

1. NAPIREND

ELŐTERJESZTÉS

Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2020. január 14-én tartandó rendkívüli nyilvános ülésére

Tárgy: A helyi önkormányzati képviselők tiszteletdíjáról szóló 2/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet módosítása
Előterjesztő: Csom Károlyné polgármester
Előkészítette: Lutár Mária jegyző
Meghívottak: ---

Tisztelt Képviselő-testület!

A helyi önkormányzati képviselők tiszteletdíját, juttatásait jelenleg a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 35. §-a szabályozza. A jogszabály a tiszteletdíjak adható mértékét – a korábbi szabályozással ellentétben – nem határozza meg, nem állapít meg maximális összeget. A tiszteletdíjakról történő döntést a képviselő-testületekre bízva oly módon, hogy azok megállapítása nem veszélyeztetheti az önkormányzat kötelező feladatainak ellátását.

A tiszteletdíj mértékét Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi önkormányzati képviselők tiszteletdíjáról szóló 2/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelete határozza meg. A képviselők tiszteletdíjának mértéke jelenleg havi bruttó 15.000 Ft. Javasolom, hogy a képviselők tiszteletdíja 2020. január 1. napjától bruttó 20.000 Ft/hó összegben kerüljön megállapításra, ehhez szükséges az önkormányzati rendelet módosítása.

A helyi önkormányzati képviselők tiszteletdíjáról szóló 2/2015. (II. 16.) rendelet módosításához:

Általános indokolás

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 35. §-a alapján a képviselő-testület az önkormányzati képviselőnek, a bizottsági elnöknek, a bizottság tagjának és a tanácsnoknak rendeletben meghatározott tiszteletdíjat, természetbeni juttatást állapíthat meg.

Részletes indokolás

Az 1. § megállapítja a képviselői tiszteletdíj összegét.

A 2. § a hatályba léptető rendelkezéseket tartalmazza.

TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL

Rendelet tervezet címe:	Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi önkormányzati képviselők tiszteletdíjáról szóló 2/2015. (II. 16.) önkormányzati rendeletének módosítása
Rendelet tervezet társadalmi, gazdasági hatása:	nincs

Rendelet tervezet költségvetési hatása:	A személyi kiadások növekednek, de ez nem veszélyezteti az önkormányzat kötelező feladatainak ellátását.
Rendelet tervezet környezeti, egészségügyi következményei:	nincs
Rendelet tervezet adminisztratív terheket befolyásoló hatása:	nincs
Rendelet tervezet egyéb hatása:	nincs
A rendelet módosítás szükségességének indoka:	A tiszteletdíj összege 2017 év óta nem változott.
A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények:	nincs
A rendelet alkalmazásához szükséges személyi feltételek:	rendelkezésre állnak
A rendelet alkalmazásához szükséges szervezeti feltételek:	rendelkezésre állnak
A rendelet alkalmazásához szükséges tárgyi feltételek:	rendelkezésre állnak
A rendelet alkalmazásához szükséges pénzügyi feltételek:	rendelkezésre állnak

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy előterjesztést megvitatni és elfogadni szíveskedjen.

Káptalanóti, 2020. január 6.

Csom Károlyné
polgármester

KÁPTALANTÓTI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

.../2020. (.....) önkormányzati rendelete a helyi önkormányzati képviselők tiszteletdíjáról

(tervezet)

Káptalantóti Község Önkormányzatának képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 35. § (1) bekezdésében, 143. § (4) bekezdés f) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés d) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi önkormányzati képviselők tiszteletdíjáról szóló 2/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

*„2. § (2) A képviselő havi tiszteletdíja 2020. január 1. napjától kezdődően
bruttó 20.000 Ft.”*

2. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, a rendelkezéseit 2020. január 1. napjától kell alkalmazni.

Csom Károlyné
polgármester

Lutár Mária
jegyző

Záradék:

A rendelet az Önkormányzat hirdetőtábláján kihirdetve 2020.

Lutár Mária
jegyző

2. NAPIREND

ELŐTERJESZTÉS **Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testületének** **2020. január 14-i rendkívüli nyilvános ülésére**

Tárgy: Káptalantóti község településfejlesztési koncepciója által megfogalmazott fejlesztési irány elfogadása
Előterjesztő: Csom Károlyné polgármester
Előkészítette: Szalay- Szabó Anita műszaki ügyintéző
Meghívottak: ---

Tisztelt Képviselő-testület!

Káptalantóti Község Önkormányzata döntött az településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti tartalmi követelményeknek megfelelően a településfejlesztési koncepciójának és a településrendezési eszközeinek elkészítéséről. A jogszabályi előírásoknak megfelelően tájékoztattuk a lakosságot és az érdekelteket.

A tervező elkészítette a megalapozó vizsgálatot, a településfejlesztési koncepció tervezetét és az örökségvédelmi hatástanulmányt.
Fenti dokumentumok az előterjesztés mellékletét képezik.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztést megtárgyalni, és a határozatot meghozni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT

...../2020. (I. 14.) Képviselő-testületi határozat

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

Határidő: folyamatos
Felelős: polgármester

Káptalantóti, 2020. január 6.

Csom Károlyné
polgármester

Káptalantóti község

Örökségvédelmi hatástanulmány Építész fejezet

Munkaközi tervezet

Megrendelő:



Káptalantóti Község Önkormányzata
8283 Káptalantóti, Petőfi u. 48.

Tel.: +36 87 471-125
Email: onkormanyzat@kaptalantoti.hu

Tervező:

AKCIÓTERV
Mérnöki Iroda Kft.
9730 Kőszeg, Bechtold István utca 7.

Tel.: +36 70/41 30 431
E-mail: modulor.gergye@t-online.hu

2020. január 6.

Tartalomjegyzék:

1. Vizsgálat: szöveg, térképi ábrázolás, fotók azonosításra alkalmas adatokkal és formában:

- a) történeti leírás, régészeti örökség felmérése, a változással érintett területen – amennyiben ennek feltételei fennállnak – terepbejárással,
- b) természet, táj, tájhasználat – településhálózat és településszerkezeti összefüggések, tájtörténet,
- c) településképek és utcaképek,
- d) településszerkezet és területhasználat,
- e) településkarakter: telekszerkezet és telekhasználat, beépítési mód és épülettípusok,
- f) védettségek: régészeti és műemléki, területi és egyedi,
- g) az örökségi értékek elemzése,
- h) területhasználat és területi állapot a kulturális örökség összefüggésrendszerében.

2. Változtatási szándékok: a tér- és időbeli folyamatok szöveges és összehasonlító térképi vagy grafikus megjelenítése:

- a) településhálózati és tájhasználati változás,
- b) településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változás,
- c) infrastrukturális változás,
- d) népesség, életmód, társadalom, kultúra változása.

3. Hatáselemzés szöveges és ábrázolt formában a különböző hatásterületek kijelölésével:

- a) történeti településhálózati következmények,
- b) természeti, táji hatások,
- c) a településképek feltárulásának változásai,
- d) régészeti emlékek feltárhatóságának, megmaradásának, bemutathatóságának vagy pusztulásának lehetőségei,
- e) történeti térbeli rendszerek alakulása,
- f) műemléki együttesek, műemlékek eszmei, használati és esztétikai jelentőségének alakulása a tájban, településszerkezetben, épített környezetben, a település életében,
- g) műemlékek megújulásának és fenntarthatóságának gazdasági esélyei,
- h) településkarakter változásának hatásai,
- i) környezeti terhelések és az épített örökség műszaki állapotának összefüggései,
- j) folyamatok iránya, visszafordíthatósága,
- k) kárenyhítés lehetősége, költsége, illetve ellentételezésének lehetőségei.

4. Közérthető, egyértelmű elbírálásra alkalmas összefoglaló

5. Nyilatkozat

Építész fejezet

1. Vizsgálat:

a) történeti leírás, régészeti örökség felmérése, a változással érintett területen – amennyiben ennek feltételei fennállnak – terepbejárással

Történeti összefoglaló:

A település a Tapolcai-medence és a Badacsony-Gulács-csoport területén fekszik, mindkét kistáj jellegzetességeit magán hordozza. Káptalanfőit a Tapolcai medence szélén a Szent György-hegy, a Csobánc, a Gulács és a Tóti-hegy bazalt tanúhegyek határolják. A földrajzi adottságok közül a történelem során meghatározó volt a Tekeres-patak, valamint egyéb kisebb vízfolyások, illetve a környező hegyek.

A falu nevében a Káptalan előtag arra utal, hogy a faluban a XIX. századig a mindenkori győri káptalannak voltak birtokai. A Tóti jelző a múltban jelentős számban itt lakó szlovák és délszláv népek miatt van. A település neve több formában is megjelent különböző leírásokban (Tothy, Káptalan Tothy, Feolseotothy, Thothy, 1778-ben Nemes Káptalan Tóti).

A falu területe már az őskorban is lakott volt, a legrégebbi leletek az késő rézkorból származnak (Kr.e 3400-3000), s a bronzkorból is vannak telep nyomok és temető leletek (Kr.e 1300-800). A római korban is lakott volt a terület, erről tanúskodik a község területén két oltárköv, valamint római pénzérmék.

A területet Koppány lázadása után a veszprémi püspökség kapta meg, később adományként a győri püspökség, majd később a káptalan tulajdonába került.

A középkorban több ma már nem létező falu is volt ezen a területen. Tóti első okleveles említése is ebből a korból származik 1270-ből. A falu templomának első említése 1272-ben volt, ez valószínűleg a ma is álló katolikus templom helyén lehetett.

1600-ig három különálló falu létezett Káptalanfőit jelenlegi területén, és három temploma is volt: Alsótóti, Felsőfőit (Sabari templomrom) és Bács. A török pusztítás után Felsőfőit (Sabar-hegy alja) és Bács nem települt újra.

Alsótóti a medence egyik legmélyebb pontján a Tekeres-patak mellett épült újra. A falu szerkezetében ekkor meghatározóak voltak a környező településre vezető utak, valamint a központi helyen található templom. A török hódoltság után a császáriak uralták a közelben lévő Csobánc-várát, egészen a 18. század elejéig. Az itt lévő birtokait ekkor már a káptalan bérbe adta, mivel a terület messze feküdt Győrtől.

A 19. században a falu nagy fejlődésen ment keresztül, ekkor alakult ki a mai település szerkezete is. Ebben az időszakban a település kiterjedése jelentősen megnövekedett. Az eddig különálló Nemestóti és Káptalanfőit, az 1848-as rendi különbségek megszűnése után, egyesült. A tagosítás 1855-ben indult el a faluban, ekkor 153 ház volt a községben. A 19. század végén a korábban vizes területeket lecsapolták, így a szántóföldek területe megnövekedett.

1895-ben a kereskedelemügyi miniszter egy esztendőre előmunkálati engedély adott Óvári Ferenc és Szabó Imre országgyűlési képviselők részére a Veszprém állomástól Kővágóörsig, innen vagy Káptalanfőit vagy pedig Badacsonytomaj érintésével Badacsonytördemicig, innen Keszthely állomásig, továbbá Szentkirályszabadjától Vörösberényen át Balatonalmádiig vezető gőzvontatású

vasútvonalra. A vasútvonal célja a filoxéria járvány által súlyosan érintett Balaton-felvidék gazdaságának erősítése, fejlesztése volt. A vasútvonalat végül 1909-ben Veszprém-Alsóörs között adták át.

A terület lakosai több évszázadon keresztül elsődlegesen szőlőművelésből éltek, a környező vulkáni hegyek jó minőségű talajjal rendelkező lejtőit művelték. 1920-ban bazaltbánya létesült a Tóti-hegyen, amiben főként a falu lakosai dolgoztak. 1948-ban alakult meg az első TSZ a faluban, 1960-ban az összes TSZ egyesült. A TSZ-ek létrehozása miatt a település birtokszerkezete megváltozott, megindult a nagyüzemi gazdálkodás. A szőlőterületek nagyságát erősen megnövelték és megjelent a nagyüzemi szőlőművelés, a feldolgozás központja Rizapuszta lett.

Az 1950-es megyerendezés során Zala megyéből Veszprém megyéhez került átcsatolásra a község.

Káptalanútiban már 1737-től kezdve volt iskola, az iskolát 1948-ban államosították és másik épületbe helyezték. A kastélyt a szocialista időkben számos célra használták (lakások, cigányiskola, csibenevelő, szórakozóhely stb.), nemrég felújították, és ma étteremként, rendezvényközpontként működik. A volt iskola helyén kultúrház létesült. A rendszerváltás után az egyház visszakapta az iskola épületét és az oktatás is újraindult, de 2004-ben bezárták az iskolát.

A község hírnevét a Kemencésház és Piac, illetve a Lővei és Liliomkerti piac teszi közzismertté.

Régészeti örökség felmérését lásd a régészeti fejezetben

b) természet, táj, tájhasználat - településhálózat és településszerkezeti összefüggések, tájtörténet

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

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

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

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

Az I. katonai felmérés (1783) a falut már (Alsótóti) a hegyektől szinte egyforma távolságban, a medence egyik legmélyebb pontján, a Tekeres-patak mentén jelzi, az országút elkerülte. A XVIII. század második felében Tóti két nagyobb utcájában összesen 40 épület állt. Ekkor már nem lehetett elkülöníteni a két korábbi falut: csak valószínűsíthető, hogy Felsőtóti (később Káptalantóti) a Gulács felé vezető út mentén, az Alsótóti (később Nemestóti), a Badacsonytomaj felé vezető út mentén alakult ki. A különböző előtagok (nemes, káptalan) a községet birtoklókat különböztette meg. Káptalantóti ekkor igazi úti falu benyomását keltette, mert ugyan a patak mellé települt, viszont kialakulását a környező településre vezető utak, - a Nemesgulács felé vezető Petőfi utca és a Badacsonytomaj irányába futó Badacsonyi utca - határozták meg. A harmadik szerkezetalakító tényező pedig a templom volt.

A házakhoz nagyobb kertek tartoztak, ahol gyümölcsöt termesztettek, illetve a konyhakert és az ún. gazdasági udvar is található volt. Jelentős külterületi „épület” a Sabari templomrom, Káptalantóti első temploma, talán itt állt a középkorban a falu. A Káptalantóti közvetlen környékén lévő vizenyősebb földeket nem művelték. A Tóti (Hegymögi-szőlőhegy) és a Sabar-szőlőhegyen a település akkori belterületének háromszorosát vonták szőlőművelésbe, a hegyek legtetjén, ahogy ma is, kis területen, Káptalantóti erdőségei húzódtak. A mezőgazdasági művelés alatt álló területek a belterülettől távolabb, a magasabb térszíneken voltak.

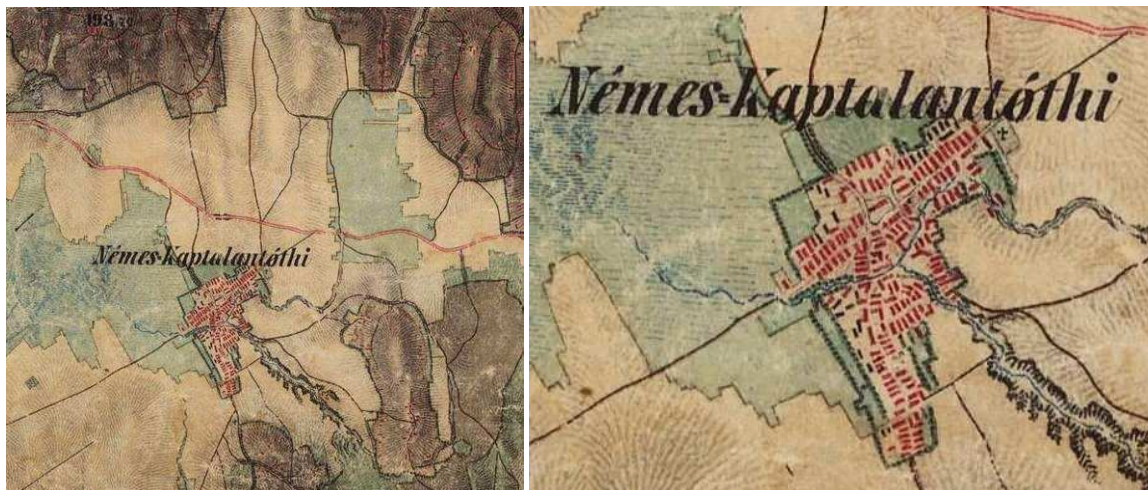


I. katonai felmérés: Coll: V. Sectio XIV. (1783.)

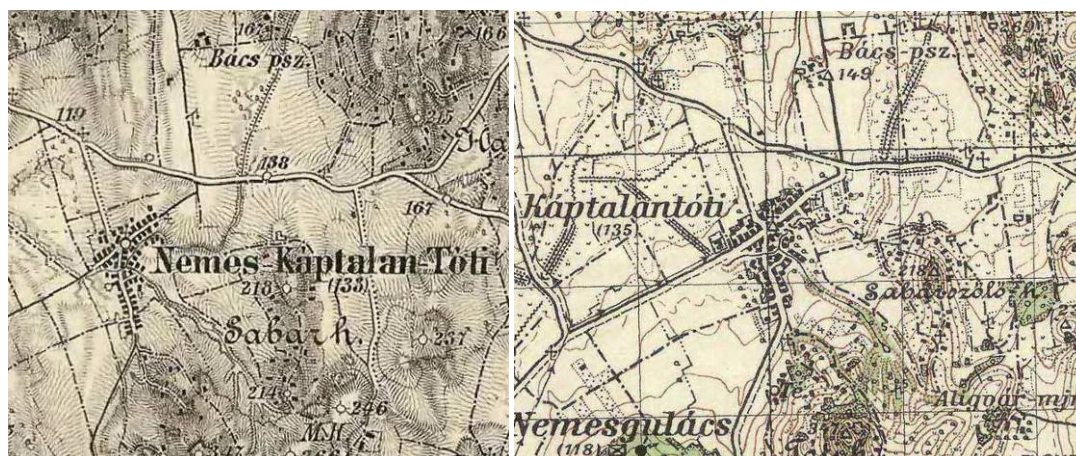
A második katonai felmérés alapján kiderül, hogy Káptalantóti jelenlegi halmazos szerkezete a 19. század első felében alakult ki és formálódott a jelenlegi állapotra. A szerkezet alakulását a vízfolyások

is meghatározták. A település kiterjedése jelentősen nőtt: a házak száma négyszeresére növekedett (153 ház). A Badacsonyi utca és a Petőfi utca hosszabbá vált, és újabb utcákat nyitottak az „ősi” útvonalakra merőlegesen. Ebben az időszakban már kialakult a Dózsa György utca, a Rózsadombi utca (amit régen „Kút dombjának” hívtak) és a Csobánc utca.

A kőből épült lakóházak mellett fából épített gazdasági épületek is álltak az udvarokon, kialakult a laza beépítés helyett a szorosan egymás mellett álló épületek csoportja. A szántóföldek egy részét, de a közeli, részben lecsapolt vizenyős réteket is új épületek foglalták el. A 19. században a vizenyős rétek lecsapolásával a szántóföldek nagysága megnövekedett, és felépítették az első birtokközpontot (Bácsi major). A szőlők területe nem nőtt, de több préház is épült, ahol tartósabb ideig laktak is.



Második Katonai Felmérés (1806-1869), Forrás: mapire.eu



Harmadik Katonai Felmérés (1869-1887); Magyarország Katonai Felmérése (1941), Forrás: mapire.eu

A 20. században a legnagyobb hatású a tájszerkezet változása volt. A TSZ-ek megalakításával a birtokszerkezet változott, a kis birtokokat elválasztó természetes határok, bokrok, sövények, fasorok a nagyobb táblák kialakítása során eltűntek. A szőlőterületek nagysága jelentősen megnőtt, a kisparcellás hegyi szőlőművelés (Tóti-hegy, Sabar-hegy) mellett megjelent a nagyüzemi szőlőművelés is. Többségében szántóföldek területén telepítettek szőlőt, de a régi mocsaras területeket is felhasználták erre (Tóti-réttől északra, Cser-háti dűlő). A szőlőfeldolgozás központja Rizapuszta lett.

A település növekedése nem volt jelentős, viszont a kialakult településszövettől kissé eltérő, az újszerű párhuzamos és derékszögű utcák elrendezését követő szerkezetű településrészeket

alakítottak ki. Előbb létrejött a Gulácsi utca és meghosszabbodott a Rózsadomb utca (72, 86, 94 hrsz-ú utcák), majd a század végén kiépült a Csobánc utca, ill. a Petőfi utca északkeleti vége.

c) településkép és utcaképek,

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

A lakások 48,5 %-a épült 1946. előtt a 51,5 %-a háborút követően. A település hagyományos lakóterülete több évszázada kiépült, utcaszerkezete, telekstruktúrája, utcavonal-vezetése, utcaképrészletei megőrzésre, értékóvó fenntartásra javasoltak. Az épületeket oldalhatárra építették, fésűs elrendezéssel, de a Petőfi utcában a fűrészfogas elrendezés is megtalálható. A településen jellemző 1-3, az újabb beépítéseknél az 5 méteres előkert elhagyása, de nem ritka az épületek utcafrontos beépítése sem. A település legrégebbi beépítéseit magába foglaló ősi mag, az aza településközpont, helyi értékvédelmi terület besorolásban van.

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

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



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

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

A településrészben több csoportban van kevésbé átépített, tömegében értéket őrző lakóépület. A faluban megtalálhatók a paraszti lakóházak (keskenyebb, kevésbé díszített házak pl. 2. hrsz-ú utca épületei) és polgári lakóépületek (pl. Petőfi utcában) is. Az épületek többségének az eredeti tömege megmaradt, viszont a homlokzatot jellemzően átépítették, nagyobb nyílászárókat szereltek be, illetve az épületekhez toldásokat építettek, néhol beépítették a tetőteret, így már csak elvétve látható régi szépségében népi lakóház. Az átépítések során már nem terméskövet használtak, hanem téglával pótolták ki a hiányzó falrészeket. A módosabb parasztok házainak utcai homlokzatát gyakran vakolták és fehérre meszelték, a polgári lakóházakat pedig sárgára festették. A vakolt homlokzatot gyakran tagolták homlokzati díszítések: vakolatsávok esetleg armírozás, a polgári lakóházak egy részén pedig szemöldökpárkány, főpárkány, zárókő is látható. Emellett előfordulnak vakolatlan homlokzatú épületek is, ahol a terméskő eredeti formája és színe határozza meg az épület megjelenését.

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

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

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

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



Rózsadomb utca 12-14. sz.



Badacsonyi utca 13.



Badacsonyi utca részlete



Verem a Badacsonyi utcában

Különleges terület - piac a község keleti végén

A település területén található néhány olyan különleges terület, mely a település jellegzetes, egyedi arculati elemének is tekinthető, s fejlődése, fejlesztése az egész település arculata szempontjából meghatározó.

A Káptalantóti Liliomkert termelői piac 2007 óta működik, vasárnaponként tartanak piacot, a hét többi napján a terület üresen áll. A piac jelenlegi állapota nem tervezett, nem egységes, javasolt lenne az építmény-állomány olyan ki- és átalakítása, mely a település arculatához is megfelelőbb. 2016 óta működik a településen a Kemencés ház és a Lővei őstermelői piac. Vasárnapi nyitvatartásukkal nemcsak a település, hanem a Balaton régió egyik fontos attrakciója.



A település területén mind bel-, mind külterületen (Rizapuszta, Hercegmajor) található olyan gazdasági területek, melyek funkcióit tekintve a település életében meghatározó szerepűek. A Rózsadomb utca végében, a Bodóki-dűlő alján található majorépületek ma elsősorban az állattenyésztés céljait szolgálják. A rendezési tervben gazdasági területbe vannak sorolva.



0121/3-12 hrsz major telephelyek

A Rizapusztai-gazdaság a szőlőfeldolgozás központja, két értékes épülete a volt Szalay gróf féle pince és a nyári lak.



A nyugati településrészen találjuk a sportpálya területét, amely öltözővel is ellátott.



A Badacsonytomaj felé menő 7344 jelű összekötő út mentén találjuk az Istványa Liget. A liget a Tündér forrás mellett számos esküvő helyszíne, háttérben a tanúhegyekkel.



Kertes mezőgazdasági területek, Szőlőskertek

A környező domborzathoz képest az alacsonyabb térszínen fekvő dűlőket szántóföldek, rétek alkotják. Kelet és dél felé találhatóak a szőlőhegyek (Sabar, Bodók) a tóti határ legértékesebb elemei. Szőlőhegyek a falutól távolabb is vannak, mint délen a Hegymögi dűlőben, Szuhai dűlőben, Tóti hegyi dűlőben, észak felé a Fenyős domb alatti részen, valamint Fekete-bács lankáin. Káptalantótiban összesen 552 ha I. osztályú szőlőkataszteri terület (közel a közigazgatási határ fele) van, és ennek több mint fele be is van telepítve.



A külterületen több prэшázpince is megmaradt, amelyek még hordozzák a népi építészet jellegzetességeit. A prэшázpincék többszintesek, a külön bejárattal rendelkező pince mellett lakrészt is kialakítottak, így a gazda a nagyobb munkálatok (pl. szüret) idejére kiköltözhetett a szőlőkbe, hogy elvégezze az időszaki munkákat. Az egyszerű, díszítetlen homlokzatú prэшázak a szegényebb rétegek épületei voltak és rendszerint egy bejárattal rendelkeztek, a módosabbaké akár háromszintes is lehetett. A falak a közeli, könnyen felhasználható terméskőből épültek. Homlokzati díszítéseket ritkán alkalmaztak, leginkább a nyílások felett látható íves záródás jelenti a többletet. A prэшázpincék egy része jó állapotban van, de előfordulnak elhagyatott pincék (ez a kevésbé jellemző), és sajnos megjelentek az „új stílusú”, ebben a környezetben szokatlan formájú, de a jólétet tükröző épületek is. A prэшázpincék jelentős kultúr-, és termelési történelmi értékek, melyek a termelő tájképhez szorosan hozzátartoznak, ezért megővésük, megtartásuk kiemelten fontos.



Bácsi-hegy pincéi

Káptalantóti legmagasabb egybefüggő szőlőterülete a Sabar-hegy. A Sabar-hegy is a savas borokról híres. A nyugati fekvésű területek műveltek, a magasabb, illetve falutól távolabbi nehezebben megközelíthető részek azonban bozótosodnak. A meredekebb részeket erdő borítja, de összességében a szőlőművelés a jellemző. Az épületek több mint fele itt még préház (16 régi, 17 új), s kevés a hétvégi házak, nyaralók száma.



Sabar-hegy pincéi

A falutól keletre, illetve délre található az erdők többsége és négy volt szőlőhegy. A szőlők, a volt szőlőhegyeken (Bodók, Sabar, Hegymögi dűlő), illetve a Vágási részen találhatók. A Bodóki, Sabari szőlőhegy egy része északkeleti, északi fekvésű és itt a borvidékre kevésbé jellemző, kifejezetten kemény, savas borok teremnek. Új telepítések a Hegymögi dűlő szennyvíztisztító felőli részén, illetve a Vágási részen találhatók.



Kilátás a Bodóki dűlőből a falu felé, háttérben Tapolcával

A legértékesebb rész a Hegymögi dűlő, ahonnan feltárul a Balaton, Badacsony és az Örsi-hegy. Itt a déli, délnyugati fekvésben kiváló borok teremnek.



Kilátás Rizapusztáról a Balaton felé

A Hegymögi dűlőben az épületek zöme kinézetében, jellegében már inkább nyaraló, hétvégi ház. Alig maradt hagyományos, nagy értékű épület. A 37 épületnek a fele, 18 db hétvégi ház, illetve nyaraló, 6 db újabb stílusú prэшáz, illetve 3 új építésű pince. Hagyományosnak nevezhető prэшáz mindössze 6 db van a Hegymögi részen. A Rizapusztai-gazdaság két értékes épülete a volt Szalay gróf féle pince és a nyári lak Káptalan-tóhoz tartozik. A Rizapusztai-gazdaság és a volt zártkerti területek között jelentős művelt szőlő van, a szennyvíz-ülepítő felett több hektár új telepítés található.



A Tóti-hegy keleti oldalán kicsiny, volt zártkerti részről szép kilátás nyílik észak felé a sabari, illetve bácsi részekre. Itt 7 db művelt szőlő, 3 pince, 4 db prэшáz, kettő hétvégi ház, egy rom található.

A faluhoz legközelebb a Bodóki szőlőhegy van, mivel ez észak felé lejt, így az egész szőlőhegy nem sorolható a legértékesebb szőlő-termőhelyek közé. Ennek ellenére vannak új telepítések és a terület több mint fele szőlő. 12 db új, 5 db régi prэшáz, 10 db hétvégi ház, illetve nyaraló, két új pince, öt bódé, és egy jellegzetes szép, új prэшáz található itt.

A Vágási részen is jelentős új szőlőtelepítések történtek.

Az északi területen van a Csobánc szoknyáján lévő Fenyő domb emelkedő lankáin a szőlőültetvények a jellemzők. A Csobánc és a Bács-hegy közötti völgyben húzódó Diszel felé vezető út mentén jelentős nagyságú új szőlőtelepítés található. A Fenyő domb nagyüzemi telepítésű szőlői mellett van egy volt zártkerti terület is. A területen 3 prэшáz, 3 hétvégi ház jellegű épület és két pince található. A terület egyharmada szőlő.

Az északkeleti részen emelkedik a Bács-hegy és a Fekete-Bács, az egykori Bács falu is itt volt. A Bács-hegy, Fekete-Bács oldalán nagyüzemi jellegű szőlőültetvények és régi szőlőhegyi területek találhatók. A Bács-hegy oldalában több szép nemesi prэшáz is található. Itt a 15 db hagyományos prэшáz, és a 10 db újabb építésű prэшáz mellett hétvégi házak, nyaralók, sőt még néhány lakóház is van.

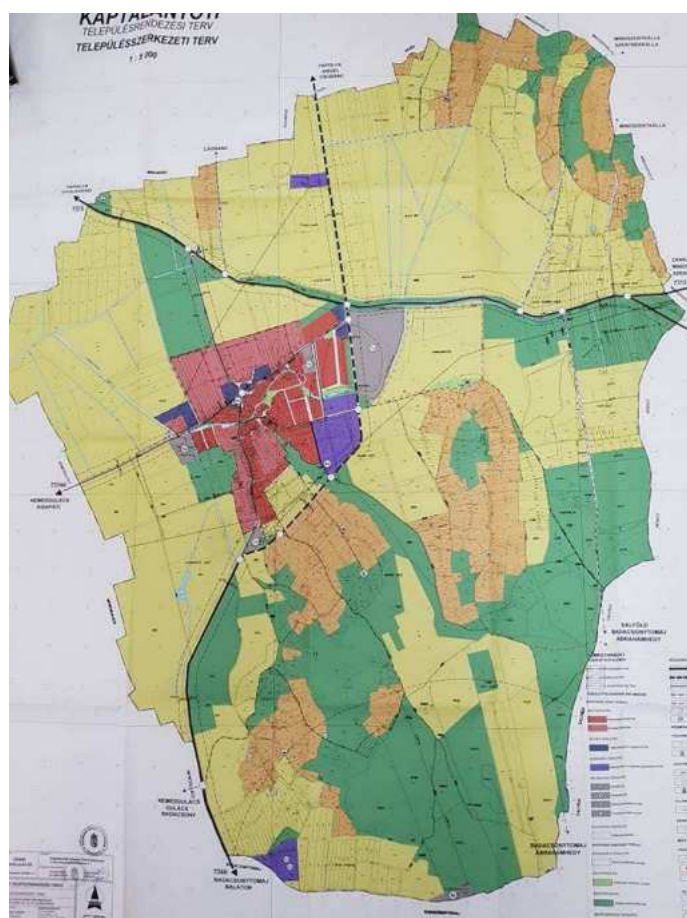
A településtől nyugatra alacsony, medencei területen szőlő egyedül a Gyulakeszivel határos részen, az országút alatt található Muskotályos szőlő.



Kilátás Gyulakeszi felé

d) településszerkezet és területhasználat

Káptalanfői község településszerkezeti tervvel rendelkezik. Jelen fázisban a településfejlesztési koncepció készítésével párhuzamosan zajlik az örökségvédelmi hatástanulmány elkészítése.



Hatályos településszerkezeti terv a közigazgatási területre

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

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



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

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

f) védettségek: régészeti és műemléki, területi és egyedi,
Régészet tekintetében lásd régészeti fejezet

Műemlékek

törzsszám	azonosító	helység cím	név	védelem	helyrajzi szám
5182	24328	Káptalantóti	Templomrom ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	0303/2, 0304, 05, 02, 0302, 0298
5181	24329		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	R. k. templom	Műemlék	53/3
5182	9915	Káptalantóti	Templomrom	Műemlék	03/2, 03/10, 03/11, 03/3, 03/5, 03/6, 03/7, 03/8, 03/9, 03/4

Káptalantótiban két országos védelem alatt álló műemlék van: a Szent Márton plébániatemplom és a Sabar-hegyi templomrom.

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



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

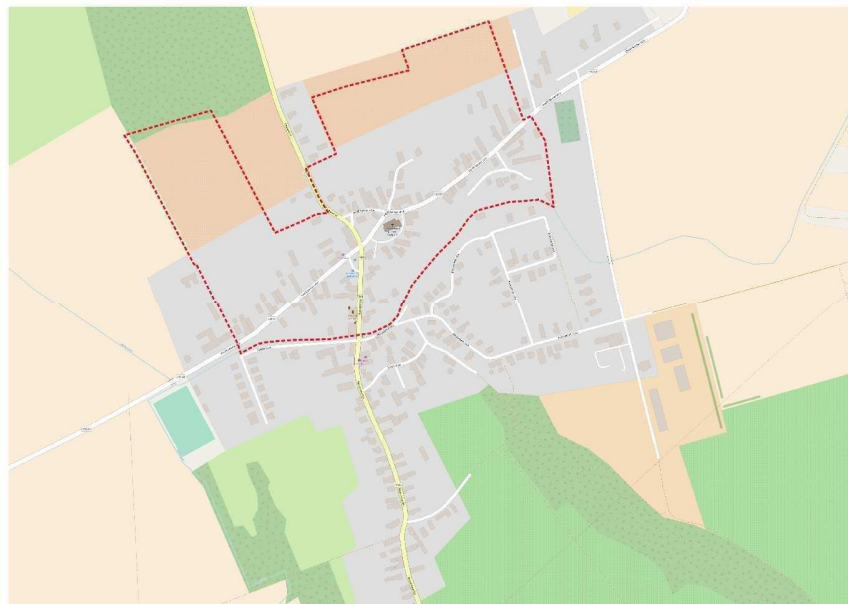
A Sabar-hegyi templomrom a Sabar-hegyen a XIII. században román és gótikus stílusban épült templom maradványa. A templom a ma már megszűnt Felsőtóti vagy Bács településen állt. Az épület helyi terméskőből épült és ma már csak néhány fala áll. Környezetében pihenő park van kialakítva.



Helyi védett építmények:

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

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



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

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

Vannak olyan építészeti értékek, melyek helyi védelemben nem részesültek, de megőrzésük hozzájárul Káptalan-tóti népi építészeti hagyományainak megtartásához

A Badacsonyi utca 13. alatt található népi lakóház (Lőke ház) magán hordozza a Balatonfelvidéki építészet jellegzetes jegyeit. Helyi terméskőből építették, utcai homlokzata oromfalasan kialakított. A nyílások körül kőkeretes díszítés látható, a fa nyílászárók eredetiek, hat szemesek. Az ablakok felett vakolatsáv, illetve a pince és a lakószint között párkány húzódik. A lábazatos, oszlopos kerítés terméskőből készült, az oszlopokat fedkövek zárják le. A kerítésmező falécekből készült.



A Petőfi utca 2. alatt lévő vakolatlan homlokzatú, kontyolt nyeregtetős parasztház homlokzatát befutotta a vadszőlő. Az első házrészben lakófunkció, a többiben gazdasági funkció van. A Rózsadomb utca 14. alatt oromfalas népi lakóház tömegaránya, a nyílászárók, utcai homlokzat jelentős értéket képviselnek.

A Petőfi utca 49. alatt található polgári lakóház homlokzata gazdagon díszített: a nyílások felül zárókővel, alul könyöklővel díszítettek, felettük bivaly szarvra emlékeztető boltíves, reliefes szemöldökpárkány helyezkedik el. A fa nyílászárók eredetiek, háromosztatúak.

Kis mellékutcában egymás mellett áll két népi lakóház. A Petőfi utca 61. alatt van a falu legjobb állapotában fennmaradt eredeti jellegzetességeket hordozó népi lakóháza. Jellegzetes oromfalas, nyeregtetős, náddal fedett bakonyi épület. Az ablakok eredetiek, zsalugáteresek. A kerítés terméskőből épült, a ház felőli részen tömör, a kaput követően lábazatos. A kaput két oszlop tarja. A kerítésmezőt és a kaput barnára festett deszkák alkotják. A Petőfi utca 63. alatti oromfalas, nyeregtetős népi lakóházat. eredeti tömegarány jellemez. Nyílászárói eredetiek, fából készültek, hatosztatúak. A nyílások körül szalagkeretes díszítés látható.



Petőfi u. 61.



Petőfi u. 73.



Petőfi u. 56.



Petőfi u. 53.



Petőfi u. 42.



Petőfi u. 30-34.



Petőfi u. 2.



Petőfi u. 9.

Helyi egyedi védelem alatt álló elemek

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

Egyedi tájértéknek jelölt képződmény/létesítmény				
5.	010/6	külterület	„Budi” kereszt	
6.	619	Bács-hegy	Kápolna-kereszt	
7.	0266 (helyensen 0260/21 hrsz)	Bács dűlő	Szűcs-dombi kereszt	

8.	977 (helyesen 962 hrsz)	Sabari dűlő	Sabari-kereszt	
9.	1210 (helyesen 1207/1 hrsz és 1207/2 hrsz közös határán)	Bodóki dűlő	Szent Orbán szobor	
10.	1505 (helyesen 1467 hrsz)	Hegymög	Hegymögi kereszt	

11.	068	külterület	Alsó-temetői kereszt	
-----	-----	------------	----------------------	---

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

Nem védett szakrális emlékek, keresztek, emlékművek, szobrok:

A templom előtti zöldfelületen, a templommal szemközt állva a baloldalon áll a Szentháromság oszlop. Az oszlop köve törött, amit vasgyámmal merevítettek meg. A templom előtt áll egy kőkereszt is.



Szentháromság oszlop és kereszt a templomkertben (53/3 hrsz)



A templom előtti téren, a kő támfal tövében áll Szent István király mellszobra



A faluközpontban a 250 hrsz parkban áll a Hősi emlékmű és Petőfi Sándor mellszobra.



A Rózsadomb utca sarkán van kiállítva és felvirágoztatva a képen látható régi tűzoltókocsi

g) az örökségi értékek elemzése

A település látnivalói, a műemlékek és a helyi védelem alatt álló építmények, védelem alatt nem álló, de klasszikus építészeti jegyeket hordozó épületek, formák egyben és együttesen a helyi településképet leginkább formálják.

A település műemlék és helyi védett építményeinek felújítása az elmúlt 15 évben megvalósult.

A védett épületének felújítása mutatja, hogy egy nagyon rossz állapotban lévő épület értékőrző megújítása milyen sokat jelent környezetére, az adott utcaszakaszra megjelenés tekintetében és műemléki érték fennmaradására.

h) területhasználat és területi állapot a kulturális örökség összefüggésrendszerében.

Általánosságban elmondható, hogy minden földmunkával járó tevékenység károsan befolyásolhatja a földben rejlő régészeti örökség elemeinek fennmaradását. Így a 30 cm-nél mélyebb szántás is, de a szőlőtelepítés, bármely út- és közműépítés, vízfolyás mederrendezése, záportározó építése.

Ha bármilyen földmunkával járó tevékenység során régészeti emlékek bukkannak napvilágra, akkor az építtetőnek kell eleget tennie jogszabályi kötelezettségének, azaz az ingó- és ingatlan örökség elemeket eredeti helyzetükben kell megőriznie, illetve előkerülésüket jelentenie kell.

A 9 db ismert lelőhelyből a belterületen található (római és középkoriak) jóval veszélyeztetettebbek a külterületiekénél. Ezek fennmaradása szempontjából meghatározó az önkormányzat felelős előrelátása, tervezető tevékenysége és a kivitelezők, valamint az állampolgárok elkötelezett gondolkodása.

Fontos, hogy a régészeti lelőhelyek a helyi Értéktárba is bekerüljenek.

Amint a tervezett változtatások területileg konkretizálódnak, e hatástanulmányt célzott terepbejárásokkal ki kell egészíteni. Az elkerülő út esetében ERD-t (Előzetes régészeti dokumentáció) kell készíttetni (68/2018. (IV.9.) Korm. r. 37-39. §) az arra jogosult régészeti intézménnyel (jelenleg: Várkapitányság Integrált Területfejlesztési Központ Nonprofit Zrt. Daróczi u. 1-3. 1113 Budapest)

Érdemes lenne egy esetleges turisztikai fejlesztés és pályázat alkalmával a Sabar-hegy középkori templomromjának (8173) állagmegóvásáról gondoskodni és annak környékét - ahol a középkori temető kb. 60-70 m sugarú körben várható - vonzó szabadtéri és szabadidő eltöltési helyé (pl. gyalogos és kerékpáros pihenő) fejleszteni.

Az épített örökség emlékei és környezetükről általában elmondható, hogy megfelelő állapotban vannak. A településen álló templom, világi és szakrális emlékművek általában jó, gondozott állapotban vannak. A Szentháromság szobor oszlopa sérült jelenleg, kellő anyagi forrás esetén célszerű lenne az oszlopot kijavítani és a követ konzerválni.

A régebbi lakóépületei közül több felújított, vagy felújítása láthatóan folyamatban, megtartva korábbi funkciójukat.

Az idős tulajdonosok, a megüresedett lakóházak esetében problémát jelent a karbantartás hiánya, az épületek fokozatos műszaki amortizációja, a nem lakott lakások gyors avulása, amely elvezethet olyan

komoly műszaki problémákig, statikai problémákig is, hogy a bontás marad az egyetlen műszaki megoldás.

Azon épületek sorsa nehéz, ahol tulajdonjogi problémák, vagy egyszerűen a lakatlan állapot, a karbantartás hiánya folytán felgyorsult amortizáció az épület fennmaradását veszélyezteti. A lakások 48,5 %-a épült 1946. előtt a statisztikák alapján, azonban a pusztulás és annak felgyorsuló üteme jelentősen veszélyezteti őket. További veszélyt jelent, hogy a jelen támogatási rendszerben az, hogy az új lakás építése nagyobb prioritást élvez.

Veszélyt jelent az épületek korszerűsítése során az utólagos hőszigetelésekkel eltakart homlokzati elemek, leegyszerűsített nyílászárók, tagozatok, uniformizált külső formavilág és színvilág megjelenése.

2. Változtatási szándékok:

a) településhálózati és tájhasználati változás,

A településhálózati változás nem tervezett. Káptalanfői alapvetően kistérségi kapcsolatát kell erősíteni a közúthálózat meglévő elemeinek fejlesztésével. A település kialakult beépítéseinek védelme, a lakóterületek komfortjának biztosítása érdekében szükséges lenne a települést elkerülő, a szűk beépítésű, járda nélküli úthálózat tehermentesítése. A Badacsonyi utca beépítése és a lakóterületet érő forgalmi terhelés együttesen indokolja a községek délről és keletről elkerülő új közút kiépítését, amely észak felé meghosszabbítva Tapolca-Diszel városrész elérését is biztosítaná. A kerékpáros kapcsolat kiépítése indokolt Kékkút, Gyulakeszi-Tapolca felé is.

Tájhasználati változás nem tervezett. A változtatást korlátozza a tény, hogy a település területének jelentős része nemzeti ökológiai hálózat részét képezi, egy része Natura 2000 terület, világörökség várományos terület, vagy a község egyes részei a Balaton-felvidéki Nemzeti Park része.

A tájhasználat fenntartására leginkább a szőlőhegyek esetében van szükség, mivel a kialakult kisparcellás szőlőműveléses kertgazdálkodás évszázados hagyományát az az igény veszélyezteti, hogy üdülőfunkcióvá és díszkertté, vagy nagyüzemi jellegű szántóterületté alakuljon át panorámás beépítéssel. A BkÜTrT korlátozza a volt zártkerti területek beépítését, ugyanakkor a változó építési szabályozás csak a helyi építési szabályzattal és a településképvédelmét szolgáló helyi szabályozással lehet együtt hatékony a tekintetben.



Rizapusztai hegy látképe

A település fejlesztésre igénybevételre tervezett területei a belterületen, vagy annak kisebb kiegészítésével alkalmasak az igények kielégítésére.

A község a jövőben elegendő lakóterületi kínálattal fog rendelkezni (06/5, 06/6, 186/2-189/5, 263-266 hrsz), amely akár 20 éves, vagy még ennél nagyobb távlatokban is lehetőséget ad a település fejlődésére. Külterületi lakott hely zártkertben meglévő lakcímmel rendelkezők.

b) településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változás,

A település területi fejlődését a természeti környezet földrajzi határai a népesség száma és a rendelkezésre álló gazdasági erőforrások hasznosítása behatárolja. A település igazgatási területének döntő hányada a Dunántúli-középhegység nagytáj, nyugati oldalának a Nemesgulács és Gyulakeszi határában levő kis része pedig a Dunántúli-dombság nagytáj részét képezi. Hasonló megoszlás jellemző a közép- és kistáj beosztásra: nagyobb részben a Bakonyvidék középtáj része, míg a nagytáj határához illeszkedően a település nyugati oldala a Balaton-medence középtájhoz tartozik. Kistáj tekintetében a Badacsony-Gulács-csoport kistájban helyezkedik el főként, a Nemesgulács, Gyulakeszi felé eső településrész pedig a Tapolcai-medence kistáj része.

A községet a jelentős forgalmú utak elkerülik, ugyanakkor hiányoznak a térségi látnivalóit feltáró kerékpárutak rendszere, amely nem feltétlenül önálló kerékpárutakat jelent, hanem a meglévő dűlőutak mentén a látványosságokat is felfűző, akár vegyes forgalmú, jól kerékpározható útvonalakat.

A község lakóterületeit vizsgálva megállapítható, hogy a településen található lakóingatlanok csak részben épültek be. Vannak fejlesztésre alkalmas és igénybe vehető területek, amelyeket a hatályos településrendezési eszközök is jeleznek és beépítésre javasolnak. Vannak ugyanakkor olyan területek, amelyek átgondolással a mai igényeknek jobban megfelelő, de a helyi hagyományokat követő beépítésre alkalmasak. (pl: 263-266 hrsz)

A település hagyományos lakó területe több évszázada kiépült, utcaszerkezete, telekstruktúrája, utcavonal-vezetése, utcakép-részletei megőrzésre, értékóvó fenntartásra javasoltak.

Új lakótelkek kialakítása során a település alulhasznosított, üresedő, üresen álló, beépítéseinek hasznosításával, a meglévő út és közműhálózathoz való könnyű csatlakozással vagy azok bővítésével elérhető területekkel számoltunk. A korábbi fejlesztésre kijelölt területek esetében a megtartás, vagy igény szerinti változtatás várható, mint délen a 186/2-189/5 hrsz, 121/12-15 hrsz, 06/5, 06/6 hrsz ingatlanok.

A település infrastrukturális ellátottsága teljes (100%-os) ellátottsággal bír: vezetékes ivóvíz, közműves szennyvízelvezetés, vezetékes földgázhálózat, elektromos hálózat, telefonhálózat és kábel TV megtalálható a községben.

A település beépítése falusias jellegű, ez a beépítési jelleg továbbra is megtartandó.

A község központban a különleges és kereskedelmi, szolgáltató területek alkalmasak az intézmények, a változatos funkciójú építmények befogadására, a helyi lakosság és vonzáskörzet igényeinek kielégítésére.

A település hírnevét a heti rendszerességgel megtartott piacai vizsik messze, ugyanakkor a tágabb környezetből forgalmat vonzó vásár problémáit is kezelni kell, mint a parkolás, az időszakosan jelentkező tömeg kiszolgálása, a településen külső hatásoktól védendő területeinek biztosítása.

Kereskedelmi, szolgáltató terület:

Gazdasági területek tekintetében a Rózsadomb utca végén a 0121/3-12 hrsz ingatlanokon található. Gazdasági terület továbbá Rizapusztán a Nagy és Nagy Borászat és a Tölgyes Kúria területe.

Sport, szabadidő terület

A rendezési tervben a sportpálya 056-057 hrsz ingatlanok különleges sportpálya területbe van besorolva.



56-57 hrsz sportpálya

c) infrastrukturális változás,

A településen kiépült az infrastruktúra közműellátó rendszere. A település belterületén a teljes körű közműellátás biztosított. A keskenyebb lakóutcákban a közlekedési területek fejlesztésnek gátja a nyílt árkos vízelvezetés, így javasoljuk fedett árok alkalmazását.

A közlekedési célú fejlesztések terén további fejlesztések várhatóak elsősorban a meglévő lakó- és utak esztétikusabb megjelenésének a biztosítása a cél. A meglévő légvezetékes hálózat az utcaképet jelentősen rontja. Legfőképpen a Szent Kereszt Felmagasztalása templom környezetében zavaró a légvezeték kusza rendszer, amely megbontja a templomra nyíló látkép egységét.

d) népesség, életmód, társadalom, kultúra változása.

A népességcsökkenés mélypontja 428 fővel 2010 volt, majd ezt követően ismételt emelkedni kezdett és az új lakóterületek beépítésének köszönhetően mára 477 főig növekedett, amelyre 1996. óta nem volt példa. A tervezett változtatások népességre, életmódra, kultúrára gyakorolt hatása csekély. A társadalmi vetülete lehet új minőségi lakóhelyek kialakulása, a meglévő épületállomány megőrzése és használatának biztosítása, új munkahelyek megjelenése, a turizmus fejlesztése, a helyi mezőgazdálkodás fejlesztése, a szlömösödő, degradált területek hasznosítása, a korábban elmaradt lakóterületi fejlesztés végrehajtásának támogatása volt.

A munkalehetőségeket tekintve új gazdasági terület kijelölésére korlátozottan áll rendelkezésre terület a településen. A község munkahelyek tekintetében jelentősen függ a szomszédos Nemesgulács és a közeli Tapolca üzemének fejlődésétől és ezáltal a helyi gazdaságának alakulásától.

A helyi gazdálkodás és helyi termékek előállítása közül az állattartás visszaszorult. Új lehetőséget az bor és borkultúra fejlődése, a szőlő feldolgozás és helyi borászkodás jelenthet. A borházak mellett új és több munkalehetőséget az idegenforgalom a szálláshelyek, a vendéglátás, a turizmus és természetjárás keretében adhat a helyi közösségnek.

A kereskedelem területén a kialakult piacok a település legjelentősebb, nagy tömeget megmozgató eseménye, amely jól kiegészíti a Balaton idegenforgalmát, gasztro, kézműves és régiség piacával.

3. Hatáselemzés:

a) történeti településhálózati következmények,

Területe és annak környezete már a korai korok, és a törökdúlást átélve a középkor óta lakott, alakulásáról, illetve fejlődéséről csak a 18. század második felétől kezdődően vannak pontosabb adatok. A változékonyság, a fejlődés, a gyarapodás mellett a megtorpanás (XIX. századi filoxéria járvány) jellemezte a község életét. A mai település a 18. század közepe tájától kezdve fejlődött mai, helyén, aztán a meglévő falumag körül halmazos jellegű beépítést, majd a Petőfi utca és Badacsonyi utca mentén utcás, fésűs beépítést eredményezve. A legújabb beépítések tervszerűen kiosztott telkein az aktuális építési szabályozás szerinti telepítési módok, beépítések jöttek létre. Az építészeti arculat mégis egységes maradt és nagyban építkezik a helyi építészeti hagyományokra.

A készülő új szabályozási tervben ilyen értelemben radikális változtatást nem várható. A településszerkezeti tervben megadott lehetőségek a település alakításának, védelmének lehetőségeit

és fejlesztési irányait adja meg, ennek megfelelően meghatározza az egyes területek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését. A tervhez különböző alátámasztó szakági tervek kapcsolódnak. Ilyenek a közlekedési, tájrendezési, környezetalakítási, a közmű és a hírközlési szakági munkarészek.

b) természeti, táji hatások,

A jogszabályi környezet és rendezési terv is kimondja, hogy természet-védelmi terület (NATURA 2000) belterületbe nem vonható, rajta beépítésre szánt terület, bányaterület nem jelölhető ki. Művelési ág megváltoztatása, illetve közmű, közút építése környezeti hatásvizsgálat alapján, a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető.

Érzékeny természeti területen csak extenzív jellegű, vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természeti állapothoz közelítés érdekében lehet. Javasolt a felhagyott, illetve a kevésbé jó minőségű szántókon erdő és gyepterületek kialakítása.

Fontos tájvédelmi és természetvédelmi feladat az ökológiai kiegyenlítő felületek védelme, területi arányuk megtartása, illetve növelése.

Javasoljuk a volt zártkert esetében a mezőgazdasági használat megtartását, a szőlő- és gyümölcs telepítések megtartását, megújítását, művelését folytatva az évszázados hagyományokat. Itt veszélyt a területek felszántása és egyben való művelése, valamint a lakófunkció megjelenése jelent. Javasoljuk az egykoron szőlő

Javasolt a külterületi erdők, cserjesávok, fasorok felújításánál, erdőtelepítésnél a tájidegen fajok őshonos fajokra történő fokozatos cseréje, többszintű, változatos fajösszetételű sávok létrehozása. A rendezési terv az egységes arculat megteremtése érdekében a település egész területére részletes zöldfelületi terv készítését javasolja.

A légvezetékek szembetűnőbben dominálnak a településen, földkábelbe helyezésük kívánatos lenne. Ki kell(ene) hangsúlyozni a kiteresedő, szélesebb közterületek kihasználtságának javítását, mivel megfelelő kialakításuk esetén a település számos pihenőparkkal lehet gazdagabb. A faluközpontok erősítésére a vízelvezető árkok lefedésével lenne mód, így felszabaduló területet a gyalogos és álló forgalom (parkolás) számára lehetne igénybe venni esztétikus kialakítással.

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

Fontos táj- és természetvédelmi feladat a hiányzó fasorok, erdő- és cserjesávok pótlása, illetve ezek segítségével kapcsolódási pontok kialakítása az ökológiai folyosók irányába. Ez a szempont kiemelt fontosságú a mezőgazdasági művelés, és az ezen belül is a jelentős felületű, homogén szántók miatt. Szükséges az utak, árkok menti fás, cserjés sávok kiegészítése, pótlása. Az erdő-, és cserjesávok védelme nemcsak ökológiai, hanem tájképi szempontból is fontos. Ökológiai előnyein túl a fasorok, cserjesávok telepítésének talajvédelmi, vízháztartásbeli előnyei is vannak (szélerő csökkentése, szárítóhatás csökkentése).

c) a településkép feltárulásának változásai,

A rendezési tervben megfogalmazottak alapján megállapítható, hogy az elkövetkezőkben a település történelmi falurészeiben a településkép feltárulkozásában jelentős, negatívnak mondható változás nem várható. A településen a meglévő szerkezet értékőrző fejlesztése, kisebb kiegészítése várható. A meglévő és tervezett épületek a településképhez illeszkedő szabályok alapján épülhetnek csak fel, mely irányelveket a helyi építési szabályzat tartalmazza. Az épületek magassági és szélességi korlátjai szigorúan betartandók. Az épületek tetőformálása, héjazat anyaga hagyományos cserépfedés legyen. Ennek értelmében figyelmet kell fordítani az új építkezések (elsősorban lakóházak) esetében arra, hogy az engedélyezett tervek beilleszkedjenek a hagyományos falu hagyományközeli vizuális képébe. Jelenleg ugyanis, több olyan épületet látni, amelyek formai megjelenése teljes mértékben mellőzik a helyi hagyományokat, nem szólva az épületek színvilágáról, mely helyenként már most is zavaróan hat a falukép egészére. Megoldásra vár a légvezetékek és transzformátorok látványa, mely megbontja a faluképet és a faluképpel együtt feltáruló hegyek, szőlők látványát.

Megoldandó feladat a nyílászárók cseréje során az 1960-as évektől elveszett nyílásrend visszaállítása, és lehetőség szerint a nyílások esetén a hagyományos épületeknél a nyílásosztások megőrzése és/vagy helyreállítása.

d) régészeti emlékek feltárhatóságának, megmaradásának, bemutathatóságának vagy pusztulásának lehetőségei,

Lásd régészeti fejezet

e) történeti térbeli rendszerek alakulása,

A település fejlődésében a XIX századtól gyorsult fel, amelyet a bemutatott katonai térképeken jól nyomon lehet követni. Új térszervező elem lesz a BkÜTrT-ben is jelölt települési belterületet elkerülő közút kialakítása, amely észak felé a Bácsi-hegy irányában folytatva eléri majd Tapolca Diszel településrészét is.

A térkapcsolatok bővítése mellett az elkerülő út lehetőséget teremt arra, hogy a belső falurészek élhetőbb, forgalomcsillapított közlekedési rendszert kapjanak, ahol a gyalogos és kerékpáros forgalom előnyt élvezhet.

f) műemléki együttesek, műemlékek eszmei, használati és esztétikai jelentőségének alakulása a tájban, településszerkezetben, épített környezetben, a település életében,

A településen országosan védett műemlék jókarbantartása, a rom megőrzése és bemutatása biztosított. A megfelelő műszaki állapot mellett azonban a folyamatos hasznosítás is szükséges, amely jelenleg fennáll.

g) műemlékek megújulásának és fenntarthatóságának gazdasági esélyei,

A településen országosan védett műemlék felújítása az elmúlt években megtörtént. Anyagi források mindehhez a központi támogatások, a helyi gyülekezet, az egyház és egyéb források bevonásával biztosíthatók. A magántulajdonban lévő pince épület felújítása és jó karbantartása biztosított.

h) településkarakter változásának hatásai,

Az elmúlt évtizedekben történt fejlesztések hibáinak következményei - mint megannyi helyen az országban - rányomták negatív bélyegét a falukép megjelenésének egészére. Káptalanóti esetében a település karakterében bekövetkezett legnagyobb változás a közterületek arculatának közművezetékekkel terhelt hagyatékaként a településképpen negatívan megjelenő, átépítést igénylő közműhálózat föld alá helyezése (légvezetékek), zárt csapadékvízvezetés kialakítása. A felszabaduló területek jelentősen javítanák a településképet, lehetőséget teremtenének egységes útfásítás alkalmazására, a parkolások rendezésére, változatos térburkolatok alkalmazására. A változás új iránya ezen üres épületek hasznosítása, új funkcióval való megtöltése, a szükségtelen beépítések elbontása lehet.

A jelenlegi rendezési tervben a meglévő és beépítésre alkalmas területek hasznosítása kerül előtérbe.

A távlati igények kielégítése érdekében a belső tartalékok felhasználásával, tömbfeltárással és részben új beépítésre szánt területek felhasználásával javasolunk majd lakóterület kialakítást.

A gazdasági célú fejlesztések számára régi-új terület a kialakult majorok és a telephelyek területe.

i) környezeti terhelések és az épített örökség műszaki állapotának összefüggései,

Nem történik a környezeti terhelés növelése a községben, a terv a meglévő kedvező állapot megőrzéséhez fog iránymutatásokat adni.

A közlekedésből származó környezeti terhelés a belterület délkeleti elkerülésével jelentősen csökkenthető.

A település lakóutcai és közút részét képező ezek közül is a helyi területi védelme okán kiemelő: Petőfi Sándor, Rózsadomb utcák vonatkozásában a jövőben cél a látványt megbontó a légkábeles elektromos és hírközlési hálózat földkábeles átépítése, nyílt árkok lefedése. Célszerű lenne az épületeket takaró közterületi fafajváltás. Az örökzöldek és tuják helyett a jövőben környezethez illeszkedő kislombkoronájú fák alkalmazását kell előtérbe helyezni a közterek megújítása során.

j) folyamatok iránya, visszafordíthatósága,

A szerencsés társadalmi környezet hatására ma nem kell attól félni, hogy a szakrális, vagy egyéb emlékeink a tudatos rombolás (pusztítás) áldozatai legyenek, ennek megfelelően felértékelődésük az

elmúlt évtizedben megtörtént. A probléma azonban a felhagyott ingatlanok esetében állhat fenn, az üresen álló lakóházak gyors avulása a hasznosítással megakadályozható.

A nem szakrális jellegű épületek megőrzése azonban sokkal nehezebbnek tűnik, hiszen elsődlegesen gazdasági okokra hivatkozva kerülnek jelentős átalakításra, leegyszerűsítésre vagy ítéltetnek pusztulásra, magára hagyásra.

A település arculatának megőrzése nem lehet szigorú szabályok által egyedül befolyásolt, nem lehet mindent túlszabályozni és levédeni, ehhez szükséges az általános értékrend és esztétikum formálása is, hiszen csak így születhet olyan új építészeti értékek, amely a jövőben válhat értékke.

társadalmi kapcsolatok újjáépítése és erősítése a jelen-jövő kihívása egyaránt.

k) kárenyhítés lehetősége, költsége, illetve ellentételezésének lehetőségei.

A költségek tekintetében elsősorban a tulajdonosnak kell helyt állnia. A helyi közösség nyújthat pótlólagos támogatást egy-egy a közösség érdekében is történő fejlesztés többletköltségeinek pótlására. A település költségvetési helyzetéből adódóan vállalhat támogatást és részfeladatot is. Fontos, hogy a segítséget és információt is kapjon minden érintett a hazai és közösségi források elérhetőségéről, a pályázati lehetőségekről annak érdekében, hogy az elérhető támogatások minél több projekt, programhoz bevonásra kerüljenek.

4. Közérthető, egyértelmű elbírálásra alkalmas összefoglaló

Káptalantóti község Veszprém megye és azon belül a Balaton-felvidék térségének építészeti harmónikus arculati elemeket hordozó települése. A meglévő településkép fejlesztése elsősorban a meglévő adottságok kihasználásával, a településkép, utcakép jobbátételével, a folyamatos jó karbantartással biztosítható. A

A település országos - műemléki - védettségű építményei:

A településen országosan védett műemlék a Szent Márton római katolikus templom és a Sabar-hegyi templomrom.

Helyi védelem

A helyi védelem alatt Bácsi kápolna, a Kastél, a Kultúrház, a régi izraelita temető, mellett 7 db kereszt/fogadalmi emlék áll.

A hatástanulmány feltárta és bemutatta azon építmények körét is, amelyek alkalmasak lehetnek kedvező döntés esetén a helyi védelemre.

A településrendezési eszközök kidolgozása során a településkép védelmét és összehangolt fejlesztését az országos előírásokkal összhangban kell biztosítani, hogy az egységes településkép megmaradjon és hagyományokra épülő módon szervesen fejlődhesen.

Az egyedi védelemre a településkép-védelmről szóló 17/2017. (XII.21.) önkormányzati rendelet 1. melléklete alapján biztosított.

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

A helyi védett területen belül, valamint Badacsonyi, a Petőfi Sándor utca és a Rózsadomb utca vonatkozásában a léghábeles elektromos és hírközlési hálózat földkábeles átépítése, csapadékvíz elvezető rendszer korszerűsítése, a tuják fafaj váltása és az épületek utca felőli látványbeli megnyitása jelentősebb javulást eredményezne az utcaképekben.

A tervezett változások hatása

A tervezett területfelhasználások helyi, vagy országos védelem alatt álló területeket nem érintenek.

5. Nyilatkozat

Az örökségvédelmi hatástanulmány készítőjének nyilatkozata arról, hogy a tervezett megoldás megfelel az örökségvédelmi jogszabályoknak és hatósági előírásoknak, továbbá, hogy az örökségvédelmi hatástanulmány elkészítésére jogosultsággal rendelkezik.

Kőszeg, 2019. november

Gergye Péter TT/1 18-0204/2021 Vezető településtervező

Kutnyánszky László építészmérnök É 18-0030

- Dövényi (2010): Magyarország kistájainak katasztere. pp. 450-454, 539-542
- http://gis.teir.hu/teirgis_termeszet_i_kornyezet/ (2019. 11.)
- <https://www.bfn.hu/hu/ertekek-elohelyek> (2019. 11.)
- Máté-Sallay-Mikházi (2017): A Balaton-felvidék lehatárolásai. Tájökológiai Lapok 15 (2): 99-114
- <https://www.novenyzetiterkep.hu/node/46> (2019. 11.)
- <http://geoportal.vizugy.hu/belviz/index.html> (2019. 11.)
- <https://www.arcanum.hu/hu/online-kiadvanyok/pannon-pannon-enciklopedia-1/magyarorszag-foldje-1D58/az-eghajlat-a-vizek-a-talaj-es-az-elovilag-foldrajza-25FA/magyarorszag-eletfoldrajzi-kepe-santa-antal-27DA/magyarorszag-eletfoldrajzi-beosztasa-27EC/> (2019. 11.)
- <http://bfn.hu/hu/vedett-allatok> (2019. 11.)
- <https://termeszet-i-ertekek.eoldal.hu/cikkek/balaton-felvideki-nemzeti-park/> (2019. 11.)
- <http://www.kaptalantoti.hu/index.php> (2019. 11.)
- <https://hu.wikipedia.org/wiki/K%C3%A1ptalant%C3%B3ti> (2019. 11.)
- https://www.balatontipp.hu/balatoni_latnivalok/toti-hegy-turaajanlo-a-balaton-legszebb-kilatohelyere/ (2019. 11.)
- <https://hu.wikipedia.org/wiki/T%C3%B3ti-hegy> (2019. 11.)
- Balaton-parti bazaltbányászat, Veszprém Megyei Múzeumok Közleményei 12. (1973) pp. 129-131
- <http://kalieden.hu/2018/04/14/a-toti-hegy-viragai/> (2019. 11.)
- muemlekem.hu
- [Káptalantóti TAK \(2017\)](#)

Örökségvédelmi hatástanulmány

Régészeti területi munkarész

KÁPTALANTÓTI KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉHEZ

Készítette:

Ilon Gábor régész szakértő

2020. január

Tartalom

1. Bevezetés	3 - 7
--------------------	-------

Törvénykezési és fogalmi háttér

2. Vizsgálat	8 - 10
--------------------	--------

3. Változtatási szándék	10
-------------------------------	----

4. Hatáselemzés	11
-----------------------	----

5. Összefoglalás	11 - 12
------------------------	---------

6. Nyilatkozat	12
----------------------	----

Melléklet: 1 db CD az Öht teljes anyagával (ezen a ki nem nyomtatott dxf térképmelléklet is megtalálható)

Az örökségvédelmi hatástanulmány (Öht) az **Akcióterv Kft.** (9730 Kőszeg, Bechtold I. utca 7., adószám: 13533050-2-18) megrendelésére, a 314/2012. (XI. 8.) és a 68/2018 (IV. 9.) Korm. rendelet 83. § (1), különösen a rendelet 14. mellékletének megfelelően készült.

A megrendelő a szükséges települési térképeket és a megfelelő információkat a szerződés aláírását követően a rendelkezésünkre bocsátotta. A közhiteles nyilvántartás vezetése és az adat-szolgáltatás a Miniszterelnökség Építészeti és Építésügyi Helyettes Államtitkárság Régészeti Főosztályához tartozik (1054 Budapest, Báthory utca 12., postacím: 1357 Budapest 1., Pf.: 6.). E szerv tényleges működésének hiányában az adategyeztetést a területileg illetékes veszprémi Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal képviselőjével folytattuk le.

A hatástanulmány szerkezetét és tartalmát a 2001. évi LXIV. törvény 85/A. §, valamint a *kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló 68/2018 (IV. 9.) Korm. r. 83. § (1) a) és annak 14. sz. melléklete tartalmazza.

Felhívom a megrendelő figyelmét, hogy jelen munkát a *szerzői jogról* szóló 1999. évi LXXVI. és a 2016. évi XCIII. tv. szerint használhatja csak fel. A közölt adatok szerződéstől eltérő célra való felhasználása, régészeti lelőhelyre vonatkozó adatok nyilvánosságra hozása, vagy továbbadása csak a szerző engedélyével, a 13/2015. (III. 11.) MvM r. szerint történhet.

1. BEVEZETÉS

A vizsgálatnál figyelembe vett, a kulturális örökség régészeti vonatkozásait érintő speciális törvények és rendeletek.

A kulturális örökségvédelem területét bonyolult jogszabályi rendszer irányítja, amelynek alapját bizonyos nemzetközi egyezmények Magyarország jogrendjébe való beillesztése adta, illetve az 1990-es évek végétől a szakterület helyi adottságoknak megfelelő újraszabályozása következett be és zajlik napjainkban is.

A kulturális örökség védelemét megalapozó nemzetközi jogszabályok jegyzéke:

- „1954. évi Hágai Egyezmény” (1957. évi 14. törvényerejű rendelet a kulturális javak fegyveres összeütközés esetén való védelme tárgyában Hágában, 1954. évi május hó 14. napján kelt nemzetközi egyezmény, valamint az ahhoz csatolt jegyzőkönyv (a kulturális javak háború idején megszállott területről való kivitelének tilalma tárgyában) kihirdetéséről;
- „a Magyar Köztársaság Kormánya és az Európa Tanács tagállamai között, 1992. január 16-án kelt, Vallettában aláírt, a régészeti örökség védelméről szóló Európai Egyezmény kihirdetéséről” szóló 149/2000 (VIII. 31) Korm. rendelet.

Az örökségvédelemmel, régészeti lelőhelyek védelmével kapcsolatos alapvető jogszabályok jegyzéke:

- A muzeális intézményekről, a nyilvános könyvtári ellátásról és a közművelődésről szóló 1997. évi CXL. törvény
- A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban Kötv.)
- A világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény

- *a régészeti lelőhely és a műemléki érték nyilvántartásának és védetté nyilvánításának, valamint a régészeti lelőhely és a lelet megtalálója anyagi elismerésének részletes szabályairól* szóló 13/2015. (III. 11.) MvM. rendelet
- *A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló 68/2018 (IV. 9.) Korm. rendelet
- *Az örökségvédelem központi szerveként 2015. január 1-től működő Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ végleges megszűntetését* és beolvadását a 1312/2016. (VI. 13.) Korm. határozat (a továbbiakban Korm. hat.) 1. melléklete 8. b)-d.) pontja 2017. jan. 1-vel mondta ki. Lelőhely nyilvántartási feladatát a 68/2018 (IV. 9.) Korm. r. 3. § (1) c) pontja és a Korm. hat. 1. melléklet 8. d.) pontja alapján a továbbiakban a Miniszterelnökséget vezető miniszter látja el.
- *Az Előzetes régészeti dokumentáció* készítésére – 500 milliós értékhatár felett – és az ehhez kapcsolódó *próbafeltárás* végzésére 2017. jan. 1.-től a 68/2018. (XII. 28.) Korm. r. 3. § (3) bekezdés alapján a Várkapitányság Integrált Területfejlesztési Központ Nonprofit Zrt. (Bp.) jogosult. A területen régészeti gyűjtőkörrel rendelkező területi múzeum (Laczkó Dezső Múzeum) jogosult a helyi építési szabályzat elkészítése során az újonnan beépítésre kijelölt területek terepi vizsgálatára.
- *A régészeti leletek elsődleges leletfeldolgozásáról és muzeális intézménybe történő végleges befogadásáról* szóló 52/2016. (XII. 29.) EMMI rendelet
- *Az örökségvédelmi bírságról* szóló 191/2001. (X. 18.) Korm. rendelet
- *A régészeti örökséggel és a műemléki értékkel kapcsolatos szakértői tevékenységről* szóló 439/2013. (XI. 20.) Korm. rendelet
- *A muzeális intézményekben folytatható kutatásról* szóló 47/2001. (III. 27.) Korm. rendelet

Egyéb, a kulturális örökségvédelem területét érintő jogszabályok:

- *A természet védelméről* szóló 1996. évi LIII. törvény – a természet védelméről, amely a földvárak és halmok (temetkezési helyek) védelméről is rendelkezik ld. 23. §
- *Az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény
- *A bányászatról* szóló 1993. évi XLVIII. törvény
- 93/2012. (V. 10.) Korm. r. az *utak építésének, forgalomba helyezésének és megszüntetésének engedélyezéséről*
- *A területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól* szóló 218/2009. (X. 6.) Korm. rendeletet
- *A Büntető Törvénykönyvről* szóló 2012. évi C. törvény (a továbbiakban Btk.).
- *A szabálysértésekről, a szabálysértési eljárásról és a szabálysértési nyilvántartási rendszerről* szóló 2012. évi II. törvény (a továbbiakban Sztv.)
- *Az általános közigazgatási rendtartásról* szóló 2016. évi CL. törvény

Általános elvek

Magyarország Alaptörvénye Alapvetésének P) cikke alapján a kulturális értékek nemzetünk közös örökségét képezik. A jövő nemzedékek számára történő védelmük és megőrzésük mindannyiunk közös kötelessége, fontos állami feladat. Az Alaptörvény és az ágazati jogszabályok egységesen a helyszíni megőrzés fontosságát helyezik előtérbe, a kulturális örökségvédelem preventív jellegére helyezve a hangsúlyt.

A régészeti lelőhely – részben, mint a környezeti elemek egyike (*a környezet védelmének általános szabályairól* szóló 1995. évi LIII. törvény 4. § 1. bekezdése) – a hatályos magyar törvények értelmében általános védelmet élvez. A törvény szelleme és a védelem logikája szerint a régészeti lelőhelyek épségének megőrzését a Kötv. rendelkezései szerint, az alábbiak alapján kell biztosítani:

A Magyarország határain belül a föld felszínén, a földben, a vizek medrében vagy máshol rejlő vagy onnan előkerülő régészeti lelet állami tulajdon, és a törvény erejénél fogva általános védelem alatt áll (Kötv. 8. § (1) bekezdése valamint 11. §). A kulturális örökség elemeinek megőrzése és megóvása a nemzet egészének feladata és kötelessége. Tilos a kulturális örökség védett elemeinek veszélyeztetése, megrongálása, megsemmisítése, meghamisítása, hamisítása (Kötv. 4. § (1. bekezdés)! Mivel a kulturális örökség védelme közérdek, megvalósítása közreműködési jogosultságot és együttműködési kötelezettséget jelent az állami és önkormányzati szervek, a nemzetiségi szervezetek, az egyházak, a társadalmi és gazdasági szervezetek, valamint az állampolgárok számára (Kötv. 5. § (1) bekezdés).

A kulturális örökség védelme érdekében a köz- és magáncélú fejlesztéseket - így különösen a terület- és településfejlesztés, terület- és településrendezés, környezet-, természet- és tájvédelem és az ezzel kapcsolatos beruházások tervezését – e védelemmel összhangban kell elvégezni (Kötv. 3. §). A régészeti örökség elemeit lehetőleg eredeti lelőhelyükön, eredeti állapotukban, eredeti összefüggéseikben kell megőrizni (Kötv. 10. § (1) bekezdés), illetve a régészeti lelőhelyek védelmére irányuló intézkedéseknek elsősorban megelőző, szükség esetén mentő jellegűeknek kell lenniük (Kötv. 10. § (2) bekezdése). Az örökségvédelmi jogszabályok ezt az úgynevezett fenntartható használat elvének alkalmazásával biztosítják, és előírják, hogy a lelőhelyek területét olyan mértékben lehet csak igénybe venni, hogy azok állománya számottevően ne csökkenjen, illetve eredeti összefüggéseik jelentősen ne károsodjanak (Kötv. 9. §).

Amennyiben a régészeti örökség helyszíni megóvása nem lehetséges, a lehető legnagyobb tudományos alapossággal, ahogy a tudományos célú kutatások esetében is, fel kell tárni, számba kell venni, értékelni kell őket, megőrzésükről gondoskodni kell (Kötv. 4. § (2) bekezdés).

A régészeti elemek vizsgálatát a Kötv.-ben meghatározott – és így a hatástanulmányban alkalmazott – alábbi fogalmi meghatározások alapján végeztük el:

Fenntartható használat (Kötv. 7. § 4.): a védett kulturális örökség olyan módon történő használata - ideértve a kármegelőző és kárcsökkentő tevékenységeket is -, amely nem haladja meg a szakmailag indokolt mértéket és nem vezet az örökség elemeinek állapotromlásához, így biztosítva fennmaradásukat a jelen és jövő nemzedékek számára.

Kulturális örökség elemei (Kötv. 7. § 11.): a régészeti örökség, a hadtörténeti örökség régészeti módszerekkel kutatható elemei, a műemléki értékek, valamint a kulturális javak.

Régészeti emlék (Kötv. 7. § 28.): a régészeti örökség ingatlan eleme.

Régészeti érdekű terület (Kötv. 7. § 29.): valamennyi terület, természetes vagy mesterséges üreg és a vízmedrek azon része, amelyen, illetve amelyben régészeti lelőhely előkerülése várható vagy feltételezhető.

Régészeti lelet (Kötv. 7. § 33.): a régészeti örökség érzékelt, felfedezett, feltárt - jellegénél fogva - ingó eleme, függetlenül attól, hogy eredeti helyéről, összefüggéseiből, állapotából elmozdult, elmozdították-e vagy sem. Nem minősülnek régészeti leletnek a régészeti korú tárgyak.

Régészeti lelőhely (Kötv. 7. § 35.): földrajzilag körülhatárolható terület, amelyen a régészeti örökség elemei történeti összefüggéseikben találhatók.

Régészeti megfigyelés (Kötv. 7. § 36.): a beruházás földmunkájának régész által a helyszínen történő folyamatos figyelemmel kísérése, szükség esetén a régészeti bontómunka elvégzése és dokumentálása.

Régészeti örökség (Kötv. 7. § 37.): az emberi létnek a föld felszínén, a föld vagy a vizek felszíne alatt és a természetes vagy mesterséges üregekben 1711 előtt keletkezett érzékelhető nyoma, amely segít megismerni az egyetemes kultúrát, az emberiség történetét, kapcsolatát környezetével, valamint hozzájárul az ország területén élt népek és a nemzet történelmének rekonstruálásához, igazolja, bemutatja, alátámasztja népünk eredetét és fejlődését, továbbá amellyel kapcsolatos információszerzés fő forrásai a feltárás és egyéb kutatási módszerek.

Régészeti védőövezet (Kötv. 7. § 38.): A védetté nyilvánított régészeti lelőhely környezete, amely biztosítja annak fenntarthatóságát, megközelíthetőségét, tájképi védelmét.

Védett örökségi elem (Kötv. 7. § 46.): Az e törvény erejénél fogva védelem alatt álló, illetve miniszteri rendelettel vagy hatósági eljárás során védetté nyilvánított kulturális örökségi elem.

A régészeti örökség védelme kiterjed (Kötv. 7A és 8. §):

7/A. § A régészeti örökség védelme kiterjed a régészeti örökség felkutatására, értékelésére, számbavételére, nyilvántartására, megőrzésére, a régészeti lelőhelyek védetté nyilvánítására.

8. § (1) A Magyarország határain belül a föld felszínén, a földben, a vizek medrében vagy máshol rejlő vagy onnan előkerülő régészeti lelet állami tulajdon, és e törvény erejénél fogva védelem alatt áll.

(2) A közgyűjteményben kulturális javakként elhelyezett régészeti leletek tulajdonjogáról az állam nevében a miniszter lemondhat régészeti gyűjtőkörrel rendelkező, nem állami fenntartású múzeumok tulajdonosai javára.

(3) A régészeti lelet kereskedelmi forgalomba nem hozható.

Általános védelem (Kötv. 11. §): A régészeti lelőhelyek e törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak.

Védetté nyilvánított régészeti lelőhely (Kötv. 12–16. §): Az ország és annak régiói kiemelkedő történeti és kulturális jelentőségű régészeti lelőhelyeit jogszabályban kell védetté nyilvánítani (12. §).

A 68/2019 Korm. rendelet. 21. §. (1) bekezdés alapján, a nyilvántartott régészeti lelőhelyen állapotromlással járó tevékenység csak a Kötv. és e rendelet alapján, valamint az e rendeletben meghatározott engedéllyel végezhető.

A (2) bekezdés alapján a nyilvántartott régészeti lelőhely állapotromlásának minősül a réteg vagy rétegsor átvágása, a történeti összefüggés megszüntetése, a régészeti leletek eredeti helyükről történő elmozdítása régészeti feltárás nélkül. A földmunkával járó beruházással (21. § (3) bekezdés) el kell kerülni a védetté nyilvánított régészeti lelőhelyet, a nyilvántartott tájképi jelentőségű régészeti lelőhelyet és az eredeti összefüggéseiben megmaradt, helyben és fizikai állapotromlás nélkül megőrzendő régészeti emléket.

(4) A lelőhely állapotváltozásával járó régészeti feltárás esetén előnyben kell részesíteni az eredeti rétegsort és történeti összefüggést tartalmazó lelőhelyrész megtartását.

A 68/2018. (IV. 9.) Korm. r. 53. §. (1) bekezdés alapján a védetté nyilvánított régészeti lelőhelyen a hatóság örökségvédelmi engedélye szükséges a következő – más hatóság (örökségvédelmi szakhatóság hozzájárulásával kiadott) engedélyéhez nem kötött – tevékenységekhez: minden 30 centiméter mélységet meghaladó földmunka, tereprendezés, depó, feltöltés, töltés létesítése, illetve régészeti emlék megóvási, konzerválási munkálatai.

(2) A kérelemhez mellékelni kell: a tervezett tevékenység pontos helyszínének leírását annak földrajzi kiterjedésével, illetve helyszínrajzot (EOV vagy WGS84 földrajzi koordinátákat tartalmazó térképet), a tervezett tevékenység megnevezését, leírását, valamint a tevékenységgel érintett ingatlannal rendelkezni jogosult hozzájáruló nyilatkozatát.

(3) A hatóság döntéséhez kiemelten védett régészeti lelőhely esetén örökségvédelmi hatástanulmány készítését írhatja elő.

(4) A hatóság az engedélyt megtagadja, ha a tervezett tevékenység következtében a lelőhely megsemmisülne, vagy részleges állapotromlása következne be.

2. A RÉGÉSZETI ÖRÖKSÉG VIZSGÁLATA

a, történeti leírás, régészeti örökség

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

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

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

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

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

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

A Bácsi-hegy lejtője a népvándorlás korban is lakott volt. Késő népvándorlás kori, azaz feltehetően avar kori település szórványos nyomai kerültek elő pontosabban nem meghatározott helyszínen, a korábbi lelőhelyekkel azonos területen (lelőhely azonosító: 8172). Ez a korszak ezen a vidéken meglehetősen ritka előfordulása, ezért a jelentősége kiemelkedő. Talán ezzel a kis településsel hozható összefüggésbe az az avar temető, mely egy nem azonosítható helyszíni lelőhely a Tóti-hegy északi oldalán lévő Bodoki szőlőhegyen, és amelyen 1969–70-ben Bakay Kornél 40 sírt tárt fel. Közleménye szerint ez a feltárt sírszám nem éri el a temető sírjainak 20 %-át, tehát még jelentős számú sír van a földben. A leletanyagot a feltáró részletes leírással és képanyaggal, de sajnos helyszínrajz nélkül közölte (Bakay

1973). Feltehetően ezzel a temetővel, illetve ennek északi részével azonos az a felszíni lelet, amelyet fémkeresős tevékenység során találtak (új lelőhely: Tekeres-dűlő déli része – 04/1 hrsz) és hoztak be a vespri múzeumba.

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

Felhasznált szakirodalom

Bakay Kornél: Az avarok időrendjéről (újabb avar temetők a Balaton környékéről). *Somogyi Múzeumok Közleményei* 1. 1973. 24–68.

Békefi Remig: *A Balaton környékének egyházai és várai a középkorban*. Budapest, 1907.

Csánki Dezső: *Magyarország történeti földrajza a Hunyadiak korában* 3. Budapest, 1897.

Guzsik Tamás: *A magyar falu középkori templomépítészete I.* Budapesti Műszaki Egyetem, Budapest, 1979. 1–27.

Horváth József: *Káptalantóti története*. Vörösberény, 1975.

Ilon Gábor, Sümegi Pál, Tóth Gábor et alii: *Szombathely–Zanat késő urnamezős korú temetője és a lelőhely más ős- és középkori emlékei. Természettudományos vizsgálatokkal kiegészített anyagközlés*. VIA Kulturális örökségvédelmi kismonográfiák 2. Budapest, Magyar Nemzeti Múzeum–Nemzeti Örökségvédelmi Központ, 2011.

Ilon Gábor: Urnfiel cemetery at the boundary of Győr–Ménfőcsanak. Hungary. *Folia Archaeologica* 56. 2014. 2015. 9–72.

Koppány Tibor: A Balaton-felvidék románkori templomai. *Veszprém Megyei Múzeumok Közleményei* 1. 1963. 81–114.

Koppány Tibor: Középkori templomok és egyházas helyek Veszprém megyében. *Veszprém Megyei Múzeumok Közleményei* 11. 1972. 213–241.

Koppány Tibor: *A Balaton környékének műemlékei*. Budapest, 1993.

Kuzsinszky Bálint: *A Balaton környékének archaeológiája*. Budapest, 1920.

Sági Károly (Szerk.): *Magyarország régészeti topográfiája 1. A keszthelyi és tapolcai járás*. Budapest, 1966. 73–75.

b, védettség

A település határain belül 9 db régészeti leltárnyilvántartott (és egy nem azonosítható, így a nyilvántartásban sem szereplő), így a törvény által ex lege védett lelőhely található. Ezek egy részének pontos helye azonban az 1960-as években a régészettudomány rendelkezésére nem álló műszaki eszközök (teodolit, M : 10 000 térképek) miatt ma nem pontosítható. Így a lelőhelyek egy részénél azok kiterjedése kérdéses, bizonytalan. További 3 db új lelőhelyet ismerünk, amelyek azonban még nem kerültek be a közhiteles nyilvántartásba. Felvételük folyamatban van. Ezek egyike nagy valószínűséggel azonos a nyilvántartásban nem szereplő, ásatással azonban már megkutatott avar kori temetővel.

c, az örökségi értékek elemzése

A régészeti lelőhelyek – a többségük település – pontos kiterjedése általában nem határozható meg pusztán a felszíni jelenségek (elszíneződések, épületnyomok /égett agyag, kő- és téglal, ingó örökség elemek) és az ún. egyelő leletgyűjtés alapján. Igaz ez, és kiemelten igaz sajnos az 1960-as évek első felében készített 1. hazai topográfiai kötet esetében. A helyi lakosság fokozott figyelme (kis- vagy előkert művelése vagy garázs-, medence építés közben található edénytöredékek, stb.), a pótolható / pótlendő szisztematikus bejárások valamint az azokat kiegészítő geofizikai felmérés és próbafeltárás szükséges a kiterjedés megbízhatóbb lehatárolásához. Az utóbbi három módszer alkalmazása nyilván csak a terület tulajdonosá(i)nak beleegyezésével végezhető el.

A jelenleg ismert kutatási helyzet ellenére kijelenthető, hogy Káptalan-tóti határa gazdag és változatos, több ezer évet átfogó történelmet tükröző régészeti lelőhelyeket tudhat a magáénak. Ezek közül azonban csak egy – ráadásul pontosan nem azonosítható és így a nyilvántartásban sem szereplő – helyen (lásd fent: avar kori temető) folyt kis léptékű feltárás.

3. VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉK

A folyamatos lakóterületi bővülések (pl. meglévő üres belterületi telkek építési telekké történő változtatása), netán az új közmű- és lakóház építkezések elérhetik a nyilvántartott, de a ma még nem elég pontosan lehatárolható illetve a még ismeretlen régészeti lelőhelyeket.

A régészeti lelőhelyek részleges vagy teljes pusztulását eredményezhetik a tervezett elkerülő út és az esetleges turisztikai fejlesztések (pl. kerékpárút építése).

4. HATÁSELEMZÉS

Általánosságban elmondható, hogy minden földmunkával járó tevékenység károsan befolyásolhatja a földben rejlő régészeti örökség elemeinek fennmaradását. Így a 30 cm-nél mélyebb szántás is, de a szőlőtelepítés, bármely út- és közműépítés, vízfolyás mederrendezése, zápor-tározó építése.

Ha bármilyen földmunkával járó tevékenység során régészeti emlékek bukkannak napvilágra, akkor az építetőnek kell eleget tennie jogszabályi kötelezettségének, azaz az ingó- és ingatlan örökség elemeket eredeti helyzetükben kell megőriznie illetve előkerülésüket jelentenie kell.

A 9 db ismert lelőhelyből a belterületen találhatók (római és középkoriak) jóval veszélyeztetettebbek a külterületieknél. Ezek fennmaradása szempontjából meghatározó az önkormányzat felelős előrelátása, terveztető tevékenysége és a kivitelezők, valamint az állampolgárok elkötelezett gondolkodása.

Fontos, hogy a régészeti lelőhelyek a helyi Értéktárba is bekerüljenek.

Amint a tervezett változtatások területileg konkretizálódnak, e hatástanulmányt célzott terepbejárásokkal ki kell egészíteni. Az elkerülő út esetében ERD-t (Előzetes régészeti dokumentáció) kell készíttetni (68/2018. (IV.9.) Korm. r. 37–39. §) az arra jogosult régészeti intézménnyel (jelenleg: Várkapitányság Integrált Területfejlesztési Központ Nonprofit Zrt. Dárczi u. 1–3. 1113 Budapest)

Érdemes lenne egy esetleges turisztikai fejlesztés és pályázat alkalmával a Sabar-hegy középkori templomromjának (8173) állagmegóvásáról gondoskodni és annak környékét – ahol a középkori temető kb. 60–70 m sugarú körben várható – vonzó szabadterei és szabadidő eltöltési helyé (pl. gyalogos és kerékpáros pihenő) fejleszteni.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A vizsgálat eredményeként a település területén 9 db nyilvántartásban szereplő és egy nem azonosítható (avar kori temető – vagy újabban mégis sikerült megtalálni?), valamint további 2 db, még a nyilvántartásban nem szereplő régészeti lelőhelyet (azaz régészeti örökség ingó és ingatlan elemeit) regisztráltunk.

A nyilvántartott lelőhelyek általános védelem alatt (Kötv. 11. §) állnak. Ezek károsodása nem tolerálható. Ezért a földmunkával járó fejlesztésekkel ezeket lehetőség szerint el kell kerülni (Kötv. 19. § 1).

A rendelkezésre bocsátott elképzelések szerint a település területén csak kisebb területhasználati változások várhatók. E változtatások majdan érinthetnek nyilvántartott régészeti lelőhelye(ke)t, de ismeretleneket is. Ezért pl. a HÉSZ véglegesítéséhez a területileg illetékes műzeummal terepbejárás(oka)t kell végeztetni.

Általánosságban tehát megállapítható és rögzíthető: a földmunkák, az építkezéseket megelőzően (a feltárásokon) és kivitelezés közben is kerülhetnek elő olyan kulturális örökség emlékek, amelyeket fenn kell tartani, meg kell őrizni az utókor számára.

A régészeti lelőhelyek megőrzése elkerülhetetlen feladat, s ezért a legtöbbet és a leghatékonyabban a közösség lakói és a település mindenkori vezetése tehetnek. A helyi építkezők figyelmét érdemes felhívni arra, hogy a mai belterületen a római- és a középkor emlékei ismertek illetve újabb, bármilyen korúak is felbukkanhatnak, azaz ilyen megfontolásból figyeljenek a földmunkák során és éljenek állampolgári jogaikkal.

Bármely földmunkával járó, nagyobb kül- vagy kisebb belterületet érintő beruházást csak a veszprémi Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Osztállyal való egyeztetés után érdemes tervezni.

A kulturális örökség régészeti emlékei országos gyakorlat szerinti megmentésének és hasznosításának költségeit, azok mai árát a 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 8. melléklete *tartalmazza* a régészeti feladatellátás tevékenységei (pl. terepbejárás, geofizikai kutatás, régészeti megfigyelés, próba- és megelőző feltárás) szerinti bontásban.

A jelenleg hatályos jogszabályok szerint (68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 88–89. §) a település területén hatóságként a Veszprém megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya munkatársaként Szvath Márton régészeti szakügyintéző (8200 Veszprém, Mindszenty J. u. 3-5. Tel.: 88/550-354, E-mail: szvath.marton@veszprem.gov.hu) az illetékes.

A település területén a régészeti feladatellátásra a veszprémi Laczkó Dezső MHV Múzeum (8210 Veszprém, Török I. u. 7. Pf. 1032 Tel: 88/789-791, Titkársági e-mail elérhetőség: titkar@ldm.hu) jogosult. Jelenlegi igazgatója: Péterváry-Szanyi Brigitta régész. Ebből következik, hogy az esetleg előkerülő régészeti leletek végleges befogadásáról szóló 52/2016. (XII. 29.) EMMI rendelet szerint azok ebbe az intézménybe kerülnek.

A jelen hatástanulmány a készítés időpontjában rendelkezésre álló adatok alapján készült. Javasolt minden tervezett beruházás előtt a lelőhellyel való érintettségéről időben tájékozódni a veszprémi Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Osztályon.

6. NYILATKOZAT

A hatástanulmány készítőjeként kijelentem, hogy a régészeti hatástanulmány az örökségvédelmi jogszabályok és a hatósági eljárások figyelembe vételével készült.

A hatástanulmány 2 (két) db nyomtatott, aláírt példányát és 1 (egy) db digitális változatát DVD-n a Megrendelőnek, illetve 1 (egy) nyomtatott és 1 (egy) digitális verzióját a veszprémi Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatalnak, valamint 1 (egy) nyomtatott és 1 (egy) digitális példányát a Laczkó Dezső Múzeumnak adtam át, illetve juttattam el.

A hatástanulmány készítőjeként kijelentem, hogy régész diplomával rendelkezem, és 2001-től ezen a területen szakértőként tevékenykedek. Aktuálisan a 68/2018 (IV. 9.) Korm. r. 84. § (2) alapján van jogosultságom a régészeti hatástanulmány elkészítésére.

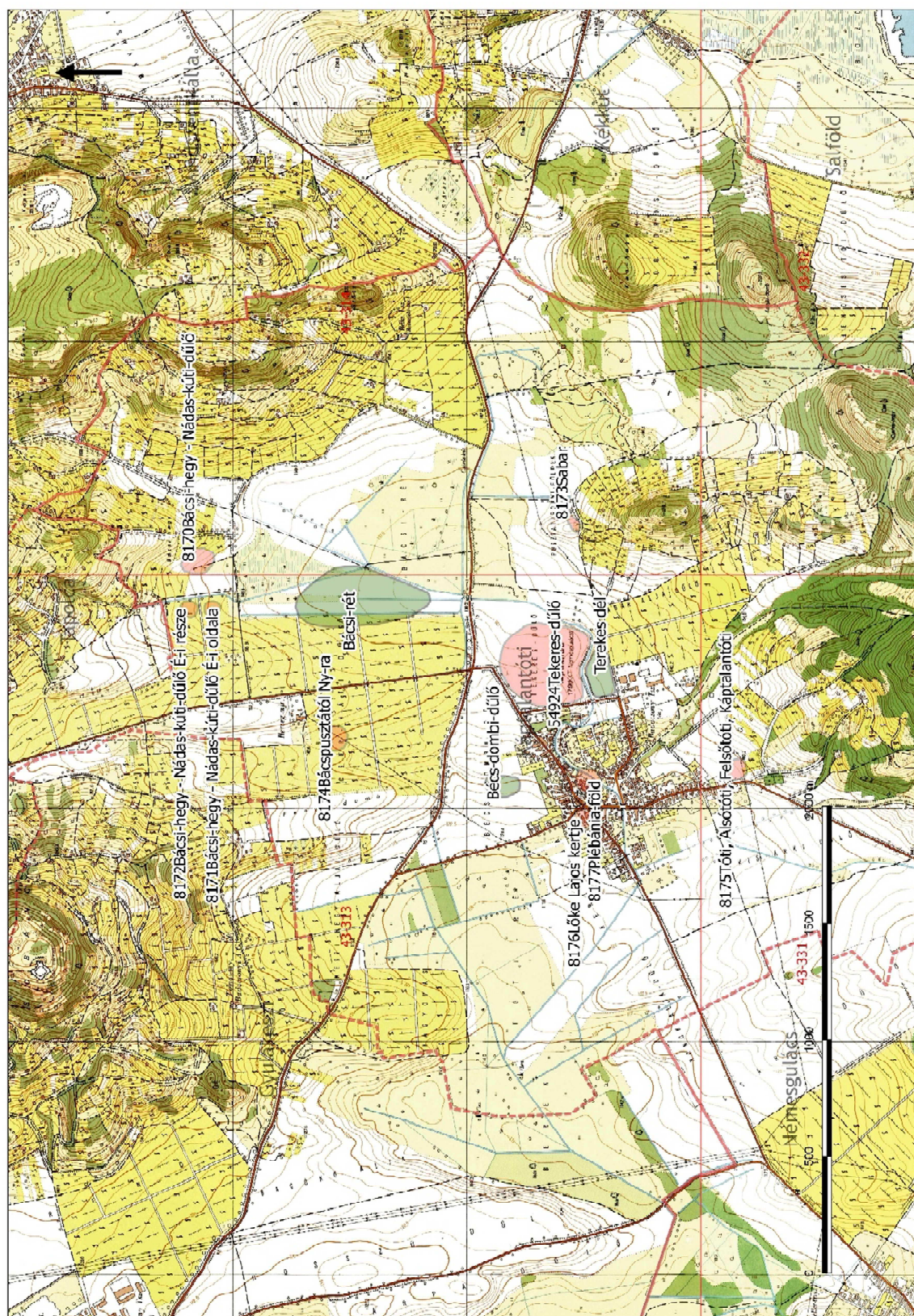
Mesterháza, 2019. november 24.

Ilon Gábor
régész (diploma: ELTE 1554/1986. sz.)
szakértő (névjegyzéki eng. sorszáma: Sz-56/2001)
9662 Mesterháza, Kossuth u. 2. Tel: 06-20/260-4656

Nyilvántartott régészeti lelőhelyek Káptalantóti határában

Lelőhely azonosító	MRT szám	lelőhely neve	lelőhely kora és típusa	lelőhely helye (hrsz)	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	réz kori 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, ol-tárkő (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.



3. NAPIREND

ELŐTERJESZTÉS Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2020. január 14 -i rendkívüli nyilvános ülésére

Tárgy: Káptalantóti Község Önkormányzata 55/2019. (VIII. 27.) képviselő-testületi határozatának módosítása
Előterjesztő: Csom Károlyné polgármester
Előkészítette: Szalay- Szabó Anita műszaki ügyintéző
Meghívottak: ---

Tisztelt Képviselő-testület!

A Magyar Falu Program keretében „Falu- és tanyagondnoki szolgálat támogatása” című pályázaton 2019. szeptember 19-i döntés alapján Káptalantóti Község Önkormányzata 10.999.999 Ft, támogatásban részesült. A képviselő testület határozatában a gépjármű megvásárlásához önerőt nem határozott meg.

A bekért és többször kiegészített árajánlatok alapján egy Opel Vivaro Combi gépjármű megvásárlását szeretnénk megvalósítani, melynek összege 11.373.847 Ft, plusz a forgalomba helyezés díja 36.830 FT. Ezek összege 410.678 Ft-tal több, mint a pályázaton nyert támogatás összege, így a korábbi testületi döntésünkkel ellentétben szükséges a különbözetet önerőből biztosítani.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztést megtárgyalni, és a határozatot meghozni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT

...../2020. (I. 14.) Képviselő-testületi határozat

- 1) Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testülete az MFP-TFB/2019 kódszámú, Magyar Falu Program keretében „Falu- és tanyagondnoki szolgálat támogatása” tárgyában új gépjármű beszerzéséhez 410.678 Ft, azaz négyszáztízezer - hatszázhetvennyolc forint önerőt biztosít, a meglévő falugondnoki gépjármű értékesítéséből származó bevétel terhére.
- 2) Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

Káptalantóti, 2020. január 6.


Csom Károlyné
polgármester

4. NAPIREND

ELŐTERJESZTÉS Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2020. január 14-i rendkívüli nyilvános ülésére

Tárgy: Kultúrház bérleti díjának módosítása
Előterjesztő: Csom Károlyné polgármester
Előkészítette: Szalay- Szabó Anita műszaki ügyintéző
Meghívottak: --

Tisztelt Képviselő-testület!

A Kultúrház bérbe vételéért a használati díjat 2015 évben, a 67/2015.(IX.29.) képviselő-testületi határozatunkban határoztuk meg. Az eltelt öt évben a megállapított díjak mértéket nem módosítottuk.

Javasolom a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy 2020. február 1-től, a Kultúrház igénybe vételéért fizetendő bérleti díjak mértékét határozza meg újra.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és dönteni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT

...../2020. (I. 14.) Képviselő-testületi határozat

- 1) Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 67/2015. (IX. 29.) számú határozatának 1. és 2. pontját az alábbiak szerint módosítja:

„1. Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Káptalantóti Kultúrház bérleti díját 2020. február 1. napjától kezdődően – április 16. és október 14. közötti időszakra vonatkozóan - az alábbiak szerint állapítja meg:

- a) kereskedelmi célra történő igénybevétel esetén: 5.000,- Ft/alkalom*
- b) családi események céljára történő igénybevétel esetén: 10.000,- Ft/alkalom*
- c) sport és szabadidős tevékenység céljára történő igénybevétel esetén: 2.000,- Ft/alkalom*
- d) báli rendezvény céljára történő igénybevétel esetén: 30.000,- Ft/alkalom*

2. Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Káptalantóti Kultúrház bérleti díját 2020. február 1. napjától kezdődően – október 15. és április 15. közötti időszakra vonatkozóan - az alábbiak szerint állapítja meg:

- a) kereskedelmi célra történő igénybevétel esetén:
8.000,- Ft/alkalom
- b) családi események céljára történő igénybevétel
esetén: 15.000,- Ft/alkalom
- c) sport és szabadidős tevékenység céljára történő
igénybevétel esetén: 2.500,- Ft/alkalom
- d) báli rendezvény céljára történő igénybevétel esetén:
35.000,- Ft/alkalom.”

- 2) Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-
testülete a 67/2015. (IX. 29.) számú határozatát az
alábbi 4/A. ponttal egészíti ki:
„4/A. Temetési tor megtartása céljára a használat
ingyenes.”
- 3) Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-
testülete a 67/2015. (IX. 29.) számú határozatának 3 -
6. pontját változatlan tartalommal fenntartja.

Határidő: 2020. február 1.
Felelős: polgármester

Káptalantóti, 2020. január 7.

Csom Károlyné
polgármester

5. NAPIREND

ELŐTERJESZTÉS Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2020. január 14-i rendkívüli nyilvános ülésére

Tárgy: Tóti Nomád Tábor szolgáltatási díjának módosítása
Előterjesztő: Csom Károlyné polgármester
Előkészítette: Szalay- Szabó Anita műszaki ügyintéző
Meghívottak: --

Tisztelt Képviselő-testület!

Káptalantóti Község Önkormányzata, a sportpálya területénél lévő Tóti Nomád Tábor szolgáltatási díját 2016 évben, a 47/2016.(VI.30.) képviselő-testületi határozatában 500 Ft + ÁFA összegben határozta meg.

Javasolom a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy 2020. február 1-től, a Tóti Nomád Tábor szolgáltatási díját 1.500 Ft összegben határozzuk meg, melyhez az idegenforgalmi adót külön kell megfizetni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és dönteni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT

...../2020. (I. 14.) Képviselő-testületi határozat

- 1) Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 47/2016. (VI. 30.) számú határozatának 1. pontját az alábbiak szerint módosítja:
„1. Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testülete a nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatásról szóló 173/2003. (X. 28.) Kormányrendelet 9. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel a Tóti Nomád Tábor szolgáltatás díját 2020. február 1. napjától határozatlan ideig 1.500,- forint összegben határozza meg.
- 2) Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 47/2016. (VI. 30.) számú határozatának többi pontját változatlan tartalommal fenntartja.

Határidő: 2020. február 1.
Felelős: polgármester

Káptalantóti, 2020. január 7.

Csom Károlyné

polgármester

6. NAPIREND

ELŐTERJESZTÉS

Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2020. január 14-i rendkívüli nyilvános ülésére

Tárgy: Kultúrház udvarának bérbeadása
Előterjesztő: Csom Károlyné polgármester
Előkészítette: Somodyné Balogh Éva ügyintéző
Meghívottak: ---

Tisztelt Képviselő-testület!

Ladányiné Bódi Zsuzsanna 8283 Káptalantóti, Rózsadomb u. 75. szám alatti lakos 2018. és 2019. évben bérbe vette a Kultúrház udvarának füvesített részét szállóvendégei részére parkolás céljából. A bérleti szerződés 2019. december 31. napján lejárt, kéri a szerződés meghosszabbítását 2020. évre.

A korábbi bérleti szerződésben megállapított bérleti díj: 1.000,- Ft/hó összegű volt. A bérlő kötelezettsége volt az ingatlan állagának megóvása a bérlet időtartama alatt. (fünyírás, sövénynyírás).

Javaslom a terület bérbeadását 2020. évre is.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztést megtárgyalni, és a határozatot meghozni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT

..../2020. (.....) Képviselő-testületi határozat

Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonát képező, Káptalantóti 15. helyrajzi számú - Kultúrház mögötti - ingatlant bérbe adja Ladányiné Bódi Zsuzsanna részére.

A bérleti jogviszony 2020. január 01. napjától 2020. december 31. napjáig tart. A bérleti díj összege Ft/hó, azaz forint/hó.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés aláírására.

Határidő:.....

Felelős: polgármester

Káptalantóti, 2020. január 8.

Csom Károlyné
polgármester