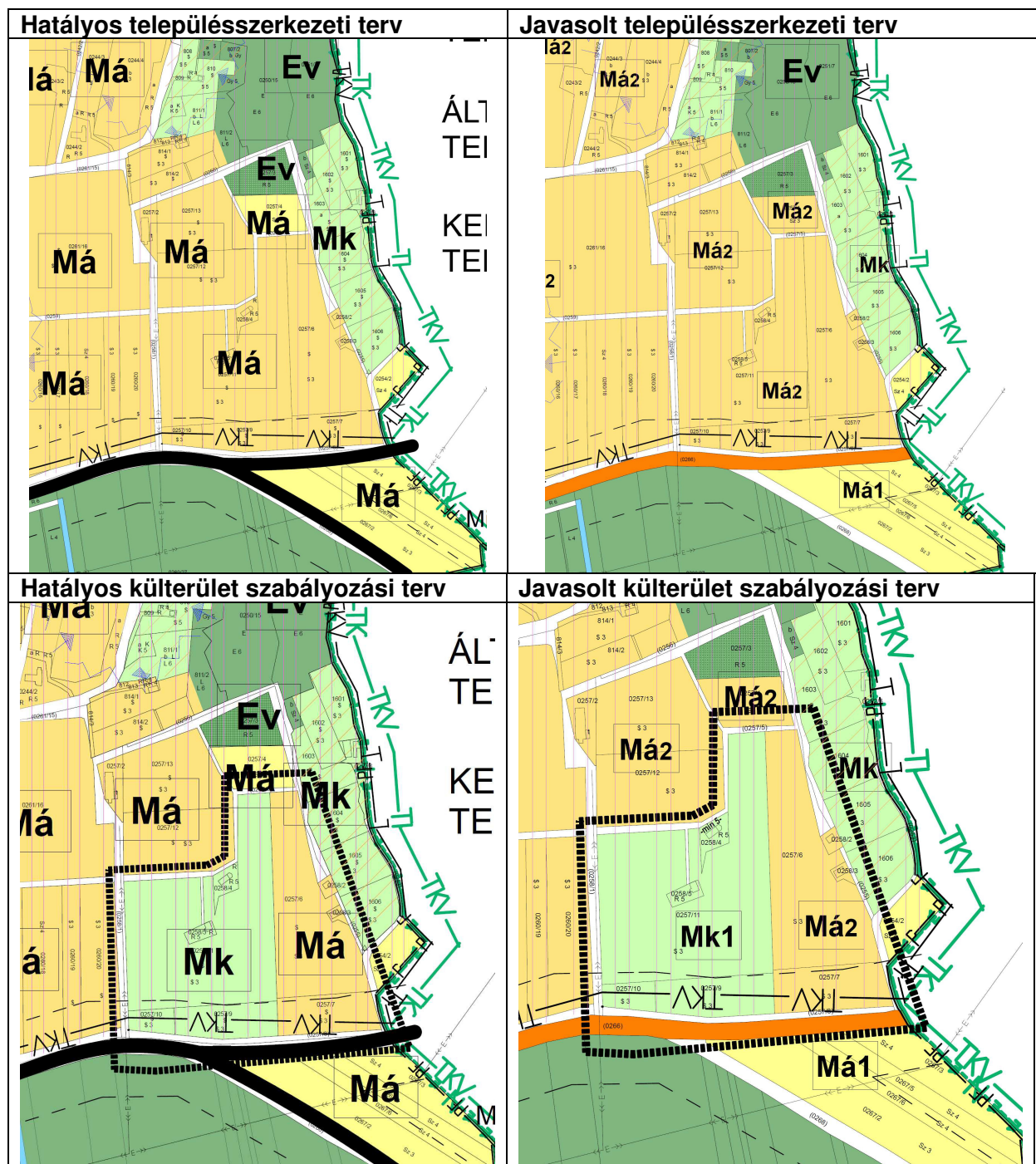
16.§-a alapján:

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, 0257/9, 0257/10, 0257/11, 0258/11 hrsz ingatlanok 2,8651 ha nagyságú területét, amely kertes 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, 0257/9, 0257/10, 0257/11, 0258/11 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. 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 (2,8651 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 tájhasználathoz 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
---	--



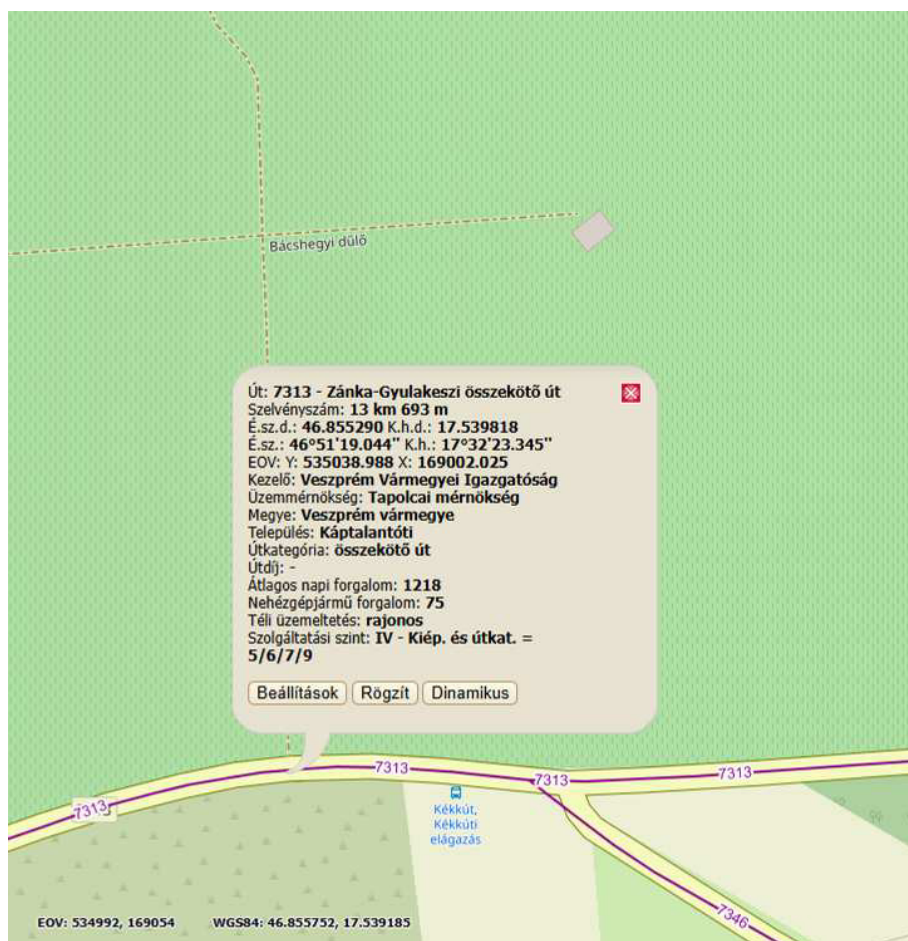
Területfelhasználás változása: általános mezőgazdasági területből kertes mezőgazdasági terület kerül kijelölésre a 0258/4, 0258/5, 0257/9, 0257/10, 0257/11, 0258/11 hrsz-ú ingatlanokon 2,8651 ha nagyságban.

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:

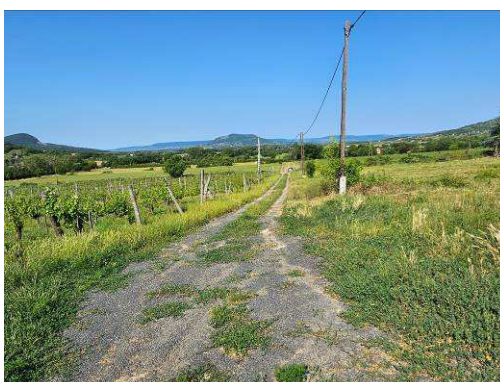
A terület közúti kapcsolatát a 7313 j. Zánka - Gyulakeszi összekötő útról észak felé nyíló és a 13+693 km szelvény térségében kiépített útcsatlakozással rendelkező 0258/1 hrsz kiszolgáló út biztosítja. Erre az útra csatlakozik a 0257/5 hrsz kiszolgáló út is, amely közvetlenül a tervezési területet tárja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



A 7313 jelű összekötő út forgalmi adatai a tervezési terület környezetében



A7313 jelű összekötő út fényképei a 0258/1 hrsz útcsatlakozásában



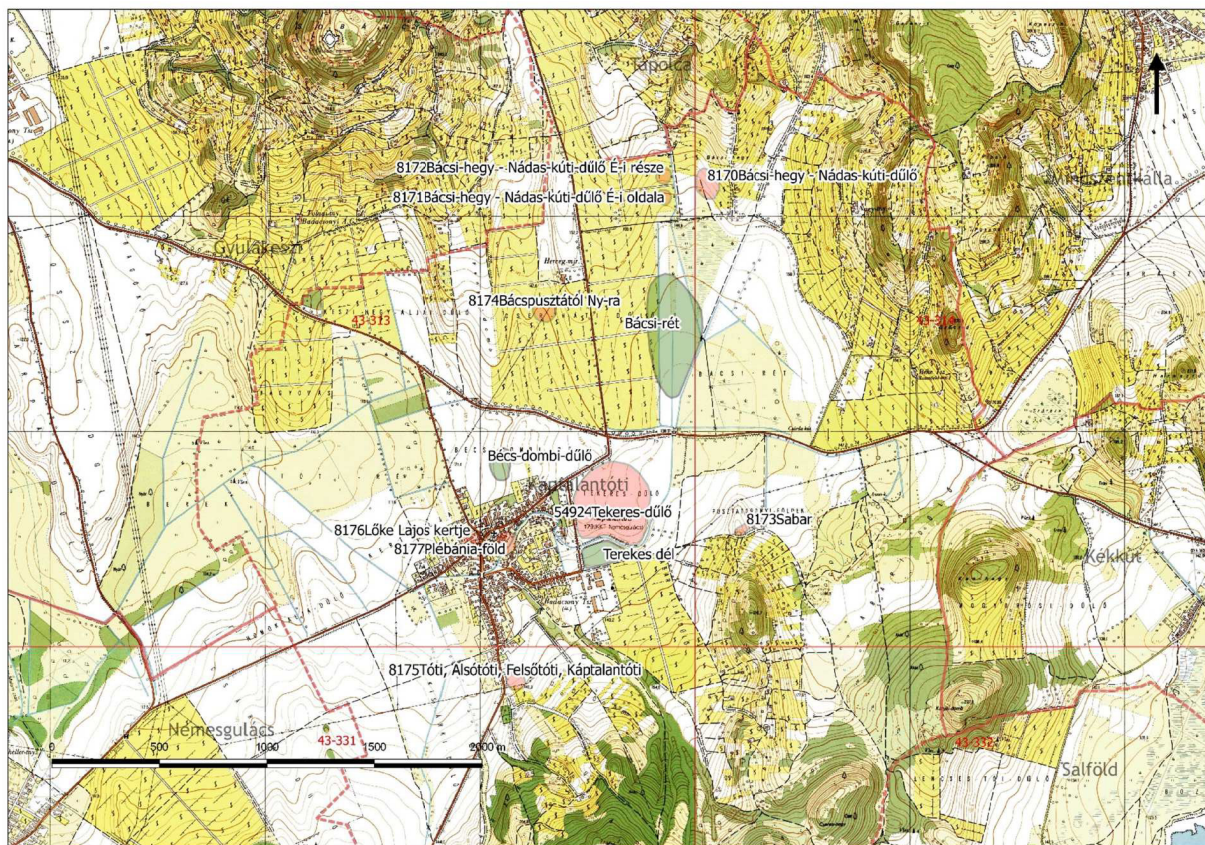
Balra a 0258/1 hrsz út, jobbra a 0257/5 hrsz út fényképe

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.

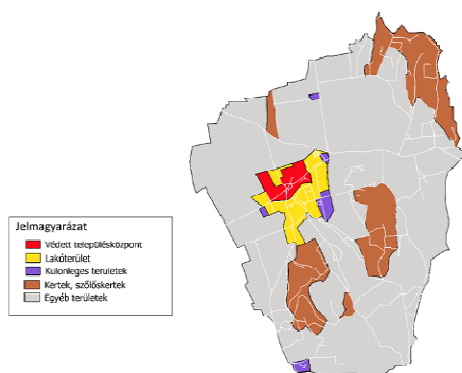
A területet műemlék nem érinti. A területet ismert és nyilvántartásba vett régészeti lelőhely nem érinti.



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 nincs 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.

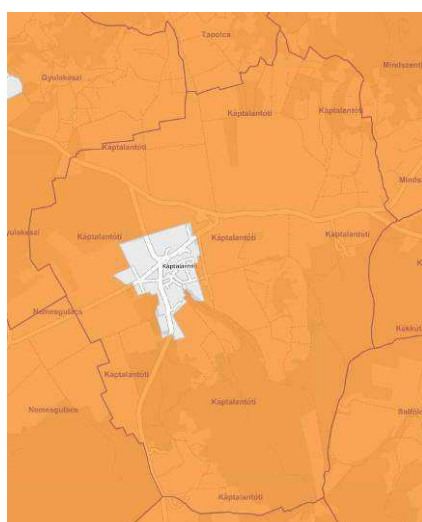


A 0258/4 hrsz épület korábbi állapotának fényképe

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 Káptalanfői közigazgatási területét.

Fotódokumentáció:





A tervezési terület fényképei

Káptalantóti, 2025. június 18.

Gerő 
 TT/1-18-0204
 vezető településtervező

