

**Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testületének
12/2007. (XI. 20.) sz. rendelete
Káptalantóti Szabályozási tervéről és az Építési Szabályzatról**

Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testülete „a helyi önkormányzatokról” szóló, többször módosított 1990. évi LXV. törvény 16.§-ában, valamint „az épített környezet alakításáról és védelméről” szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) és a 7.§ (3), valamint „az országos településrendezési és építési követelményekről” szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet felhatalmazása alapján jóváhagyja Káptalantóti Szabályozási Tervét, megalkotja az alábbi Építési Szabályzatot és elrendeli annak alkalmazását.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1.§

A szabályzat hatálya és tartalma

- (1) ¹A Helyi Építési Szabályzatról (továbbiakban: HÉSZ) szóló rendelet hatálya Káptalantóti község közigazgatási belterületére terjed ki.
- (2) ²A HÉSZ csak a mellékelt SzT-2 jelű, M=1: 2.000 méretarányú szabályozási tervlapokkal együtt érvényes.
- (3) Az (1) bekezdésben meghatározott területen, területet felhasználni, telket alakítani, építményt, építményrész, épülethez tartozó részeket építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni csak a szabályozási tervekben és a jelen rendeletben foglaltaknak megfelelően szabad.
- (4) A szabályozási terven és az építési szabályzatban nem szabályozott kérdésekben:
- „a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról” szóló 2000. évi CXII. Törvény (Balatontörvény);
 - „az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről” szóló 253/1997.(XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK);
 - „az épített környezet alakításáról és védelméről” szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény előírásai;
 - valamint, az általános érvényű egyéb rendelkezések előírásait együttesen kell alkalmazni.
- (5) ³Jelen építési szabályzat mellékletei:

¹ Megállapította Káptalantóti Község Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2008.(XI.11.) sz. rendelete 1.§ (1) bekezdése; Hatálybalépés napja: 2008. november 11.

² Megállapította Káptalantóti Község Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2008.(XI.11.) sz. rendelete 1.§ (1) bekezdése; Hatálybalépés napja: 2008. november 11.

³ Megállapította Káptalantóti Község Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2008.(XI.11.) sz. rendelete 1.§ (1) bekezdése; Hatálybalépés napja: 2008. november 11.

1. sz. melléklet: Szabályozási tervlap-2
3. sz. melléklet: Fogalom meghatározások

2.§ Szabályozási elemek

- (1) A szabályozási terven az alábbi szabályozási elemek kötelező érvényűek:
 - tervezett szabályozási vonal;
 - övezet, építési övezet határa, övezeti besorolás, övezeti paraméterek;
 - építési hely és arra vonatkozó előírások;
 - építési vonal;
 - eltéréssel szabályozott építési vonal;
 - szabályozási elemekre vonatkozó méretek;
 - kötelező fásítás;
 - a telek be nem építhető része;
 - beültetési kötelezettségű terület határa.
- (2) A kötelező erejű szabályozási elemeket megváltoztatni csak az építési szabályzat és a szabályozási terv együttes módosításával lehet.
- (3) A szabályozási terven irányadóként feltüntetett szabályozási elemek a továbbtervezés, elvi engedélyezés során a magasabb rendű jogszabályok és jelen rendelet előírásainak betartása mellett pontosítandók.
- (4) A szabályozási terven feltüntetett egyéb jogszabályban meghatározott elemeket megváltoztatni, vagy azoktól eltérni csak a vonatkozó jogszabály módosulása esetén, vagy az illetékes hatóság felmentése, hozzájárulása mellett lehet.

3.§ Sajátos jogintézmények

- (1) Káptalantóti közigazgatási területén a településrendezési feladatok megvalósítására az 1997. évi LXXVIII. Törvény (Étv.) szerinti sajátos jogintézmények alkalmazandók:
 - /a/ Kiszolgálóút és lakóút céljára történő lejegyzés a megfelelő útszélességek kialakítása érdekében alkalmazandó. *(Az érintett telkek listáját a 4. függelék tartalmazza).*
 - /b/ A beültetési kötelezettség a szabályozási terven jelölt területeken a zöldfelület kialakítási kötelezettség. A beültetési kötelezettséggel érintett telkeknél az építési engedélyezési tervnek tartalmaznia kell a növénytelepítésre vonatkozó növényelhelyezési helyszínrajzot.

4. § Táji és természeti értékek védelme

- (1) Káptalantóti területén – miután a település teljes külterülete a Balatoni Nemzeti Parkba tartozik – a beépítésre szánt területek szabályozásának módosítása és a területen épületek elhelyezése csak a székesfehérvári székhelyű Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség (KTVF) és a terület természetvédelmi kezelését végző Balatoni Nemzeti Park Igazgatóság egyetértésével történhet.
- (2) Külterületen az utak (közlekedési utak, dűlőutak, kerékpárutak) mentén kétoldali fasorok telepítendők.

- (3) Káptalantóti területén az élővilágot, a természetes flórát és faunát, a természeti területeket gondos emberi tevékenységgel védeni szükséges. A meglévő természeti értékeket – források, erdők, felszíni formák, tájjelleg – fokozott védelemben kell részesíteni.
- (4) A táj esztétikai megjelenése érdekében a tájképet nem előnyösen formáló szőlőhegyi épületek előtt takarófásítás szükséges.
- (5) Külterületen a meglévő természeti és táji értékek védelme érdekében a jelentősebb beavatkozásokat (pl.: fakivágás, 1 méternél magasabb tereprendezés, művelési ág változtatás) kizárólag a KTVF, a Balatoni Nemzeti Park Igazgatóság engedélyével lehet végezni.
- (6) Káptalantóti a 27/2006. (II.7.) Korm. rendelet alapján nitrátérzékeny terület, ezért a területen a „helyes” mezőgazdasági gyakorlatra vonatkozó előírásokat érvényesíteni kell.
- (7) A település területén kizárólag a Balatoni Nemzeti Park Igazgatóság által ajánlott honos növények telepítendőek.
- (8) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a parti sáv természetközeli ökoszisztémáinak (nádasok, gyepek, ligetes fás társulások) védelmét, illetve létrehozását a vízfolyások két oldalán 50-50 méteres sávban biztosítani kell. A Szabályozási Terven jelölt felszíni vízminőségvédelmi sávban terepszint alatt sem helyezhető el épület, továbbá nem engedélyezhetőek olyan tevékenységek, amelyek a parti sáv ökoszisztémájára és a vízminőségre hátrányos hatással lehetnek.
- (9) A szabályozási tervlapokon beültetési kötelezettséggel jelölt és a Gksz-1 és Gksz-2 övezeti telkek esetében a telekhatár mentén legalább 10 méter szélességben 3 szintes növényállományt kell kialakítani.

5. § Környezetvédelem

- (1) A termőföld és a tájkarakter védelme érdekében 1,0 méternél nagyobb feltöltések, illetve 2,0 méternél nagyobb bevágások csak a KTVF, a talajvédelmi hatóság, illetve a Geológiai Szolgálat engedélyével lehetséges.
- (2) Épületek, létesítmények elhelyezésekor a termőföld védelméről, összegyűjtéséről és megfelelő újrahasznosításáról az építtető köteles gondoskodni.
- (3) Az erózióknak kitett szőlőhegyi területeken a talajleomosódást a földhasznosítás és művelés talajt megtartó megválasztásával, talajvédő agrotechnikai eljárások alkalmazásával és egyes helyeken meliorációs talajvédelmi beavatkozásokkal kell megakadályozni.
- (4) Káptalantóti keletkezett hulladékok kezelésére méretezett települési hulladékkezelő telep, hulladékudvar létesíthető a kijelölt területen.
- (5) Utcai szelektív hulladéksziget csak takartan, rejtve, növényzettel takart módon helyezhető el.
- (6) A település területén új üzemanyag-töltő állomás nem létesíthető. Az Szabályozási Terven jelzett helyen meglévő üzemanyag-töltő felújítható és egyszeri alkalommal bővíthető.

6. § Közművek, közterületi építmények

- (1) Káptalantóti területén az új közmű hálózatok csak terepszint alatt helyezhetők el. A meglévő terepszint feletti hálózatok mielőbbi átalakítása, illetve az új bekötések földben történő kialakítása szükséges.
- (2) Káptalantóti területén a megépült szennyvízcsatorna-hálózatra való kötelező rákötéssel egy időben a telken meglévő közműpótló műtárgyat meg kell szüntetni.
- (3) Meglévő épületek esetében bármely építési tevékenységre vonatkozó engedély megadásának feltétele a meglévő szennyvíz tározó vízzáró típusura történő átalakítása.
- (4) A szikkasztási tilalom betartatása, ellenőrzése a települési önkormányzat feladata. Ha a közcsatorna-hálózat kiépülése csak hosszabb távon reális az önkormányzatnak a település területén lévő szikkasztómedencék felszámolását, átépítését kell kezdeményezni.
- (5) A közmű létesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenésre, illetve a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag) figyelemmel kell lenni.
- (6) A közműhálózatok, közműépítmények védőtávolságát közterületen, vagy közmű üzemeltető telkén belül kell biztosítani. Ettől eltérő esetben – ha a vezeték és a védőtávolság magánterületre esik – a közművezeték nyomvonalára a szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni. A szolgalmi jogot és a szükséges védőtávolságot az építési engedély kiadásánál figyelembe kell venni. Amennyiben csak a védőtávolság esik magánterületre, azt csak az építési engedély kiadásánál kell figyelembe venni.
- (7) Új út építésénél a tervezett közművek egyidejű megépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről, belterületen a közvilágítás megépítéséről, útrekonstrukciónál a meglévő közművek szükséges egyidejű felújításáról gondoskodni kell.
- (8) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor a feleslegessé vált közművet el kell bontani, az indokoltan földben maradó vezeték tömésdélkelését szakszerűen meg kell oldani.
- (9) A beépítésre szánt területeken a területet kiszolgáló közművezetékek nyomvonalát és helyét úgy kell elrendezni, hogy az utcákban egyoldali, kedvező esetben kétoldali fásor telepítését ne akadályozzák meg.
- (10) Az elválasztott rendszerű csatornahálózat megvalósulása után házi vízbekötés csak a hálózatra történő rákötést követően engedélyezhető.
- (11) A szennyvízcsatornázás megvalósulásáig a szennyvizet engedélyezett terv alapján épített, vízzáróan szigetelt tározóba kell vezetni.
- (12) A szennyvízelvezető csatornahálózat megépítését követően az ellátott ingatlanokat a hálózatra rá kell kötni. A rákötéssel egyidőben a közműpótló berendezéseket szakszerűen fel kell számolni. Ekkor már közműpótló berendezést ideiglenes jelleggel sem szabad engedélyezni. Szennyvizet a csapadékvíz elvezető rendszerbe vezetni tilos.
- (13) Nyílt árok zárt csatornába történő bekötése előtt hordalékfogó műtárgyat kel építeni.
- (14) A kiemelt szegéllyel építendő parkoló felületekről és a szennykezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól az összegyűlő csapadékvíz csak környezetvédelmi műtárgyon (olaj-iszapfogó) keresztül vezethető a befogadóba.
- (15) A nagy esésű árkokat a vízsebesség csökkentése érdekében lépcsőzni kell.
- (16) A veszélyeztetett területek külvízvédelmét övárkok építésével kell megoldani.
- (17) A csapadékvíz befogadó Tekeres-patak mentén a partélektől számított 6-6 m-es parti sávot szabadon kell hagyni. E területen csak gyepgazdálkodás folytatható.

- (18) Mobil távközlésre szolgáló új bázisállomás vagy adótorony közterületi elhelyezése a település területén nem engedélyezhető.
- (19) Közterületen és közhasználat céljára átadott területen hatósági építési engedély alapján elhelyezhetők:
- a közparkok (Z) és a közlekedési területek előírásaiban meghatározott építmények, köztárgyak,
 - idegenforgalmi és információs tájékoztató táblák,
 - telefonfülke, óra,
 - időszakosan működő vendéglátó terasz.
- (20) A hatósági engedély iránti kérelemhez csatolni kell az engedélyezési tervdokumentáció tartalmi követelményeinek országos hatáskörű, vonatkozó előírásain túl a látványtervet, színezési tervet is.
- (21) Belterületen új transzformátorállomás csak épületben helyezhető el.
- (22) Új közműépítés, illetve jelentős közmű-rekonstrukció során belterületen (a nagyfeszültségű villamosvezetékek kivételével) légkábelek nem helyezhetők el, a villamosenergia, hírközlés, telekommunikáció összes vezetékeit földkábelként kell kialakítani.
- (23) A közműszolgáltatók által nem közterületen elhelyezett műtárgyak telkeinek határa mentén, egy, legalább 1,5 méter magas cserjesort kell telepíteni, a telepítési távolságokra vonatkozó előírások betartásával.

7. §

Reklám, hirdetőtábla

- (1) Cégek, reklámok, hirdetőtáblák méretét, kialakítását és elhelyezését épülethomlokzaton történő elhelyezés esetén a homlokzattal együtt kell tervezni és engedélyeztetni. Utólagosan cégér vagy hirdetőtábla csak a már kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve, engedély alapján helyezhető el.
- (2) Káptalantóti területén A1-es (840 x 600 mm) méretet meghaladó méretű önálló reklámhordozó nem helyezhető el. Kivételt képeznek a (1) bekezdés szerinti cégek és hirdetőtáblák.
- (3) Káptalantóti területén az épületek tetőzetén hirdetési berendezések, fényreklámok nem helyezhetők el.

8. §

Zöldfelületek kialakítása

- (1) Beépítésre szánt területeken az építési telkekre minden megkezdett 150 m² után legalább 1 db tájhonos lombos fa ültetendő, amely a beültetési kötelezettség teljesítésébe beleszámítható.
- (2) Az építési telkek legkisebb zöldfelületének 50 %-a fás növényzettel telepítendő be.
- (3) A különleges területek és a gazdasági területek építési övezeteinek beépítése során az építési engedélyezési kérelemnek tartalmaznia kell kertészeti tervet.

9. §

Műemléki környezet

- (1) A műemléki környezetben épület elhelyezése csak előkert nélkül, utcáfronton történhet.
- (2) A műemléki környezet területén az épületek homlokzata, a kerítések, kapuk anyaghasználata, színezése csak a környezethez illeszkedő módon alakítható ki. A meglévő természetes kőből készült térfalak megtartandók, felújítandók.
- (3) A műemléki környezet területén új kerítés csak terméskőből létesíthető.
- (4) A műemléki környezetben annak történelmi jellegét, bemutatás (látvány) hangulati hitelességét veszélyeztető köztárgyak, hirdetések, közmű és távközlési nyomvonalas létesítmények nem helyezhetők el.
- (5) Műemléki környezetbe csak tájhonos növényzet telepíthető.
- (6) A műemléki környezet területén a közterületek burkolása esetén a járdák, kapubehajtók, teresedések kialakítása során a helyi-térségi természetes követ kell alkalmazni. Térkő nem alkalmazható. A közterületek burkolása során kiemelt szegély nem képezhető. A tér teljes területét a gyalogos és kerékpáros prioritásoknak megfelelően kell kialakítani.

10. §

Régészeti területek

- (1) Káptalantóti területén nyilvántartott az 1. számú függelék szerinti régészeti lelőhelyek területén és régészeti érdekelttségű terület határán belül az építési engedélyezési eljárások során a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatóságként jár el.
- (2) A „régészeti terület határa” által jelölt területen (régészeti terület és védőövezet) bármilyen földmunka során előkerülő régészeti emléket meg kell védeni.
- (3) Lelet előkerülése esetén a Kulturális Örökségvédelemről szóló 2001. évi LXIV. Tv. 24.§-a szerint kell eljárni.
- (4) A védőövezetben – a régészeti terület határán belül – a régészeti terület történelmi jellegét, a bemutatás (látvány) hangulati hitelességét veszélyeztető köztárgyak, hirdetések, közmű és távközlési nyomvonalas létesítmények nem helyezhetők el.

11. §

Építészet értékvédelem

- (1) A helyi egyedi védelem az épített örökség elemeire és azok együtteseire vonatkozik. A helyi egyedi védelemre javasolt épületeket, szobrokat, feszületeket a 3. számú függelék tartalmazza.
- (2) A védett épületen történő bármilyen felújítási, korszerűsítési, átalakítási, bővítési, bontási és a védett érték megjelenését bármely módon érintő egyéb munkák elvégzéséhez az elsőfokú építésügyi hatóság engedélye szükséges.
- (3) A védett épületeken történő beavatkozás során az eredeti állapot megőrzését illetve annak lehetséges helyreállítását biztosítani kell. Ezt a tervezett beavatkozással arányosan érvényesíteni kell a tömegformálás, nyílászárók, tetőfedés, homlokzatszínezés, kerítés és melléképítmények alakítása során.
- (4) A helyi védelem alatt álló építményt, épületrészt csak a helyi védettség megszüntetése után lehet elbontani.

- (5) A helyi egyedi védelem alatt lévő épület közvetlenül szomszédos telkein álló fő rendeltetésű épület nem térhet el jelentősen, az egyedi védelem alatt álló épület megjelenésétől. Így ezen telkeken új épület építése esetén, vagy jelentős átalakítás esetén:
- a) az új épület magassága nem haladhatja meg az egyedi védelem alatt álló épület homlokzatmagasságát, és nem lehet attól több, mint 0,5 m-rel alacsonyabb.
 - b) az új épület szélessége nem lehet több 7,0 m-nél.
 - c) a tető típusát, a tetőgerinc utcavonalhoz viszonyított helyzetét a védett épület ugyanezen tulajdonságai határozzák meg. A tető hajlásszöge a védett épületek tetőhajlásszögéhez képest $\pm 5\%$ -kal eltérhet, de nem lehet több 45° -nál
 - d) a homlokzatszínezés tekintetében a községben jellemző fehér, törtfehér, halványsárga színektől eltérni nem lehet.
- (6) A hasznosítás módjának megváltoztatása a védett értéket nem veszélyeztetheti.
- (7) A védett értékek állapotának megóvása, karbantartása a tulajdonos feladata.
- (8) A tulajdonosnak kötelessége a védett érték rendeltetésnek megfelelő használata. Szor, feszület áthelyezése csak az önkormányzat egyetértésével történhet.
- (9) Közterületeken, telekhatárokon álló, valamint közterületről látható támfalak, tömör kerítések látható felületei csak természetes kőből készülhetnek, látható felületük szárazon rakott modernak megfelelően kialakítva, vagy mélyen fugázva. Meglévő támfal látható felülete csak saját anyagával javítható, egészíthető ki.
- (10) Tömör kerítés, vagy támfal magassága, ha a terepadottságok, szintkülönbségek nem teszik szükségessé, nem lehet több 1.8 m-nél.
- (11) Falusias lakóterületen új, vagy átalakított fő rendeltetésű épület tetőidoma nyeregtető vagy nyeregtetők kombinációja lehet. A tetőn sem teljes, sem részleges kontyolás nem készíthető. A tető hajlásszöge: $35-45^\circ$ között alakítandó ki.
- (12) Tetőablak csak tetősíkbán – legfeljebb a tetőfelület 15%-ig – elhelyezett tetőablak, vagy legfeljebb $0,6 \text{ m}^2$ felületű „ökör szem” típusú álló ablak lehet. Sem az épületek homlokzatán, sem a tetőfelület megbontásával, visszahúzásával erkély, lodzsa, terasz nem alakítható ki.
- (13) Új épület esetén a tetőfedés anyaga csak a következő lehet: nád, hornyolt-, vagy hód-farkú égetett kerámiacserép: piros, vagy natúr színben.
- (14) Napkollektor legfeljebb 3,0 m magas kiszolgáló funkciójú épületen helyezhető el.
- (15) Épületek utcai homlokzatára nem kerülhet szabadon vezetett közmű-, vagy épületgépészeti vezeték, berendezés, vagy bármi egyéb építmény.

II. FEJEZET TERÜLETFELHASZNÁLÁS

11. § Területfelhasználási egységek

- (1) Káptalantóti területén a beépítésre szánt területek az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységekbe sorolhatók:

Területfelhasználási egységek		
Általános használat szerint	Sajátos használat szerint	
	Megnevezés	Jel
Lakóterületek	Falusias lakóterület	Lf
	Kertvárosias lakóterület	Lke
Vegyes területek	Településközpont vegyes terület	Vt
Gazdasági területek:	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz
Különleges területek	Szabadidős-, sportterület	Ksz
	Temetőterület	Kte
	Turisztikai-üdülési területek	Ktu
	Szennyvízkezelő terület	Kszv

- (2) Káptalantóti területén a beépítésre nem szánt területek az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységekbe sorolhatók:

Területfelhasználási egységek		
Általános használat szerint	Sajátos használat szerint	
	Megnevezés	Jel
Közlekedési területek	Közút	KÖu
Zöldterületek	Közpark	Z
Erdőterületek	Védelmi rendeltetéssel	Ev
Mezőgazdasági területek	Általános mezőgazdasági terület	Má
	Kertes mezőgazdasági terület	Mk
Vízgazdálkodási területek	Felszíni vízfolyások, árkok, források területe, vízmű területek	V

12. § Falusias lakóterület (Lf)

- (1) Falusias lakóterület lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A falusias lakóterületen elhelyezhető főfunkciójú épületek:
- legfeljebb kétlakásos lakóépület,
 - mező- és erdőgazdasági építmény,
 - nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - szálláshely szolgáltató épület,
 - kézműipari építmény,
 - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - sportépítmény,

- múzeum és egyéb kulturális épület
- műterem.

(3) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét, a beépítés módját következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÍTMÉNYEK
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe m ²	legkisebb telekszeléség	legnagyobb szintter. mutató	legnagyobb beépítettség %	legkisebb zöldfelületi aránya %	legnagyobb burkolt felület aránya %	legnagyobb építménymagassága m
Lf-1	O	1500	16	0,2	20	45	20	3,5
Lf-2	O	1000	18	0,5	25	45	20	4,5

O – oldalhatáron álló

- (4) Az építési övezet telkein a fő rendeltetés szerinti funkció – az állattartó épületet kivéve - kizárólag egy épületben helyezhető el.
- (5) Épület elhelyezése esetén a kiszolgáló épület, gépjárműtároló csak a főfunkciójú épülettel egy tömegben helyezhető el. Meglévő főépület esetében legfeljebb egy kiszolgáló funkciójú épület építhető.
- (6) A falusias lakóterületen a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
 - kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel),
 - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló
 - műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő, épülettel egybeépített lefedés nélküli terasz),
 - kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, kerti épített tűzrakó hely,
 - kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
 - háztartási célú kemence, jégverem, zöldségverem, komposztáló,
 - állatkifutó,
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
 - utcai kerítés
 - szabadonálló és legfeljebb 5,0 m magas szélkerék és zászlótartó oszlop.
- (7) Az övezetben elhelyezhető kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és szálláshely szolgáltató épület nettó szintterülete nem haladhatja meg az 500 m²-t.
- (8) Az épületek földszinti padlószintjét az épület körül kialakított legalacsonyabb terepszint felett max. 65 cm magasan lehet kialakítani.
- (9) ⁴Az LF-2 övezetbe tartozó belterületi 282/4 hrsz. – 282/9 hrsz.-ú ingatlanok, építési telkek telekhatárvonalát a közút határától számított 7 m-re módosítja, a beépítési vonalat pedig a telekhatártól számított 3 m távolságban állapítja meg.

13. §

⁴ Megállapította Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2010.(VIII.01.) sz. rendeletének 1. § (1) bekezdése; Hatálybalépés napja : 2010. augusztus 01.

Kertvárosias lakóterület építési övezetei (Lke)

- (1) Kertvárosias lakóterület a laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető, főfunkciójú épületek:
 - legfeljebb kétlakásos lakóépület,
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató épület,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület,
 - legfeljebb 4 db. vendégszoba számú egyéb kereskedelmi szálláshely épület.
- (3) Kivételesen elhelyezhető:
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
 - a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
 - sportépítmény,
 - vendéglátó épület.
- (4) Az építési övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét, a beépítési módot a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÍTMÉNYEK
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb terület m ²	legkisebb telekszélesség	legnagyobb szintter. mutató	legnagyobb beépítettség %	legkisebb zöldfelületi aránya %	legnagyobb burkolt felület aránya %	legnagyobb építmény-magasság m
Lke-1	O	1000	16	0,4	30	50	15	3,5
Lke-2	O	1000	18	0,4	30	50	15	4,5
Lke-3	SZ	1000	18	0,4	30	50	15	4,5
Lke-4	O/SZ	800	18	0,4	30	50	15	4,5
Lke-5	O	500	18	0,4	30	50	15	4,5

O – oldalhatáron álló beépítés

- (5) Az építési övezet telkein a fő rendeltetés szerinti funkció kizárólag egy épületben helyezhető.
- (6) Új épület elhelyezése esetén a kiszolgáló épület, gépjárműtároló csak önálló rendeltetési egység épületével egy tömegben helyezhetők el. Meglévő épület esetében legfeljebb egy kiszolgáló funkciójú épület építhető.
- (7) A kertvárosias lakóterületen a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:
 - közműbecsatlakozási műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
 - kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel),
 - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő, épülethez csatlakozó lefedés nélküli terasz),
 - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, épített tűzrakó hely,
 - lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
 - háztartási célú kemence, jégverem, zöldségverem, komposztáló,
 - kerti szabadlépcső (terepplépcső) és lejtő,
 - utcai kerítés;

- szabadonálló és legfeljebb 5,0 m magas szélkerék és zászlótartó oszlop.

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

14. §

Településközpont vegyes területek (Vt)

- (1) Településközponti vegyes területen csak a következő épületek helyezhetők el:
- Lakóépület,
 - Igazgatási épület,
 - Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - Szálláshely-szolgáltató épület,
 - Egyéb közösségi szórakoztató épület,
 - Sportépítmény.
- (2) Településközpont vegyes területen az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembe vételével kivételesen elhelyezhetők nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmények.
- (3) Településközpont vegyes területen a következő paraméterekkel lehet elhelyezni új épületet:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÍTMÉNYEK
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe m ²	legkisebb telekszelvényesség	legnagyobb szintter. mutató	legnagyobb beépítettség %	legkisebb zöldfelületi aránya %	legnagyobb burkolt terület aránya %	legnagyobb építménymagassága m
Vt-1	O	1000	18	0,5	40	40	20	4,5
Vt-2	SZ	1200	18	0,5	40	40	20	4,5

O = oldalhatáron álló, *- az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosának maximuma

- (4) Melléképítmény előkertben – a közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló kivételével - nem helyezhető el.
- (5) Terepszint alatti építmény elhelyezhető legfeljebb 60 m² nagyságú területen.
- (6) Lakóépület utcai homlokzatán erkély, balkon nem létesíthető.

15. §

Különleges területek

- (1) Káptalantóti területén különleges területek a szennyvízülepítő területe, a sportterület, a turisztikai-üdülési terület és a temetők területe.
- (2) A különleges –szennyvízkezelési területen csak a működéshez szükséges műtárgy helyezhető el, a meglévő épület(ek) növényzettel takart módon fenntarthatók. Új épület az övezetben nem létesíthető. Az építmény-elhelyezés feltételei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLET
övezeti jele	beépítési módja	legnagyobb megengedett beépítés mértéke	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kötelező zöldfelületi mértéke	legnagyobb megengedett szintterületi mutatója*	legnagyobb megengedett építménymagassága
		%	m ²	%	m ² /m ²	m
K-szv	SZ	0,3	K	45	0,03	3,5

SZ = szabadonálló, *- az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosának maximuma

- (3) A különleges szabadidő-, és sport területen a sportolást, testedzést és vendéglátást szolgáló funkciók helyezhetők el a népi építészeti hagyományokat figyelembevevő földszintes épületben helyezhetők el a következő paraméterek alapján:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLET
övezeti jele	beépítési módja	legnagyobb megengedett beépítés mértéke	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kötelező zöldfelületi mértéke	legnagyobb megengedett szintterületi mutatója*	legnagyobb megengedett építménymagassága
		%	m ²	%	m ² /m ²	m
K-Sz	SZ	10,0	K	10	0,1	3,5

SZ = szabadonálló, *- az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosának maximuma

- (4) A különleges turisztikai-üdülési területen turisztikai szolgáltató, üdülést szolgáló funkciók helyezhetők el. Az épület és építmény-elhelyezés keretfeltételei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLET
övezeti jele	beépítési módja	legnagyobb megengedett beépítés mértéke	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kötelező zöldfelületi mértéke	legnagyobb megengedett szintterületi mutatója*	legnagyobb megengedett építménymagassága
		%	m ²	%	m ² /m ²	m
K-tu	SZ	8,0	50.000	50	-	-

- (5) A különleges turisztikai-üdülési területen telekalakítási, építési tevékenység csak a területre egyedien kidolgozott szabályozási terv alapján engedélyezhető. Az építendő épületeket a rendeltetés és a szűkebb környék építészeti és táji adottságához igazodva kell megtervezni. A teljes beépítésre szánt területre komplex környezetalakítási és beültetési terv készítendő.

- (6) A Különleges - temető területe temetkezésre és kegyeleti park kialakítására szolgál.

- (7) A „K-Te” jelű temetők területén csak a temetéshez tartozó, illetve azt kiszolgáló épületek és építmények, létesítmények (kápolna, halottasház, ravatalozó, sírépítmények, urnahelyek), valamint közművek, utcabútorok, képzőművészeti alkotások, utak és növényzet helyezhetők el.

- (8) Temető területén az épület és építmény-elhelyezés feltételei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLET
övezeti jele	beépítési módja	legnagyobb megengedett beépítés mértéke	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kötelező zöldfelületi mértéke	legnagyobb megengedett szintterületi mutatója*	legnagyobb megengedett építménymagassága
		%	m ²	%	m ² /m ²	m
K-Te	SZ	5,0	K	45	0,2	3,5

SZ = szabadonálló, *- az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosának maximuma

- (9) A temető védőtávolságán belül az építési engedélyezési eljárásba az egészségügyi szakhatóságot is be kell vonni.

- (10) A temető kerítése mentén 10 méter távolságon belül új koporsós temetés nem engedélyezhető, ebben a sávban növényzet telepítendő.

16. §

Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (Gksz)

- (1) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági rendeltetésű és a környezetet nem károsító tevékenység elhelyezésére szolgáló terület a szabályozási terven Gksz jellel szabályozott terület-felhasználási egység.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági területen a környezetet nem károsító tevékenység elhelyezésére szolgáló gazdasági épület, valamint a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakások, igazgatási irodahelyiségek helyezhetők el.
- (3) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület övezeteiben az épület- és építmény-elhelyezés feltételei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÍTMÉNYEK
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe m ²	legkisebb telekszelvényesség	legnagyobb szintter. mutató	legnagyobb beépítettség %	legkisebb zöldfelületi aránya %	legnagyobb burkolt terület aránya %	legnagyobb építménymagassága m
Gksz-1	SZ	10.000	30	0,5	10	60	20	4,5
Gksz-2	SZ	10.000	30	0,5	40	40	20	6,0
Gksz-3	SZ	5000	30	0,5	40	40	20	6,0

SZ - szabadonálló

- (4) Mindennemű építési tevékenység csak az építészeti-műszaki tervdokumentációk tartalmi követelményeikről szóló 45/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 3. §-ban felsoroltak közül a telek adottságainak megfelelő elvi építési engedélyezési terv alapján lehetséges, melyet a Területi Tervtanáccsal véleményeztetni kell.
- (5) Az övezetben az építési hely legalább 10 méteres elő-, oldal- és hátsókerttel állapítható meg.
- (6) A „Gksz-1” jelű meglévő gazdasági területen a beépíthetőség mértéke tovább nem növelhető. A területen a turizmust kiszolgáló épületek is létesíthetők.
- (7) A „Gksz-2” jelű meglévő Riza-pusztai gazdasági területen új épület nem helyezhető el. A történeti értékű épületek és körülöttük lévő kert védendő.
- (8) Az övezetekben az egyes telkeken a kötelező zöldfelület egy részét a telekhatárok mentén egybefüggően kell kialakítani. Az eltérő területfelhasználású területtel érintkező telekhatárok mentén legalább 10 m széles, háromszintű növényzetből álló növényzet (fasor alatta cserjesávval), a többi telekhatár mentén legalább 5 m széles, az oldal és a hátsókertben háromszintű növényzetből, az előkertben legalább kétszintű növényzetből (gyep- és cserjeszint együttesen) álló növényzét létesítendő.
- (9) A Gksz-3 övezetben a Szabályozási Terven jelölt eltéréssel szabályozott építési vonal legalább 50 %-án épület létesítendő. Az építési vonaltól csak a telek belseje felé, legfeljebb 5 m-re lehet eltérni.
- (10) A Gksz-3 övezetben kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, amelyek létesítése nem igényli a 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet szerinti védelmi övezet kialakítását.
- (11) A Gksz-3 övezetben kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, amelyek a zajtól védendő területeken nem okoznak a 8/2002. (II.22.) KöM-EüM együttes rendeletben meghatározott, üzemi létesítményektől származó zaj terhelési határértékeit meghaladó terhelést.

III. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

17. §

Közlekedési célú közterület (Köu)

- (1) A közlekedési és közműterületek a meglévő és tervezett (szabályozott) közutak (jele: KÖu).
- (2) A közúti közlekedési területeken a közlekedési és közmű műszaki létesítmények elhelyezésén túl csak a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények (váróhelység, esőbeálló, forgalomirányító helység) helyezhetők el.
- (3) A tervezett utak szabályozási szélességét és a meglévő utak korrekcióinak méretét az OTÉK ill. a SZT-2 szabályozási tervlapok szerint kell kialakítani.
- (4) Lakóterületen a kapubehajtók maximális szélessége 4,5 m lehet.
- (5) A közúthálózat elemei számára az alábbi szabályozási szélességű területeket kell biztosítani:
 - a. Az SZT-1 tervlapon Köu jellel nem jelölt utak szabályozási szélességét min. 8 m szélességben kell meghatározni. Ezen 8 méter széles szabályozási sávban építmény nem helyezhető el.
 - b. Az SZT-1 tervlapon Köu jellel jelölt mezőgazdasági főfeltáró utak szabályozási szélességét min. 12 m szélességben kell meghatározni. Az úttengelytől számított 10-10 méteres sávban építmény nem helyezhető el.
 - c. Az utak védőterülete: országos közút esetén: 50-50 m az úttengelytől mérve, védőtávolságon belül létesítményt elhelyezni csak a közút kezelőjének hozzájárulásával és a közúti hatóság engedélyével szabad.
- (6) A rálátási háromszöget a csomópontokban és útcsatlakozásoknál (kapubehajtóknál) a szabadlátást gátló létesítményeket valamint az 1,20 m-nél magasabbra kiálló közmű műtárgyakat elhelyezni, illetve ennél magasabb növényzetet ültetni tilos.
- (7) A közlekedési terület vízzáró burkolatainak vízelvezetését nyílt árokkal, vagy zárt elvezető-rendszerrel kell megoldani.
- (8) A közterületekre kerülő épített elemek (buszváró, információs tábla, településtérkép stb.) és térbútorok (pad, szemetes stb.) csak a környezethez illeszkedően, a közlekedésbiztonságra figyelemmel alakíthatók ki.
- (9) Káptalantóti területén a gépjárművek parkolását telken belül kell megoldani. A közforgalmú területek ellátására a település területén az SZT-2 tervlapon megjelölt helyeken közhasználatú parkolókat szükséges kialakítani.

18. §

Zöldterület (Z)

- (1) Zöldterület (közkert) a szabályozási terven „Z” jellel szabályozott növényzettel fedett közterület.

- (2) Zöldterületen a pihenést, szabadidő eltöltést és testedzést szolgáló építmény, valamint a zöldfelületek fenntartásához szükséges épület helyezhető el.
- (3) A zöldterület legnagyobb beépítése az 1%-ot nem haladhatja meg.
- (4) A zöldterület területén fák kivágása csak közérdekből és csak akkor engedélyezhető, ha azt a fák egészségi állapota, balesetveszély elhárítása, vagy közegészségügyi szempontok szükségessé teszik és pótlásukról gondoskodnak.

19. §

Védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev)

- (1) Káptalantóti szabályozási tervén erdőterület az „Ev” jellel szabályozott, erdő művelési ágú, illetve erdősítésre javasolt – jelenleg mezőgazdasági hasznosítású – ingatlanok területe.
- (2) A közigazgatási területen található erdőterületen elsődleges rendeltetésük szerint – a Balatoni Nemzeti Park központi területe – védelmi (védett) funkciójú erdőterületek (Ev).
- (3) Az Ev jelű védelmi rendeltetésű erdőterületeken épület nem helyezhető el és mesterséges felületek sem létesíthetők. Az OTÉK 32. §-ában felsorolt építmények – a távközlési magas építmény, adótorony, antenna kivételével, amelyek elhelyezése tilos – akkor helyezhető el ha az erdő természeti értékeit és védelmi rendeltetését nem zavarják és létesítésüket a székesfehérvári székhelyű KTVF engedélyezi.
- (4) Az Ev* jelű geológiai bemutatóterület védelmi célú erdőterületen a volt bazaltbányához kapcsolódó, a terület geológiai és bányászati bemutatását szolgáló létesítmények elhelyezhetőek.
- (5) A védett erdőterületeken bánya nem nyitható és csak természetszerű, az erdő rendeltetését (természetvédelem, tájképvédelem, turisztikai funkció stb.) messzemenően figyelembevevő, kíméletes erdőgazdálkodást kell folytatni.
- (6) Tarvágás csak kivételes indokolt esetben végezhető, de nagysága az 1,0 ha-t nem haladhatja meg. Fakivágás csak kezelői hozzájárulással történhet.
- (7) Az erdősítésre javasolt területen csak az erdősítés lehetőségét megőrző tájhasználat folytatható. Épület, egyéb mezőgazdasági építmény, távközlési magas építmény (adótorony, antenna) nem létesíthető.

20. §

Mezőgazdasági terület

- (1) A mezőgazdasági területet a tájkarakter, a termelési adottságok, a termőtalaj és a termőföld megőrzése, valamint a mezőgazdasági és településrendezési szempontok következtében a szabályozási terv az alábbi területfelhasználási egysége osztja
 - a) általános mezőgazdasági terület (Má)
 - b) kertes mezőgazdasági terület (Mk)
- (2) A mezőgazdasági területen – hatósági engedéllyel – erdő, sportolási célú gyeplétesíthető, a szőlőkataszter I. osztályú, valamint az érzékeny védett gyepterületeket kivéve.

- (3) Az általános mezőgazdasági területen az – Má-1, Má-2, Má-3, Má-4, Má-5 övezetekben - árutermelő gazdálkodásra alkalmas mezőgazdasági terület tartozik, ahol – ha az adott övezeti előírás nem tiltja – az állattartáshoz és a szőlőfeldolgozáshoz, bortároláshoz kapcsolódó építmények létesíthetők.
- (4) Az épületre és a tájhasználatra vonatkozó előírások az engedélyezés és a használatba vétel során együttesen, egyforma érvennyel veendők figyelembe.
- (5) Mezőgazdasági területen kerítés csak a szőlő- és gyümölcsültetvények védelme érdekében kizárólag oszlopokra szerelt vadhálóval, vagy zöld fonattal kialakított, honos növényzettel kísértén létesíthető. Gyepterületeken legeltetési állattartás esetén villanypásztor létesíthető.

21. §

Általános mezőgazdasági terület (Má)

- (1) Az általános mezőgazdasági területbe Káptalantótiban az árutermelő mezőgazdasági termelésre alkalmas, illetve a nagykiterjedésű, elsődlegesen természetvédelmi rendeltetésű gyepterület, nádas és szántóföldi területek valamint jelentős nagyságú szőlőültetvények tartoznak.
- (2) „Má-1” jelű mezőgazdasági területen elsődlegesen szántó valamint gyepterület művelési ág javasolt. Az övezetben épület nem létesíthető.
- (3) „Má-2” jelű mezőgazdasági területen elsődlegesen szőlőművelési ág javasolt. Építeni, min. 4 ha nagyságú, legalább 80%-ban szőlővel művelt területre lehet. A beépíthetőség mértéke legfeljebb 0,5 %, a beépített alapterület max. 400 m² lehet. Az építménymagasság max. 4,5 m, a terepszint alatti beépítés max.1% lehet.
- (4) „Má-3” jelű mezőgazdasági területen – a Balaton-felvidéki Nemzeti Park kezelt természeti területén- kizárólag gyepterület művelési ág folytatható. Emberi tevékenység az övezetben csak természetvédelmi célból folytatható.
- (5) „Má-4” jelű mezőgazdasági terület a meglévő külterületi beépítés övezete. Az övezetben új épület nem építhető. A meglévő épületek bővítése egy alkalommal, legfeljebb 25 m²-rel engedélyezhető.
- (6) „Má-5” jelű mezőgazdasági területen elsődlegesen gyepterület művelési ág javasolt. Építeni hagyományos, tájba illő, istálló épületet kizárólag 10,0 ha-nál nagyobb gyepterület esetén lehet. A beépítés mértéke max. 0,5 %, a beépített alapterület max. 400 m² és az építménymagasság max. 4,5 m lehet.
- (7) „Má-5*” jelű mezőgazdasági területen a Balaton törvény 45.§ e, pontja szerint a badacsonyi borvidéken 5 hektárnál nagyobb szőlőterülettel rendelkező tulajdonos a szőlőműveléshez, szőlőfeldolgozáshoz és a borturizmushoz kapcsolódó -nem szállodai célú-, alapvetően gazdasági rendeltetésű épületet - családi pincészet, borkóstoló, borbemutató stb.- építhet. A beépítettség mértéke legfeljebb 5%, terepszint alatti beépítés legfeljebb 3% lehet. Az építhető épület építménymagassága 4,5 métert, a beépített alapterület az 500 m² nem haladhatja meg. A beépíthető telek legkisebb nagysága 1 ha.
- (8) „Má-6” jelű mezőgazdasági területen elsődlegesen szőlőművelési ág javasolt. Építeni, min. 2 ha nagyságú, legalább 80%-ban szőlővel művelt területre lehet. A beépíthetőség mértéke legfeljebb 0,5 %, a beépített alapterület max. 400 m² lehet. Az építménymagasság max. 4,5 m, a terepszint alatti beépítés max.1% lehet.

- (9) Az általános mezőgazdasági területen létesített vadvédelmi kerítést sövénnel, növényzettel takarni szükséges.

22. §**Kertes mezőgazdasági terület (Mk)**

- (1) A kertes mezőgazdasági terület (Mk) részben a kisüzemi jellegű termelés, illetve saját ellátást szolgáló kertészkedés és az aktív szabadidő eltöltését biztosító kertészeti tevékenység (szőlő-, gyümölcsművelés) színtere.
- (2) A kertes mezőgazdasági területen (Mk) a kertészeti termelést, termékfeldolgozást és tárolást szolgáló építmények (OTÉK 29. §), valamint a borturizmust szolgáló épületek helyezhetők el.
 - a) Az építés feltétele a terület legalább 80%-ban szőlőműveléssel történő hasznosítása. A legkisebb beépíthető telekterület 3000 m².
 - b) A beépítés mértéke max. 2%, a beépíthető terület földfelszíni hasznos alapterülete max. 120 m², a terepszint alatt legfeljebb 3%, max. 200 m² építhető be.
 - c) A beépíthető telek legkisebb szélessége 20 m.
 - d) A kertes övezetben a tájképi adottságokat és Balaton-felvidék népi építészeti hagyományait figyelembe véve, a táj jellegét gazdagító épületek létesíthetők. Az építmény szélessége az 5,5 métert, magassága a 3,5 métert, a homlokzatmagasság a 4,0 métert nem haladhatja meg. Az épületek a telekhatártól legalább 6 méterre helyezhetők el. Az övezetben egyszerű, hagyományos épületek építhetők.
 - e) Az építési engedélyhez szükséges a tájhasználat, telekhasználat szakhatóság, illetve hegyközség általi igazolása.
 - f) A kertes mezőgazdasági területen az utak tengelyétől mért 6-6 méteren belül építmény nem helyezhető el.
 - g) Az épület és tájhasználat előírásai az engedélyezés és a használatba vétel során együttesen kezelendők.
- (3) A kertes mezőgazdasági területen kerítés sövény, vagy szőlőkordon lehet. A sövénnel takart vadháló is engedélyezhető.

23. §**Vízgazdálkodási terület (V)**

- (1) A vízgazdálkodással összefüggő terület a patakok, felszíni vizek medre és parti sávja.
- (2) A vízgazdálkodási területen a vízgazdálkodással, vízkárelhárítással, valamint a természetvédelemmel kapcsolatos építmények helyezhetők el az érintett hatóságok előírásai szerint.
- (3) Az 50 méter széles védősávban a természetközeli növényzet megőrzését, kialakítását (gyep, ligetes galéria növényzet stb.) elő kell segíteni. Ebben a védősávban építmény nem helyezhető el.

IV. FEJEZET

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

24. §

Záró rendelkezések

- (1) Jelen rendelet 2008.február hó 15. napján lép hatályba.
- (2) Ez a rendelet a Magyar Köztársaság és az Európai Közösségek tagállamai között társulás létesítéséről szóló Brüsszelben 1991. december 16-án aláírt Európai Megállapodás tárgykörében a megállapodást kihirdető 1994. évi I. Tv. 3. §-ával összhangban van. A rendelet az Európai Közösségek legfontosabb alapelveivel összeegyeztethető szabályozást tartalmaz.
- (3) A rendelet előírásait a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Káptalantóti, 2007. november 13.

Istvándi Ferenc
polgármester

Dr. Máté András
körjegyző

Egységes szerkezetbe foglalva:

Káptalantóti, 2012. május 15.

Benczik Zsolt
körjegyző

3. melléklet: Fogalommeghatározás:

Oldalhatáron álló beépítés: Oldalhatáron álló beépítés esetén az épület egyik fő fala a telekhatárra, vagy attól legfeljebb 1 m-re helyezendő

FÜGGELÉK

1. számú függelék: Régészeti lelőhelyek és régészeti érdekelttségű területek

A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (KÖH) által nyilvántartott régészeti lelőhelyek:

Lh. szám	Leleőhely neve	Leleőhely jellege	Helye (HRSZ)	Azonosító (KÖH)	Jelenlegi helyzet
1.	Bács-hegy, Nádas-kúti-dűlő	Bronzkori és középkori telep	0165a, 0249/3, 0244/1-2, 0243/1-3, 0240/1-10, 0214/16-19, 0214/10	8170	Nem azonosított
2.	Bács-hegy, Nádas-kúti-dűlő Észak	Késő rézkori és bronzkori telep,	02121/1-2, 0216/2, 0214/2-10, 0214/17-18	8171	Nem azonosított
3.	Nádaskúti-dűlő Észak	bronzkori telep és sír, népvándorláskori és középkori telep	0220/1-2, 0217/3, 0219/1-2, 0218, 0216/2-4, 0214/2, 0214/7-8	8172	Nem azonosított
4.	Sabar-hegy	Középkori templom és telep	03, 901, 919, 921, 922, 923	8173	Templom-rom műemlék, törzsszám: 5182 Azonosított.
5.	Bácspusztától nyugatra	Szórvány római kori lelet	0150/3	8174	Nem azonosítható
6.	Káptalantóti Dél	Középkori telep	–	8175	Nem azonosítható
7.	Lőke Lajos telke	Római éremlelet	1/1-2-4, 9-13, 15, 39, 124, 53/1-5, 55-60, 249-252, 262, 284, 285, 287, 288	8176	Nem azonosítható
8.	Plébánia-föld	Szórvány római kori lelet	1/1-2-4, 9-13, 15, 39, 124, 53/1-5, 55-60, 249-252, 262, 284, 285, 287, 288	8177	Nem azonosítható
9.	Bodoki-dűlő	avar temető (7-8. század)	–	nincs	Nem azonosított.
10.	Tekeres-dűlő	Őskori (neolit) telep	06/2	nincs	Újonnan rögzített.

A településrendezési terv szerint érintett, régészeti érdekű területek:

	Régészeti érdekű terület	Helye (HRSZ)
1.	Tekeres-dűlő DNY-i sarka	06/1
2.	Tekeres-patak és a fatelep között	04/1
3.	Fateleptől K-re, Sabar-alja-dűlő ÉNY-i része	0121/14

2. számú függelék: Műemlékek és műemléki környezet

Törzsszám	Megnevezés	Cím	HRSZ	Műemléki környezet (hrszt)
5181	Római katolikus templom	Petőfi Sándor utca 38.	53	1/1, 1/2, 10, 11, 12, 15, 53, 53/1, 55, 56, 57, 58, 59, 288
5182	Sabari templomrom	Sabar hegy alja	03	03, 901, 902, 903, 904, 919, 920, 921,

3. számú függelék: Helyi egyedi védelem alatt álló épületek

Megnevezés	Cím	HRSZ.	Védendő érték
Melléképület	Badacsonyi út 6.	64	az épület tömege
Népi lakóház	Badacsonyi út 13.	242	az épület tömege, nyílások, homlokzat
Népi lakóház	Petőfi utca 2.	43	az épület tömege és a homlokzat
Népi lakóház	Petőfi utca 25.	16	utcai homlokzat, vakolatarchitektúra, nyílászárók
Népi lakóház	Petőfi utca 61.	282/2	az egész épület a kerítéssel együtt.
Népi lakóház	Petőfi utca 63.	281	tömegarány, homlokzat
Népi lakóház	Rózsadomb utca 14.	129	Az épület tömegaránya, a nyílászárók, utcai homlokzat.
Bács-hegyi kápolna	Bács-hegy	604	az épület tömege, homlokzata, nyílászárói

4. számú függelék: Út céljára történő lejegyzéssel érintett telkek

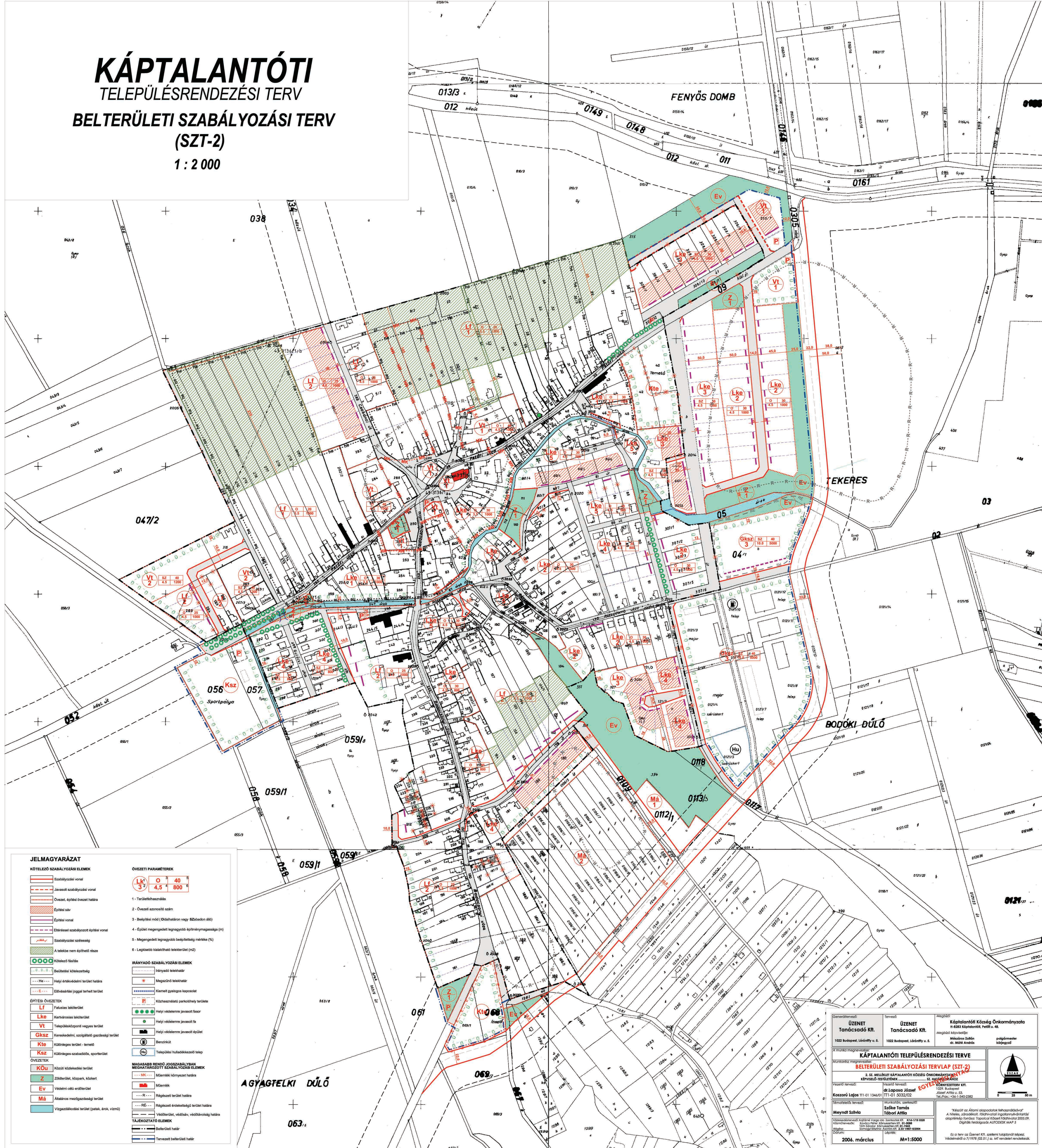
Sor	Út megnevezése	HRSZ
1	Elkerülő út	073/1, 069/1-2, 068, 1298, 1295, 1294, 1288/1, 186/2, 1247, 1246, 1201, 0112/1, 0113/3, 0118/1, 0121/5-8, 0121/17-19, 0121/14, 04/1, 06/2,
2	Petőfi utca korrekciója	056, 057, 59
3	Badacsonyi utca korrekciója	189/5-6, 189/8, 187/1, 187/7, 204, 184, 183
5	Kiszolgálóút kialakítása	264, 263, 047/2
6	Kiszolgálóút (307/6 Hrsz.) korrekciója	04/1
7	Kiszolgálóút (14 Hrsz.) korrekciója	20/2, 19
8	Kiszolgálóút (205 Hrsz.) korrekciója	211, 206, 212
9	Kiszolgálóút (291 Hrsz.) kialakítása	244/3, 242
10	Kiszolgálóút kialakítása	282/1
11	Rózsadomb utca korrekciója	62, 63, 65, 80/8, 80/9, 113, 244/2, 244/3, 244/5
12	Kiszolgálóút (121/2 Hrsz.) korrekciója	0121/3-6
13	Kiszolgálóút (179 Hrsz.) korrekciója	152, 151/1-2, 154, 155, 156, 163, 164, 178, 0113/3, 0112/2, 180
14	Gyalogos átjárók és beköltő kialakítása	46, 69, 307/1, 06/1
15	Új lakóterület feltáró útjainak kialakítása	06/2
16	Feltáró út (308/10 Hrsz.) kialakítása	308/1, 308/9, 308/12, 010/7,

KÁPTALANTÓTI

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT-2)

1 : 2 000



JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

- Szabályozási vonal
- Javasolt szabályozási vonal
- Övezeti, építési övezeti határ
- Építési sáv
- Építési vonal
- Eltérítési szabályozott építési vonal
- Szabályozási szélesség
- A telek nem építhető része

ÖVEZETEK

- KÖu Közös közlekedési terület
- Z Zöldterület, közpark, közkert
- Ev Védelmi célú erdőterület
- Má Általános mezőgazdasági terület
- Vízgazdálkodási terület (patak, árok, vízmos)

ÖVEZETI PARAMÉTEREK

- 1 - Területfelhasználás
- 2 - Övezeti azonosító szám
- 3 - Beépítési mód (Ödöshatáron vagy Szabaddal ák)
- 4 - Épület megengedett legnagyobb építménymagassága (m)
- 5 - Megengedett legnagyobb beépíthetőség mértéke (%)
- 6 - Legkisebb kialakítható telekterület (m²)

IRÁNYADÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

- Irányadó telekhatár
- Megszűnt telekhatár
- Kiemelt nyilvános kapcsolat
- Közhasználatú parkolóhely terület
- Helyi védelemre javasolt fasor
- Helyi védelemre javasolt fa
- Helyi védelemre javasolt épület
- Benzinkút
- Települési hulladékkezelő telep

MAGASABBI RENDŰ JOGSZABÁLYBAN MEGHATÁROZOTT SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

- Műemlék
- Régiészeti terület határa
- Régiészeti értékelési terület határa
- Vidőterület, védőöv, védővonal határa

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK

- Beépítési határ
- Tervezett beépítési határ

ÖZETET Tanácsadó Kft. 1022 Budapest, Lőrinczy u. 5.	ÖZETET Tanácsadó Kft. 1022 Budapest, Lőrinczy u. 5.	Megj.: Káptalantóti Község Önkormányzata H-8283 Káptalantóti, Felső u. 45. Megj.: Mészáros Zoltán dr. Máté András pályamérnök könyvtáros
KÁPTALANTÓTI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT-2) KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK		
Vezető tervező: Kosztovics Lajos 111-01 134601	Vezető tervező: Székely Tamás 111-01 50552102	Vezető tervező: Környezetvédelmi Kft. 1021 Budapest Árpád u. 53. Tel./Fax: +36-1-345-2382
Munkatárs tervező: Meyndt Szilvia	Munkatárs tervező: Székely Tamás Tóth Attila	Munkatárs tervező: Környezetvédelmi Kft. 1021 Budapest Árpád u. 53. Tel./Fax: +36-1-345-2382
A terv az ÖZETET Kft. szellemi tulajdonát képezi. Védjegy: 0 711078 (02.01.1) sz. Mf nemzeti rendelkezés.		