

Káptalanantóti Község Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2024. (VI. 27.) önkormányzati rendelete

Káptalanantóti község helyi építési szabályzatáról

Káptalanantóti Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. §-a szerint lefolytatott teljes eljárással érintett, a 29/A. § (5) bekezdés b) pontjában és a 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (vízvédelmi, vízgazdálkodási szakterület), Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, Magyar Közút NZrt. Veszprém Vármegyei Igazgatósága, Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Veszprémi Bányafelügyeleti Osztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal, Innovációs és Technológiai Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Soproni Igazgatóság, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala, Miniszterelnökség Építészeti és Építésügyi Helyettes Államtitkárság (világörökség védelme), Országos Atomenergia Hivatal, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály (természetes gyógytényezők, gyógyhelyek természeti adottságainak védelme), Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Útügyi Osztály, Közép-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Országos Vízügyi Igazgatóság, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály, Veszprém Vármegyei Önkormányzat, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság Veszprém Vármegyei Szakaszmérnökség, Salföld Község Önkormányzata, Mindszentkál Község Önkormányzata, Kékkút Község Önkormányzata, Nemesgulács Község Önkormányzata, Badacsonytomaj Város Önkormányzata, Tapolca Város Önkormányzat, Gyulakeszi Község Önkormányzata véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

I. Fejezet

Bevezető rendelkezések

1. Alapvető rendelkezések

1. §

(1) A szabályozási terv kottákkal nem rögzített tervezett szabályozási elemek a földmérési alappontok településen meghatározott pontossági kritériumok szerinti eltéréssel módosíthatók anélkül, hogy a szabályozási terv módosítására sor kerülne, azzal a feltétellel, ha a már kiépített közlekedési célú területet és meglévő beépítéssel rendelkező építési telek használatát nem korlátozza. A módosítás nyomvonalas létesítmények, valamint 20 m-nél keskenyebb telkek esetében a szembenálló telekhatároknál csak egyező irányban történhet.

(2) A rendelet

- a) 1. melléklete a belterület és kertes mezőgazdasági terület szabályozási tervet (M=1:4000)
- b) 2. melléklete a külterületi szabályozási tervet (M=1:20 000)
- c) 3. melléklete az építési övezetek, övezetek előírási paramétereit
- d) 4. melléklet egyedi tájértékek
- e) 5. melléklet utak osztályba sorolását tartalmazza.

2. Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazásában:

- a) *Földdel takart pince*: a természetes terepszint fölé a legmagasabb pontján földtakarással 1 m-t meg nem haladó magasságban kiemelkedő boltozott pince
- b) *Helyi építészeti hagyomány*: a településen az 1945. előtt jellemző építészeti formavilág jegyei.
- c) *Honos növényfajok*: a tájjelleg megtartására alkalmas növényfajok.
- d) *Pavilon*: olyan közterületi kereskedelmi célú építmény, amely huzamos tartózkodásra alkalmas helyiséget foglal magában. Pavilon konténer, mobilház, think house, jurta, hobbit ház nem lehet.
- e) *Tájba illesztés*: Az építés helye szerinti természeti és emberi tevékenység által kialakult tájkarakter megőrzését nem zavaró beépítés. (A növényzet, a domborzat, az épített környezet meglévő állapotához való illeszkedés, építészeti megjelenés, épületmagasság, növénytelepítés a meglévő állapottal egyezően.)
- f) *Telekszélesség*: a földrészlet elő- és hátsókerti építési határvonalainak telekhatártól telekhatárig mért hosszának átlaga, mely az egyes övezeti előírásokban került meghatározásra. A telek utcafronti homlokvonala nem lehet kisebb 9 méternél. Saroktelek esetén a rövidebb előkerti építési határvonal végpontjainál kell végezni a mérést.
- g) *Think house*: kreatív, elsődlegesen lakó funkciót betöltő épület, amely szerkezeti megoldásiban eltér a hagyományos lakóházaktól.
- h) *Hobbit ház*: jellemzően újrahasznosított anyagokból készülő, részben vagy egészben földdel takart épület.
- i) *Borturizmus rendeltetés*: meglévő borászati tevékenység esetében a bor helyben való fogyasztását, értékesítését szolgáló gazdasági rendeltetés.

3. §

(1) A kötelező szabályozási elemek:

- a) szabályozási vonal, szabályozási szélesség,
- b) övezet/építési övezet határa, jele,
- c) építési vonal,
- d) szabályozási elemekre vonatkozó méretek.

(2) Ha egy telek fekvésénél fogva két vagy több építési övezetbe, övezetbe esik, *akkor* az építési övezet, övezet határa egyben telekhatár is.

(3) Azoknak a tájékoztató elemeknek a módosítása, melyek nem az Önkormányzat hatáskörébe tartoznak, csak a magasabb szintű jogszabályok megváltozása esetén, vagy az illetékes hatóságok egyetértésével lehetséges. Ilyen elemek a következők:

- a) Országos jelentőségű védett természeti terület
- b) ökológiai hálózat magterület övezete
- c) ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- d) ökológiai hálózat puffterület övezete
- e) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő övezet területe
- f) tájképvédelmi övezet területe
- g) borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete
- h) kertes mezőgazdasági terület övezete
- i) régészeti lelőhelyek,
- j) műemlékek, műemlék telke, műemléki terület határa
- k) védőterületek, védőtávolságok, védősávok határa,

(4) Irányadó szabályozási elemek:

- a) javasolt telekhatár,
- b) javasolt telekhatár megszüntetés,
- c) belterületi határ megszüntetés.
- d) tervezett belterület határ.

II. Fejezet

Az épített környezet alakítására és közművekre vonatkozó előírások

3. A közterületek alakításra vonatkozó előírások

4. §

(1) Közterületen csak közhasználatra szolgáló, alábbi építmények létesíthetők, illetve helyezhetők el:

- a) legfeljebb 16 m² alapterületű autóbusz-váróhelyiség vagy tető,
- b) telefonfülkék, valamint közműépítmények, különösen szivattyúházak, trafóházak, telefon-alközpontok,
- c) hulladékgyűjtő sziget
- d) emlékmű, szobor.

(2) Közterületen építményt úgy kell elhelyezni, hogy az a közterület rendeltetésszerű használatát, valamint a közművek elhelyezését, üzemeltetését, karbantartását nem akadályozhatja.

4. Tereprendezés, kerítés

5. §

(1) A telekhatárokon a csatlakozó és a telken belül kialakított rendezett terepszint között legfeljebb 1,0 m lehet az eltérés és a tereprendezéssel kialakuló új terepvonalnak illeszkednie kell a környező telkek terepadottságaihoz.

(2) Kerítés magassága maximum 1,80 m lehet.

5. Közművekre vonatkozó előírások

6. §

- (1) A belterületi beépítésre szánt terület építési övezeteinek ellátása a közművesítettség szempontjából teljesen közművesített szolgáltatással történik.
- (2) A külterületi beépítésre szánt terület építési övezeteinek ellátása a közművesítettség szempontjából részleges közművesített szolgáltatással történik.
- (3) Beépítésre nem szánt terület közművesítettség szempontjából hiányosnak minősül. A szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóval biztosítható.
- (4) Beépítésre nem szánt területen, illetve külterületi beépítésre szánt területen, amennyiben nincs lehetőség a közcsatornára történő csatlakozásra új épület építéséhez hatósági engedélyt adni, vagy egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységet folytatni csak vízjogi létesítési engedély alapján kialakított vízzáró szennyvíztároló, illetve egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítmény, korszerű csatorna-közműpótló megléte esetén lehet.

7. §

- (1) Nyomvonal jellegű közművezetéseket és közműlétesítményeket a közlekedési és közműterületen, közterületen, vagy a közművet üzemeltető szerv területén kell elhelyezni. Ettől eltérő elhelyezés csak szolgalmi vagy vezetékjog biztosítása mellett engedélyezhető.
- (2) A település csapadékvíz elvezetését nyílt árokhalózatban, csapadékvíz csatornahálózatban kell elvezetni.
- (3) A meglévő elektromos légvezetékek szabad megközelítését, védőtávolságát – a vonatkozó szabvány és magasabb szintű jogszabály szerint - biztosítani kell.
- (4) Az ivóvíz minőségű víz beszerzésére, kezelésére, tárolására, továbbítására és szétosztására szolgáló létesítmények védőterületein csak a rendeltetésszerű üzemeltetés érdekében végzett építési tevékenység folytatható.
- (5) Az önkormányzati kezelésben lévő belterületen kívüli árkok partétől 1-1 m szélességű sávot karbantartás számára szabadon kell hagyni. A nyílt árkok karbantartására legalább 1 m-es sávot kell biztosítani. Ettől eltérni csak a kezelő egyedi hozzájárulása esetén lehet. A parti sávban tilos olyan növényzet ültetése, és olyan tevékenység végzése, amely a szakfeladatok ellátását akadályozza.
- (6) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszert úgy kell kialakítani, hogy a többlet felszíni vizet megfelelő biztonsággal elöntés mentesen továbbvezesse a befogadóig.
- (7) A tervlapokon feltüntetett közművezetékek jelölése csak irányadó. Az építési és egyéb munkák során a közművezetékek feltárását és pontos bemérését el kell végezni.
- (8) Új út építésénél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű megépítéséről és a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- (9) Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A szabályozási terven jelölt fásított, és fásítandó utcaszakaszokon a közművek elrendezésénél a meglévő fák védelmét és a további fásítási igényt is figyelembe kell venni.

(10) Káptalantóti község területén megvalósítandó út- és közműépítés – külön megállapodás hiányában - a közművel ellátandó terület tulajdonosának feladata és a költségeit a terület tulajdonosa viseli.

6. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

8. §

(1) A közmű védőterületének korlátozási területén a telkek szabályozási terven jelölt részén - közmű védőtávolsága miatt – építmény a védőtávolságra vonatkozó előírások figyelembevételével helyezhető el.

(2) Az önkormányzat a közérdekű környezetalakítás céljából az ingatlan meghatározott időn belüli és módon növényzettel történő beültetési kötelezettségét írhatja elő az övezeti előírások szerint. Véderdőkre a faültetést három éven belül, az utak menti fásítás pedig öt éven belül kell elvégezni. E kötelezettségeket az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyeztetni. A fatelepítés során a külön jogszabály szerinti esetekben természetvédelmi és erdészeti engedélyezési eljárást le kell folytatni.

(3) Telken belüli védőfásítás beültetési kötelezettség területén - ha a jelölt telekrész jelenleg beépített - a telekrészre eső épületek nem bővíthetők. A telken belüli fásítás:

- a) védőfásítás esetén háromszintes sűrű növényállomány,
- b) keretező fásítás esetén legalább 1 fasor, 1 cserjesor,
- c) mezsgyefásítás esetén 1 fasor

telepítését jelenti, ha a szabályozási terv másként nem jelöli.

(4) A telken belüli kötelező fásítás területein a növényállomány védelmi funkcióját környezettűrő, honos növényfajok alkalmazásával kell biztosítani.

III. Fejezet

A táj és természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

7. A táj és természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

9. §

(1) A település külterülete a Balaton-felvidéki Nemzeti Park (a továbbiakban: BfNP) területébe tartozik.

(2) Az országos jelentőségű védett természeti területek és a fokozottan védett természeti területek, a nemzeti ökológiai hálózat övezetinek területén újabb beépítésre szánt terület kijelölése és a folyamatosságot megbontó létesítmény nem helyezhető el.

(3) A szabályozási terveken az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának területe, az ökológiai hálózat pufferterületének övezete ábrázolva van.

(4) Az (1) - (3) bekezdés alatti ingatlanokon a tájhasználatra és az építésre vonatkozóan – az egyes építési övezetek ill. övezetek előírásain túl - az alábbi előírásokat is alkalmazni kell:

- a) A látványvédelem (kilátás, rálátás) szempontjait az építészeti tervezés, az övezeti előírások szerint elhelyezhető építmények megvalósítása során kiemelten érvényesíteni kell.
- b) A védett területeken a terület rendeltetésétől eltérő célú, településkép védelmi előírásoktól idegen építmények nem helyezhetőek el.

- c) A kialakult tájhasználat csak a természeti értékek sérelme nélkül változtatható meg.
- d) A meglévő gyepek, nádasok, erdők művelési ágak megtartandók, művelési ág váltása a természetszerű irányban engedélyezhető.
- e) A természetes, védett terepfelszínnek és a külterületek természetes élőhelyi viszonyainak és vízháztartásának megőrzése szükséges.
- f) Tereprendezés, a természetes felszín megbontása – az épületek és közművek elhelyezésének kivételével – csak a természetvédelmi kezelési célok érdekében végezhető.

(5) Az országos jelentőségű védett természeti területeket, a fokozottan védett természeti területeket, az ex-lege védett természeti területeket, az ökológiai hálózat övezeteit, a tájképvédelmi és tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területeket a szabályozási tervlapok tartalmazzák, az érintett területükön a vonatkozó magasabb szintű jogszabályok előírásait be kell tartani.

(6) Amennyiben a telek ökológiai hálózat övezete által csak részben érintett, akkor a természetvédelmi érintettségre vonatkozó magasabb rendű jogszabály előírásait csak az érintett telekrészen kell alkalmazni, a nem érintett telekrészen a részletes övezeti szabályokban meghatározott beépítési paraméterek alkalmazhatók és teljes egészében érvényesíthetők.

(7) Az országos ökológiai hálózathoz tartozó területeken

- a) extenzív jellegű, integrált, bio- vagy természet és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók;
- b) a településkép védelméről szóló rendelet szabályainak megfelelő jellegzetes épületek építhetők, új építmények építése, elhelyezése a meglévő beépítéshez igazodó módon
- c) ahol az övezeti előírások lehetővé teszik, ott tájba illesztett épület helyezhető el;
- d) település területén a tájkaraktert meghatározó elemek, kialakult geomorfológiai formák, vízfolyások természetes partszakaszait meg kell őrizni,
- e) az erdősávok, a fasorok megőrzendők;
- f) az erdősült területeken a fajösszetételt, a zárt vagy ligetes karaktert, továbbá a fás-legelő karaktert a Balaton-felvidéki Nemzeti Parkkal egyeztetve a kezelési tervnek megfelelően kell megőrizni és fejleszteni.
- g) táj- és településképvédelmi szempontból a kialakult kedvező és egységes beépítés mentén megjelenő gazdasági épületek, pincék látványa érdekében, a tervezett épület, építmények elhelyezése, kialakítása során elvárás a meglévő épületek beépítési vonalához történő igazodás, továbbá a védett tájképi egység megőrzése érdekében:
 - ga) a szőlőhegyre jellemzően az épület főtömegének gerincvonala a hegy esésvonalával párhuzamos
 - gb) az ingatlanon belül az épület elhelyezése, helykiválasztása és az épület megközelítésére kialakított út minimális terület igénybevétellel történjen, amely a tényleges és gazdaságos művelést nem akadályozza, a meglévő úthoz közvetlenül csatlakozik;
 - gc) a területen belül és az épület közvetlen környezetében a burkolt felületek kialakításának csökkentése, a térburkolatok minimalizálása szükséges.

10. §

(1) Egyedi tájértéknek minősül az adott tájra jellemző természeti érték, képződmény és az emberi tevékenységgel létrehozott tájalkotó elem, amelynek természeti, történelmi, kultúrtörténeti, tudományos vagy esztétikai szempontból a társadalom számára jelentősége van.

(2) Az egyedi tájérték védelme érdekében annak folyamatos állapot-, illetve állagmegóvását, környezetének rendezését el kell végezni.

11. §

(1) A beépítésre szánt terület kialakítása, használata során a be nem épített, burkolat nélküli területet rendezett zöldfelületként kell kialakítani, fenntartani az erózióvédelem, humuszvédelem, a levegőminőség-védelem és a helyi klíma védelmének elősegítése érdekében.

(2) A kötelező legkisebb zöldfelület számításánál a növényzettel fedett terület alatt a szilárd burkolatú felület nélküli, gyeppel, cserjével és fával betelepített beépítetlen terület sík vetülete értendő.

12. §

Fasor létesítésénél, parkoló fásításánál, vagy ilyen jellegű zöldfelület felújításánál a zöldfelületet alkotó faegyed részére legalább 5 m² szilárd burkolat nélküli termőterületet, és legalább 1 m³ termőföldtömeget, vagy termőfölddel feltöltött ültető gödröt kell biztosítani.

8. Környezetvédelmi előírások

13. §

(1) A föld védelme érdekében mindenfajta kereskedelmi, szálláshely vendéglátó, szolgáltató gazdasági tevékenység csak a talajszennyezés kizárásával, szennyvíz hálózati csatlakozással, a szennyvíz hálózatra való csatlakozás lehetőségének hiányában korszerű közműpótló berendezéssel történhet.

(2) Az építési területek előkészítése során a termőföld-réteg védelméről, összegyűjtéséről, kezeléséről, újrahasznosításáról az építetőnek gondoskodnia kell.

(3) A légszennyező források létesítése során megvalósított műszaki megoldásnak meg kell felelni az elérhető legjobb technika alapján meghatározott levegővédelmi követelményeknek és előírásoknak. Tilos új légszennyező forrást telepíteni, ha a légszennyező forrás közvetlen hatásterületén az alap légszennyezettség értéke már meghaladja, illetve az új légszennyező forrás üzembe helyezésének következtében várhatóan meghaladja a légszennyezettségi határértéket, kivéve, ha a légszennyező saját költségén a hatásterületen olyan kibocsátást csökkentést ér el, amely biztosítja a légszennyezettségi határérték betartását.

(4) Kommunális szennyvíz belterületen az üzemelő közüzemi csatornába, egyéb területen közüzemi csatornába, azok kiépítéséig zárt, szivárgásmentes tárolóba vezethető, ahol a rendszeres szakszerű üritésről gondoskodni kell. Volt zártkertben és külterületen a közüzemi csatorna hiányában, csak zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető.

(5) A földmozgatással járó tevékenységek során biztosítani kell a kiporzás elleni és a vízerózió elleni védelmet. Területfeltöltés csak szennyeződésmentes anyaggal történhet.

(6) A település felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny területek alövezetébe sorolt részein csak korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés, ezen belül integrált szőlőtermesztés folytatható.

(7) A község közigazgatási területén új hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelő telep - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználására alkalmassá tételét végző telepek, valamint a hulladékátrakó állomás - és vegyszertároló nem létesíthető.

- (8) A közigazgatási terület felszíni szennyeződésre érzékeny területek alövezetéhez tartozó részein környezetkímélő erdő- és mezőgazdasági termelés folytatható.
- (9) A levegő védelme érdekében a település teljes közigazgatási területén a hatályos jogszabályokban meghatározott kiemelten védett kategória levegőtisztaság-védelmi előírásai az irányadók.
- (10) A szilárd és folyékony trágya tárolására zárt, fedett, szivárgásmentes trágyatárolót, illetve a trágyalé gyűjtésére zárt, fedett, szivárgásmentes trágyalégyűjtőt kell létesíteni.
- (11) A keletkezett trágya kezeléséről, ártalmatlanításáról és elszállításáról gondoskodni kell. A trágya rendszeres elszállítását szükség szerint, de legalább évenkénti gyakorisággal el kell végezni.
- (12) Az állattartónak biztosítani kell, hogy az állattartás során keletkezett szennyvíz a szomszédos ingatlanra vagy közterületre ne folyhasson át.
- (13) Az állattartó köteles gondoskodni arról, hogy az állattartással érintett ingatlan részen pangó víz ne keletkezzen.
- (14) Állattartó telephez trágyatároló nem létesíthető felszíni víztől számított legalább 100 m-en belül.

9. Védett természeti területek

14. §

- (1) A település külterülete a BfNP része.
- (2) Szántó művelési ágú területek nem építhetők be.
- (3) Új bányanyitás nem engedélyezhető.
- (4) Természetközeli erdőművelés, környezetkímélő mezőgazdasági termelés, integrált szőlőművelés és a természetvédelmet szolgáló vadállomány-kezelés engedélyezhető.
- (5) Új villamosenergia-ellátási, táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti létesítéssel engedélyezhető.
- (6) A beépítésre nem szánt területen 10 méternél magasabb építmények elhelyezése – a kilátók, víztárolók kivételével – tilos.
- (7) Egyéb közművezetékek és műtárgyaik csak rejtett, illetve növényzettel takart módon helyezhetők el.

10. Tájképvédelem

15. §

- (1) Gondoskodni kell a külterületi épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények, berendezések elhelyezése során a környezettel történő funkcionális és esztétikai összehangolásról, a tájba illesztésről.
- (2) Gondoskodni kell továbbá a használaton kívüli épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények új funkciójának megállapításáról, elbontásukról, illetve a táj jellegéhez igazodó rendezéséről.

(3) Az ingatlanok és az épületek kialakítása, fejlesztése és használata során a kialakult tájkarakterhez kell illeszkedni.

(4) Az utak melletti fasorok védendő, folyamatos ápolásukról, szükség szerint pótlásukról gondoskodni kell.

(5) A kiépítendő közlekedési utakat a geomorfológiai adottságokhoz igazodó nyomvonalon kell vezetni.

(6) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetében:

- a) Új beépítésre szánt területek nem jelölhetők ki, a belterület nem bővíthető.
- b) Az övezetben bányanyitás nem engedélyezhető.
- c) Művelési ág váltás, illetve a más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint közmű, közút építése érdekében engedélyezhető.
- d) A kialakult geomorfológiai formák különösen hegygerinc, völgy megőrzendő.

16. §

(1) A települési és tájkarakter védelme érdekében csarnok jellegű épületek építését csak kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetek ökológiai hálózat pufferterületének övezetén kívüli területén lehet engedélyezni. A meglévő gazdasági épületekhez igazodó épületszélességű, magasságú gazdasági és szolgáltató épületek létesítése támogatható.

(2) Amennyiben a földrésztetek tényleges és ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ága eltér, úgy az építési engedély kiadását megelőzően az eltérést rendezni kell, hogy az engedélyezés, az államigazgatási eljárás a tényleges művelési ágnak megfelelően történjen.

(3) A termőtalaj védelme érdekében, építmények termőföldön kül- és belterületen történő építésügyi hatósági engedélyezése során érvényre kell juttatni azt, hogy az elhelyezés a környező területen a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa.

(4) Az építmények kivitelezése során a kivitelező, üzemeltetés során az üzemeltető köteles gondoskodni a humuszos termőréteg megmentéséről és talajvédelmi terv szerinti hasznosításáról. A kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében ne okozzanak kárt.

(5) Vízfolyások mederközeli, mélyfekvésű, magas talajvízállású területein, építmények és terepszint alatti létesítmények építését megelőzően a talajvíz helyzetét is tisztázó talajmechanikai vizsgálatokat kell végezni.

(6) Védett természeti területeken a tájhasználat gyakorlása, valamint az ingatlanok kezelése során az illetékes nemzeti park igazgatósága által készített a természetvédelmi kezelési terv előírásait be kell tartani.

IV. Fejezet *Az építés általános szabályai*

11. Telekalakítás

17. §

(1) Telekalakítás a meglévő telekstruktúrához igazodva az övezeti előírások szerinti minimális teleknagyság betartásával és a tervezett úthálózat kötelező szabályozási vonalainak figyelembevételével engedélyezhető.

(2) Építési telken meglévő épület a telek méretétől függetlenül felújítható, átalakítható, illetve az építési helyen - előkert, oldalkertek, hátsókert területének biztosításával - a beépítési feltételek teljesülése esetén az övezeti előírásban rögzített beépítési mértékig bővíthető.

(3) Magánút kialakítása, más jogszabályi előírás hiányában, az alábbiak szerint lehetséges:

- a) 2-4 telek feltárására szolgáló és legfeljebb 100 méter hosszú magánút esetén minimum 6 méter,
- b) 5-8 telek feltárására szolgáló, legfeljebb 200 méter hosszú magánút esetén 10 méter,
- c) minden más esetben minimum 12 méter, egyéb ipari területen minimum 16 m.

(4) Közműlétesítmény elhelyezése céljára a vonatkozó övezeti előírásban rögzítettől kisebb telek is kialakítható, a kialakítandó telek minimumát az alkalmazott technológiai és a műszaki paraméterek határozzák meg.

(5) A szabályozási terven jelölt tervezett telekhatárok javasolt jellegűek.

(6) Nyúlványos telek a település teljes közigazgatási területén nem alakítható ki.

12. Építmények általános elhelyezése

18. §

(1) Önálló gépkocsi-tároló közterület felőli oldalról 5 m előkertben belül nem alakítható ki.

(2) Előkertben csak terepszint alatti építmény, hirdetőtábla, 60 cm-t meghaladó előlépcső, zárthulladékgyűjtő helyezhető el.

(3) A külterületi erdő- és mezőgazdasági utak tengelyétől számított 6-6 m-en belül építményt elhelyezni nem lehet.

(4) Az építési övezetekre megengedett legnagyobb épületmagasság értékeit nem lépheti át az építmény

- a) a közterület felé néző,
- b) a szomszédos telekhatártól 3 m-en belül álló épületmagassága.

(5) Terepszint alatti építményekre vonatkozó előírások:

- a) Terepszint alatti építmény ott létesíthető, ahol nem gátolják építéshidrológiai, mérnökgeológiai vagy más geotechnikai adottságok, illetve nem veszélyeztet más építményeket és nyomvonalas létesítményeket és a helyi építési szabályzat annak létesítését lehetővé teszi. Így nem veszélyeztetheti a szomszéd ingatlanát, illetve nem korlátozhatja annak építési jogát.
- b) A település beépítésre szánt részén a terepszint alatti építmény alapterülete nem haladhatja meg az övezetben előírt beépíthetőség mértékét.
- c) A település beépítésre nem szánt részén a terepszint alatti építmény alapterülete nem haladhatja meg a telek területének 5 %-át.

(6) Káptalanfői község teljes közigazgatási területén mobil lakóház, egyéb mobilház, lakókocsi, lakókonténer, think house, jurta, hobbit ház, településkép védelmi előírásoknak nem megfelelő építmény nem helyezhető el.

19. §

- (1) A közlekedési célú közterületeken, amennyiben a közterület funkcióját nem akadályozza, az országos rendelkezések előírásának betartása mellett pavilonok elhelyezhetők.
- (2) Gépkocsi-tároló rendeltetés módosítása a jogszabályi előírások betartásán túl akkor megengedett, ha az előírt gépkocsi-elhelyezési igény saját építési telken belül kielégíthető.
- (3) Minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani saját telken belül.

13. Egyes településrészek kiegészítő előírásai

20. §

A kialakult beépítéssel rendelkező területeken, ha a telek jelenlegi jellemzői az építési előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, az alább felsorolt szabályok szerint lehet építési munkát végezni:

- a) ha a telek jelenlegi beépítettsége nem felel meg az építési előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem az épület(ek) szintterülete, épületmagassága nem növelhető, kivéve a tetőtér beépítést, mely esetben az épületmagasság és a beépítettség megtartása mellett a szintterület növelése megengedhető.
- b) ha a telek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja az építési előírásokban előírt értéket, a meglévő építmények bővíthetők, de a bővítmények épületmagassága az előírt értéket nem haladhatja meg.

V. Fejezet Részletes rendelkezések

14. Egyes övezeti előírások

21. §

A szabályozási terv a község közigazgatási területén az alábbi építési övezeteket és övezeteket jelöli:

- a) a beépítésre szánt területen
 - aa) kertvárosias lakó (Lke)
 - ab) falusias lakó: (Lf)
 - ac) településközpont vegyes: (Vt)
 - ad) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági: (Gksz)
 - ae) különleges turisztikai-üdülési: (K_{TU})
 - af) különleges sport építési (K_{SP})
 - ag) különleges temető építési (K_{TE})
- b) a beépítésre nem szánt területen
 - ba) közlekedési közúti: (Köu)
 - bb) közlekedési kötőtpályás: (Kök)
 - bc) zöldterület:(ZKk)
 - bd) védelmi erdőterület:(Ev)
 - be) általános mezőgazdasági:(Má)
 - bf) kertes mezőgazdasági (Mk)
 - bg) vízgazdálkodási: (V)

15. Beépítésre szánt területek építési övezeti előírásai

22. §

(1) Épület a szabályozási terven jelölt, annak hiányában az alábbiak szerint lehatárolt építési helyen belül helyezhető el:

- a) az építési hely előkert vonala a kialakult építési vonal, ahol ez nem állapítható meg, az előkert legkisebb méretét szabályozási terv jelöli, annak hiányában 5,0 méter ahol az előkert vonala egyben építési vonal.
- b) az oldalkert mérete nem lehet kisebb az országos településrendezési és építési követelményekről szóló rendelet oldalkertre vonatkozó előírásánál. Kialakult állapot esetén az előírt értéknél kisebb oldalkerti mérték megtartható, amennyiben az épületek közötti előírt szükséges tűztávolság biztosítható.
- c) az építési hely hátsókert felé eső határvonala a telek közterületi határvonalától mért maximum 100,0 méter lehet, igazodva a település kialakult beépítéseihez, de a hátsókert mérete nem lehet kisebb az országos településrendezési és építési követelményekről szóló rendelet szerint meghatározott legkisebb hátsókert mélységénél.

(2) Lakó és vegyes építési övezetben fekvő saroktelek esetében az építési övezetre előírt beépítési százalék maximum 10%-kal növelhető meg.

16. Kertvárosias lakóövezet (Lke)

23. §

(1) A 3. melléklet I/1-5. számú táblázatai szerinti Lke jelű kertvárosias építési övezetekben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló rendelet kertvárosias lakóterületre vonatkozó előírásaiban meghatározott rendeltetésű épület helyezhető el azzal a kitéttel, hogy közösségi szórakoztató és szállás jellegű rendeltetésű épület kivételesen helyezhető el.

(2) Az Lke jelű kertvárosias lakóterületen egy telken egy lakóépület létesíthető. A lakóépületben legfeljebb 2 lakásegység helyezhető el.

(3) Az övezetben elhelyezhető kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület nettó szintterülete nem haladhatja meg a nettó 250 m²-t.

(4) Az építési övezetek teljesen közművesítettek.

17. Falusias lakóterület építési övezet (Lf)

24. §

(1) A 3. melléklet I/6-7. számú táblázatai szerinti Lf jelű falusias építési övezetekben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló rendelet Falusias lakóterületre vonatkozó előírásaiban meghatározott rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(2) Az Lf jelű falusias lakóterületen egy telken egy lakóépület létesíthető. A lakóépületben legfeljebb 2 lakásegység helyezhető el.

(3) Az övezetben elhelyezhető kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és szálláshely szolgáltató épület nettó szintterülete nem haladhatja meg az 500 m²-t.

(4) A telken a lakó rendeltetést kiegészítő rendeltetések számára további, maximum 2 darab önálló épület építhető.

(5) A falusias lakóterületen gazdasági tevékenység csak akkor folytatható, továbbá telephely csak akkor alakítható ki, amennyiben a rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát, továbbá a nem zavaró gazdasági tevékenységi célú használat nem korlátozza a terület rendeltetésszerű használatát, valamint kézmű ipari jellegű.

(6) Állattartás céljára szolgáló építmény huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől legalább 10 m-re helyezhető el.

18. Településközpont vegyes építési övezet (Vt)

25. §

(1) A 3. melléklet I/8-9. számú táblázatai szerinti Vt jelű településközpont vegyes építési övezetekben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló rendelet Településközpont vegyes területre vonatkozó előírásaiban meghatározott rendeltetésű épület helyezhető el.

(2) Az övezetek teljesen közművesítettek.

(3) Állattartás céljára építmény nem építhető.

19. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezet (Gksz)

26. §

(1) A 3. melléklet I/10-12. számú táblázata szerinti Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetében elhelyezhető:

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

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

(3) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetében csak olyan létesítmények üzemeltethetők, amelyek a kiemelten védett kategória levegőtisztaság-védelmi előírásait teljesítik, továbbá nem okoznak a vonatkozó jogszabályban az üdülőterületekre előírt határértékeknél nagyobb zaj-, illetve rezgésterhelést.

(4) A „Gksz-1” jelű meglévő gazdasági területen a beépíthetőség mértéke tovább nem növelhető.

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

(6) Az övezetekben az egyes telkeken a kötelező zöldfelület egy részét a telekhatárok mentén egybefüggően kell kialakítani. Az eltérő területfelhasználású területtel érintkező telekhatárok mentén legalább 10 m széles, háromszintű növényzetből álló növényzet (fasor alatta cserjesávval), a többi

telekhatár mentén legalább 5 m széles, az oldal és a hátsókertben háromszintű növényzetből, az előkertben legalább kétszintű növényzetből (gyep- és cserjeszint együttesen) álló növényzát létesítendő.

(7) A Gksz-3 építési övezetben kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, amelyek létesítése nem igényli a levegő védelméről szóló rendelet szerinti védelmi övezet kialakítását.

(8) A Gksz-3 építési övezetben kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, amelyek a zajtól védendő területeken nem okoznak a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékekről szóló rendeletben meghatározott, üzemi létesítményektől származó zaj terhelési határértékeit meghaladó terhelést.

20. Különleges építési övezetek

27. §

(1) A különleges terület építési övezetébe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezkedő épületek különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek), és más beépítésre szánt területfelhasználású területektől eltérnek.

(2) Különleges terület területfelhasználási kategóriájú területek:

- a) **KTu** jelű különleges turisztikai-üdülési építési övezet
- b) **KTe** jelű különleges temető építési övezet
- c) **KSP** jelű különleges sport építési övezet.

(3) A különleges területen az építési övezetek fő rendeltetésének megfelelő, valamint az ahhoz kapcsolódó építmények helyezhetők el.

21. Különleges turisztikai építési övezet (KTu)

28. §

(1) A 3. melléklet I/13. számú táblázata szerinti KTu jelű építési övezet a turizmussal összefüggő tevékenységhez kapcsolódó vendéglátó és turizmust szolgáló rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet részlegesen közművesített.

(3) Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló rendelet Járművek elhelyezése fejezetben meghatározott mennyiségű parkolót saját telken belül kell kialakítani.

(4) A KTu jelű különleges turisztikai terület telkén maximum 3 épület létesíthető, legfeljebb bruttó 300 m² alapterülettel.

22. Különleges temető építési övezet (KTe)

29. §

(1) A 3. melléklet I/14. számú táblázata szerinti KTe jelű építési övezet temető, kegyeleti és egyházi tevékenységhez kapcsolódó, a területfenntartását szolgáló rendeltetésű épületek - különösen a kápolna, halottasház, ravatalozó, sírépítmények, urnahelyek - elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet részlegesen közművesített.

(3) Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló rendelet Járművek elhelyezése fejezetben meghatározott mennyiségű parkolót saját telken belül kell kialakítani.

23. Különleges sport építési övezet (KSp)

30. §

(1) A KSp 3. melléklet I/15. számú táblázata szerinti jelű építési övezet a szabadidő-, és sport területen a sportolást, testedzést és vendéglátást és ezek kiszolgálását biztosító építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben az építmények a védelmi és biztonsági előírások betartásával, továbbá legalább 3-3 méteres elő-, oldal- és hátsókert elhagyásával kialakított építési helyen belül helyezhetők el.

(3) Az építési övezetben található telkek méretüktől függetlenül beépíthetők, az övezeten belül telekalakítási korlátozás nincs.

24. Beépítésre nem szánt területek övezeti előírásai

31. §

A beépítésre nem szánt terület övezeti előírásait a 3. melléklet II. pont szerinti táblázatok tartalmazzák.

25. Közlekedési- és közműterület (KÖ)

32. §

(1) A közlekedési és közműterület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek, parkolók – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével -, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A közutak céljára a szabályozási tervben a szabályozási vonallal meghatározott építési területet kell biztosítani. A közlekedési területek és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási Terv ábrázolja, illetve osztályba sorolásukat az 4. melléklet rögzíti.

(3) Közlekedési és közműterület területfelhasználási kategóriájú területek: **KÖu** övezeti jelű közúti közlekedési és közműterület.

(4) A 3. melléklet II/1. számú táblázata szerinti **KÖu** jelű övezetben a közlekedést kiszolgáló közlekedési építmények helyezhetők el.

(5) A közlekedési és közműterületbe tartozó közterületek telekhatárait, szabályozási szélességét és védőtávolságait a szabályozási terv ábrázolja.

(6) Az utak szabályozási területébe eső, illetve a szabályozási vonal korrigálása következtében a közlekedési területbe került meglévő épületrészeken mindennemű építési tevékenység - az utak fejlesztésének várható idejét, az épületnek az út szabályozási területében elfoglalt helyét, az épület sajátosságait, eszmei és gazdasági értékét mérlegelve, - az illetékes útkezelő állásfoglalásának

figyelembe vételével engedélyezhető. Ezen épületek bővítése az utak szabályozási területén belül nem lehetséges.

(7) A közutak, vasút elhelyezése céljára más jogszabályi előírás hiányában, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló rendelet figyelembe vételével az alábbi szélességű építési területet (szabályozási szélesség) kell biztosítani:

- a) országos mellékutak: 30 m, illetve a kialakult (K) állapot,
- b) helyi gyűjtőutak: 22 m, illetve a kialakult (K) állapot,
- c) kiszolgáló út: 12 m, illetve a kialakult (K) állapot,
- d) kerékpárút, gyalogút: 3 m, illetve a kialakult (K) állapot,
- e) egyvágányú vasút: 10 m, illetve a kialakult (K) állapot,
- f) egy telket feltáró magánút: minimum 4 m.
- g) külterületi dűlőút: 6 m, illetve a kialakult (K) állapot.

(8) A rálátás biztosítása érdekében a szabályozási vonalak csatlakozásánál 5-5 méteres lesarkítás szükséges, a szabályozási terven ábrázolt módon.

(9) A közlekedési területen műtárgyakat, közvilágítást, közterületi építményeket, növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést és az utak láthatóságát, a sarkok beláthatóságát ne akadályozza.

(10) Az épületmagasság a 4 métert, továbbá a technológiai okból szükséges mértéket nem haladhatja meg.

26. Zöldterület (ZKp, Zkk)

33. §

(1) A 3. melléklet I/2. számú táblázata szerinti **ZKp** jelű közkert zöldterület övezetében legfeljebb 3 %-os beépítettség mellett és legalább 70 % zöldfelületi arány esetén helyezhető el, a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény és vendéglátó rendeltetést tartalmazó, legfeljebb 4,5 méter épületmagasságú épületek.

(2) A 3. melléklet I/3. számú táblázata szerinti **ZKk** jelű közkert zöldterület övezetében legfeljebb 3 %-os beépítettség mellett és legalább 60 % zöldfelületi arány esetén helyezhető el, a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény és vendéglátó rendeltetést tartalmazó, legfeljebb 4,5 méter épületmagasságú épületek.

27. Védelmi erdőterület övezete (Ev)

34. §

(1) Az erdőterületen kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási, illetve erdőgazdálkodási célból szabad.

(2) A védelmi erdő övezetben erdei kilátó, magasles építmény elhelyezhető, maximum 15 méteres magassági határon belül.

(3) A településen lévő erdőterület nagysága összességében nem csökkenhet.

(4) A meglévő erdőterületek művelési ága nem változtatható meg, kivéve a termőhelyre jellemző természetes vegetáció kialakítására alkalmas területeket, ahol a természetvédelmi hatóság engedélye alapján engedélyezhető az erdőről más művelési ágra való átminősítés.

(5) A 3. melléklet II/4. számú táblázata szerinti Ev övezeti jelű védelmi erdőterületen épületet elhelyezni nem szabad.

(6) Védelmi erdőket kivágni csak akkor lehet, ha állapota miatt rendeltetése betöltésére nem alkalmas.

(7) A tervezett erdőterületen az erdő művelési ág létrejöttéig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható. Erdőtelepítés során természetszerű, elegyes erdőket kell telepíteni.

(8) Az erdőterületek, illetve erdősávok, fasorok telepítése, felújítása őshonos fajokkal történjen.

28. Mezőgazdasági övezetek (Má, Mk)

35. §

(1) A mezőgazdasági terület lehet

- a) általános mezőgazdasági övezet (Má)
- b) kertes mezőgazdasági övezet (Mk).

(2) Mezőgazdasági területeken található meglévő erdők területén épület nem helyezhető el.

(3) Meglévő épület a telek méretétől függetlenül felújítható, átalakítható, újjá építhető, az eredeti beépítettség mértékéig új épületre cserélhető, illetve az építési helyen előkert, oldalkertek, hátsókert területének biztosításával a beépítési feltételek teljesülése esetén az övezeti előírásban rögzített beépítési mértékig bővíthető.

(4) Az építmények termőföldön történő építésügyi hatósági engedélyezése során érvényre kell juttatni azt, hogy az elhelyezés a környező területen a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa.

(5) Mezőgazdasági területen, amennyiben nincs lehetőség a közcsatornára történő csatlakozásra új épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni csak vízjogi létesítési engedély alapján kialakított vízzáró szennyvíztároló, illetve egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítmény (korszerű csatorna-közműpótló) megléte esetén lehet.

(6) Mezőgazdasági területek övezeteiben más feltételek teljesülése esetén lakófunkció a beépített alapterület legfeljebb 20 %-ában, a gazdasági célú rendeltetéssel egyidőben, vagy a gazdasági rendeltetés megvalósulása után helyezhető el.

29. Általános mezőgazdasági övezet (Má)

36. §

(1) Általános mezőgazdasági területen elhelyezhetők az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelettel összhangban

- a) állattartó létesítmények, ha a talajt nem szennyezik,
- b) nem állattartó mezőgazdasági üzemi létesítmények, legfeljebb 2 épületben.

(2) Az általános mezőgazdasági övezet területén gazdálkodáshoz nem kapcsolódó építési tevékenység nem engedélyezhető.

(3) Melléképítmény nem építhető, - beleértve az engedély nélkül létesíthető építményeket is -, kivéve a terepszint alatti közmű becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, illetve a területmérték feletti ingatlanon a létesíthető gazdasági épület részeként, vagy azzal építészeti egységben, igényes kialakítással megvalósított állatól, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló. Településkép védelmi előírásoktól eltérő létesítmények nem építhetők.

(4) Kereskedelmi, vendéglátó rendeltetésű gazdasági épület, növénytermesztésre szolgáló üvegház, fóliasátor, nem építhető.

(5) Engedély köteles állattartó telep nem létesíthető.

(6) A családi szükségletet meghaladó állattartást szolgáló gazdasági épületet – a lovasturizmus céljait szolgáló gazdasági épület kivételével - belterületől, továbbá belterületen kívüli beépítésre szánt területől legalább 100 m védőtávolság, vízfolyástól, vízfelülettől legalább 200 m védőtávolság biztosításával alakítható ki. Vízfolyástól mért 50 m-es sávon belül, valamint vizes területen épület, építmény, trágyatároló nem létesíthető.

(7) Általános mezőgazdasági területen telekosztással 1 ha-nál kisebb földrészlet út, illetve közműlétesítmény elhelyezésére szolgáló földrészlet kivételével nem alakítható ki.

(8) A településen korlátozott vegyszer- és műtrágya használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés, ezen belül szőlőművelés folytatható, és a természetvédelmet szolgáló vadállomány-kezelés engedélyezhető.

(9) Tájédegen létesítmény, mobil szerkezet, lakókocsi, lakókonténer, konténer építményként, mobilház, jurta, think house nem helyezhető el.

37. §

(1) A 3. melléklet II/5. számú táblázata szerinti **Má1** jelű övezetekben:

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

lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 0,5 %-át és az egyes építmények bruttó alapterülete a 400 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg.

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

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

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

beépíthetőséggel helyezhető el. Szálláshely a borturizmust szolgáló épület 30 %-ban létesíthető legfeljebb.

- h) Épületet létesíteni csak a szőlő művelési ágak megfelelően legalább 80%-ban szőlőként művelt telken lehet, ahol a beépítés feltételeként az a művelési ág fogadható el, amely a telek művelt területének 60%-án meghatározó. Azon a vegyes művelésű telken, ahol egyik művelési ág sem éri el a 60%-ot, a legszigorúbb beépítési szabályokkal rendelkező művelési ágra vonatkozó előírás szerint lehet építeni;
- i) A beépíthető telek szélessége legalább 30 m.
- j) A kialakítható telek területe legalább 1 ha (10 000 m²).
- k) A beépítés módja szabadon álló.
- l) Az előkert és az oldalkert szélessége legalább 10 m.
- m) Az épületmagasság legfeljebb 3,8 m.

(3) A 3. melléklet II/7. számú táblázata szerinti **Má3** jelű jellemzően gyep, rét művelési ágú övezetben:

- a) Az egyéb vízügyi, környezetvédelmi és természetvédelmi jogszabályban foglaltak betartása mellett a mezőgazdasági művelés, használat folytatható.
- b) Épület nem helyezhető el, terepszint alatti beépítés nem létesíthető.
- c) Nem helyezhető el nyilvános illemhely, hulladékgyűjtő, a megújuló energiaforrás műtárgya.
- d) Kerítés nem létesíthető. Állattartásra szolgáló területek lehatárolására villanypásztor, indokolt helyen esztétikus kialakítású karám-szerű lehatárolás létesíthető.
- e) Melléképítmény nem építhető.
- f) A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz való közelítés érdekében szabad.
- g) A gyep, legelő élőhelyei megtartandók, szántóföldi vagy kertes művelésbe nem vehetők.
- h) Csak extenzív jellegű, vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók, a kialakult tájhasználatot csak a természeti értékek sérelme nélkül szabad megváltoztatni.
- i) Erdősítés csak a természetvédelmi kezelésnek megfelelő esetben, részletes természetvédelmi (élőhelyi, társulástani) vizsgálat függvényében, a természetvédelmi előírások betartásával történhet.

(4) Az Má1, Má2 és Má3 jelű mezőgazdasági övezetben birtokközpont nem létesíthető.

30. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

38. §

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

(2) Az övezetben a szőlő művelési ágban lévő,

- a) legalább 80%-ban szőlőműveléssel hasznosított telken, a (6) bekezdés szerinti területmérték feletti ingatlanon kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy a borturizmust szolgáló gazdasági épület,
- b) szőlőműveléssel nem hasznosított területen - a telek méretétől függetlenül - a szőlőhegyek tájképéhez hagyományosan hozzátartozó tájképformáló szakrális építmény különösen kápolna, kereszt, kőkép,
- c) a melléképítmények közül a közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály tároló, kerti építmény, háztartási célú kemence, húsfüstölő, zöldségverem, komposztáló helyezhetők el.

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

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

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

(6) Kertes mezőgazdasági övezetben:

- a) a beépíthetőség mértéke legfeljebb 3%, a beépíthető alapterület legfeljebb 90 m²;
- b) a terepszint alatti beépíthetőség mértéke terepszint fölé emelkedő gazdasági épület alatti pince, és földel takart pince összesen legfeljebb 3%, a terepszint alatt beépíthető alapterület legfeljebb 200 m²; a gazdasági épület, és attól különálló földel takart pince építészeti egységben épülhet;
- c) a beépíthető földrészlet legkisebb szélessége a beépített telekszakaszon 16 m;
- d) a beépíthető telek területe legalább 2700 m²;
- e) a beépítés módja oldalhatáron álló;
- f) az előkert legalább 10 m, az oldalkert legalább 4,0 m, az építményeket a kialakult állapot szerint, vagy legfeljebb az utcafronttól mért 50 m-es sávon belül kell elhelyezni;
- g) az épületmagasság a 3,5 métert, az építmény legnagyobb homlokzatának magassága a 4,5 métert nem haladhatja meg.
- h) épület legnagyobb szélessége: 6,0 m
- i) a terepszint alatti beépítés a felette levő földborítással együtt a rendezett terepszint fölé legfeljebb 1,0 m magasságig emelkedhet ki,
- j) az épületek lejtőirányú főtömeggel helyezhetők el, terepszintre ültetéssel

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

(8) Az övezetben birtokközpont nem alakítható ki.

31. Vízgazdálkodási terület (V)

39. §

(1) A vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő terület V jelű vízgazdálkodási övezet a folyóvizek medre és parti sávja, a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja,

(2) A 3. melléklet II/9. számú táblázata szerinti **V jelű** övezeti jelű területen csak vízkár-elhárítási építmények helyezhetők el.

(3) Az önkormányzati kezelésében lévő külterületi árkok mentén 1-1 m fenntartási sáv biztosítandó.

(4) A vízfolyások menti parti sáv szélessége 6 m-ig terjed.

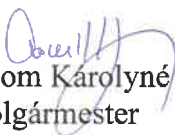
(5) A Egervíz-patak vízfolyás mentén természeti területen - a jogszerűen beépített területek, valamint vízjogi engedéllyel rendelkező építmények kivételével - tilos a természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 méteren belül, valamint a vízfolyások hullámterében új építmények elhelyezése.

40. §

Hatályát veszti a Káptalantóti Szabályozási tervéről és az Építési Szabályzatról szóló 12/2007. (XI.20.) önkormányzati rendelet.

41. §

Ez a rendelet 2024. augusztus 1-jén lép hatályba.


Csom Karolyné
polgármester

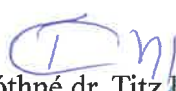



Tóthné dr. Titz Éva
jegyző



Záradék:

A rendelet az Önkormányzat hirdetőtábláján kihirdetve: 2024. június 27.


Tóthné dr. Titz Éva
jegyző





JELMAGYARÁZAT:

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEL

- SZABÁLYOZÁSI VONAL
(tervezett köztérületi telekhatár)
- SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG
- ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA HA EGYBEN
NEM KITÖLTÉS HATÁR IS
- ✱ MEGSZÜNTETŐ JEL
- — — — — BELTERÜLET HATÁRA

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK:

- GKSZ** KERESKEDELMEL, SZOLGÁLTATÓ ÉPÍTÉSI ÖVEZET
- KTL** KÜLÖNLEGES TURISZTIKAI ÜDÜLÉSI
ÉPÍTÉSI ÖVEZET
- KTE** KÜLÖNLEGES TEMETŐ
ÉPÍTÉSI ÖVEZET
- KSP** KÜLÖNLEGES SPORT
ÉPÍTÉSI ÖVEZET

Zánka
7313 j. ök. út

Ábrahámhegy
7346 j. ök. út

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK:

- Gksz1** **Gksz2** KERESKEDELMEL, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI
ÉPÍTÉSI ÖVEZET

ÖVEZET JELE

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK:

- Köu** KÖZÜTI KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
- Höz** KÖZMŰ TERÜLET ÖVEZETE
- Ev** VÉDELMI ERDŐTERÜLET
- Má1** **Má2** **Má3** ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZET
- Mk** KERTES MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZET
- V** VÍZGAZDÁLKODÁSI ÖVEZET

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTE ELEMEL

- R** ISMERT ÉS NYILVÁNTARTÁSBA VETT
RÉGÉSZETILEG LEÖHELY ÉS SZÁMA

EGYÉB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK

- VÉDŐTÁVOLSÁGÁNAK HATÁRA
- → → NAGYKÖZÉPNYOMÁSÚ GÁZVEZETÉK

EGYÉB RAJZI ELEMEL

- ORSZÁGOS KÖZÚTHÁLÓZAT
(ORSZÁGOS MELLÉKÚT)

2. melléklet a 11/2024. (VI.27.) önkormányzati rendelethez
Készült az állami alapadatok felhasználásával.

AKCIÓTERV KFT	9730 KÖSZEG BECHTOLD ISTVÁN UTCA 7. +3670 / 41 30-431 mobil@gergyan@online.hu
MEGBÍZÓ:	KÁPTALANTÓTI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
RAJZ MEGNEV:	SZABÁLYOZÁSI TERV KÜLTERÜLET
VEZETŐ TERVEZŐ: GERGYAN PETER	MÉRLETARÁNY: M 1: 20 000
SAJÁGI TERVEZŐ: GERGYAN PETER	MSZ: 016/2019. RSZ: SZT-2
SAJÁGI TERVEZŐ: GERGYAN PETER	DÁTUM: 2024. JÚN.
SAJÁGI TERVEZŐ: GERGYAN PETER	SAJÁGI TERVEZŐ: GERGYAN PETER

Tapolca (Diszel)
tervezett ök. út

Gyulakeszi
7313 j. ök. út

A beépítési és gazdasági terület
szabályozását
az 1. melléklet tartalmazza!

Nemesgulács
73144 j. bek. út

Mezőgazdasági
feltáró út

Badacsonytomaj
7344 j. ök. út

Szántóterület
Badacsonytomaj

- — — — — ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT
MAGTERÜLETÉNEK ÖVEZETE
- — — — — ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖKOLÓGIAI
FOLYOSÓJÁNAK ÖVEZETE
- — — — — ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT
PUFFERTERÜLETÉNEK ÖVEZETE
- — — — — TÁJKÉPVÉDELMI ÖVEZET
TERÜLETE
- — — — — TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN
KEZELENDŐ TERÜLET ÖVEZETE
- — — — — KERTES MEZŐGAZDASÁGI
TERÜLET ÖVEZETE
- — — — — BORSZÓLÓ TERMŐHELYI KATASZTERI
TERÜLET ÖVEZETE
- — — — — BKÜT ALAPJÁN ERDŐSÍTÉSRE JAVASOLT
TERÜLET
- — — — — VÍZERÓZIÓNAK KITETT TERÜLET ÖVEZETE
- — — — — EGYEDI TÁJÉRTÉK ÖNKORMÁNYZATI ÉS
BALATON-FELVIDÉKI NPI NYILVÁNTARTÁS
SZERINT
- — — — — BALATON-FELVIDÉKI NP ORSZÁGOS
JELENTŐSSÉGŰ ÉRZÉKENY TERMÉSZETI
TERÜLET HATÁRA
- — — — — BALATON-FELVIDÉKI NP ORSZÁGOS
JELENTŐSSÉGŰ VÉDETT TERMÉSZETI
TERÜLETE
- — — — — FOKOZOTTAN VÉDETT TERMÉSZETI
TERÜLET HATÁRA

3. melléklet a 11/2024. (VI.27.) önkormányzati rendelethez
Építési övezetek, övezetek előírási paraméterei

I. Beépítésre szánt építési övezetek

Építési övezetek és különleges beépítésre nem szánt övezetek előírási paraméterei

Az egyes beépítési mód és teleknagyság kódokhoz tartozó telekméretek

1. sz. táblázat

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

2. sz. táblázat

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

3. sz. táblázat

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

4. sz. táblázat

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

5. sz. táblázat

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

4.	Kialakítható, beépíthető telek szélessége	K, 16 m
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 30 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K – 30 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	K – 2,0 m
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	K – 5,0 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	50 %

6. sz. táblázat

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

7. sz. táblázat

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

	épületmagasság	
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	K – 5,0 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	45 %

8. sz. táblázat

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

9. sz. táblázat

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

10. sz. táblázat

A	B	C
1.	Gkszl. jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható, beépíthető telek területe	10.000 m ²
4.	Kialakítható, beépíthető telek szélessége	min. 30 m
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 40 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K – 40 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	K – 2,0 m
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	K – 5,0 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	60 %

11. sz. táblázat

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

12. sz. táblázat

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

	területe	
4.	Kialakítható, beépíthető telek szélessége	min. 30 m
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 40 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K – 40 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	K – 2,0 m
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	K – 6,5 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %

13. sz. táblázat

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

14. sz. táblázat

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

	épületmagasság	
8.	Megengedett legkisebb zöldfelület	45 %

15. sz. táblázat

A	B	C
1.	KSp jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható, beépíthető telek területe	1000 m ²
4.	Megengedett legnagyobb beépítettség	15%
5.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	15 %
6.	Megengedett legkisebb épületmagasság	K – 2,0 m
7.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	K – 5,0 m
8.	Megengedett legkisebb zöldfelület	50 %

II. Beépítésre nem szánt övezetek

1. sz. táblázat

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

2. sz. táblázat

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

3. sz. táblázat

A	B	C
1.	Z-Kk jelű övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható telek területe	-
4.	Kialakítható telek szélessége	-
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	3 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	-

7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	-
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	3,5 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	60 %
10.	Oldalkert:	nem lehet kisebb 2,0 m-nél.

4. sz. táblázat

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

5. sz. táblázat

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

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

6. sz. táblázat

A	B	C
1.	Má2 jelű övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható telek területe	legalább 1 ha (10 000 m ²).
4.	Beépíthető telek területe	a) Szántó művelési ágban lévő területen épület, terepszint alatti épület nem létesíthető; b) Gyep, illetve rét vagy legelő művelési ágban lévő területen 5 ha alatti telekméret esetén épület, terepszint alatti épület nem létesíthető; c) Gyep, illetve rét vagy legelő művelési ágban lévő területen 5 ha és azt meghaladó telekméret esetén hagyományos, almos állattartó, valamint a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 0,5 %-át és a 400 m²-t nem haladhatja meg; a

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

7. sz. táblázat

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

		alatti beépítés nem létesíthető.
--	--	----------------------------------

8. sz. táblázat

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

9. sz. táblázat

A	B	C
---	---	---

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

4. melléklet a 11/2024. (VI.27.) önkormányzati rendelethez
Egyedi tájértékek Káptalantótiban

Nr.	Név	Helyszín	Hrsz.	Főbb jellemzők
Kultúrtörténeti értékek				
Településsel kapcsolatos egyedi tájérték				
<i>Kultikus, szakrális építmény, alkotás, helyszín</i>				
1.*	Feszület	Sabari-dűlő	962	Régi kőfeszület, kisebb faragásokkal díszített. A kereszten Krisztus szobra található, talapzatán nehezen olvasható felirat: „Isten dicséretére emeltetett”. Feltehetően egy nemesi címer vésete is kivehető rajta. Állításának évszáma ugyancsak elkopott, 1886-ra tehető. Források alapján Löke Lajos készítette. Felújításra szorul.
2.	Budi-kereszt	A belterülettől északra, a Gyulakeszi felé vezető út mentén	010/6	Régi, magas talapzatra emelt kőfeszület, kisebb díszítéssel. A kereszt aljánál, a talapzaton Szűz Mária szobra, a feszületen Krisztus szobra található. Felirata nincs, vagy teljesen lekopott. Körülötte alacsony vaskerítés. Állításának pontos ideje nem ismert.
3.*	Feszület	Petőfi S. u., temető	40	Régi kőfeszület a község temetőjében. Talapzatához illeszkedve külön kis talapzaton helyezkedik el Szűz Mária szobra. A feszületen Krisztus szobra található, a kereszt alatt pedig egy koponya alakja került kifaragásra. Felirata régies fogalmazással íródott, nehezen olvasható: „Káptalantóti község lakosa, Kanko András emeltette”; állításának pontos ideje nem látható rajta. Környezete kissé, de gondozott.
4.*	Hegymögi-kereszt	Hegymög településrész, a Tóti-hegy délnyugati lábánál	1467	Régi kőfeszület a Tóti-hegy délnyugati lábánál levő településrészben. Szerkezetét tekintve több részből épül fel. Az alsó a talapzat, amelyen nehezen olvasható felirat: „Dicsértessék a Jézus Krisztus”. Rajta egy kisebb, talapzatszerű rész található, amelyre Szűz Mária alakját vésték. Legfelül pedig a kereszt látható Krisztus szobrával. Környezete rendezetlen, kis kőkerítés vette körbe egykor. Állításának dátuma is nehezen olvasható, feltehetően az 1890-es években keletkezett.
5.	Szűcs-dombi kereszt	Bács-dűlő, a Mindszentkálra, Kékkút felé vezető út mentén	0260/21	Régi kőkereszt Krisztus-szoborral, kissé díszített. Erősen töredezett, talapzatát vasgyámmal erősítették meg. Felirata, keletkezésének ideje nem olvasható.
6.*	Kápolna-kereszt	Káptalantóti északi részén, a Bács-hegyen	619	Rézsú tetején álló kőkereszt. A település több, út menti feszületéhez képest gazdagabban díszített. Krisztus szobra, valamint a kereszt alatt egy kis kőfülkeszerű kialakításban Szűz Mária szobra található. Jézus feje sérült.

				Felirata: „Az Isten dicsőségére állíttatott.” 1888-ban keletkezett. Előtte a részsű fala a használatától erősen erodálódott.
Temetkezéssel kapcsolatos építmény, művészeti alkotás				
7.	Régi sírkő	Alsó temető, a belterületől délre	068	Régi, szív formájú sírkő a település régi temetőjében, amelynek közepéből kereszt magasodik. A szív alakra vésett felirat nehezen olvasható.
Védelemmel kapcsolatos létesítmény				
8.	Régi tűzoltókocsi	Rózsadomb utca	135	Régi tűzoltókocsi a Rózsadomb utca-Dózsa utca találkozásánál. Fa és vas szerkezetű. Víznyomó kara szépen megmaradt, de egészében felújításra, újrafestésre szorul.
Egyéb emberi tevékenységhez, eseményhez kapcsolódó egyedi tájértékek				
Történelmi vagy kulturális eseménnyel, illetve jelentős személlyel kapcsolatos egyedi tájértékek				
9.*	I. világháborús kereszt	Alsó temető, a belterületől délre	068	Az I. világháború hősi halottainak emlékére állított műköfeszület, rajta Krisztus szinte életnagyságú szobrával. Talapzatán található dombormű Krasznai Lajos alkotása: a feltámadt Krisztus és egy katona alakja látható rajta. Talapzatának 3 oldalán a helyi hősök névsora olvasható. Az 1938-ban állított kereszt 2014-ben került felújításra. Körülötte ívben helyezkednek el az elhunytak egyforma sírkövei.
10.*	II. világháborús emlékmű	Petőfi S. u. - Badacsonyi u. kereszteződése	250	Műkő talapzatra állított nagyméretű kőtömb, amelyen egy világos (fehér-szürke) márványtáblán olvasható a helyi hősök névsora. Előtte kis cserépben évszakknak megfelelő virágkiültetés. 1989-ben állították.
11.	Petőfi Sándor mellszobra	Petőfi S. u. - Badacsonyi u. kereszteződése	250	Kőtalapzaton elhelyezkedő, arany színűre festett Petőfi-szobor. Kolop József alkotása, 2000-ben avatták fel.
Termeléssel kapcsolatos egyedi tájérték				
Agrártörténeti egyedi tájérték				
12.*	Külterületi pince	Káptalanfői északi részén, a Bács-hegyen	0212/1	Régi pince a Bács-hegy déli lábánál. Az épület lejtőirányba néz, főhomlokzatán macskalépcső. Nádfedeles, amelyet a tetőgerincnél palával megerősítettek. Arányos, téglából rakott kéménnyel, fehérre meszelt falakkal, faajtóval és fageretes ablakokkal rendelkezik.
13.*	Külterületi lakóház, présház	Szűcs-domb, a Mindszentkál, Kékkút felé vezető út mentén	0258/4	Régi, lejtőirányba tekintő főhomlokzattal rendelkező épület. Mögötte földbe vájt pince található. Faajtóval, fageretes ablakokkal rendelkezik, falait szürkére festették. Részben felújított, teteje cserépfedésű.
14.	Külterületi pince	Káptalanfői északi részén, a Bács-hegyen	626	Régi lakóház, pince. Hosszanti irányú, többszintű épület, fehér falakkal, cserépfedéssel, fa ajtókkal és fageretes ablakokkal. Akácfák szegélyezik. Az épület hosszanti oldalában kis virágkiültetés látható.
15.	Gémeskút	Káptalanfői északi részén, a Bács-hegyen, út mentén	0164/7	Régi, faágas gémeskút. Állapota megfelelő. Körülötte kisebb vízenyős terület, nádas található.
16.*	Külterületi	Káptalanfői keleti	812,813	Két régi lakóépület, pince a település

	pince, lakóház	részén, Szűcs dombra-dűlő		keleti határában. A két épület között egy földbe vájt pince található. Az épületek durván vakoltak, a kisebb épületen fehérre meszelt ablak- és ajtókeretek láthatóak. A főhomlokzaton macskalepcső, a kisebb épület tetejét nád fedi.
Bányászattal kapcsolatos egyedi tájérték				
17.	Egykori bánya	Külterület, Káptalantóti déli részén, a Tóti-hegyen	098/29	A Tóti-hegy egykori bányájának területe. Viszonylag kisméretű bányagödör, amelynek falain már a spontán növénybetelepedés eredményeként pionír cserjés, fás vegetáció alakult ki. A kitaposások, használat és a természetes erózió következtében kőzetaprózódás most is megfigyelhető a bánya oldalain.
Vízhasználattal, vízgazdálkodással kapcsolatos egyedi tájérték				
18.	Kerekes kút	Csobánc u.	2	Kerekes kút a Csobánc utcában. Szerkezete betonból és fából épül fel, tetejét cserép borítja.
Természeti egyedi tájértékek				
Biológiai egyedi tájértékek				
Növényegyed, növénycsoport				
19.*	Mandulafa sor	Káptalantóti keleti részén, Szűcs dombra-dűlő	814/3	Egy szőlővel beültetett parcellát szegélyező, 5 db, idős mandulafa (<i>Prunus dulcis</i>). Karakteres megjelenésűek, enyhén dőlt törzsűek.
Állatok tartózkodására szolgáló hely				
20.	Gólyafészek	Petőfi S. u.	1/2	Villanyoszlopra szerelt, megerősített alapra helyezett gólyafészek.
Tájkép egyedi tájértékek				
Vonalas jellegű kilátóhely egyedi vagy jellegzetes látványképpel				
21.	Panoráma	Káptalantóti északi rész, Bács-hegy	0199	Nagyon szép kilátás tárul fel a Bács-hegy nyugati lábáról a Szent György-hegy felé. Tiszta időben a Tapolcai-medence távolabbi tanúhegyei is feltáruznak. Az előtérben gyepek területek legelésző állatokkal, fasorok és szőlők uralják a látképet.
22.	Panoráma	Sabari-dűlő	1014	A Sabari-dűlő portái között feltáru a távolban a Szent György-hegy látványa. A hegylábi fasorokkal, szőlőkkel igazán idillikus képet fest.
23.	Panoráma	Káptalantóti déli része, Tölgyes-kúria	083/2	A Tölgyes-kúria mellől nagyon szép kilátás nyílik a Balaton felé. Tiszta időben egészen Fonyódig ellátni.
24.	Panoráma	Csobánc u.	289	A Csobánc utca végéből, a településkapuból tisztán kirajzolódik a Csobánc. Meghatározó látképi elem.
25.	Panoráma	Káptalantóti északi része	0146	A Bács-hegy településrész felé haladva kiemelkedő tájképi elemként magasodik a Csobánc, illetve a Bács-hegy kisebb vonulatai. Az előtérben gyepek, sík területek húzódnak.
26.	Panoráma	Gyulakeszi-Mindszentkállya összekötő út	0266	A települést Gyulakeszivel és Mindszentkállával, Kékkúttal összekötő útról dél, délnyugat felé tekintve szép panoráma tárul fel a Tóti-hegyről és annak kisebb dombjairól.
27.	Panoráma	Sabar-hegy	02	A belterület felől a sabar-hegyi

				településrész felé haladva feltárul a Sabar-hegy kisebb dombja, lankáin kis lakó- és présházakkal, pincékkel.
--	--	--	--	---

5. melléklet a 11/2024. (VI.27.) önkormányzati rendelethez
Utak osztályba sorolása

Út neve	Út	kategória	Közlekedési terület szélessége	Védőtávolság
-	7346 j. összekötő út	Külterületi összekötő-út K.V.B	Meglévő (14 m)	50 m
-	7344 j. összekötő út	Külterületi összekötő-út K.V.B	Meglévő (12 - 14 m)	50 m
-	7313 j. összekötő út	Külterületi összekötő-út K.V.B	Meglévő (11,50 - 20 m)	50 m
-	73144 j. bekötő út	Külterületi bekötő út K.V.B	Meglévő (10,70 - 23 m)	50 m
Badacsonyi utca	7344 j. összekötő út	Belterületi összekötőút B.V.c.D	Meglévő (6,40 – 18 m)	-
Csobánc utca	73144 j. összekötő út	Belterületi összekötőút B.V.c.D	Meglévő (6,00 – 16 m)	-
-	Lakóutak	Vegyes forgalmú út B.VI. d. D	Meglévő (3-18 m)	-
-	Külterületi mezőgazdasági utak	Külterületi mezőgazdasági út K. VI. D	Meglévő (3,50 – 10,50 m)	-
-	Tervezett lakó és kiszolgáló utak	Lakóút, kiszolgálóút B.VI. d. C	Tervezett (14 m)	-
-	Tervezett lakó és kiszolgáló utak	Lakóút, kiszolgálóút B.VI. d. C	Tervezett (10 m)	-
-	Lakóutak	Vegyes forgalmú út B.VI. d. D	Meglévő (6 m)	-

