

BADACSONYTOMAJ VÁROS – TRE MÓDOSÍTÁS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

JÓVÁHAGYOTT TERVDOKUMENTÁCIÓ

2010. SZEPTEMBER 29.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT – HÉSZ 8/2010. (IX. 29.) SZ. RENDELET



TERVEZŐK NÉVSORA

BADACSONYTOMAJ – TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

SZAKÁG	NÉV	SZERVEZET
Generáltervezés	Marthi Zsuzsa, ügyvezető, építészmérnök, vezető településtervező TT1 13-1041/01 városépítési és városgazdasági szakmérnök	Portaterv Kft.
Településtervezés, projektmenedzser	Horváth Adrienne vezető településtervező TT1-13-1095/06 városépítési és városgazdasági szakmérnök	Portaterv Kft.
Zöldfelületek, tájrendezés, környezetalakítás	Auer Jolán vezető településrendezési tájrendezési és zöldfelületi tervező TT1, TR1, TK1 01-5003	Tájoló-Terv Kft.
	'Sigmond Katalin táirendezési és zöldfelületi tervező	Tájoló-Terv Kft.
Közlekedéstervezés	Heckenast Judit közlekedésmérnök MMK 01-5295. TRk-T. KÖ-T	Heckenast & Heckenast Bt.
Közműtervezés	Hanczár Zsoltné okl. gépészmérnök és városrendező mérnök Mk: 01-2418	Készközmű Kft.
	Bíró Attila okl. építőmérnök Mk: 01-2456	Készközmű Kft.
Műszaki szakgrafika	Szántai Linda településmérnök	Portaterv Kft.
Konzultáció	Papp Zoltán városi főépítész	Badacsonytomaj Város Önkormányzat



PORTATERV KFT

Városrendezési és Építészeti Tervező Iroda Kft.

Székhely: 2089 Telki Orgona u. 28.

Iroda: 1126 Budapest Kléh István u. 8/B.

T/F: 214-02-31, E-mail: info@portaterv.hu

www.portaterv.hu

Tervszám: 102/10 - Jóváhagyott

2010. szeptember 29.

Badacsonytomaj Város

Helyi Építési Szabályzata

8/2010. (IX. 29.) sz. rendelet



Badacsonytomaj Város Önkormányzat Képviselő-testületének

8/2010. (IX. 29.) sz. önkormányzati rendelete

Badacsonytomaj Város Helyi Építési Szabályzatának, valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról

Badacsonytomaj Város Önkormányzata az 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdésének c) pontjában kapott felhatalmazás alapján és a 9.§ (2) bekezdésben biztosított véleményezési jogkörében eljáró lakosság, szervezetek, érdek-képviselői szervek, települési önkormányzati szervek, államigazgatási szervek véleményének kikérésével, a 6.§ (1) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

ELSŐ RÉSZ Általános rendelkezések

I. Fejezet

Általános előírások

1. Az előírások alkalmazása

1.§

Jelen rendelet hatálya Badacsonytomaj Város közigazgatási területére terjed ki.

A rendelet tárgyi hatálya

2.§

- (1) A 1.§-ban meghatározott területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni és ezekre hatósági engedélyt adni - az országos érvényű rendelkezések mellett - kizárólag jelen rendelet (továbbiakban HÉSZ) előírásainak megfelelően szabad.
- (2) Jelen rendelet kötelezően alkalmazandó melléklete a Szabályozási terv (a HÉSZ 5. melléklete). A rendelet előírásai a szabályozási tervvel együtt alkalmazandók.

2. A szabályozás elemei

3.§

- (1) Az alkalmazott kötelező szabályozási elemek:
 - a) tervezett szabályozási vonal
 - b) belterület határa
 - c) építési övezet / övezet határa

- d) telekre vonatkozó: építési övezet határa, építési övezet jele, építési hely, építési vonal, övezeti előírások, kialakítható legkisebb teleknagyság, minimális telekszélesség, legnagyobb építménymagasság, maximális beépítettség, beépítési mód, zöldfelületek legkisebb mértéke és a zöldfelületek kialakítására vonatkozó előírások, és a beépítettség környezeti feltételei.
 - e) beültetési kötelezettségű terület határa.
- (2) Irányadó szabályozási elemek: irányadó szabályozási vonal, ajánlott irányadó telekhatár, megszüntető jel, út, gyalogút.
 - (3) Az irányadó szabályozási elemek előírásaitól az építéshatósági engedélyezés során az egyéb előírások betartása mellett el lehet térni.
 - (4) A kötelező szabályozási elemek csak a szabályozási terv módosításával változtathatók meg.

II. Fejezet

Az építés általános előírásai

3. Az építési engedélyezés általános szabályai **4.§.**

- (1) A beépíthetőségre vonatkozó szabályoktól eltérően beépített telken lévő épület az épület méretétől függetlenül felújítható. Az épület elbontása esetén új épület az övezetre vonatkozó sajátos előírások betartása mellett építhető.
- (2) A telekalakítási eljárásban, út- és közműlétesítmények kialakítása, nyomvonaluk módosítása során el lehet térni az adott övezetre előírt minimális telekméret értékektől a tervlapon szabályozott feltételekkel.
- (3) Új épület építésére építési engedély csak a szabályozási tervnek megfelelően kialakított telekre adható.
- (4) Építési engedélyhez nem kötött építmények elhelyezésénél is be kell tartani az övezetre vonatkozó előírásokat, az elhelyezésüknél csak az építési helyen belül lehet telepíteni, kivéve közműépítmények. Ideiglenes szerkezet csak a településléptékéhez igazodó mérettel, igényes kivitellel, illeszkedő színnel és legfeljebb 60 napig állítható fel. Fóliasátor, üvegház csak háztartást kiszolgáló mérettel helyezhető el hátsókertben, ill. ingatlan takart részén, amennyiben az ténylegesen nem jelenik meg a tájképben (figyelembe véve a rálátásokat, hegy felőli nézetet is).

4. Külterület és belterület **5.§.**

- (1) A belterületi határ tervezett változását a szabályozási terv tartalmazza, mely több ütemben is végrehajtásra kerülhet.
- (2) A tervezett belterületi határ, mivel a belterületbe vonást ütemezetten is meg lehet valósítani, ütemenként legalább egy azonos területegységet, szabályozási vonallal és/vagy területegység határvonallal határolt területeket, a meglévő belterülethez kapcsolódóan lehet belterületbe vonni.

5. Közterület alakításra vonatkozó általános szabályok

6. §

- (1) A közterületeket rendeltetésüknek megfelelő célra bárki szabadon használhatja, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.
- (2) A település közterületein engedélyezhető eltérő használat az alábbi lehet:
 - a) tájékoztató, információs berendezés elhelyezése,
 - b) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhelyek) elhelyezése,
 - c) köztisztasággal kapcsolatos építmények (tárgyak) elhelyezése,
 - d) szobor, díszkút, pihenőpad, utcabútorzat elhelyezése,
 - e) távbeszélőfülke elhelyezése,
 - f) építési munkával kapcsolatos ideiglenes létesítmények (pl.: állványok elhelyezése), építőanyag tárolás, egyéb építési tevékenység,
 - g) természetvédelmi területekre vezető utakon sorompó elhelyezése,
 - h) turista-kerékpár tárolók elhelyezése,
 - i) információs tábla, hulladékgyűjtő edények elhelyezése a turistaútvonalak mentén,
 - j) ideiglenes jellegű árusítóhely,
 - k) kilátótorony,
 - l) önálló reklámhordozó – a közvilágítási oszlopokat kivéve – nem helyezhető el.
- (3) A közterületen elhelyezhető építményekkel, létesítményekkel szembeni elvárások:
 - a) Csak a környezet arculatához illeszkedő, esztétikus tájékoztató (információs) rendszer, köztisztasági eszköz, a megálló várakozóhelyein a beálló stb., a vonatkozó hatályos rendelkezések keretei között - az erre vonatkozó helyi rendelet hatálybalépéséig – környezeti arculatvizsgálat és egységes koncepció alapján helyezhető el. A meglévők felújíthatók, jó karban tartandók, a környezet arculatához nem illeszkedők egyidejű eltávolításával.
 - b) Köztéri reklám- és információs tábla önállóan nem helyezhető el. Reklám és információ, csak egységes reklámhordozó szerkezeten, összefogottan, egységes arculattal megtervezett módon, a településközpontban, az utak, utcák csomópontjaiban helyezhető el, az önkormányzattal és a települési főépítésszel egyeztetett módon.
 - c) Közterületen csak a környezet arculatához illeszkedő, esztétikus utcabútor és egyéb köztárgy, csak a közvetlen környezetet is magába foglaló vizsgálat alapján, az illetékes szakhatóságok egyetértésével helyezhető el, a vonatkozó egyéb hatályos rendelkezések keretei között.
 - d) A közterületen elhelyezett építmények és köztárgyak nem akadályozhatják a jármű- és gyalogosközlekedést.
 - e) A közterületi járdákon a köztárgyak kivételével építmény, vendéglátó létesítményhez közterületen kitelepített terasz az Önkormányzattal és a települési főépítésszel egyeztetett módon létesíthető.
 - f) Közterületen létesítendő 6 férőhelynél nagyobb gépkocsi- várakozóhely csak fásított parkolóként kerülhet kialakításra, 4 parkolóként egy darab 10cm törzsátmérőjű lombos fát kell ültetni.
 - g) Közvilágítási oszlopokon, oszloponként 1 db. maximum A1-es ívméretű, (840x597mm), nem világító kialakítású reklámhordozó helyezhető el.
- (4) Lakóterületen, településközpont vegyes és üdülőterület építési övezetben, az épületeken, közterületeken és közterületről látható magánterületeken elhelyezhető reklámok, hirdetések, cégérek elhelyezésével szembeni elvárások:
 - a) Közterületről látható magánterületen az 1,0 m²-es nagyságot meghaladó reklámhordozó szerkezet nem helyezhető el.

- b) Magánterületről közterület fölé beálló reklámhordozó csak az ingatlanon lévő létesítmény cégére, lógója lehet, maximum 1,0 m²-es.
- c) Hirdetési- és reklámcélú szerkezetet, reklámberendezést – a saját célú cégér, cégtábla, cégfelirat kivételével – elhelyezni nem lehet.
- d) Fényreklám kialakítására vonatkozó előírások:
 - da) a reklámok csak alacsony fényintenzitásúak lehetnek,
 - db) nem alakítható ki villogó effektussal, valamint
 - dc) a lakások rendeltetésszerű használatát nem zavarhatja.
- e) Az épületeken elhelyezhető cégek, cégtáblák és cégfeliratok szerkezeteinek, felülete rikító színű, káprázást okozó, valamint fényvisszaverő kialakítású nem lehet, az összképben zavaró hatás nem engedhető meg.
- f) A0-ás (841x1189 mm) és az ezt meghaladó ívméretű óriásplakát nem helyezhető el.
- g) Reklámcélú védőháló, ponyva – az építés, felújítás ideje alatt, de legfeljebb 3 hónapos időtartamra - épületállványon elhelyezhető, amennyiben azt más jogszabály nem tiltja. Továbbá a felületen továbbá az építkezésre vonatkozó tájékoztatás, épületterv, látványterv tüntethető fel, melyhez be kell szerezni a települési főépítész állásfoglalását.
- h) Plakát, falragasz az épületek közterületi homlokzatain nem helyezhető el.

MÁSODIK RÉSZ

Terület felhasználás

7.§.

- (1) A település területe építési szempontból
 - a) beépítésre szánt területekre
 - b) beépítésre nem szánt területekre tagozódik.
- (2) A település területe az alábbi terület felhasználási egységekre tagozódik:
 - a) **beépítésre szánt területek** építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint lehetnek

jelölése

lakóterület:

- | | |
|--|--------------|
| - falusias | Lf |
| - kialakult falusias lakóterület | Lfk |
| - kialakult falusias lakóterület üdülő jellegű Badacsony településrészen | Lfk-ü |
| - kialakult falusias lakóterület Badacsonytomaj „őregfalu” beépítéssel | Lfk-v |
| - kialakult falusias lakóterület Badacsonyörs település részen | Lfk-ö |
| - kertvárosias | Lke |

településközponti:

- | | |
|-----------------------------------|-----------|
| - településközpont vegyes terület | Vt |
| - központi vegyes területek | Vk |

üdülő területek:

- | | |
|-----------------|-----------|
| - üdülőházas | Üü |
| - hétvégi házas | Üh |

gazdasági terület:

- kereskedelmi, szolgáltató

Gksz**különleges beépítésre szánt területek:**

- temető területe
- strand területe
- kikötő terület
- kemping terület
- turisztikai fejlesztési terület
- hulladéktömörítő
- sportterület
- borturisztikai övezet
- Felső Kolónia

**Kte
K-str
K-ki
K-kmp
K-tuk
K-szü
Ksp
K-bt
K-fko**

- b) **beépítésre nem szánt területek** építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint

közlekedési és közmű terület:

Közlekedési terület a szabályozási terven jelölt:

- országos közutak
- a helyi közutak területe
- vasútterület

**KÖu
külön nem jelölt
KÖk****zöldterület:**

- zöldterület
- kegyeleti park

**Z
Z-ke****erdőterület:**

- védelmi

Ev**mezőgazdasági terület:**

- kertes mezőgazdasági terület
- felső borturizmus központ
- arborétum
- arborétum fejlesztési területe
- borvidéki terület
- általános mezőgazdasági terület
belterületi mezőgazdasági terület

**Mk
Mk-fbtk
Mk-Ar
Mk-Ar*
Mk-bv
Má
Má-b****vízgazdálkodási terület:**

- vízgazdálkodási terület

V

III. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

6. A lakóterületek általános előírásai

8. §.

- (1) A lakóövezetekben az üzemanyagtöltő állomás kivételével az OTÉK 13. § és 14.§ -ban felsorolt rendeltetésű épületek helyezhetők el.
- (2) A fő és mellék rendeltetésű funkciók csak egy épülettömegben helyezhetők el. Az egy épülettömegben kívül kizárólag támfalba süllyesztett támfalgarázs építhető.
- (3) Nyeles telek csak úttól elzárt belső fekvésű meglévő telek esetében alakítható ki abban az esetben, ha a feltárandó és a visszamaradó terület megfelel az övezeti, és egyéb jogszabályi előírásoknak.
- (4) Az egyes telkek területének legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani, kivéve az Lfk-ü és Lfk-ö építési övezeteket, amely építési övezetekben a minimális zöldfelületi arány 60%.
- (5) A szükséges parkolási igényt telken belül kell biztosítani. Amennyiben a kialakult állapot miatt ez nem lehetséges, akkor az önkormányzat parkolási rendeletében foglaltak szerint kell a parkolás lehetőségét biztosítani.
- (6) Az épületek csak szimmetrikus nyeregtetővel létesíthetők. A fő tömeget meghatározó tető hajlásszöge 38°-nál alacsonyabb és 47°-nál meredekebb nem lehet. Égetett agyagcserép héjalás alkalmazható. Nem alkalmazható a fémlemez és táblás lemezfedés, kivéve a hagyományos álló korcos lemezfedést. A hagyományos szürke palafedés csak a meglévők pótlására és annak folytatásaként alkalmazható. Hagyományos régi betoncserép és nád alkalmazható. Bitumenes zsindelyfedés csak a palafedés kijavítására használható.
- (7) A lakóterületen a lakással egybeépített borászati, kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató rendeltetésű építmények egy építészeti egységben helyezhetők el úgy, hogy külső megjelenésében lakóépület összhatását keltsék, az övezetre előírt beépítési előírások betartásával.
- (8) A fő rendeltetésű épület tömegét az egyéb rendeltetésű épületek tömege nem haladhatja meg.
- (9) Állattartás céljára szolgáló épületek, építmények csak az állattartásra vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályok betartása mellett építhetők.
- (10) A lakóövezetekben építhető kerítésekre vonatkozó előírások:
 - a) A lakóövezet telkeit a helyben kialakult anyag és formavilágú és színben a tájba illeszkedő kerítéssel lehet bekeríteni.
 - b) A tömör kerítés magassága nem haladhatja meg a 140 cm magasságot a badacsonytomaji „Ófaluban”, azaz az Lfk-v és Lfk-v* övezetekben.
 - c) A fa léckerítés természetes színek (cseresznye, barna, mélyzöld) használatával, ilyen pácolással alakítandók ki. A kerítés legalább 20% áttörtségű lehet, legfeljebb 60 cm magas tömör lábazattal alakítható ki. A kerítés teljes magassága nem haladhatja meg a 160 cm-t.
- (11) A kerítések kialakításánál:
 - a) egyéb kerítés magassága nem haladhatja meg a 160 cm-t, amelyből a tömör lábazat legfeljebb 60 cm lehet, a lábazat fölött legalább 50% áttörtséggel a környezetéhez illeszkedő színnel létesíthető.

- b) élősvény esetében sövénybe húzott sima dróthuzal is alkalmazható. Belső kerítésnek drótfonat vagy léckerítés alkalmazható, legfeljebb 20 cm-es tömör lábazzal. Látszó beton, zsalukő nem alkalmazható.
- (12) Az építés megkezdésének feltétele a kiépített alapközmű (víz, bekötött szennyvízcsatorna, elektromos) megléte.
- (13) Látszó (szerelt) fém kémény nem engedélyezhető.
- (14) Föld feletti kialakítású gáztartály építésére engedély nem adható.
- (15) A telek zöldfelületének kialakítása honos növényzettel történjen.
- (16) Lakó területeken és településközpont vegyes területeken az alábbi gazdasági tevékenység céljára építmény nem építhető, ill. a meglévő épület átalakítása, vagy használati mód változtatása nem engedélyezhető (TEAOR nyilvántarás szerint):
- a) Mezőgazdaság, vadgazdálkodás, kivéve: növénytermelés, kertészet
 - b) Élelmiszer-, italgyártás
 - c) Fafeldolgozás, fonott áru gyártása, kivéve: Parafa-, fonott áru gyártása
 - d) Fémfeldolgozási termék gyártása
 - e) Közúti jármű gyártása
 - f) Egyéb jármű gyártása
 - g) Bútorgyártás
 - h) Jármű-, üzemanyag-kereskedelem
 - i) Nagykereskedelem
- (17) A lakóterületen építhető melléképítmények:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy (záportároló),
 - c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m belmagassággal),
 - d) kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m mélységgel),
 - e) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1,0 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz),
 - f) kerti víz-és fürdőmedence, napkollektor,
 - g) kerti épített tűzrakóhely,
 - h) kerti lugas,
 - i) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - j) komposztáló,
 - k) kerti szabadlépcső és lejtő,
 - l) antenna, zászlótartó oszlop (max. 6,0 m magasságig),
 - m) lábakon álló kerti tető (max. 20 m² vízszintes vetületű).
- (18) A felsorolt melléképítmények - a kerti építmények, és kerti szabadlépcső kivételével - oldalhatárra nem telepíthetők, több melléképítmény létesítése esetén, azok tömbösített elhelyezésére kell törekedni.
- (19) Napkollektor elhelyezése elsődlegesen a kert települési szempontból takart részén lehetséges, (terepen). Épületre kivételesen, látványnak kevésbé kitett tetőfelületen, megtervezett esztétikus formában helyezhető, a tájképi megjelenés vizsgálata alapján.
- (20) A parabolaantennák takart ill. esztétikus elhelyezés mellett telepíthetők.
- (21) Lábakon álló kerti tető, az épülethez csatlakozóan, azzal építészeti egységben és esztétikus lefedéssel készíthető.
- (22) Az előkertben kerti építmények közül a lábakon álló kerti tető, a melléképítmények közül a kerti építmény, közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy (esővízgyűjtő ciszterna) és kerítéssel egybeépített hulladéktartály-tároló helyezhető el.

- (23) A lábakon álló kerti tető az előkertben, csak a közterülethatártól mért 5 m távolságon túl helyezhető el, valamint oldal- és hátsókertben telekhatárra nem telepíthető.
- (24) Az övezet telkein legfeljebb 1 db 1,0 m²-t meg nem haladó cég-, cím- és reklámtábla helyezhető el.
- (25) Terepszint alatti beépítés a terepszint felett meghatározott építési helyen belül történhet. A terepszint alatti beépítettség mértéke, az építési övezetben meghatározott terepszint feletti beépítettség maximális értékét legfeljebb további 10%-kal haladhatja meg.
- (26) Hegyoldali területeken épületek lejtőirányú főtömmel helyezhetők el, terepszintre ültetéssel, a HÉSz 33.§ (8) figyelembe vétele mellett.

Kialakult falusias lakóterületek (Lfk)

9.§

- (1) A Lfk. jelű övezetekben az alábbi táblázatban meghatározott előírások alapján helyezhetők el az építmények.

Övezeti jel	Kialakítható/beépíthető telek min. nagyság (m²)	Beépítés módja	Max. beépítettség mértéke (%)	Max. építmény magasság (m)	Kialakítható min. telekszélesség (m)	Zöldfelületi arány (%)
Lfk-v*	550/400	O ill. K	30	K ill. 4,5	K	50
Lfk-v	550/400	O ill. K	30	K ill. 4,5	K	50
Lfk-ü	1500/900	O (építési helyként)	15	4,5*	16	60
Lfk-ö	1500/900	O(építési helyként)	20	4,5	18	60

Jelmagyarázat:

O: jellemzően oldalhatáros beépítés

K: kialakult beépítettség esetén az illeszkedés szabályai alapján az engedélyezési eljárás során egyedileg eldöntendő,

*: kivéve a jogszerűen megépült 4,5-6,0 m-ig lévő épületek, melyek építési engedéllyel felújíthatók, átépíthetők, de az esetleges bővítmény csak max. 4,5 m lehet

Kialakult állapotban, a max.-ot meghaladó meglévő beépítés esetén az előírt zöldfelület indokolt mértékben csökkenthető.

- (2) Az **Lfk-v** és az **Lfk-v*** (kialakult falusias lakó „öregfalu” vegyes beépítésű) építési övezetben:

- a meglévő telekstruktúra megtartandó,
- telekosztás csak kivételesen, tömbre kiterjedő telekalakítási tervvel alátámasztva végezhető.
- meglévő épület elbontása esetén az új épület csak az elbontott épület nagyságával megegyező lehet, az övezeti előírások betartása mellett
- d) beépítetlen telken az épület utcafronti homlokzatától számított 5 méteren belül az épület utcafronti épületszélessége a 7,0 métert nem haladhatja meg,
- Az épület gerincmagassága legfeljebb 11,0 m lehet.
- Az épülettömeget osztottan kell kialakítani.
- Az építési engedély megkéréshez szükséges a Balatoni Főépítési Tervtanács egyetértő véleményének beszerzése.
- az előkert az illeszkedés alapján határozandó meg, az oldalkert kialakult helyzetben 4,0 méterig csökkenthető, ill. a telepítési távolság által előírt mértékben.
- a hátsókert kialakítása 25 m-nél kisebb mélységű telkeknél nem kötelező, de értéke minimum a tényleges építménymagasság fele.
- kerítés tömör szürke bazaltkőből rakott, legfeljebb 140 cm magas, vagy legfeljebb

- 60 cm-es lábazzal legfeljebb 160 cm magasságú, legalább 20% áttörtségű fa, vagy fém anyagú lehet,
- k) az építési engedély kérelem elbírálásához a 37/2007(XII. 13.) ÖTM rendelet 5. melléklet III. (8) alapján, az engedélyezési dokumentációnak tartalmaznia kell a szomszédos telkeken álló épületek fotóit is,
- l) új épület építése esetén az illeszkedés szabályai érvényesítendőek.
- (3) Az **Lfk-ü** (kialakult falusias lakó üdülőövezet jellegű beépítésű) építési övezetben:
- az épület utcafronti homlokzatától számított 5 méteren belül az épület utcafronti épületszélessége a 8 métert nem haladhatja meg,
 - az építési vonalat az utca felőli szabályozott telekhatártól lehetőség szerint 10 méteres távolságban kell kialakítani, kivéve a kialakult környezetű ingatlanokat, ahol az illeszkedés szabályai alapján egyedileg kell megállapítani,
 - oldal- és hátsókert, oldalhatáron álló beépítés mint építési hely kezelendő,
 - kerítés csak áttört, legfeljebb 160 cm magas lehet, legfeljebb 60 cm-es tömör lábazzal, kivéve a kialakult terephez igazodó bazaltkő támfalat.
 - valamennyi tervezett épület csak egy épülettömegbe helyezhető el, kivéve a terepbe süllyesztett garázst, amely külön is elhelyezhető,
 - az épületek földszinti padlószintje az épület mellett kialakított legalacsonyabb terep szintje felett legfeljebb 140 cm-rel lehet.
- (4) Az **Lfk-ö** (kialakult falusias lakó - Badacsonyörs) építési övezetben:
- az épület utcafronti homlokzatától számított 5 méteren belül az épület utcafronti épületszélessége a 8 métert nem haladhatja meg,
 - az építési vonalat az utca felőli szabályozott telekhatártól 10 méteres távolságban kell kialakítani, kivéve a kialakult környezetű ingatlanokat, ahol az illeszkedés szabályai alapján egyedileg kell megállapítani,
 - kerítés csak áttört, legfeljebb 160 cm magas lehet, legfeljebb 60 cm-es tömör lábazzal, kivéve a kialakult terephez igazodó támfalat.

Falusias lakóterületek (Lf)

10.§.

- (1) Az **Lf** övezet építési telkeinek kialakítása és beépítése során alkalmazandó előírásokat a következő táblázat szerint kell alkalmazni:

Övezeti jel	Kialakítható / Beépíthető telek min. nagysága (m²)	Kialakítható telek legkisebb telek szélesség (m)	Beépítés módja	Max. beépítettség mértéke (%)	Max. építmény magasság (m)
Lf-1	900 / 600	K	illeszkedés alapján	30	4,5
Lf-2	900 / 600	20	SZ	30	4,5
Lf-3	900 / 600	18	O	30	4,5

Jelmagyarázat:

O: oldalhatáros beépítés, Sz: szabadon álló beépítés; K: kialakult állapothoz illeszkedve

- (2) Az **Lf-1** falusias lakó építési övezetben (meglévő szabályos badacsonytomaji telkek):
 - a) Új telek összevonással alakítható ki,
 - b) előkert illeszkedve ill. szabályozási terv szerint,
 - c) oldal- és hátsókerter építési jogszabályok szerint.
- (3) Az **Lf-2** falusias lakó építési övezetben (új badacsonytomaji és badacsonyörsi telkek):
 - a) előkert szabályozási terv szerint,
 - b) oldal- és hátsókerter építési jogszabályok szerint.
- (4) Az épület utcafronti homlokzatától számított 5 méteren belül az épület utcafronti épületszélessége a 8 métert nem haladhatja meg.

Kertvárosias lakóterület (Lke)

11.§

- (1) Az **Lke** övezet építési telkeinek kialakítása és beépítése során alkalmazandó előírásokat a következő táblázatban foglaltak szerint kell alkalmazni:

Övezeti jel	Kialakítható/beépíthető telek min. nagyság (m ²)	Kialakítható/beépíthető telek legkisebb telek szélesség, (m)	Beépítés módja	Max. beépítettség mértéke (%)	Max. építmény magasság (m)
Lke-ksz	600	18	SZ	30	4,5
Lke-ko	550	14	O	30	4,5
Lke-1	700	18	O	25	4,5
Lke-1*	700	18	O	25	4,5
Lke-i	360	10	I	30	4,5
Lke-cs	190	14	CS**	60	4,0

Jelmagyarázat:

SZ: szabadonálló beépítés, O: oldalhatáron álló beépítés, i: ikresen csatlakozó beépítés, CS: Csoportos beépítés, Z: Zárt sorú beépítés,

** az OTÉK 111.§ (2) bek. alapján

- (2) Az övezetben az előkertek a szabályozási tervlapon jelöltek szerint valósíthatók meg. Ahol a tervlapon erre vonatkozó jelölés nem található, ott az előkertet a kialakult állapotokhoz igazodóan az illeszkedés szabályai alapján kell kijelölni.
- (3) **Lke-1*** építési övezetben Hész 5. mellékletét képező Szabályozási tervlapon feltüntetett „feltétel teljesítéséhez kötött építési tilalom területének határa”-val, valamint „építési hely határával” jelölt területen belül építési tevékenység mindaddig nem folytatható, amíg a Szabályozási tervlapon – a régészeti lelőhely területére vonatkozó - kötelező telekhatárral kijelölt telekalakítás meg nem történik.
- (4) **Lke-1*** építési övezetben Hész 5. mellékletét képező Szabályozási tervlapon feltüntetett régészeti lelőhely területén építési tevékenység nem folytatható, épület nem helyezhető el. A régészeti lelőhellyel érintett területen sportpálya, szilárd burkolatú út és gépjárműparkoló a régészeti lelőhely állapotát megőrző feltöltéssel elhelyezhető.
- (5) Az épület utcafronti homlokzatától számított 5 méteren belül az épület utcafronti épületszélessége a 8 métert nem haladhatja meg.

7. Vegyes területek

Településközpont vegyes terület (Vt)

12.§.

- (1) A településközpont vegyes övezetben (Vt) az OTÉK 16.§ (2) bekezdése szerinti építmények elhelyezésére szolgál. Kivéve parkolóház, üzemanyagtöltő. Kivéve a Vt-2* övezet, amelyben az OTÉK 16.§ (3) bekezdése szerinti építmények is elhelyezhetők.

- (2) Az **Vt** építési övezetek építési telkeinek kialakítása és beépítése során alkalmazandó előírásokat a következő táblázatban foglaltak szerint kell alkalmazni:

Övezeti jel	Kialakítható/ beépíthető telek min. nagyság (m²)	Kialakítható telek legkisebb szélesség (m)	Beépítés módja	Max. beépítettség mértéke (%)	Max. építmény magasság (m) / max. homlokzatmagasság
Vt-k	400 / 400	K	K	50	K (6,0)
Vt-p	50	K	K	K	3,0
Vt-1	1500 / 1500	20	SZ ill. K	40	6,0
Vt-1*	600	K	K	40	6,0
Vt-2	1500 / 700	20	SZ ill. K	30	6,0
Vt-2*	1500 / K	K	SZ ill. K	50	6,0 ill. K
Vt-3	700 / 700	16	SZ	70	4,50
Vt-4	1500 / 1000	14	SZ	20	4,50
Vt-5	1500 / 1000	16	SZ	30	4,50 ill. K
Vt-6	5000 / 5000	30	O	60	9,0
Vt-7	1000	K	Sz	30	4,5
Vt-8	4000	K- tovább nem osztható	-	5 de csak terepszint alatt	-
Vt-10	1 000	15	SZ	40	6,0

Jelmagyarázat:

K=kialakult, illeszkedés alapján, Sz: szabadon álló beépítés O: oldalhatáron álló beépítés

p: parkolóterület

- (3) A **Vt** övezetekben érvényes általános előírások:

- az övezetekben a látványvédelmet minden esetben kiemelten vizsgálni és érvényesíteni kell.
- az övezetekben csak egyedi tervezésű épületek létesíthetők, a helyi tájkarakternek megfelelő épülettömeggel, építészeti részletmegoldásokkal, anyaghasználattal, és színezéssel.
- kőanyag használata helyi típusú kővel történhet: Badacsonytomaj és Badacsony területén bazaltkő, Badacsonyörs területén vöröskő használatával.
- a kialakult terepszintek, ahhoz tartozó támfalak megőrzendők,
- az építés kertépítészeti terv készítése
- Az épületek csak magastetővel létesíthetők, kivétel csak a Vt-6 övezet, és a Vt-2 övezetben a 2488/2 hrsz településkapu lehet, valamint a Vt-9 övezet, ahol a főépítész tervtanács véleménye alapján döntendő el. A fő tömeget meghatározó tető hajlásszöge 35°-nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet, kivéve a Vt-9 övezet. A Vt-k övezetben a kialakult hajlásszög az irányadó.
- Tetőhéjalásnak égetett agyagcserép, ill. ahhoz színben és formában alkalmazkodó egyéb héjalás alkalmazható (kivéve Vt-6 és a Vt-2-ből a 2488/2 hrsz ahol a tetőhéjalás anyaga és formája főépítész tervtanács véleménye alapján döntendő el). Nem alkalmazható táblás lemezfedés, kivéve a hagyományos álló korcos lemezfedés. A hagyományos szürke palafedés csak a meglévők pótlására és annak folytatásaként alkalmazható. A Vt-kövezetben a tetőhéjalás előírt anyaghasználatától az örökségvédelmi hatóság engedélye alapján el lehet térni.

- (4) A településközponti vegyes övezetben telkeit a helyben kialakult anyag és formavilágú kerítéssel lehet bekeríteni. Tömör kerítés csak max. 140 cm magas lehet, a helyben szokásos rakott kőből készülhet és csak az illeszkedés szabályai alapján adható engedély olyan lakóterületen, ahol ilyenek szokás szerint már épültek. Deszkakerítés csak

természetes ill. hagyományos színű, fa megjelenésű lehet és max. 160 cm magas, valamint legalább 20 % áttörtségű, maximum 60 cm tömör lábazattal. Egyéb kerítés max. 160 cm magas lehet max. 60 cm magas tömör lábazattal és fölötte min. 50% áttörtséggel a környezetéhez illeszkedő színnel. Kivételt a meglévő kő támfalak képezhetnek. Élősövény esetében sövénybe húzott sima dróthuzal is alkalmazható. Belső kerítésnek élősövény, drótfonat vagy léckerítés alkalmazható, max. 20 cm-es tömör lábazattal. Látszó beton, zsalukő nem alkalmazható.

- (5) A településközpont vegyes övezetben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- a) Az egyes telkek területének legalább 40 %-át zöldfelületként kell kialakítani, kivéve a Vt-1 és Vt-6 övezetet, ahol legalább 20 %, valamint a Vt-3, ahol legalább 10% zöldfelületet kell kialakítani.
 - b) A telkek zöldfelülettel borított részét a települési táj karakternek megfelelő növényzettel kell kialakítani, a Balatoni Nemzeti Parkkal egyeztetett kertépítészeti terv alapján. A kötelező fásítások előnevelt egyedekkel és gyeper cserjeszint kialakításával együtt készüljenek.
 - c) A parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként 1 db, legalább kétszer iskolázott fa telepítendő.
 - d) A **Vt-2** övezetben a „kötelezően természetközeli zöldfelületként megtartandó terület”-ként jelölt területeken:
 - da) a területek hasznosítása az élőhelyi adottságok és meglévő természetes növényzet megőrzésével történhet,
 - db) fásítás honos fajokkal történhet,
 - dc) a természetes terep nem változtatható meg,
 - dd) burkolt terület nem alakítható ki.
 - de) Árok, vízfolyás természetközeli módon megőrzendő, kísérő fásszárú növényzetével, nem burkolt medrével.
- (6) A **Vt-2** övezetben az ún. településkapu területén épület tagolt homlokzattal alakítható ki, az egybefüggő tagolatlan homlokzatrész szélessége legfeljebb 22 m lehet.
- (7) A **Vt-6** övezetben a látvány és települési karakter védelme érdekében az övezetbe tervezett épület(ek) főépítészti tervtanács előtt kötelezően meg kell tárgyalni.
- (8) A **Vt-7** övezetben kizárólagosan kereskedelmi célú hasznosítás engedélyezhető, szállásférőhelyek száma nem növelhető. Az övezet telkén a gyalogos átközlekedés biztosítandó.
- (9) A **Vt-8** övezetben az épület padlószintje földbontással a természetes terepszint fölé legfeljebb 1 m-re emelkedhet, oromfálnál csak bazaltkő használható.
- (10) A **Vt-k** övezetben:
- a) meglévő épület elbontása esetén az új épület csak az elbontott épület nagyságával megegyező lehet, az övezeti előírások betartása mellett.
 - b) az előkert az illeszkedés szabályai szerint kell megállapítani,
 - c) oldalkert kialakult helyzetben 4,0 méterig csökkenthető a tűzvédelmi szakhatósággal egyetértésben, ill. a telepítési távolság által előírt mértékben.
 - d) az építési engedély kérelem elbírálásához a 37/2007(XII. 13.) ÖTM rendelet 5. melléklet III. (8) alapján, az engedélyezési dokumentációnak tartalmaznia kell a szomszédos telkeken álló épületek fotóit is,
 - e) új telek nem alakítható ki, összevonni legfeljebb két telket lehet, úgy hogy a kialakításra kerülő teleknagysága ne haladja meg az övezetben előírt kialakítható telek minimális teleknagyságának két és félszeresét.

- (11) A **Vt-10** építési övezetben az alábbi előírások tartandók be:
- (12) Az építési övezetben az oktatás, szálláshely-szolgáltatás, konferencia, vendéglátás, kultúra funkciói számára szolgáló épületek, építmények helyezhetők el.
- (13) Terepszint alatti beépítés a terepszint felett meghatározott építési helyen belül történhet. A terepszint alatti beépítettség mértéke, az építési övezetben meghatározott terepszint feletti beépítettség maximális értékét legfeljebb további 10%-kal haladhatja meg.
- (14) Napkollektor elhelyezése elsődlegesen a kert települési szempontból takart részén lehetséges, (terepen). Épületre kivételesen, látványnak kevésbé kitett tetőfelületen, megtervezett esztétikus formában helyezhető, a tájképi megjelenés vizsgálata alapján.
- (15) A parabolaantennák takart ill. esztétikus elhelyezés mellett telepíthetők.
- (16) Lábakon álló kerti tető, az épülethez csatlakozóan, azzal építészeti egységben és esztétikus lefedéssel készíthető.

Központi vegyes terület (Vk)

13.§

- (1) A központi vegyes terület (Vk) építési övezetben az OTÉK 17.§ (2) bekezdése 1-5. és 7. pontjai szerinti épületek helyezhetők el. A tulajdonos, használó számára szolgáló lakás az épületen, építményen belül a szintterület legfeljebb 30%-ának mértékéig alakítható ki, valamint irodaépület (OTÉK 111.§ (2) bek. alapján) helyezhetők el.
- (2) A **Vk** építési övezet építési telkeinek kialakítása és beépítése során alkalmazandó előírásokat a következő táblázatban foglaltak szerint kell alkalmazni:

Övezeti jel	Kialakítható telek min. nagyság (m ²)	Kialakítható telek legkisebb telek szélesség (m)	Beépítés módja	Max. beépítettség mértéke (%)	Max. építmény magasság (m)
Vk	1000	20	SZ	30	6,5

SZ: szabadon álló beépítés

- (3) Állattartás céljára szolgáló épületek, építmények nem helyezhetők el.
- (4) Új épület fő tömege csak magastetővel készülhet, ahol a fő tömeget meghatározó tető hajlásszöge 45°-nál meredekebb nem lehet. Égetett agyagcserép ill. ahhoz színben és formában alkalmazkodó egyéb héjalás alkalmazható, kivéve a mellékfunkciójú épület, vagy meglévő megtartható épület alacsony hajlású ill. laposteteje. Nem alkalmazható a fémlemez, és táblás lemezfedés, kivéve az alacsony hajlású ill. lapostetőt és kivéve a hagyományos álló korcos lemezfedést. Az épületeken csak épített kémény helyezhető el, szerelt kémény nem létesíthető.
- (5) A (4) bekezdésben felsorolt építményekben, épületekben a tulajdonosnak vagy használónak életvitelszerű ott tartózkodására alkalmas lakás kialakítása az épületen, építményen belül a szintterület 30%-ának mértékéig történhet.
- (6) Az övezetben parkolóház és üzemanyag tároló építésére engedély nem adható.
- (7) Központi vegyes övezetben új létesítmény engedélyezése során a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- a) az egyes telkek területének legalább 40 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
- b) a telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen), vagy kétszintű (gyep- és cserjeszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.

- (8) A **Vk** övezet általános előírásai:
- a) az övezetben a látványvédelmet minden esetben kiemelten vizsgálni és érvényesíteni kell.
 - b) az övezetben csak egyedi tervezésű épületek létesíthetők, a helyi tájkarakternek megfelelő épülettömeggel, építészeti részletmegoldásokkal, anyaghasználattal, és színezéssel.
 - c) kőanyag használata helyi típusú kővel történhet: Badacsonytomaj és Badacsony területén bazaltkő, Badacsonyörs területén vöröskő használatával.
 - d) a kialakult terepszintek, ahhoz tartozó támfalak megőrzendők,
 - e) Helyiséget tartalmazó új építmény engedélyezési (bejelentési) tervdokumentációjának részeként kertépítészeti terv készítendő. Kertépítészeti tervben megítélhetőnek kell lennie:
 - ea) a meglévő növényzet jellegének és állapotának, különösen a tervezett létesítmények által érintett 10 cm, vagy annál nagyobb törzsátmérőjű faállománynak;
 - eb) a telekre előírt legkisebb zöldfelületi arányra, a zöldfelületek kialakítására (például többszintű növényállomány telepítésének kötelezettsége), a zöldfelületek ökológiai szerepére vonatkozó előírások betartása, különösen a burkolt és zöldfelülettel fedett felületek telken belüli nagysága, a tervezett növényzet telken belüli elhelyezkedése és a növényállomány jellege (lombos fa, örökzöld, térhatároló cserje, cserje, talajtakaró, évelő, gyepter.);
- (9) Terepszint alatti beépítés a terepszint felett meghatározott építési helyen belül történhet. A terepszint alatti beépítettség mértéke, az építési övezetben meghatározott terepszint feletti beépítettség maximális értékét legfeljebb további 10%-kal haladhatja meg.
- (10) Napkollektor elhelyezése elsődlegesen a kert települési szempontból takart részén lehetséges, (terepen). Épületre kivételesen, látványnak kevésbé kitett tetőfelületen, megtervezett esztétikus formában helyezhető, a tájképi megjelenés vizsgálata alapján.
- (11) A parabolaantennák takart, ill. esztétikus elhelyezés mellett telepíthetők.

8. Üdülőterület

14.§

- (1) A tervezési területen meglévő és tervezett üdülőterületek – az építési jogszabályok (OTÉK) területfelhasználási kategóriáit figyelembe véve – üdülőházas és hétvégiházas üdülőterületi besorolásba tartoznak, amelyek elsősorban ún. „laza beépítettségű” üdülőépületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az üdülőterületeken az OTÉK 22.§ és 23.§ előírásainak megfelelő rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el.
- (3) Állattartás céljára szolgáló épületek, építmények az övezetben nem helyezhetők el.
- (4) Az épületek ebben az övezetben csak magastetővel létesíthetők. A fő tömeget meghatározó tető hajlásszöge 40°-nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet, kivéve az Üü övezetben, ahol a tetőhajlás minimuma 30°. Égetett agyagcserép, ill. ahhoz színben és formában alkalmazkodó egyéb héjalás, ill. nádfedés alkalmazható. Nem alkalmazható a bitumenes zsindely, fémlemez, és táblás lemezfedés, kivéve a hagyományos álló korcos lemezfedés. A hagyományos szürke palafedés csak a meglévők pótlására és annak folytatásaként alkalmazható.
- (5) Az üdülőterületek övezetei általános előírásai az alábbiak:
- a) az övezetben a látványvédelmet minden esetben kiemelten vizsgálni és érvényesíteni kell.

- b) az övezetben csak egyedi tervezésű épületek létesíthetők, a helyi tájkarakternek
 - c) megfelelő épülettömeggel, építészeti részletmegoldásokkal, anyaghasználattal, és színezéssel.
 - d) kőanyag használata helyi típusú kővel történhet: Badacsonytomaj és Badacsony területén bazaltkő, Badacsonyörs területén vöröskő használatával.
 - e) ideiglenes, ill. szerelt jelleget mutató épület nem létesíthető,
 - f) a kialakult terepszintek, ahhoz tartozó támfalak megőrzendők,
 - g) az építés feltétele kertészeti terv készítése.
 - h) Helyiséget tartalmazó új építmény engedélyezési (bejelentési) tervdokumentációjának részeként kertépítészeti terv készítendő. Kertépítészeti tervben megítélhetőnek kell lennie:
 - ha) a meglévő növényzet jellegének és állapotának, különösen a tervezett létesítmények által érintett 10 cm, vagy annál nagyobb törzsátmérőjű faállománynak;
 - hb) a telekre előírt legkisebb zöldfelületi arányra, a zöldfelületek kialakítására (például többszintű növényállomány telepítésének kötelezettsége), a zöldfelületek ökológiai szerepére vonatkozó előírások betartása, különösen a burkolt és zöldfelülettel fedett felületek telken belüli nagysága, a tervezett növényzet telken belüli elhelyezkedése és a növényállomány jellege (lombos fa, örökzöld, térhatároló cserje, cserje, talajtakaró, évelő, gyepterb.);
- (6) Terepszint alatti beépítés a terepszint felett meghatározott építési helyen belül történhet. A terepszint alatti beépítettség mértéke, az építési övezetben meghatározott terepszint feletti beépítettség maximális értékét legfeljebb további 10%-kal haladhatja meg.
- (7) Napkollektor elhelyezése elsődlegesen a kert települési szempontból takart részén lehetséges, (terepen). Épületre kivételesen, látványnak kevésbé kitett tetőfelületen, megtervezett esztétikus formában helyezhető, a tájképi megjelenés vizsgálata alapján.
- (8) A parabolaantennák takart ill. esztétikus elhelyezés mellett telepíthetők.
- (9) Hegydoldali területeken épületek lejtőirányú főtömeggel helyezhetők el, terepszintre ültetéssel, a HÉSz 31.§ (8) figyelembe vétele mellett.
- (10) Lábakon álló kerti tető, az épülethez csatlakozóan, azzal építészeti egységben és esztétikus lefedéssel készíthető.

Üdülőházas üdülőterület (Üü)

15.§.

- (1) Az üdülőházas építési övezet (Üü) építési telkeinek kialakítása és beépítése során alkalmazandó előírásokat a következő táblázatban foglaltak szerint kell alkalmazni:

Övezeti jel	Kialakítható és beépíthető telek min. nagyság (m ²)	Kialakítható telek legkisebb telek szélesség (m)	Beépítés módja	Max. beépítettség mértéke (%)	Max. építmény magasság (m)
Üü-1	5000	50	SZ	10	6,0

Sz: szabadon álló beépítés

- (2) Az övezetben az építési hely határvonalai:
- a) építési határvonal az előkertben: a telek szélétől legalább 5 m,
 - b) építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől legalább 5 m,
 - c) építési határvonal a hátsókertben: a telek szélétől legalább 6 m.
- (3) Üdülőházas üdülőterületen a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- a) az egyes telkek területének legalább 50 %-át zöldfelületként kell megtartani, ill. kialakítani,
 - b) az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű (gyep-cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani,

- c) az egyes telkeken a kötelező zöldfelület egy részét a telekhatárok mentén egybefüggően kell kialakítani. A telekhatárok mentén legalább 3 m széles, többszintű növényzetből (fasor alatta cserjesávval) álló zöldfelületi sáv létesítendő.
- d) ca) zöldfelületek kialakítása, növénytelepítés során legalább 80% arányban honos növényfajokat kell telepíteni,
- e) cb) a parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként 1 db, legalább kétszer iskolázott fa telepítendő.

Hétfélig ház terület (Üh)

16. §.

- (1) A hétfélig ház építési övezet (Üh) építési telkeinek kialakítása és beépítése során alkalmazandó előírásokat a következő táblázatban foglaltak szerint kell alkalmazni:

Övezeti jel	Kialakítható Telek min. nagyság (m ²)	Kialakítható telek legkisebb telek szélesség (m)	Beépítés módja	Max. beépítettség mértéke (%)	Max. építmény magasság (m)	Zöldfelületi arány (%)
Üh-1	1500	14	SZ	10	4,5	65
Üh-2	1500	16	SZ	15	6,0	65
Üh-3	1500	16	SZ	10	4,0	65
Üh*	800	18	SZ	10	4,5	65

Jelmagyarázat:

SZ-szabadon álló beépítés

- (2) Az övezetben az építési hely határvonalai:
- a) építési határvonal az előkertben: a telek szélétől legalább 5 m,
 - b) építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől legalább 3 m,
 - c) építési határvonal a hátsókertben: a telek szélétől legalább 6 m.
- (3) Hétfélig ház üdülőterületen a zöldfelületek 70%-án szőlő és/vagy gyümölcsös telepítendő.
- (4) Az övezetben egy építési telken csak egy épülettömeg helyezhető el.
- (5) Az övezetben telekmegosztás az övezeti előírástól eltérő területnagyságokra is engedélyezhető út- és közműlétesítmény céljára.
- (6) Az övezetben lejtőirányú hossztengetyű-tetőgerincű főtömegű épület helyezhető el.

9. Gazdasági terület – kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

17. §.

Kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz)

- 1) Az övezet építési telkeinek kialakítása és beépítése során alkalmazandó előírásokat a következő táblázatban foglaltak szerint kell alkalmazni:

Övezeti jele	Kialakítható telek min. nagysága (m ²)	Kialakítható telek legkisebb szélessége (m)	Beépítés módja	beépítettség mértéke max. (%)	építménymagasság max. (m)
Gksz-1	1000	25	SZ	20	4,5*
Gksz-2	3000 ill. K	30 ill. K	SZ	20 ill. K	6,0*
Gksz-3	1000	18	O	60 ill. K	6,0*
Gksz-k	3 000	K	SZ	K**	K
Gksz*	7 000	K	Nem beépíthető	0	0

K: kialakult, illeszkedés alapján (meglévő épületek felújíthatóak, átépíthetőek),

* technológiai torony, tartály, terményszárító magassági korlátozás nélkül elhelyezhető, a 10 m-nél magasabb építmények engedélyezési tervéhez tájékoztató vizsgálatot és külön jogszabályban meghatározott látványtervet kell mellékelni

** kivéve 2039 hrsz, ahol a beépítettség max. 30%

- 2) A kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági területen gazdasági tevékenység számára csak környezetvédelmi hatásvizsgálattal igazolt, nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, borászattal, szőlő- és gyümölcsfeldolgozással kapcsolatos pincekomplexum, valamint a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakások, szálláshely-szolgáltató vendégház, iroda helyiségek helyezhetők el. Az építés feltétele a településhez és a tájhoz való illeszkedést bemutató látványterv készítése, valamint a területhasználat részletes ismertetése szükséges.
- 3) A **Gksz-1-2-3** építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasságnál magasabb is engedélyezhető ha azt az alkalmazott technológia indokoltá teszi. A 10 m-nél magasabb építmények elhelyezésének feltétele tájlesztikai vizsgálat és külön jogszabályban meghatározott látványterv készítése.
- 4) Az övezetben az építési helyet legalább 10 méteres elő-, és hátsókert, valamint 5 méteres oldalkert megtartásával kell meghatározni, kivéve a **Gksz-k** övezetet, ahol az építési hely a kialakult állapotokhoz igazodó lehet. Amennyiben a gazdasági övezet részletes előírása, technológiai okból, az építménymagasságra vonatkozóan eltérést enged, abban az esetben az építményt a telekhatártól legalább az építmény magasságával megegyező távolságra kell elhelyezni.
- 5) A „**Gksz-2**” jelű, meglévő ún. „Riza-pusztai” gazdasági területen az építés, valamint a bővítés feltétele a tartályok, építmények és az épületek növényzettel való takarása.
- 6) A övezetben az ingatlanok min. 40%-a zöldfelületként alakítandó ki. Ezen belül a Gksz övezetek tömbhatárainak szélein legalább 10 méter széles és legalább 3 szintű takarónövényzet alakítandó ki, amennyiben a szabályozási tervlapon más jelölés nem található. A szabályozási terven jelölt takarófasítások fasor és cserjesáv telepítésével készüljenek.
- 7) A **Gksz-k** övezetben telekmegosztás nem végezhető, kivéve közműlétesítmények és út létesítésére.
- 8) A **Gksz** övezet általános előírásai az alábbiak:
 - a) az övezetben a látványvédelmet minden esetben kiemelten vizsgálni és érvényesíteni kell,
 - b) az övezetben csak egyedi tervezésű, magastetős, cserép, nád vagy igényes megjelenésű és barna vagy antracit színű fémlemezfedésű épületek létesíthetők, a helyi tájkarakternek megfelelő épülettömeggel, építészeti részletmegoldásokkal, anyaghasználattal és színezéssel,
 - c) a tető hajlásszöge a látványvédelem érdekében 15°-ig csökkenthető,
 - d) kőanyag használata helyi típusú kővel történhet: Badacsonytomaj és Badacsony területén bazaltkővel, Badacsonyörs területén vöröskővel,
 - e) ideiglenes, ill. szerelt jelleget mutató épület, tájidegen építmény nem létesíthető,
 - f) Helyiséget tartalmazó új építmény engedélyezési (bejelentési) tervdokumentációjának részeként kertépítészeti terv készítenő. Kertépítészeti tervben megítélhetőnek kell lennie:
 - fa) a meglévő növényzet jellegének és állapotának, különösen a tervezett létesítmények által érintett 10 cm, vagy annál nagyobb törzsátmérőjű faállománynak;
 - fb) a telekre előírt legkisebb zöldfelületi arányra, a zöldfelületek kialakítására (például többszintű növényállomány telepítésének kötelezettsége), a zöldfelületek ökológiai szerepére vonatkozó előírások betartása, különösen a burkolt és zöldfelülettel fedett felületek telken belüli nagysága, a tervezett növényzet telken belüli elhelyezkedése és a növényállomány jellege (lombos fa, örökzöld, térhatároló cserje, cserje, talajtakaró, évelő, gyp stb.);

- 9) Terepszint alatti beépítés a terepszint felett meghatározott építési helyen belül történhet. A terepszint alatti beépítettség mértéke, az építési övezetben meghatározott terepszint feletti beépítettség maximális értékét legfeljebb további 10%-kal haladhatja meg.

10. Különleges területek

Beépítésre szánt különleges terület

18.§.

- (1) Különleges területnek minősül a turisztikai fejlesztési terület, a strandok és kempingek területe, a hajókikötő és a leendő kompikötő, a köztemetők területei, valamint a volt szennyvízülepítő területe.
- (2) A „**K-te**” jelű temető területén csak a temetkezéshez kapcsolódó és az azt kiszolgáló épületek és építmények, létesítmények (kápolna, halottasház, ravatalozó, sírépítmények, urnahelyek), valamint közművek, utcabútorok, képzőművészeti alkotások, utak és növényzet helyezhetők el. Az 1819-es hrsz-ú temető területe 3993 m².
- (3) A volt szennyvízülepítő **K-Szü** területét a terv komposzt telepként szabályozza. Amennyiben ez a funkció véglegesen megszűnik a területet erdősíteni kell. A K-Szü területen rendeltetésnek megfelelő épület helyezhető el. A beépíthetőség maximum 1%, az építmény magasság 3,5 m.
- (4) Terepszint alatti beépítés a terepszint felett meghatározott építési helyen belül történhet. A terepszint alatti beépítettség mértéke, az építési övezetben meghatározott terepszint feletti beépítettség maximális értékét legfeljebb további 10%-kal haladhatja meg.

Különleges terület - Strandok területe (K-str)

19.§.

- (1) A strandok területén az alábbi kiszolgáló létesítmények helyezhetők el:
 - a) fogadó épület, öltöző, vizesblokk, raktárak, stb.
 - b) vízi sport építményei,
 - c) pihenést és testedzést szolgáló építmények pl.: pihenőhely, játszótér, tornapálya, stb.
 - d) a területet használók ellátását szolgáló vendéglátás épületei,
 - e) a terület fenntartásához szükséges épület.

- (2) Az övezet részletes előírásai az alábbiak:

övezeti jel	kialakítható telek min. nagysága (m ²)	kialakítható telek legkisebb szélessége (m)	Beépí- tés módja	beépítettség max. mértéke (%)	minimális zöldfelületi borítottság (%)	max. építmény- magasság (m)
Kstr	K	K	SZ	8	70	4,5

K: kialakult,

SZ: szabadon álló

- (3) Az övezetben az építési hely határvonalai:
 - a) a Balaton partvonalától 30 m-es távolságon belül épület nem létesíthető,
 - b) a többi telekhatártól 5 m-re, kivéve a meglévő kialakult épületeket és a 71. sz. ut felőli telekhatárt, ahonnan 3m-re.
- (4) Az övezetben elhelyezhető épületek kialakításának általános előírásai az alábbiak:
 - a) az övezetben csak egyedi tervezésű, magastetős, cserép, nád vagy igényes megjelenésű és barna vagy antracit színű fémlemezfedésű épületek létesíthetők, a

helyi tájkarakternek megfelelő épülettömeggel, építészeti részletmegoldásokkal, anyaghasználattal, és színezéssel.

- b) a tető hajlásszöge a látványvédelem érdekében 25°-ig csökkenthető.
- c) kőanyag használata helyi típusú kővel történhet: Badacsonytomaj és Badacsony területén bazaltkővel, Badacsonyörs területén vöröskővel.
- d) ideiglenes, ill. szerelt jelleget mutató épület, tájidegen építmény nem létesíthető,
- e) Helyiséget tartalmazó új építmény, valamint bővítés esetén engedélyezési (bejelentési) tervdokumentációjának részeként kertépítészeti terv készítendő. Kertépítészeti tervben megítélhetőnek kell lennie:
 - ea) a meglévő növényzet jellegének és állapotának, különösen a tervezett létesítmények által érintett 10 cm, vagy annál nagyobb törzsátmérőjű faállománynak;
 - eb) a telekre előírt legkisebb zöldfelületi arányra, a zöldfelületek kialakítására (például többszintű növényállomány telepítésének kötelezettsége), a zöldfelületek ökológiai szerepére vonatkozó előírások betartása, különösen a burkolt és zöldfelülettel fedett felületek telken belüli nagysága, a tervezett növényzet telken belüli elhelyezkedése és a növényállomány jellege (lombos fa, örökzöld, térhatároló cserje, cserje, talajtakaró, évelő, gyepter.);
- f) Az övezetben mind a Balaton felőli, mind a település felőli látványvédelem szempontjából hagyományos beépítéshez illeszkedő épülettömeg, szín, anyag építészeti megoldású épület helyezhető el.

(5) Az övezetben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:

- a) az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább ¼-ét legalább kétszintű (gyep- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani, kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb felét boríthatja,
- b) a parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként 1 db, legalább kétszer iskolázott fa telepítendő,
- c) az aktív zöldfelület számításánál a zöldfelület mértékébe a gyepes sportpálya 100 % mértékig, a gyephézagos burkolat közül a gyepráccsal fedett és gyepesített terület 50 % mértékig egyszintű növényzetként beszámítható. Egyéb gyephézagos burkolat (pl. gyephézagos betonburkolat) a kötelező legkisebb zöldfelület számításánál nem vehető figyelembe.

Különleges terület – Vízi-közlekedési, sport és turisztikai célú kikötő területe (Kki)

20.§.

(1) A hajó és leendő komp-kikötő területén a kikötő kiszolgálásához, üzemeltetéséhez szükséges épület, építmény, továbbá a terület fenntartásához és a turizmus kiszolgálásához szükséges épületek, építmények helyezhetők el.

(2) Az övezet részletes előírásai az alábbiak:

övezeti jel	kialakítható telek min. nagysága (m ²)	kialakítható telek legkisebb szélessége (m)	Beépítés módja	beépítettség max. mértéke (%)	minimális zöldfelületi borítottság (%)	max. építménymagasság (m)
Kki	K	K	SZ	K új épületnél max 1 db max. 50 m ²	40	K, ill. 3,0

K: kialakult, SZ: szabadon álló

(3) Az építési helyet a kialakult beépítési vonalhoz illeszkedve kell meghatározni, figyelembe

véve a szabályozási terven jelölt be nem építhető parti sávot.

- (4) A kikötő kialakításánál, épület, építmények, reklámhordozók létesítésénél maximálisan kiemelten kezelendő a látványvédelem. Épület, építmény a település karakteréhez igazodó tömeggel, anyaghasználattal, forma megoldással létesíthető.
- (5) Ideiglenes létesítmények, szerelt jellegű építmények az övezetben nem létesíthetők.

Különleges terület – Kempingek (K-kmp)

21. §

- (1) Az övezetbe kulturális, sport, szállásférőhely és szórakoztatási, valamint oktatási ill. egészségügyi intézmények épületei és építményei helyezhetők el.
- (2) Az övezet építési telkeinek kialakítása és beépítése alkalmazandó előírásokat a következő táblázatban foglaltak szerint kell alkalmazni:

Övezeti jel	Kialakítható telek min. nagysága (m ²)	Kialakítható Telek legkisebb telekszélessége (m)	Beépítés módja	Beépítettség max. mértéke (%)	Minimális zöldfelületi borítottság (%)	Építmény-magasság max. (m)
K-kmp	5000	K	SZ	15	70	8

K: kialakult meglévő telek, tovább nem osztható,
SZ: szabadon álló,

- (3) Az övezetben az építési hely határvonalai:
 - a) építési határvonal az előkertben: a 71. sz úttól min. 5m,
 - b) építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől legalább 5 m,
 - c) építési határvonal a hátsókertben: a telek szélétől legalább 10 m.
- (4) Az építési helyet a kialakult beépítési vonalhoz illeszkedve kell meghatározni, figyelembe véve, hogy a Balaton partvonalától számított 30 m-en belül, ill. a szabályozási tervlapon jelölt területen épületek nem helyezhetők el.
- (5) A 4 gépjárműállásnál nagyobb parkolók telken belül is kizárólag fásítva alakíthatók ki: 4 parkolóhelyenként 1 db, legalább kétszer iskolázott fát kell telepíteni.
- (6) Az övezet területén a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
 - a) az egyes telkek területének legalább 70 %-át zöldfelületként kell megtartani, ill. kialakítani.
 - b) az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a telkek zöldfelülettel fedett részének legfeljebb felét boríthatja.
 - c) a telekhatárok közötti határos oldala mentén legalább 3 m széles, többszintű honos növényzetből (fasor alatta cserjesávval) álló zöldfelületi sávot kell létesíteni.
 - d) zöldfelületek kialakítása során legalább 75% arányban honos növényfajokat kell telepíteni,
- (7) Az övezetben elhelyezhető épületek kialakításának általános előírásai az alábbiak:
 - a) az övezetben csak egyedi tervezésű, magastetős, cserép vagy nádfedésű, igényes megjelenésű épületek létesíthetők, a helyi tájkarakternek megfelelő épülettömeggel, építészeti részletmegoldásokkal, anyaghasználattal és színezéssel.
 - b) Kőanyag használata helyi típusú kővel történhet: Badacsonytomaj és Badacsony területén bazaltkővel, Badacsonyörs településrész területén vöröskővel.
 - c) ideiglenes, ill. szerelt jelleget mutató épület, tájidegen építmény nem létesíthető,

- d) Helyiséget tartalmazó új építmény engedélyezési (bejelentési) tervdokumentációjának részeként kertépítészeti terv készítendő. Kertépítészeti tervben megítélhetőnek kell lennie:
- da) a meglévő növényzet jellegének és állapotának, különösen a tervezett létesítmények által érintett 10 cm, vagy annál nagyobb törzsátmérőjű faállománynak;
 - db) a telekre előírt legkisebb zöldfelületi arányra, a zöldfelületek kialakítására (például többszintű növényállomány telepítésének kötelezettsége), a zöldfelületek ökológiai szerepére vonatkozó előírások betartása, különösen a burkolt és zöldfelülettel fedett felületek telken belüli nagysága, a tervezett növényzet telken belüli elhelyezkedése és a növényállomány jellege (lombos fa, örökzöld, térhatároló cserje, cserje, talajtakaró, évelő, gyeper stb.);
- e) A Balaton partvonalától számított 30 m-en belül épületek nem helyezhetők el.
- f) A terület és környezete átszellőzése, valamint a táji karakter megőrzése érdekében az övezetben elhelyezésre kerülő épület tömegét tagoltan kell kialakítani, a következők szerint:
- fa) a 7 m-nél magasabb homlokzatmagasság feletti épületrészt tagoltan kell kialakítani úgy, hogy a 71. sz. országos főút felé, valamint a Balaton partvonal felé néző egybefüggő épülettömeg 30 m-nél szélesebb ne legyen,
 - fb) a legnagyobb homlokzatmagasság 12 m lehet,
 - fc) a legnagyobb gerincmagasság 14,5 m lehet.
- g) A látványvédelem kiemelten kezelendő, vizsgálandó.
- h) Kőanyag használata helyi típusú vörös kővel történhet.
- i) Ideiglenes, ill. szerelt jelleget mutató épület, tájidegen építmény nem létesíthető.

22. §.

Különleges terület - Turisztikai fejlesztési területek (K-tuk)

- (1) Az övezet építési telkeinek kialakítása és beépítése során alkalmazandó előírásokat a következő táblázatban foglaltak szerint kell alkalmazni:

Övezeti jel	Kialakítható telek min. nagysága (m ²)	Kialakítható Telek legkisebb telekszélessége (m)	Beépítés módja	Beépítettség max. mértéke (%)	Minimális zöldfelületi borítottság (%)	Építmény-magasság max. (m)
K-tuk	5 ha	50	SZ	8	80	6
K-tuk*	K	50	SZ	15	50	6
K-bt	2000	30	SZ	15	60	4,5

SZ: szabadon álló; K: kialakult.

- (2) A **K-tuk** turisztikai fejlesztési övezetben a látvány és települési karakter védelme érdekében az övezetbe tervezett épület(ek) főépítészeti tervtanács előtt kötelezően megtárgyalandók. A zöldfelület 70%-a szőlő és/vagy gyümölcsös kell legyen. A látványvédelem és tájkarakter kiemelt kezelése, védelme biztosítandó. Az építési övezet területén nyitott medence és vízfelület nem helyezhető el.
- (4) A **K-bt** különleges borturisztikai övezetben kizárólag a borturizmushoz kötődő - szálláshely-szolgáltatás, vendéglátás, valamint a bortárolás és borfeldolgozás - funkciók helyezhetők el. A 099/2 és /5 hrsz-ú ingatlanokon csak a telek 80%-án megtartott és művelt szőlő esetén megengedett az építés. Az épület építészeti kialakítására az Má övezeti előírások vonatkoznak.

Különleges terület - Felső Kolónia terület (K-fko)

23.§.

- (1) A **K-fko Felső Kolónia terület övezetében** új épület nem létesíthető.
- (2) A meglevő épületek az épülettömeg bővítése nélkül, a korábbi nagyságrendnek megfelelően helyreállíthatók - a fokozottan védett erdőterületnek megfelelő, turizmust kiszolgáló rendeltetéssel, szálláshely nélkül a természetvédelmi hatóság és a tulajdonos (kezelő) előírásai szerint.

Különleges terület - Sportterület (Ksp)

24.§

- (1) A különleges sportterület **Ksp** a pihenés, szabadidő eltöltés, testedzés céljára szolgáló terület.
- (2) Az **Ksp-1** övezetben az alábbi létesítmények helyezhetők el:
 - a) sportépítmények: sportpályák, tornacsarnok, uszoda
 - b) sportpályák kiszolgáló létesítményei pl.: öltözők, lelátók stb.
 - c) pihenést és testedzést szolgáló építmények pl.: pihenőhely, játszótér, tornapálya stb.
 - d) a terület fenntartásához szükséges épület,
 - e) a területet használók ellátását szolgáló vendéglátás épületei.
- (3) Az **Ksp-2** övezetben intenzív beépítéssel nem járó, szabadtéri sportpályák és az azokat kiszolgáló épületek, létesítmények helyezhetők el.
- (4) A **Ksp-2** építési övezetben Hész 5. mellékletét képező Szabályozási tervlapon feltüntetett régészeti lelőhely területén építési tevékenység nem folytatható, épület nem helyezhető el. A régészeti lelőhellyel érintett területen sportpálya, szilárd burkolatú út és gépjárműparkoló a régészeti lelőhely állapotát megőrző feltöltésen elhelyezhető.
- (5) Az övezet részletes előírásai az alábbiak:

övezeti jel	kialakítható telek min. nagysága (m ²)	kialakítható telek legkisebb telekszélessége (m)	beépítés módja	beépítettség max. mértéke (%)	minimális zöldfelületi borítottság (%)	max. építménymagasság (m)
Ksp-1	1000	20	SZ	15	65	4,0
Ksp-2	5 000	20	SZ	10	70	4,5
Ksp*	Nem osztható	20	SZ	Max 1 db kiszolgáló öltöző épület	65	4,0

SZ: szabadon álló

- (6) A **Ksp** övezetben az építési hely határvonalai:
 - (a) A **Ksp-1** övezetben: az építési hely határvonalai:
 - aa) építési határvonal az oldalkertben: a telekhatártól legalább 5 m,
 - ab) építési határvonal a hátsókertben: a telekhatártól legalább 6 m.
 - (b) A **Ksp-2** övezetben: az építési hely határvonalai:
 - ba) építési határvonal az előkertben: a telekhatártól legalább 10 m, ill. a HÉSz 5. melléklet SzT szerint.
 - bb) építési határvonal a oldalkertben: a telekhatártól legalább 10 m, ill. a HÉSz 5. melléklet SzT szerint.
 - bc) építési határvonal a hátsókertben: a HÉSz 5. melléklet SzT szerint.

- (7) Az övezetben az épületek, építmények kizárólag tájba illő, hagyományos tömegűek anyaghasználatúak és színezésűek lehetnek.
- (8) Az övezetben a kerítés kizárólag fából, vagy drótfonatból készülő, lábazat nélküli, áttört kialakítású lehet, tömör kerítés az övezetben nem létesíthető.
- (9) Az övezetben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
 - a) az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/6-át háromszintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani, kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb felét boríthatja.
 - b) a parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként 1 db, legalább kétszer iskolázott fát kell telepíteni.
 - c) a zöldfelület kialakítása során honos növényfajok telepíthetők.

IV. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

11. Közlekedési területek és létesítmények 25.§.

- (1) A közlekedési területek területfelhasználási egységébe tartoznak az OTÉK szerint meghatározott, közlekedést szolgáló területek.
- (2) Közlekedési célra területet alakítani, felhasználni csak a vonatkozó ágazati szabványoknak és előírásoknak, az OTÉK-nak és jelen tervnek megfelelően szabad. A magánutak kialakítását telekalakítási terv készítése során kell meghatározni, jelen előírások, és az érintett szakhatóságok állásfoglalásának figyelembe vételével.
- (3) A közlekedési területek építési (szabályozási) szélességén belül az OTÉK 26.§ (3) szerinti létesítmények, valamint utcabútorok, a közművek létesítményei és berendezései helyezhetők el, valamint utcafásítás telepíthető.
- (4) A közlekedési területen és a közlekedési védőtávolságon belül építési tevékenységet folytatni csak az illetékes közlekedési hatóság és a közútkezelő hozzájárulásával és előírásai szerint lehet. A közlekedési védőtávolságon belül reklámtáblák, útbaigazító táblák stb. Elhelyezéséhez is szükséges a közlekedési hatóság hozzájárulása.
- (5) A település közútjai közül az országos utak önálló övezeteket alkotnak. Övezeti jelük: KÖu
- (6) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:

a) 71 sz. Lepsény-Fenekpuszta II. rendű főút	külterületen:	K.IV.A.
	belterületen:	B.IV.b B
b) 7341 sz. Badacsonytomaj-Badacsonytördemic összekötőút (Római út)		
c) 7344 sz. összekötőút (Káptalantóti út), és 7316 sz. összekötőút, kiemelt jelentőségű mellékút (József A. út és Kisörsi út)		
	külterületen:	K.V.A.
	belterületen:	B.V.c B
d) 73143 sz. Badacsonytomaj bekötőút (Fő u.)		
	külterületen:	K.VI.B.
	belterületen:	B.VI.c D

e) helyi kiszolgáló utak	külterületen:	K.VI.
	belterületen:	B.VI.d D
f) önálló kerékpárutak	külterületen:	K.VII.
	belterületen:	B.VII.
g) önálló gyalogutak	külterületen:	K.VIII.
	belterületen:	B.VIII.

- (7) Az országos utak külterületi szakasza melletti védőtávolság van. A védőtávolság az úttengelytől számított 50-50 méter; a 71 sz. II. rendű főút vonatkozásában 100-100 méter. Az országos vasútvonal mellett a szélső vágánytól számított 50-50 méteres védőtávolságot kell figyelembe venni.
- (8) Az egyéb (nem országos) külterületi utak, mező- és erdőgazdasági utak mellett kerítést, támfalat ill. bármilyen építményt a tengelytől számított legalább 6-6 méter távolságra kell elhelyezni. Támfal esetén a terepadottságok függvényében indokolt esetben az építési hatóság ettől eltérhet. Mező- és erdőgazdasági területen kerítés nem építhető, kivéve ha a részletes övezeti előírások a kerítés építést az egyes övezetben megengedik.
- (9) Badacsonytomaj központjától északkeletre, a Kisörsi út keleti szakaszára déli irányból kikötő, a HESz 5. mellékletét képező Szabályozási terven "A" jelű út területének kialakítása, szélesítése ütemezetten is megvalósítható. Az út melletti Lke-1 terület kiszolgálása első ütemben megoldható az út nyugati, 8 m széles területsávjának kialakításával, ezen sávon belül kell a gépjármű közlekedésre alkalmas útburkolatot és a nyugati oldali járdát kiépíteni, a vízelvezetést és az Lke-1 terület közműveinek elhelyezését megoldani.
- (10) Az „A” jelű út régészeti lelőhellyel érintett szakasza a régészeti lelőhely állapotát megőrző feltöltésen valósulhat meg.
- (11) A létesítmények parkolását, árufeltöltését az építési jogszabályok (OTÉK) előírásainak megfelelően telken belül kell megoldani. Amennyiben a telken belüli parkolás fizikailag megoldhatatlan, vagy aránytalanul nagy nehézségekkel járna, a saját telken kívüli parkolás helyi parkolási rendelet alapján engedélyezhető.
- (12) A saját telken kívüli parkolóhely kialakításának feltételeit az Önkormányzat külön helyi parkolási rendeletben, a jogszabályban rögzített módon határozza meg.
- (13) Közút megszüntetésére - a szabályozási tervlapon jelölteken túl - abban az esetben kerülhet sor, ha a közút megszüntetése telekegyesítési célt szolgál és megszüntetése után a közúttal érintkező ingatlanok megközelítése másik közútról vagy közúthoz csatlakozó magánútról megoldottá válik.
- (14) A közút és vasút szintbeni keresztezésénél a magasabb szintű jogszabályban meghatározott rálátási háromszög területén belül az út és vasút szintjétől számított 50 cm-nél magasabb építményt elhelyezni, 50 cm-nél magasabbra növényzetet ültetni tilos.
- (15) A Szabályozási tervlapon, a 71 sz. főút és a vasút területén "gyalogos alujáró kialakítására kijelölt terület"-en gyalogos kapcsolat számára mérnöki műtárgy aluljáróként építhető.

12. Zöldterületek (Z)

26.§.

- (1) Zöldterület a szabályozási terven „Z” jellel szabályozott növényzettel fedett közterület.
- (2) Zöldterületen a pihenést, szabadidő eltöltést és testedzést, valamint az ismeretterjesztést, vendéglátást szolgáló építmény, valamint a zöldfelületek fenntartásához szükséges legfeljebb 4,5 m építménymagasságú épület helyezhető el.

- (3) A zöldterület legnagyobb beépítése a 2%-ot nem haladhatja meg, kivéve Z* és Z-1 övezeteket.
- (4) A Z* övezetben rendezvényekhez szükséges esztétikus megjelenésű egységes képet mutató ideiglenes építmények max. 60 napig elhelyezhetők az övezetben előírt legnagyobb beépítési %-on felül.
- (5) A badacsonyi hajóállomás keleti oldalán fekvő „Z” övezet területén (0168/9 hrsz-on és 2271/6 hrsz) ingatlanokon épület nem helyezhető el.
- (6) A zöldterületen fák kivágása csak közérdekből és akkor engedélyezhető, ha azt a fák egészségi állapota, balesetveszély elhárítása, vagy közegészségügyi szempontok szükségessé teszik és pótlásukról gondoskodnak.
- (7) A vízparton létesítendő új zöldterületeken a parti sétányt a természet közeli jelleg megőrzésével (visszaállításával) kell kialakítani.
- (8) A Z-ke (kegyeleti park) övezetében épület nem helyezhető el.

13. Erdőterület (E)

27.§.

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó területeken található erdők elsődleges rendeltetésük szerint védelmi (védett) rendeltetésű erdőterületeknek (Ev) minősülnek.
- (2) A védelmi rendeltetésű erdőterületeken épület nem helyezhető el és mesterséges felületek sem létesíthetők, kivéve a védett ill. fokozottan védett erdő kezelésének megfelelő építményeket (mint pl. forrásfoglalás, meglevő szakrális helyhez kapcsolódó műalkotás, szoborfülke, emlékhely).
- (3) A kiemelt jelentőségű, különleges, természetvédelmi erdőterületeken bánya nem nyitható és az erdő rendeltetését (természetvédelem, tájképvédelem, gyalogos turisztikai funkció stb.) figyelembevévő, kíméletes erdőgazdálkodást kell folytatni.

14. Mezőgazdasági területek

Mezőgazdasági területek általános előírásai (M)

28.§.

- (1) A mezőgazdasági területeken a tájkarakter, a termelési adottságok és hagyományok, a termőtalaj és a termőföld megőrzése, valamint a mezőgazdasági és településrendezési szempontok figyelembevételével az alábbi terület-felhasználás engedélyezhető:
 - a) általános mezőgazdasági terület (Má)
 - b) kertes mezőgazdasági terület (Mk)
- (2) A mezőgazdasági területen az I. osztályú szőlőkataszterek kivételével hatósági engedéllyel és a természetvédelmi kezelésnek megfelelő esetben (a természeti, ökológiai adottságok erősítése esetén) erdő, gyeplétesíthető a természetvédelmi kezelő Balatoni Nemzeti Park és a természetvédelmi hatóság KTVF hozzájárulása esetén és előírásai szerint.
- (3) Az általános mezőgazdasági terület besorolásba az –Má-1, Má-2, Má-3, Má-4, Má-5, Má-b - árutermelő gazdálkodásra alkalmas mezőgazdasági terület tartozik, ahol – ha az adott övezeti előírás és az állattartásra vonatkozó jogszabályok nem tiltják – az állattartáshoz és a szőlőfeldolgozáshoz, bortároláshoz kapcsolódó építmények építhetők.
- (4) Mezőgazdasági területen kerítés csak a szőlő- és gyümölcsültetvények védelme érdekében mélyzöld vagy horganyzott színű fonatos kivitelezéssel, minden esetben növényzettel kísérve, ill. elsődlegesen szőlőkordonnal, sövénnyel, növényzettel megoldott lehatárolás. Az állattartás céljára szolgáló mezőgazdasági területen kerítés létesítése külön

engedéllyel, villanypásztorral történhet. Telken belül nem létesíthető kerítés az Má területen létesülő épületcsoport lehatárolása kivételével.

- (5) A történeti tájként jelölt területeken új épület építésének feltétele, hogy a környezettel való összhangot bemutató látványterv is készüljön.
- (6) A mezőgazdasági területen meglévő, a hivatalos alaptérképen feltüntetett épületek, romok a művelési ágnak megfelelő ingatlanhasználat esetén az épülettömeg növelése nélkül felújíthatók.
- (7) Mezőgazdasági területen elhelyezhető épületek, építmények előírásai az alábbiak:
 - a) Mezőgazdasági területen a látványvédelmet minden esetben kiemelten vizsgálni és érvényesíteni kell.
 - b) Mezőgazdasági területen csak egyedi tervezésű, 38- 48° közötti tetőhajlással magastetős, cserép vagy nádfedésű épületek létesíthetők, a helyi - borvidéki - tájkarakternek megfelelő épülettömeggel, lejtőre merőleges gerinccel történő hagyományos elhelyezéssel, a tájegységre jellemző építészeti részletmegoldásokkal, anyaghasználattal, és színezéssel. Gazdasági épület szélessége az Mk-2, 3, 4, 5 kertes övezetben max. 5,60 m lehet, lakóépület szélessége az Mk-3 övezetben max. 6,60 m lehet.
 - c) terepszint alatti beépítés a felette levő földborítással együtt a természetes terepszint fölé legfeljebb 1,0 m magasságig emelkedhet ki.
 - d) kőanyag használata helyi típusú kővel történhet: Badacsonytomaj és Badacsony területén bazaltkővel, Badacsonyörs területén vöröskővel.
 - e) ideiglenes, ill. szerelt jelleget mutató épület, tájidegen építmény (kerti pavilon, fürdőmedence) nem létesíthető,
 - f) a kialakult terepszintek, ahhoz tartozó támfalak megőrzendők,
 - g) az épületek mellett honos növényzet, gyümölcsfák telepítendők,
 - h) olyan épület építmény, melynek használata során használt, vagy szennyvíz keletkezik, és a települési szennyvízcsatorna a létesítménytől 100 méternél nagyobb távolságban található, a szennyvízcsatorna hálózatra való rákötés helyett zárt szennyvíztárolóval is létesíthető. Ha a szennyvízcsatorna hálózat a létesítménytől mért 100 méteren belül található, akkor az arra való rákötés kötelező.
- (8) Hegyoldali területeken a történeti beépítéshez igazodó léptékű, valamint lejtőirányú főtömegű és gerincű épületek helyezhetők el, terepszintre ültetéssel, a HÉSz 31.§ (8) figyelembe vétele mellett.

Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

29.§.

- (1) A kertes mezőgazdasági területen (Mk): részben a kisüzemi jellegű termelés vagy saját ellátást szolgáló kertészkedés és az aktív szabadidő eltöltését biztosító kertészeti tevékenység (szőlő-, gyümölcsművelés) végezhető.
- (2) A kertes mezőgazdasági területen (Mk) a kertészeti termelést, termékfeldolgozást és tárolást szolgáló építmények, valamint a borturizmust szolgáló épületek helyezhetők el.
- (3) Hegyoldali területeken épületek lejtőirányú főtömeggel helyezhetők el, terepszintre ültetéssel, a HÉSz 33.§ (8) figyelembe vétele mellett.
- (4) Az **Mk-1** - kertes mezőgazdasági területen építés az alábbi feltételek mellett történhet:
 - a) a területet legalább 80%-ban szőlőműveléssel kell hasznosítani. A szőlőművelés táj-, valamint telekhasználata szakhatóság, vagy hegyközség általi igazolandó.

- b) a beépíthető földrészlet legkisebb nagysága 5000 m²,
 - c) a beépítés mértéke legfeljebb 2%,
 - d) a beépíthető terület földfelszíni hasznos alapterülete legfeljebb 120 m²,
 - e) az épület terepszint alatti része legfeljebb 3% mértékig építhető be, amely azonban nem haladhatja meg a 200 m²-t,
 - f) a kertes övezetben a tájképi adottságokat és a Balaton-felvidék népi építészeti hagyományait figyelembevevő épületek létesíthetők. Az építmény magassága nem haladhatja meg a 3,5 métert, a homlokzatmagasság a 4,5 métert. Az épületek a telekhatártól legalább 6 méterre helyezhetők el. Új épület helyét elvi engedélyezéssel kell meghatározni.
 - g) az építés feltétele tájhasználatának, telekhasználatának szakhatóság, a szőlőművelés vonatkozásában a hegyközség általi igazolás
 - h) a kertes mezőgazdasági területen az utak tengelyétől mért 6-6 méteren belül építmény nem helyezhető el,
 - i) kerítés sövénykerítés, vagy szőlőkordon lehet, továbbá a sövénnel takart vadháló is engedélyezhető,
 - j) a történeti tájként jelölt tájképvédelmi szempontból kiemelt jelentőségű területen új épületek építése és a régi épületek felújítása, átépítése kizárólag a környezettel való összhangot bizonyító látványterv alapján lehetséges.
- (5) Az **Mk-2** - kertes mezőgazdasági területen legalább 3000 m²-re összevont vagy már kialakult és legalább 14 m széles telken helyezhető el épület, az alábbi feltételekkel:
- a) a területet legalább 80%-ban szőlőműveléssel kell hasznosítani,
 - b) a beépíthető földrészlet legkisebb nagysága 3000 m²,
 - c) a beépítés mértéke legfeljebb 2%,
 - d) a beépíthető terület földfelszíni hasznos alapterülete legfeljebb 90 m²,
 - e) az épület terepszint alatti része legfeljebb 3% mértékig építhető be, amely azonban nem haladhatja meg a 120 m²-t,
 - f) a beépíthető telek legkisebb szélessége 14 m,
 - g) a kertes övezetben a tájképi adottságokat és a Balaton-felvidék népi építészeti hagyományait figyelembevevő épületek létesíthetők. Az építmény magassága nem haladhatja meg a 3,5 métert, a homlokzatmagasság a 4,5 métert. Az épületek a telekhatártól legalább 3 méterre helyezhetők el.
 - h) az építés feltétele tájhasználatának, telekhasználatának szakhatóság, a szőlőművelés vonatkozásában a hegyközség általi igazolás.
 - i) a kertes mezőgazdasági területen az utak tengelyétől mért 6-6 méteren belül építmény nem helyezhető el,
 - j) kerítés sövénykerítés, vagy szőlőkordon lehet, továbbá a sövénnel takart vadháló is engedélyezhető,
- (6) Az **Mk-2** - kertes mezőgazdasági területen telekalakítás abban az esetben történhet, ha a telekösszevonás az ún. nadrágszík jelleg megszüntetésére irányul. Az összevonás során legalább 3000 m²-es és legalább 14 m széles telkek alakítandók ki
- (7) Az **Mk-3** - kertes mezőgazdasági területen épület az alábbi feltételekkel helyezhető el:
- a) legalább 3000 m² területű 80% arányban szőlővel és/vagy gyümölcsössel művelt ingatlanon lakófunkciójú épület is elhelyezhető, amennyiben a szennyvízkezelés az illetékes hatóság által elfogadott módon megoldott.
 - b) a beépítés mértéke legfeljebb 3%,
 - c) a beépíthető földszinti hasznos alapterület legfeljebb 150 m²,
 - d) építménymagasság legfeljebb 4 m, legnagyobb homlokzatmagasság legfeljebb 5m

- e) az épületek a telekhatártól legalább 6 méterre helyezhetők el,
 - f) a területet I. osztályú szőlőkataszteri területen legalább 80%-ban szőlőműveléssel kell hasznosítani,
 - g) az épület terepszint alatti része legfeljebb 3% mértékig építhető be, amely azonban nem haladhatja meg a 120 m^2 -t,
 - h) a beépíthető telek legkisebb szélessége 20 m,
 - i) a kertés övezetben a tájképi adottságokat és a Balaton-felvidék népi építészeti hagyományait figyelembevevő, magastetős épületek létesíthetők. Új épület helyét elvi engedélyezéssel kell meghatározni, a látványvédelem kiemelt figyelembe vételével,
 - j) az építés feltétele a tájhasználatának, telekhasználatának szakhatóság, a szőlőművelés vonatkozásában a hegyközség általi igazolás
 - k) a kertés mezőgazdasági területen az utak tengelyétől mért 6-6 méteren belül építmény nem helyezhető el,
 - l) kerítés sövénykerítés, vagy szőlőkordon lehet, továbbá a sövénnel takart vadháló is engedélyezhető.
- (8) Az **Mk-4** - (badacsonyörsi) kertés mezőgazdasági területen építés az alábbi feltételek mellett történhet:
- a) a területet legalább 80%-ban szőlőműveléssel kell hasznosítani,
 - b) a beépíthető földrészlet legkisebb nagysága 2700 m^2 ,
 - c) a beépítés mértéke legfeljebb 3%,
 - d) a beépíthető terület földfelszíni hasznos alapterülete legfeljebb 120 m^2 , a terepszint alatt legfeljebb 3%, legfeljebb azonban 200 m^2 ,
 - e) a beépíthető legkisebb telekszélesség 20 m,
 - f) a kertés övezetben a tájképi adottságokat és Balaton-felvidék népi építészeti hagyományait figyelembevevő épületek létesíthetők. Az építmény magassága a 3,5 métert, a homlokzatmagasság a 4,5 métert nem haladhatja meg. Az épületek a telekhatártól legalább 6 méterre helyezhetők el.
 - g) az építés feltétele tájhasználatának, telekhasználatának szakhatóság, a szőlőművelés vonatkozásában a hegyközség általi igazolás
 - h) a kertés mezőgazdasági területen az utak tengelyétől mért 6-6 méteren belül építmény nem helyezhető el.
 - i) kerítés sövénykerítés vagy szőlőkordon lehet, továbbá sövénnel takart vadháló is engedélyezhető,
 - j) a történeti tájként jelölt tájképvédelmi szempontból kiemelt jelentőségű területen új épületek építése és a régi épületek felújítása, átépítése kizárólag a környezettel való összhangot bizonyító látványterv alapján lehetséges.
- (9) Az **Mk-5** - kertés mezőgazdasági területen építés az alábbi feltételek mellett történhet:
- a) a területet legalább 80%-ban szőlőműveléssel kell hasznosítani,
 - b) jelen HÉSZ hatálybalépésekor meglévő és a terven ábrázolt ingatlanok tovább nem oszthatók,
 - c) a beépítés mértéke legfeljebb 2%,
 - d) a beépíthető terület földfelszíni hasznos alapterülete legfeljebb 120 m^2 , a terepszint alatt legfeljebb 3%, legfeljebb azonban 200 m^2 ,
 - e) a beépíthető legkisebb telekszélesség 20 m,
 - f) a kertés övezetben a tájképi adottságokat és Balaton-felvidék népi építészeti hagyományait figyelembevevő épületek létesíthetők. Az építmény magassága a 3,5 métert, a homlokzatmagasság a 4,5 métert nem haladhatja meg. Az épületek a telekhatártól legalább 6 méterre helyezhetők el, az ingatlan látványban nem kitett részén. Az épület helyét elvi engedélyben kell meghatározni, a látványvédelem kiemelt érvényesítésével.

- g) az építés feltétele tájhasználatának, telekhasználatának szakhatóság, a szőlőművelés vonatkozásában a hegyközség általi igazolás
- h) a kertes mezőgazdasági területen az utak tengelyétől mért 6-6 méteren belül építmény nem helyezhető el.
- i) kerítés sövénykerítés vagy szőlőkordon lehet, továbbá sövénnel takart vadháló is engedélyezhető,
- j) a tájképvédelmi szempontból kiemelt jelentőségű területen új épületek építése és a régi épületek felújítása, átépítése kizárólag a környezettel való összhangot bizonyító látványterv alapján lehetséges.

- (10) Az **Mk-6** - kertes mezőgazdasági övezetben az ingatlanok tovább nem oszthatók. Telkenként a megadott építési sávba csak egy épület helyezhető el az Mk-1 övezetre előírt épületekre vonatkozó szabályok alapján és kizárólag művelt szőlő és/vagy gyümölcsös esetén.
- (11) Az **Mk-3, Mk-4 és Mk-5** - kertes mezőgazdasági övezetekben területén épület elhelyezésének feltétele csak a Balaton-felvidéki Nemzeti Park által előírt környezeti vizsgálat elkészülte
- (12) Az **Mk-Ar** - kertes mezőgazdasági arborétum („Folly Arborétum”) területén az arborétum fenntartásához, a tulajdonos és az alkalmazottak ott lakását és vendéglátást szolgáló – nem szállás jellegű – épületek építhetők, tájbaillő, a szőlőhegyi építészet elemeit felhasználva. Az épület kialakítását elvi eljárásban kell pontosítani. Az övezet legnagyobb beépítése a 2%-ot nem haladhatja meg,
- (13) Az **Mk-Ar*** arborétum fejlesztési területén épület nem helyezhető el.
- (14) Az **Mk-fbtk** - kertes mezőgazdasági felső borturizmus központ övezetben kizárólag a kialakult állapotnak megfelelő beépítettség maradhat. E mellett egy új épület kizárólag a kötött pályás közlekedési eszköz működéséhez helyezhető el , a látványvédelem kiemelt vizsgálatával. Ennek építészeti kialakítását, az elvi engedélyezési eljárás során, a főépítési tervtanácsnak is véleményezni kell.
- (15) Az **Mk-bv** övezet telkeinek kialakítása és beépítése során alkalmazandó előírásokat a következő táblázatban foglaltak szerint kell alkalmazni:

Övezeti jel	Kialakítható és beépíthető telek min. nagyság (m ²)	Kialakítható telek legkisebb telek szélesség (m)	Beépítés módja	Max. beépítettség mértéke (%)		Max. építmény magasság (m)
				terepszint felett	terepszint alatt	
Mk-bv	10 000	20	SZ	3	2	4,5
Mk-bv*	10 000	20	SZ	3	2	4,5

SZ-szabaddon álló,

- a) Az övezetben a kötelező szőlőművelés megtartandó, új épület csak a telek 80%-án művelt szőlő esetén helyezhető el
- b) Az övezetben épület építésének feltétele – az épületek tájba illesztése céljából – látványterv készítése
- c) A 998/1 hrsz-ú telek vonatkozásában a külön jogszabályban előírt szőlőművelési kötelezettség alól a közlekedési eszköz (fogaskerekű, sikló) megépítése érdekében felmentés adható. Ezen a telken a közlekedési eszköz működéséhez szükséges épületek, pályatestek helyezhetők el, a technológiához szükséges minimális építménymagassággal.
- d) Az övezetben a sikló engedélyezése valamennyi csatlakozó létesítményével együtt hatásvizsgálat köteles.
- e) Az övezetei általános előírásai az alábbiak:
- f) az övezetben a látványvédelmet minden esetben kiemelten vizsgálni és érvényesíteni kell.

- g) az övezetben csak egyedi tervezésű, magastetős, cserép- vagy nádfedésű épületek létesíthetők, a helyi - borvidéki - tájkarakternek megfelelő épülettömeggel, építészeti részletmegoldásokkal, anyaghasználattal, és színezéssel.
- h) kőanyag használata helyi típusú kővel történhet: Badacsonytomaj és Badacsony területén bazaltkővel.
- i) ideiglenes, ill. szerelt jelleget mutató épület, tájidegen építmény (kerti pavilon, fürdőmedence) nem létesíthető,
- j) a kialakult terepszintek, ahhoz tartozó támfalak megőrzendők,
- k) Helyiséget tartalmazó új építmény engedélyezési (bejelentési) tervdokumentációjának részeként kertépítészeti terv készítendő. Kertépítészeti tervben megítélhetőnek kell lennie:
 - ka) a meglévő növényzet jellegének és állapotának, különösen a tervezett létesítmények által érintett 10 cm, vagy annál nagyobb törzsátmérőjű faállománynak;
 - kb) a telekre előírt legkisebb zöldfelületi arányra, a zöldfelületek kialakítására (például többszintű növényállomány telepítésének kötelezettsége), a zöldfelületek ökológiai szerepére vonatkozó előírások betartása, különösen a burkolt és zöldfelülettel fedett felületek telken belüli nagysága, a tervezett növényzet telken belüli elhelyezkedése és a növényállomány jellege (lombos fa, örökzöld, térfatároló cserje, cserje, talajtakaró, évelő, gyeper stb.);

Általános mezőgazdasági területek (Má)

30.§

- (1) Az általános mezőgazdasági területbe az árutermelő mezőgazdasági termelésre alkalmas szőlő- és szántóterületek, valamint a nagyterjedésű, elsődlegesen természetvédelmi rendeltetésű gyeper, nádas területek tartoznak.
- (2) Az **Má-1** - általános mezőgazdasági szőlőkataszter I. osztályú mezőgazdasági területen – kizárólag szőlőművelés esetén – a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást és a borturizmust szolgáló épület az alábbi feltételek mellett helyezhető el:
 - a) a területnek legalább 2 ha nagyságúnak és legalább 80%-ban szőlővel hasznosítotttnak kell lenni,
 - b) a beépítés mértéke legfeljebb 1%,
 - c) a földfelszínen építhető alapterület legfeljebb 300 m², a terepszint alatti beépítés legfeljebb 2% lehet,
 - d) az építménymagasság legfeljebb 4,5 méter lehet,
 - e) a történeti tájként jelölt tájképvédelmi szempontból kiemelt jelentőségű területen új épületek építése és a régi épületek felújítása, átépítése kizárólag a környezettel való összhangot bizonyító látványterv alapján lehetséges, az épület helyét és kialakítását elvi engedélyezési eljárással meghatározva.
- (3) Az **Má-2** - általános mezőgazdasági szőlőkataszter I. osztályú mezőgazdasági területen – kizárólag szőlőművelés esetén – a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást és a borturizmust is szolgáló épület az alábbi feltételek mellett helyezhető el:
 - a) a beépíthető terület nagysága legalább 2 ha. Ha az építendőnek a badacsonyi borvidéken lévő, igazoltan szőlőműveléssel hasznosított ingatlanainak összterülete az 5 ha-t meghaladja, akkor a beépíthető legkisebb terület nagysága 4000 m².
 - b) a beépítés mértéke 2 ha-nál nagyobb terület esetén 1%, legalább 4000 m² esetén 10%,
 - c) a földfelszínen létesíthető alapterület 2 ha-nál nagyobb terület esetén 1%, de legfeljebb 500 m², a legalább 4000 m² területnagyság esetén legfeljebb 300 m². A terepszint

alatti beépítés 2 ha-nál nagyobb területen legfeljebb 2%, a legalább 4000 m² területnagyság esetén legfeljebb 5%.

- d) a szennyvízcsatornára való rákötés lehetőségét igazolni kell,
 - e) az építménymagasság legfeljebb 5,5 m lehet. Az építés során kizárólag a szőlőhegyi tájba illő, a hagyományos Balaton-felvidéki szőlőhegyi építészeti elemeket felhasználó épületek építhetők. Új beépítés esetén az épület helyét elvi engedélyben kell meghatározni.
 - f) Az övezetben további telekosztás csak közmű és út céljából engedélyezhető.
- (4) Az **Má-2*** - általános mezőgazdasági övezetben csak a 2 ha-nál nagyobb, és legalább 80%-ban szőlővel hasznosított területű ingatlan építhető be max. 3%-os beépítettséggel, plusz a föld alatt földdel borítottan plusz 2%-os beépítettséggel. A fejlesztés (bővítés) csak a meglévő műemlék épület egyidejű felújításával történhet. Az övezet az építés feltétele szabályozási terv készítése, valamint az építendő új épületre kétfázisú tervezés (elvi engedélyezési és engedélyezési) és mindkét fázisra vonatkozó főépítészeti tervtanács hozzájáruló véleménye szükséges.
- (5) Az **Má-3** - általános mezőgazdasági övezet területén a kialakult beépítés megtartható, új épület és építmény kizárólag földdel borítottan építhető. A földborítás az eredeti terepszinthez képest maximálisan 1 métert emelkedhet ki. Kizárólag szőlészeti célra, kizárólag szőlőművelésű területen a partfalba süllyesztetten a látványvédelem kiemelt kezelésével szőlőtakarású bazaltkő homlokzatú földdel fedett pince építhető. A beépíthető terület nagysága 2 ha a szőlőkataszter I. osztályba tartozó területeken. Azon kívüli területen gyeppel, nádas művelés engedélyezhető.
- A meglévő épületek bővítése egyszeri alkalommal – legfeljebb nettó 25 m²-rel – engedélyezhető. A terepszint alatti beépítés a HÉSz 36.§ (2) bek. szerint alakítható ki.
- (6) Az **Má-4** - általános mezőgazdasági övezet a szőlőkataszterbe nem sorolt szőlő, gyümölcsös és gyeppművelési ágba tartozó és ténylegesen erre a célra is hasznosított területeken építés az alábbi feltételek mellett történhet:
- a) a beépíthető legkisebb területnagyság szőlőművelés esetén legalább 4 ha, gyümölcsös esetén legalább 5 ha, gyeppművelés esetén legalább 5 ha,
 - b) az épület vagy építmény adott művelési ág fenntartásához szükséges gazdasági épületek, valamint a borturizmust vagy a bérlovaglás vendégeit kiszolgáló létesítmény céljára alakítható ki,
 - c) a beépítettség mértéke szőlőművelés esetén legfeljebb 1%, gyümölcs és gyeppművelés esetén legfeljebb 0,5%,
 - d) a beépített földfelszíni alapterület a 400 m²-t, a terepszint alatti beépítés a 3%-ot nem haladhatja meg.
 - e) az építménymagasság legfeljebb 4,5 m lehet,
 - f) az épület elhelyezését, kialakítását; lovas célú használat esetén, elvi engedéllyel kell meghatározni.
- (7) Az **Má-5** általános mezőgazdasági (badacsonyi) szőlőkataszter I. osztályú mezőgazdasági területen – kizárólag szőlőművelés esetén – a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást és a borturizmust szolgáló épület építhető, az alábbi feltételek mellett:
- a) építeni legalább 2 ha nagyságú és legalább 80%-ban szőlővel hasznosított területre lehet,
 - b) a beépítés mértéke legfeljebb 1%,
 - c) a földfelszínen építhető alapterület legfeljebb 300 m², a terepszint alatti beépítés legfeljebb 2% lehet,
 - d) az építménymagasság legfeljebb 4,5 méter lehet.

- (8) Az **Má-b** általános belterületi mezőgazdasági övezetben épület, építmény nem építhető, erdő jellegű vagy zöldfelület jellegű kert létesíthető.
- (9) Az általános mezőgazdasági területen létesített vadvédelmi kerítést sövénnyel, növényzettel el kell takarni.

15. Vízgazdálkodási Terület (V)

31.§.

- (1) A vízgazdálkodási területen a vízgazdálkodással, vízkárelhárítással, valamint a természetvédelemmel kapcsolatos építmények helyezhetők el.
- (2) Az ún. jogi partvonalától számított 50 m széles védősávban építmény nem helyezhető el.
- (3) Vízgazdálkodási területbe a Balaton és a kisvízfolyások medre és partja, valamint a vízbeszerzési területek tartoznak.
- (4) A vízgazdálkodási területek az alábbi övezetekre tagozódnak:
 - a) állóvizek medre és partja (V-1),
 - b) vízfolyások medre és partja (V-2),
 - c) vízbeszerzési területek (V-3).
- (5) A Balaton partvonalától mért 30 m-es területsávban épületek nem létesíthetők. A tómederbe létesítmények, műtárgyak a hatályos jogszabályi előírások, valamint a part rehabilitációs terv előírásai alapján a hatáskörrel rendelkező illetékes hatóság engedélyei alapján helyezhetők el.
- (6) A vízfolyások parti sávja a partélektől számítva 6-6 m terület, amin belül kizárólag gyepterület alakítható ki, valamint a meglévő természetes fás-bokros növényzet megőrzendő. A parti sávban épületek nem létesíthetők.
- (7) A vízgazdálkodási övezetekben kizárólag a vízügyi jogszabályoknak megfelelő és a vízügyi hatóság által engedélyezett létesítmények helyezhetők el.
- (8) A vízfolyások, állóvizek mentén partrendezési munkálatok a vízügyi hatóság engedélye alapján létesíthetők.
- (9) A telekrendezési eljárás során az önálló helyrajzi számon szereplő árok rendeltetésű ingatlanoknak az önálló alrészletként történő kialakítását és ingatlan-nyilvántartási feltüntetését biztosítani kell.

16. Közművesítés, közműlétesítmények

32.§.

- (1) A közműhálózatokat és egyéb közműlétesítményeket közterületen, vagy közmű-üzemeltető területén belül kell elhelyezni. Ha ez bármely okból nem oldható meg, úgy a létesítés feltételeként a szolgalmi jogi megállapodást és annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzését elő kell írni. Ettől eltérő esetben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a helyet biztosítani. Magánterületen vezetett közművezetékek közműkezelők általi megközelítését a tulajdonosnak biztosítani kell.
- (2) Az ivóvíz előállítására, kezelésére, tárolására, továbbítására és szétosztására szolgáló létesítmények védőterületein csak a rendeltetésszerű üzemeltetés érdekében végzett építési tevékenység folytatható. A települési csapadékvíz nyílt árokhalózathoz vagy zárt csapadékvíz csatornahálózatban vagy külterületen lévő vápásan kialakított utak burkolataival kell levezetni.

- (3) A gazdasági, ipari területről - ideértve a lakóterületen engedélyezett ipari tevékenységet is - a szennyvíznek a közcsontra való bevezetése előtt, amennyiben az előírt szennyezettségi határértéket meghaladja, szükség szerint az előtisztítást el kell végezni.
- (4) A magas talajvízállású településrészen terepszint alatti építkezéseknél a víz áramlását, a talaj- és rétegvizek vezetését biztosítani kell.
- (5) A mértékadó tűzoltóvíz szükségletet a hatályos jogszabályokban történt előírások szerint a hálózaton biztosítani kell.
- (6) Új utak kialakítása esetén a tűzoltó gépjárművek felállási helyét biztosítani kell úgy, hogy a tűzoltógépjárművek mellett legalább egy forgalmi sáv szabadon maradjon.
- (7) 20 db és annál több gépkocsi befogadására alkalmas parkolókat kiemelt szegéllyel és vízzáró burkolattal kell kivitelezni. Ilyen parkoló építése esetén a kiemelt szegélyen kívül hordalék és olajfogó műtárgyat is kell létesíteni.
- (8) Új villamos-energia hálózat létesítése, esetén a vezetéket földkábelbe, vagy alépítménybe helyezve, föld alatt vezetve kell megépíteni.
- (9) Gázvezeték megépítését úgy kell elvégezni, hogy a gázvezeték épület homlokzatán, közterületről látszó módon nem létesíthető.
- (10) Új távközlési, hírközlési, kábel Tv stb. hálózat építéskor vagy meglévő rekonstrukciója esetén földkábelbe vagy alépítménybe helyezett föld alatt kell a vezetéket megépíteni.
- (11) Közszolgálati táv- és hírközlési antennák csak építési engedéllyel helyezhetők el. Táv- és hírközlési antennák telepítésének feltétele, hogy előzetesen településképi és sziluettvizsgálat készüljön, az önkormányzattal egyeztetett helykijelölési eljárás lefolytatását követően.
- (12) Meglévő szennyvízátemelő védőtávolságában elhelyezésre kerülő beépítésnél a zaj- és szagvédelemről gondoskodni kell. Megfelelő szagtalanítóval kivitelezett szennyvízátemelő műtárgy 20 m-es, szagtalanító nélkül 150 m-es védőtávolság biztosítását igényli. A védőtávolságon belül lakó-, szálláshely-, üdülő funkció nem helyezhető el, élelmiszer és gyógyszer alapanyag nem termelhető és nem állítható elő, élelmiszer és gyógyszer nem gyártható, nem csomagolható, nem raktározható és nem forgalmazható.

HARMADIK RÉSZ

Védelem

V. Fejezet

17. Az épített és természeti környezet védelme 33.§.

- (1) A település egésze – Badacsonyörs településrész belterülete egy részének kivételével - a Balaton-felvidéki Nemzeti Park védett területe. A védett és fokozottan védett területek kezelése az ágazati jogszabályok és a természetvédelmi kezelési tervben foglaltak szerint végezhető.
- (2) A meglévő természeti és táji értékek megváltoztatását eredményező jelentősebb beavatkozásokat (pl.: fakivágás, a természetes terep megbontása, feltöltése, a vízháztartás megváltoztatása, vízfelület létesítése, a természetes növényzet kivágása, a területhasználat és művelési ág megváltoztatása, külterületi terepszint alatti beépítés) a természetvédelmi hatóság engedélye és a BINPI kezelési terve szerint végezhetők .

- (3) A település külterületén az új közműhálózatok csak terepszint alatt helyezhetők el.
- (4) A HÉSz 6. mellékletben foglalt egyedi tájértékek megőrzését; felújításuk esetén egyedi karakterük védelmét biztosítani kell.
- (5) A látványvédelem (kilátás és rálátás) kérdéseit kiemelten kell kezelni a település egészén.
- (6) A vízfolyások mellett és a Balaton vízparti sávjának létesítményei, valamint a parti sétány kiépítése és használata során a vízparti természetes vegetáció és nádas megőrzését biztosítani kell.
- (7) A település kül- és belterületén meglevő fasorok, tájképi értékű szoliter fák védelmét, megőrzését - szükség esetén pótlását - biztosítani kell. Az építési engedélyezési terveken, út és közműterveken a tájképi értékű növényzet - fák - feltüntetése és megőrzése szükséges.
- (8) A természetes terepszintet egy tagban:
 - a) 5 % feletti lejtős terep esetén, legfeljebb 1,5 m magasságig,
 - b) 5 % alatti lejtős terep esetén, legfeljebb 0,5 m magasságiglehet megváltoztatni, kivéve a K-tuk* építési övezetben.

***Régészeti, történeti településszerkezet és műemlékvédelem,
település arculatának védelme, alakítása***
34.§.

- (1) A műemléki környezet (az Országos Műemlékjegyzékben megfogalmazott lehatárolás pontosítása) a szabályozási terv szerint – MK – lehatárolással jelölt terület.
- (2) A szabályozási terven lehatárolt műemléki környezeti területen a kulturális örökség védelméről szóló törvényben és annak végrehajtási rendeletében foglaltak szerint kell gondoskodni.
- (3) A szabályozási terven lehatárolt műemléki környezet területén területet felhasználni, építési telket, építési területet kialakítani és beépíteni, bármely létesítményt elhelyezni, mindennemű építési és bontási munkát végezni csak az Örökségvédelmi Hivatal által előírt módon és előzetes hozzájárulásával, továbbá – a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartásával – a szabályozási terv alapján szabad.
- (4) A településképi szempontból jelentős védelemre javasolt épületek, településszerkezetek felsorolását a jelen rendelet 1. melléklete tartalmazza, melyek védettségi feltételeit önálló helyi rendeletbe kell foglalni azok feltételeinek megteremtése után.
- (5) A műemléki környezetben lévő ill. településképi jelentőségű területen bármilyen építmény, fő- vagy melléképület bontását az építési hatóság, a területi főépítész és az Örökségvédelmi Hivatal véleményének figyelembevételével bírálhatja el.
- (6) Az M 1:2.000-es léptékű szabályozási terven jelölt műemléki, településképi, helyi védettségű és az Országos Műemlékjegyzékben nem nyilvántartott épületek védelméről megfelelő módon – Országos Jegyzékbe való felvétellel vagy helyi védelem rögzítésének formájában – gondoskodni kell. A helyi védelem részletes szabályainak megállapításáról, és a továbbiakban helyi védelem elrendeléséről a képviselő testület külön rendelkezik.
- (7) A fentieken túl értelemszerűen alkalmazni kell a Kulturális Örökségvédelmi Hatástanulmány javaslatait.
- (8) Nyilvántartott régészeti lelőhelyeken földmunkával járó beruházás, fejlesztés esetén előzetesen írásban, már a tervezés fázisában meg kell keresni a KÖH illetékes Keszthelyi Regionális Irodáját a szakhatósági állásfoglalás ügyében.

- (9) A földmunkával járó tevékenységet csak a Hivatal szakhatósági állásfoglalásában megfogalmazott feltételek teljesülése esetén szabad elkezdni. A jogszabályban rögzített mértékű nagy beruházások esetén figyelembe kell venni és alkalmazni kell a nagyberuházásokhoz kapcsolódó kulturális örökségvédelmi jogszabályokat és ezen beruházásokhoz kötelezően örökségvédelmi hatástanulmányt kell készíteni a beruházás engedélyezési tervét megelőzően.

A település műemléki védelem alatt álló épületei

35. §.

- (1) A műemléki környezetben be kell szerezni a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatósági állásfoglalását, az építéshatósági eljárás során.
- (2) Amennyiben az országos műemléki jegyzékről törölnek épületet, úgy azt helyi érték védelem alá kell venni.
- (3) Műemléki védelem alatt álló épületeket a HÉSZ 1. melléklete, valamint az 5. melléklet Szabályozási terv tartalmazza.
- (4) Az országos jelentőségű egyedileg védett műemléképületek listáját a HÉSZ 1. melléklete tartalmazza.

A település műemléki védelem alatt álló területei

36.§.

- (1) A műemlékek környezete országosan védett terület, amelyről, a kulturális örökségvédelemről szóló törvény rendelkezik.
- (2) A műemléki környezet lehatárolását a HÉSZ 1. melléklete Szabályozási terv tartalmazza.

Régészeti lelőhelyek védelme

37.§.

- (1) Régészeti lelőhelyet érintő földmunkák, ill. telealakítás engedélyezési eljárása során a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt, mint szakhatóságot meg kell keresni.
- (2) A régészeti lelőhellyel érintett területen való építkezések esetében a földmunkák megkezdéséről, a munkálatok megkezdése előtt 8 nappal a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell.
- (3) Régészeti lelőhelynek nem minősülő területen, földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék előkerülése esetén, a kulturális örökségvédelmi törvényben foglaltak szerint kell eljárni.
- (4) A régészeti lelőhelyek lehatárolását a Szabályozási tervlap tartalmazza.
- (5) A régészeti lelőhelyek listáját a HÉSZ 1. melléklete tartalmazza.

Épületek, létesítmények elhelyezésekor betartandó környezeti feltételek

38.§.

- (1) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése érdekében a jogi partvonaltól számított 50-50 méteres távolságban a nádasok, gyepek, ligetes, fás társulások védelmét biztosítani kell.
- (2) A szennyvízcsatorna hálózatba be nem kapcsolható mezőgazdasági területen szennyvizet kibocsátó létesítmény csak zárt szennyvíztárolóval együtt üzemeltethető.

A termőföld védelme

39.§.

- (1) A mezőgazdasági rendeltetésű területeken, kertekben öntözésre tisztítatlan szennyvizet felhasználni nem szabad.
- (2) Épületek, építmények, közművezetékek megépítésekor 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) A szabályozási terven véderdőnek jelölt vízmosások feltölthetők -a vízelvezetés egyidejű megoldásával- és szőlőtermesztés céljából művelésbe vonhatók.

18. Az utcakép védelme

Reklámhordozók elhelyezése az épületeken

40.§.

- (1) A reklámhordozók összterülete nem haladhatja meg a nyílás nélküli homlokzatfelület 10 %-át.
- (2) Az épületeken csak az épületben folytatott tevékenységet hirdető cég- és címtábla, vagy reklámhordozó kihelyezését szabad engedélyezni.
- (3) A település közigazgatási területén óriásplakát (multireklám) nem helyezhető el.

NEGYEDIK RÉSZ

Településrendezési kötelezések

VI. Fejezet

Sajátos jogintézmények követelményrendszere

19. Építési tilalmak, korlátozások

41.§.

- (1) A 10 méter szélességet el nem érő ingatlanokon - tekintet nélkül azok nagyságra - épület nem helyezhető el.
- (2) A település beépítésre nem szánt részén a terepszint alatti építmény alapterülete a telek területének 3%- át nem haladhatja meg kivéve, ha az övezet részletes előírása ettől eltérő mértéket állapít meg. A külterületi gyepek, nádasok, erdők területén a terepszint alatti létesítmény csak a természetvédelmi hatósági és kezelői hozzájárulással készülhet

ÖTÖDIK RÉSZ

Záró rendelkezések

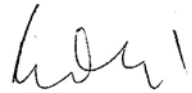
42.§.

- (1) A rendelet 2010. október 1-jén lép hatályba. Kihirdetéséről a Jegyző gondoskodik az SZMSZ-ben szabályozott módon.
- (2) A 02/25, 02/27 hrsz. (Badacsony – ún. 6 ha-os terület), valamint 2157 hrsz. és 0275/7,8 hrsz. és 0275/13,14,15 hrsz. és 0277/7 hrsz. (Badacsonyörs ún. Apartmanház és kemping terület) területek szabályozási előírásainak az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9.§ (4)-(6) bekezdés szerinti véleményeztetési eljárása folyamatban van (nem zárult le), ezért ezen területek jelen rendelet értelmében helyi szabályozás nélkül szerepelnek.
- (3) A rendelet rendelkezéseit a hatálybalépése után indult ügyekben és a megismételt eljárásban kell alkalmazni. Alkalmazni kell e rendelet előírásait a folyamatban levő ügyekben is, amennyiben a jelen rendelet szabályozása az ügyfél számára kedvezőbb feltételeket tartalmaz.
- (4) A jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályukat veszítik az alábbi rendeletek:
 - 22/2007 (XII. 06.) rendelet,
 - 20/2008. (XII.29.) rendelet,
 - 7/2010. (VIII.19.) rendelet.

Badacsonytomaj, 2010. szeptember 30.



Krisztin N. László
polgármester



Dr. Gelencsér Ottó
jegyző

Kihirdetve:

Badacsony, 2010. 09.30.

h. h. h. h. h.



1. melléklet

Nyilvántartott régészeti lelőhely által érintett helyrajzi számok:

R 1: 038/11, 038/22, 064/3,

R 2: 15/2, 17/1, 17/2, 18, 19, 20, 21 22/1, 22/2, 23, 24, 25, 26/1, 26/2, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34/1, 34/2, 34/3, 35, 36/1, 36/2, 37 út, 38 út, 44/1, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 62, 63, 64, 65 út, 66, 67, 68, 69, 82 út, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 96, 97 út, 98, 99, 100, 101 árok, 102/1, 102/2, 105, 106/1, 106/2, 107, 542 út, 642 út, 701/4, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 732/2, 733, 735, 736 út, 737, 739, 740, 741, 996 út,

R 3: 02/4, 02/6 árok, 02/16, 02/25, 02/27, 1376, 1377, 1378, 1379, 1399, 1400, 1401,

R 4: 1712/1, 1713, 1714/1, 1741/2, 1715, 1716, 2056/5, 2056/5, 2056/6, 2056/18, 2057 út,

R 5: 2613, 2614, 2615, 1616 út, 2617, 2618, 2619, 2620, 2627 út, 2628, 2629, 0237/23, 0237/54, 0237/55,

R 6: 0121/55, 0121/57, 0121/58, 0121/61, 0121/62, 0121/64, 0121/65, 0121/66, 0121/67,

R 7: 021/2, 021/12, 021/13,

R 8: 038/22,

R 9: 038/22,

R 10: (fokozottan védett régészeti lelőhely) 2488, 2932, 2934, 2935, 2936, 2937, 2938, 2939, 2940, 2941, 2942, 2943, 2944, 2945, 2946, 2947, 2948, 2949, 2950, 2951, 2952, 2953, 2954, 2955 és 0197/2.

R 11: 02/1 út, 012/32, 041/18, 041/39,

R 12: 012/22, 012/23, 012/24, 015 árok, 016 út, 017/1, 017/2, 017/3, 021/2, 021/5 út, 021/9.

Műemléki épületek (hrsz.):

- | | |
|-------------|------------|
| 1. 028/9, | 27. 5094, |
| 2. 035/26, | 28. 041/1, |
| 3. 039/11, | |
| 4. 039/18, | |
| 5. 054/8, | |
| 6. 1582, | |
| 7. 017/1,2, | |
| 8. 012/21, | |
| 9. 1407/1, | |
| 10. 041/15, | |
| 11. 899/3, | |
| 12. 878, | |
| 13. 828, | |
| 14. 570, | |
| 15. 1843, | |
| 16. 043/68, | |
| 17. 023/12, | |
| 18. 642, | |
| 19. 705, | |
| 20. 542/4, | |
| 21. 1334, | |
| 22. 028/2, | |
| 23. 038/22, | |
| 24. 701/4, | |
| 25. 043/66, | |
| 26. 039/1, | |

Műemléki környezettel érintett helyrajzi számok:

- 1. műemléki épület műemléki környezetének hrsz-i:** 028/18, 028/19, 028/20, 028/21, 026 út, 023/37 út, 023/41 út, 023/42, 023/35 út, 023/36, 023/31, 023/32, 023/33, 023/34, 023/38, 023/39, 023/40, 023/8, 023/7.
- 2., 3., 4., 5. műemléki épület műemléki környezetének hrsz-i:** 035/2, 035/3, 035/4, 035/13, 035/14, 035/15, 035/16, 035/23, 035/24, 035/25, 035/27, 039/1 árok, 039/5, 039/6, 039/7, 039/8, 039/9, 039/10, 039/12, 039/14, 039/15, 039/16, 039/19 út, 039/21, 039/22, 039/23, 039/24, 039/25, 039/26, 039/27, 039/28, 039/29, 039/30, 039/31, 039/32, 039/34, 041/13, 041/20, 041/21, 041/22, 041/23, 041/24, 041/25, 041/26, 043/13, 050 út, 051/36, 051/37, 054/7, 054/9, 054/10, 054/11, 054/12, 054/13, 054/14, 037 út, 040 út, 041/7.
- 6. műemléki épület műemléki környezetének hrsz-i:** 1578, 1579, 1580, 1581, 1583, 1560/2, 1562/1.
- 7., 8., 9., 10. műemléki épület műemléki környezetének hrsz-i:** 021/13, 015, 021/7, 021/5, 021/9, 021/2, 016, 017/3, 017/5, 017/6, 012/26, 012/24, 012/23, 014, 012/22, 012/20, 011, 012/32, 02/1, 012/29, 041/38, 041/39, 041/40, 041/41, 041/2, 02/2, 1401, 1400, 02/23, 02/22, 02/27, 02/26, 02/20, 1414, 1413, 1407/2, 1412, 1408, 995 (041/15 hrsz melletti szakasza), 1399
- 11. 12., 13. műemléki épület műemléki környezetének hrsz-i:** 819/4, 821/2, 826, 827, 830, 831, 877, 879, 880 út, 884, 885, 886/5, 888, 899/2, 899/5, 899/10, 887, 899/11,
- 14. műemléki épület műemléki környezetének hrsz-i:** 524, 525, 526, 527, 530/1, 531, 532, 540 út, 569 út, 571, 577/3, 577/4, 568.
- 15. műemléki épület műemléki környezetének hrsz-i:** 1712/1, 1834, 1836, 1837 út, 1842, 1844/1, 1844/2, 2055, 2056/16, 2056/17, 2056/18,
- 16. műemléki épület műemléki környezetének hrsz-i:** 043/82, 043/81, 043/78, 043/75, 043/74, 043/76.
- 17. műemléki épület műemléki környezetének hrsz-i:** 023/11, 023/18, 023/10, 023/15, 021/10, 021/11, 025/2, 025/3, 023/13, 023/2, 024, 022/1,
- 21. műemléki épület műemléki környezetének hrsz-i:** 1298/1, 1298/2, 1298/3, 1333, 1335/2.

2. melléklet

Badacsonytomaj teljes közigazgatási területén a régészeti értékek védelméről gondoskodni kell. Ennek megfelelően az TRT szabályozási tervlapján jelölésre kerültek az ismert régészeti területek. Ezen területeken az építési tevékenység során minden esetben értesíteni kell a régészeti hatóságot a szükséges előzetes feltárás ill. leletmentés érdekében. Az építési tevékenységet csak ez után szabad megkezdeni. Bármilyen újabb lelet előkerülésekor az építkezés szüneteltetésével ismét értesíteni az illetékes hatóságot.

- A nyilvántartott régészeti lelőhelyeken az építési engedélyezési eljárások során a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV.tv. (Kövt.) 63. §-a alapján szakhatóságként jár el.
- Ha a földmunkák során váratlan régészeti emlék, lelet kerül elő, a Kövt. 24. §-a alapján kell eljárni.
- A régészeti lelőhelyek határát a szabályozási tervek jelölik.

A jogszabályban rögzített mértékű nagy beruházások esetén figyelembe kell venni és alkalmazni kell a nagyberuházásokhoz kapcsolódó kulturális örökségvédelmi jogszabályokat és ezen beruházásokhoz

kötelezően örökségvédelmi hatástanulmányt kell készíteni a beruházás engedélyezési tervét megelőzően.

A 2001. évi LXIV. tv. településre vonatkozó rendelkezései:

1. A régészeti örökség elemeit lehetőleg eredeti lelőhelyükön, eredeti állapotukban, eredeti összefüggéseikben kell megőrizni [10. § (1) bek.], ezért a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal el kell kerülni. Ha a lelőhely elkerülése a földmunkával járó fejlesztés, beruházás költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a beruházás másutt nem valósítható meg, a beruházással veszélyeztetett lelőhelyeket előzetesen fel kell tární [22. § (2) bek.]. A régészeti feltárások költségeit annak kell fizetnie, akinek az érdekében a feltárás szükségessé vált [19.§ (3) bek.].
2. Nyilvántartott régészeti lelőhelyek esetében a KÖH szakhatóságként jár el. A Hivatalt be kell vonni az elvi építési engedélyezési és az építési engedélyezési eljárásokba. Nyilvántartott régészeti lelőhelyen bármilyen jellegű földmunka megkezdését a Veszprém Megyei Múzeumi Igazgatóságnak és a ÖH Keszthelyi Regionális Irodájának a munka megkezdése előtt 15 nappal írásban be kell jelenteni [63.§ (4) bek.].
3. Ha nyilvántartott lelőhelyekkel érintett területeken kívül a terület-előkészítési és építési munkák során régészeti emlék kerül elő, a felfedező (a munka felelős vezetője) köteles:
 - a tevékenységet azonnal felfüggeszteni és szüneteltetni a helyileg illetékes múzeum nyilatkozatának kézhezvételéig;
 - a helyszín és a lelet őrzéséről – a felelős őrzés szabályai szerint – a jegyző vagy az illetékes múzeum, vagy Hivatal intézkedéséig gondoskodni;
 - az emléket vagy a leletet az illetékes települési önkormányzat jegyzőjének haladéktalanul be kell jelenteni, ezzel egyidejűleg értesíteni kell a veszprémi Laczkó Dezső Múzeumot és a KÖH Helyileg illetékes Keszthelyi Regionális Irodáját. E kötelezettség a felfedezőt, az ingatlan tulajdonosát, az építtetőt és a kivitelezőt egyaránt terheli (24.§).
 - azt a természetes vagy jogi személyt és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetet, aki (amely) a törvényben engedélyhez kötött tevékenységet engedély nélkül, vagy attól eltérő módon végzi vagy a védetté nyilvánított, vagy a törvény erejénél fogva védelem alatt álló kulturális örökség elemeit megsemmisíti, megrongálja, örökségvédelmi bírsággal kell sújtani
4. Ha a földmunkák során váratlan régészeti emlék , lelet kerül elő, a Kövt.¹ 24. §-a alapján kell eljárni.

Helyi védettségre javasolt épületek, (a KÖH által helyszíni bejárással felülvizsgált a VÁTI által 2000-ben elkészült értékvizsgálat listája).

Badacsonytomaj:

Hrsz: 17/1 (Római u. 16, Lakóház, 19. század közepe, timpanonos rizalitú udvari homlokzattal),

Hrsz: 766, 767 (Római u. 33 és 35. között az öntöttvas kereszt),

Hrsz.: 118/5 (Lakóház, 19. század első fele, falumúzeum.),

Hrsz: 133 (Lakóház 19. századi kapu és melléképület),

Hrsz: 247/1 (Kőfal, 19. század),

Hrsz: 247/2 (Kőfal, 19. század),

Hrsz: 248 (Kőfal, 19. század),

Hrsz.: 533, 534, 535 (Lakóház, 19. század első fele),

Hrsz: 551 (Petőfi u. 2. Lakóház, 19. század),

Hrsz: 560 (Petőfi u. Lakóház, 19. század),

Hrsz: 562 (Lakóház, 19. század eleje),

¹ Kulturális örökségvédelmi törvény

Hrsz: 571 (Lakóház és gazdasági épület, 19. század eleje),
 Hrsz: 599 (Petőfi u. 1. Lakóház, 19. század, kapupillérek),
 Hrsz: 610 (Nagykörút 55. Lakóház, 20. század első fele, melléképület, 19. század),
 Hrsz: 622 (Nagykörút. Lakóház, 19. század),
 Hrsz: 647 (Kiskörút. Lakóház és gazdasági épület, 19. század első fele)!,
 Hrsz: 657, (Kiskörút. Lakóház, 19. század),
 Hrsz: 695 (Kiskörút 4. Lakóház, 19. század.)!,
 Hrsz: 728 (Erdős u. Lakóház, 19. század.),
 Hrsz: 729 (Erdős u. Lakóház, 19. század.),
 Hrsz: 760, 761 (Római u. 23, 25. Lakóház, 19. század.),
 Hrsz: 772 (Római u. Villaépület, 19. század vége.),
 Hrsz: 789 (Római u. Pince-présház, 19. század eleje),
 Hrsz: 789 sarkán (Római u. Nepomuki Szent János-szobor 1925-ből),
 Hrsz: 790 (Római u. Kora eklektikus utcai épületszárny, 19. század középső harmada),
 Hrsz: 853 (Lakóház, 19. század.),
 Hrsz: 873 (Szent Donát-kápolna, neogótikus),
 Hrsz: 881 sarkán (kereszt 1849-ből),
 Hrsz: 907, 908 (Panoráma u. 5. Villaépület fatornáccal. 19. század vége.),
 Hrsz: 911/1 (Kétszintes pince-présház. 19. század második fele)
 Hrsz: 925/4 (Kossuth u. 1. Villaépület fatornáccal. 19. század vége.),
 Hrsz: 934/8 (Római u. 117. Villaépület. 19. század vége.),
 Hrsz: 954/7 (Kossuth u. 14. Lakóépület fatornáccal. 19. század),
 Hrsz: 980 (Villaépület. 19. század vége.),
 Hrsz: 989 (Római u. 149. Villaépület. 19. század vége.),
 Hrsz: 990 (Villaépület. 19. század vége.),
 Hrsz: 1007(Lakóház, 19. század.),
 Hrsz: 1121/1 (Villaépület. 19. század vége.),
 Hrsz: 1133 (Füge u. Villaépület. 19. század vége, erősen felújítva.),
 Hrsz: 1199 (Római u. 132. Villaépület. 19. század vége.),
 Hrsz: 1309 (Villaépület. 19. század vége.),
 Hrsz: 1317/1, 1317/2, (Présház-pince, 19. század),
 Hrsz: 1393/1, 1393/2 (Harsona köz 7. Lakóépület fatornáccal. 19. század),
 Hrsz: 1431, 1445 (Rizling u. 5. Lakóépület háromszlopos tornáccal. 19. század),
 Hrsz: 2381/1 (Erdős u. 21. Lakóépület, 19. század vége.),
 Hrsz: 03/16 (Villaépület. 19. század vége),
 Hrsz: 012/3 (Lakóház, 19. század eleje.),
 Hrsz: 012/27 (Lakóépület, 19. század),
 Hrsz: 012/32 (Badacsonyi u. 165. Emeletes kúria, 19. század közepe),
 Hrsz: 017/27 (Lakóépület fatornáccal. 19. század),
 Hrsz: 021/11 (Szent Anna-kápolna, 1789),
 Hrsz: 023/3 (Villaépület. 19. század vége, erősen felújítva.),
 Hrsz: 023/15 (Római u. Gazdasági épület),
 Hrsz: 025/5 (Lakóépület. 19. század vége, erősen felújítva.),
 Hrsz: 025/7 (Lakó- és gazdasági épület, csárda. 19. század),
 Hrsz: 038/14, 038/15, 038/17, 038/18, 038/19 (Bányásztelep, 20. század eleje)
 Hrsz: 041/13 (Melléképület. 19. század),
 Hrsz: 043/28, (Lakóépület. 19. század),
 Hrsz: 046/11 (Szőlőhegyi u. 9. Lakó- és gazdasági épület. 19. század.),
 Hrsz: 049/9 (Présház-pince, 19. század),
 Hrsz: 049/20 (Lakóépület. 19. század),
 Hrsz: 051/11 (Kétszintes présház-pince romja. 19. század, a 20. század elején felújítva),
 Hrsz: 051/20 (Villaépület, 20. század első fele),

Hrsz: 051/21 (Présház-pince, 19. század, erősen felújítva),
Hrsz: 054/1 (Villaépület. 19. század vége),
Hrsz: 054/12 (Radnóti u. 5. Villaépület. 19. század vége.),
Hrsz: 056/24, (Kétszintes présház-pince, 19. század eleje, a 20. század elején felújítva)
Hrsz: 056/29 (Ibos Ferenc u. Gazdasági épület, 19. század),
Hrsz: 061/2 (Présház-pince. 19. század)
Hrsz: 063/11 (Gazdasági épületek. 19. század),
Hrsz: 099 (Kúria, 1904, tervezés, kivitelezés: Molnár Endre és Morandini Tamás hercegi építészek).

Kisörs:

Hrsz: 1795 (Présház-pince, 19. század),
Hrsz: 1854 (Villaépület. 19. század vége),
Hrsz: 1890/9 (Kisörshegyi u. Lakó- és gazdasági épület. 1873),
Hrsz: 1902 (Kisörshegyi u. Villaépület. 19. század vége),
Hrsz: 1931/4 (Rizling u. Villaépület. 19. század vége, 20. század eleje.),
Hrsz: 2055, 2056/16, 2056/17, 2056/18 (Szőlő u. 3. Lakóépület, 19. század közepe),
Hrsz: 2551 (sarkán a kereszt 1927-ből),
Hrsz: 2714 (Lakóépület. 19. század),
Hrsz: 2723, (Lakóépület. 19. század),
Hrsz: 2725 (Présház-pince. 20. század eleje),
Hrsz: 0237/34 (Udvardy Mária keresztje 1922-ből),
Hrsz: 0237/38 ((Lakóépület. 19. század vége),
Hrsz: 0247/1 (Lakó- és gazdasági épület. 19. század)
Hrsz: 0248/1 (Lakó- és gazdasági épület. 19. század)!,
Hrsz: 0248/17 (Lakó- és gazdasági épület romja. 19. század),
Hrsz: 0249/16 (Villaépület. 19. század vége),
Hrsz: 0249/24 (Lakó- és gazdasági épület. 19. század),
Hrsz: 0251/11 (Lakó- és gazdasági épület. 19. század),
Hrsz: 0256/41 (Lakó- és gazdasági épület. 19. század),
Hrsz: 0256/41 (Lakó- és gazdasági épület. 19. század),
Hrsz: 0263/1 (Lakó- és gazdasági épület. 19. század).

3. melléklet

Badacsonytomaj város területén telepítésre javasolt növények jegyzéke

(a Közép-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség ajánlása szerint)

Fák:

1. *Alnus glutinosa* (Enyves éger)
2. *Amygdalus communis* (Közönséges mandula)
3. *Acer campestre* (Mezei juhar)
4. *Acer platanoides* (Korai juhar, alapfaj!)
5. *Acer pseudoplatanus* (Hegyi juhar, alapfaj!)
6. *Carpinus betulus* (Gyertyán)
7. *Corylus colurna* (Törökmogyoró)
8. *Fraxinus excelsior* (Magas kőris)
9. *Fraxinus excelsior* ssp. 'Pannonica' (Magyar kőris)
10. *Fraxinus ornus* (virágos kőris)
11. *Juniperus communis* (Közönséges boróka)
12. *Morus alba* (Fehér eperfa)
13. *Padus avium* (Madárcseresznye)
14. *Populus alba* (Fehér nyár, porzós, alapfaj!)
15. *Populus nigra* (Fekete nyár, porzós, alapfaj!)
16. *Populus nigra* 'Piramidalis' (Jegenye nyár, porzós)
17. *Populus tremula* (Rezgő nyár, porzós)
18. *Pyrus pyraeaster* (Vadkörte)
19. *Quercus cerris* (Csertölgy)
20. *Quercus petraea* (Kocsánytalan tölgy)
21. *Quercus pubescens* (Molyhos tölgy)
22. *Quercus robur* (Kocsányos tölgy)
23. *Quercus robur* 'Fastigiata' (Oszlopos kocsányos tölgy)
24. *Salix alba* (Fehér fűz)
25. *Sorbus aria* (Lisztes berkenye)
26. *Sorbus domestica* (Házi berkenye)
27. *Sorbus torminalis* (Barkóca berkenye)
28. *Tilia cordata* (Kislevelű hárs)
29. *Tilia platyphyllos* (Nagylevelű hárs)
30. *Tilia tomentosa* (ezüsthárs)

Cserjék:

1. *Amygdalus nana* – *Prunus tenella* (Törpemandula)
2. *Berberis vulgaris* (Sóskaborbolya)
3. *Colutea arborescens* (Pukkanó dudafűrt)
4. *Cornus mas* (Húsos som)
5. *Cornus sanguinea* (Veresgyűrű som)
6. *Corylus avellana* (Közönséges mogyoró)
7. *Cotinus coggygria* (Cserszömörce)
8. *Crataegus laevigata* (Csere galagonya)
9. *Crataegus monogyna* (Egybibés galagonya)
10. *Euonymus europaeus* (Csíkos kecskerágó)
11. *Euonymus verrucosus* (Bibircses kecskerágó)
12. *Frangula alnus* (Kutyabenge)
13. *Ligustrum vulgare* (Közönséges fagyal)

14. *Lonicera xylosteum* (Ükörke lonc, alapfaj!)
15. *Prunus spinosa* (Kökény)
16. *Rhamnus catharticus* (Varjútövis benge)
17. *Rosa canina* (Vadrózsa)
18. *Salix cinerea* (Reketyefűz)
19. *Salix caprea* (Kecskefűz)
20. *Staphylea pinnata* (Mogyorós hólyagfa)
21. *Syringa vulgaris* (Kerti orgona)
22. *Viburnum lantana* (Ostorménfa)
23. *Viburnum opulus* (Kányabangita)
24. *Philadelphus coronarius* (Közönséges jezsámen)

4. melléklet

Fogalom-meghatározások:

Homlokzatmagasság: az épület, építmény egyes homlokzata terepcsatlakozása feletti vetületi-felületének (F) a homlokzat hosszával (L) való osztásából eredő érték (F/L).

Többszintes növényállomány: a zöldfelületet egyszerre gye-, cserje- és lombkoronaszinttel fedő növényzet.

Háromszintű növényzet: A telekre előírt zöldfelület területének minden 150 m²-ére számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa+ legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje + és a többi, nem burkolt felületen gye vagy talajtakaró kerül telepítésre.

Kétszintű növényzet: A telekre előírt zöldfelület területének minden 150 m²-ére számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa vagy legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje + a többi, nem burkolt felületen gye vagy talajtakaró, vagy legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa + legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje kerül telepítésre.

5. melléklet

A rendelet mellékletét képező Szabályozási tervek

Rajzszám	Rajz megnevezése	Méretarány
SZT/A/B	Badacsonytomaj Város Szabályozási terve	M = 1:4 000

6. melléklet

Egyedi tájérték jegyzék

(Készült Csopek 2007. szeptember. Készítette: Balatoni NPI – Selyem Anikó)

EGYEDI TÁJÉRTÉKEK JEGYZÉKE

A település meghatározó táji értékét az alábbi elemek adják:

- a két vulkanikus hegy és köztük, mellettük kialakult mélyfekvésű területek, rétek látványa
- a Balaton-part látványa,
- a természetes és természetközeli növényfelületek (rétek, vízparti vegetáció, hegytetők erdői)
- a történeti értékű szőlőművelés és hozzá tartozó bazalt támfalak, borházak, kúriák
- a hegyre felkúszó laza, borvidéki üdülőterületre jellemző beépítés

- a látvány (kilátás a hegyek panoráma útjairól, hegyoldalokról)
(rálátás a történeti tájra, valamint a Tapolcai-medence további hegyeire – Szigliget, Tóti-hegy, Gulács).

A leírtak közül bármelyik elem sérülése visszafordíthatatlan értékvesztéssel járna. Ezért a látványvédelem minden létesítmény esetében alapvető követelmény.

Az egyedi tájértékek jegyzéke a település táji szempontból értékes természeti és művi részleteit emeli ki. A település használatából eredően egyes elemek kedvezőtlen átalakítása történt, vagy rossz állagú, nem minden részletében vállalható. A települési táj karakterének megőrzése szempontjából azonban meghatározóak ezek a tájelemek.

Az épületek, támfalak, művi elemek tájértéke nem választható el a környező terület tájhasználatától, tradicionális szőlőművelésétől.

A jegyzék nem teljes körű, karbantartását folyamatosan biztosítani kell.

Az egyedi tájértékek jegyzéke az 1996. évi LIII. tv. 6. §. és az MSZ 20381 szabvány alapján készült.

2 /1. BADACSONYTOMAJ

Az egyedi tájértékkel érintett földrészek helyrajzi számos listája:

02/10; 02/22; 012/1; 012/3; 012/21; 017/1-2; 017/27;
021/11; 022/19; 023/12; 023/15;
025/1; 025/4; 025/5; 027; 028/9;
038/17-18; 039/9; 039/11; 039/18;
041/1; 041/17; 041/18;
043/12; 043/17; 043/68; 043/69-80; 043/71; 043/72;
046/9; 049/22-056/12;
051/2-051/3; 051/21; 051/24; 051/25; 051/30-31; 051/36;
054/1; 054/8; 054/8-11; 054/12; 054/37; 054/50; 054/51;
056/12; 056/13; 056/16; 056/22; 056/24; 056/29; 056/31-32; 056/37;
057; 058/24; 0270;

1-7; 18-22/1; 114/5; 266;
705; 707; 708; 786/2; 792; 872; 878; 865; 888; 889; 899; 907; 925/3; 925/4;
934/2; 969; 975; 988/1, /4, /5, /6; 988; 989; 990;
1036; 1219; 1309; 1317/1-2; 1334; 1355; 1373;
1407; 1431; 1456/1; 1578; 1582; 1584/1;

A fenti egyedi tájértékek részletesen:

02/22 (épület), 02/10 (Óbester borozó épülete és körülötte szőlők),
012/1 (Borászati Kutató Intézet épülete, támfal-kerítése, szőlői),
012/3 (épület), 012/21 (népi lakóház és szőlők),
017/1-2 (v. Sitkei-Nagy kúria és környezete), 017/27 (épület és szőlő),
021/11 (szőlőhegyi kápolna),
022/19 (kúria – átalakítás előtt),

023/12 (kúria, körülötte szőlők), 023/15 (rég pince és szőlők),
 025/1 (történeti szőlők), 025/4 (történeti szőlők), 025/5 (v. pince),
 027 (bormúzeum),
 028/9 (Ranolder ház és történeti szőlők),
 038/17-18 (Felső Kolónia),
 039/9 (épület, mellette szőlő), 039/11 (Szegedy Róza ház és táji környezete: a szomszédos ingatlanok történeti szőlőművelésével), 039/18 (épület, épített környezete),
 041/1 (Malatinszky kúria és környezete),
 041/18 (Szt Orbán borház és környezete, szőlői), 041/17 (Szeremley kúria és szőlők),
 043/12 (épület, melléképület, bazalt támfalak, utak, fák, szőlő), 043/17 (kerítés –bazaltkő támfalon), 043/68 (épület és melléképületek, szőlőművelés), 043/69-80 (összefüggő szőlőművelés), 043/71 (épület), 043/72 (kút, szőlők),
 046/9 (pince),
 049/22-056/12 (közötti bazaltkő lépcső, mezsgyehatár),
 051/2-051/3 (szőlőművelés), 051/21 (épület), 051/24 (mellett út alatti bazaltkő támfal),
 051/25 (ingatlan előtti kút), 051/30-31 (bazaltkő út, támfalak, szőlőművelés), 051/36 (épület, támfal, szőlő)
 054/1 (épület és környezete: növényzet, bazaltkő támfalak, lépcső, térburkolat), 054/8 (szőlőhegyi népi épület), 054/8-11(bazalt támfal), 054/12 (épület, bazalt támfalak, szőlő),
 054/37 (épület, mellette szőlő), 054/50 (Mária szobor és környezete), 054/51 (épület),
 056/12 (épület, szőlőművelés és bazaltkő támfalak), 056/13 (épület), 056/16 (épület és szőlő),
 056/22 (rég boltzott bazaltkő pince), 056/24 (pince), 056/29(pince), 056/31-32(támfal),
 056/37(támfal),
 057 hrsz (út alatti bazalt támfal), 058/24 (épület), 0270 (buszváró),

1-7 (Kisfaludy utca beépítése), 18-22/1 (bazalt kő kerítésbástya),
 114/5 (népi épület-tájház), 266 (népi lakóház),
 705 (Bazalt templom, előtte kereszt, méretes platán, tér), 707 (épület), 708 (épület),
 786/2 (útmenti kereszt), 792 (Keresztúry ház), 872 (pince), 878 (Kály vincellérház),
 865 (villa és kertje, növényzete), 888 (pince), 889 (épület),
 899 (műemlék pince – BfNP legszebb pincéje volt), 907 (épület), 925/3, /4, (Bacchus borozó és körülötte szőlők),
 934/2 (rég villa, cselédház, kert, méretes fák), 969 (épület), 975 (Szt Donát kápolna és kertje, kerítése),
 988/1,/4, /5, /6 és 988, 989 (Brázay villa és környezete – épületek, bazalt támfalak, út, növényzet, látvány), 990 (épület és körülötte szőlők),
 1036 (rég épületrész), 1219 (épület és szőlő), 1309 (kúria épület), 1317/1-2 (rég népi lakóház)
 1334 (Egry múzeum és telke), 1355 (épület), 1373 (méretes nyárfa),
 1407 (borpalackozó épületei), 1431 (épület), 1456/1 (v. lakóház),
 1578 (épület és kerítés), 1582 (műemlék présház, szőlő), 1584/1 (épület és szőlő),

További egyedi tájértékek:

-összefüggő, beépítetlen borvidéki táj szőlőművelése,
 -szőlőterület és felette bazaltorgonák látványa,

-bazaltkő utak

– csésze szelvénnel (pl. 039/178 hrsz)

-bazaltkő támfalak (031/9 stb)

- 035/1-3 kiemelt jelentőségű történeti bazaltkő támfalak
- 025/2-025/6 között (Római út mellett) bazaltkő támfalak, lépcsők
- Római út bazaltkő támfalaival
- 1301 – Egry-sétány kettős vadgesztenye fasorral, kezelt gyep-és gyephézagos felületeivel
- település laza beépítése, belterületi szőlőkkel (pl. 1550 hrsz és környéke, Római út feletti ingatlanok),
- Badacsonytomaj történeti településközpontja (Nagykörút térsége (608-682), Kiskörút, Ady utca térsége (524-570)),
- Fő utca : 1914-es emlékmű (szobor)
- Kisfaludy utca: világháborús emlékhely,
- Vízparti természetes vegetáció, nádas,
- 71. sz. út mellet és külterületen fasorok,
- kikötő és benzinkút közötti nagyparkoló méretes fái,
- 71. sz. útmenti kettős fasorral,
- Badacsony – településközpont parkja és növényzete, fasorok, fák,
- Badacsony vasútállomás melletti fenyőfás terület, (részben parkoló)
- nádasító vízfelülete és környező rétek (és gyepek fákkal)
- Ranolder kereszt
- Rózsakő
- Klastrom-forrás
- Kőkapu

A fontosabb kilátópontokról, helyekről feltároló látvány védelmét biztosítani kell:

- Badacsony-hegyen a szőlőterületen levő (056/37 hrsz ingatlan alatt induló – Ranolder házhoz vezető) felső útról,
- Római útról D, DNy irányába nyíló kilátások
- Kikötő (Kki) területéről ÉNy felé a Badacsony-hegyre rálátás
- 71. sz. úton a Badacsony-hegy látványa (Őrs felől feltároló)
- lejtős területeken, különösen a Római út felett a lejtő irányára merőleges épülettömeg létesítésével (látványt lezáró térfal kerülésével)

2 /2. BADACSONYŐRS

Az egyedi tájértékkel érintett földrészek helyrajzi számos listája:

0214/60; 0214/65; 0231/3; 0244/1; 0246/3,
 0248/1; 0248/7; 0248/11;
 0249/2; 0249/8; 0249/10; 0249/11; 0249/14; 0249/26; 0249/16; 0249/27; 0249/28;
 0249/21; 0249/22; 0249/24;
 0251/11; 0253/5; 0253/8; 0253/13; 0253/17;
 0256/41; 0256/48; 0256/50; 0256/51; 0256/54; 0256/79; 0257;
 0263/2; 0263/9; 0264/33;

1819; 1822; 1839; 1843; 1855; 1872/9; 1889/5; 1889/9; 1890/9;
 1931/3; 1962; 1995/2; 2039; 2056/17;

A fenti egyedi tájértékek részletesen:

0214/60 (épület), 0214/65 (méretes diófa),
0231/3 (panoráma), 0244/1 (népi épület – pince-présház),
0246/3 (panoráma),
0248/1 (lakóház és melléképület), 0248/7 (szőlő, kilátás), 0248/11 (épület),
0249/2 (fő-és melléképület és telke, kút), 0249/8 (lakó-és melléképület), 0249/10, /11, /14
(beépítés), 0249/26 (vöröskő támfal), 0249/16 (épület), 0249/27 (épület, szőlő), 0249/28
(épület, szőlő, gyümölcs, támfalak), 0249/21 (épület tömeg, beépítésmód), 0249/22
(épülettömeg, beépítés), 0249/24 (épület, szőlő),
0251/11 (épület),
0253/5 (lakóépület, melléképületek, gyümölcsfák), 0253/8 (régi épület), 0253/13 (lakó-és
melléképület), 0253/17 (v. lakóház),
0256/41 (épület), 0256/48 (épület), 0256/50 (régi épület), 0256/51 (épület és szőlő),
0256/54 (présház), 0256/79 (bazaltkő présház),
0257 (fás legelő, tölgyekkel),
0263/2 (épület, körülötte szőlő), 0263/9 (Folly Arborétumban épület)
0264/33 (épület, körülötte szőlőművelés),

1819 (temető, Folly Gyula síremléke, kettős kereszt, kőkereszt),
1822 (épület, mellette szőlők), 1839 (épület), 1843 (kápolna, mellette vadgesztenye fa, park,
millenniumi kő), 1855 (épület, mögötte szőlők), 1872/9 (épület),
1889/5 (épület), 1889/9 (épület), 1890/9 (épület, mellette szőlő),
1931/3 (épület), 1962 (épület, szőlő), 1995/2 (épület, mellette szőlők),
2039 (szőlőfeldolgozónál régi épület, fasor), 2056/17 (épület),

További egyedi tájértékek:

- buszváró (71. sz. út mellett),
- 71. sz. út alatti nádasmező,
- 71. sz. út melletti fasorok (nyárfasor 1995/3-5 hrsz-nál,
Csigáskúti elágazónál)
- összefüggő szőlőművelésű területek (pl. 0214/75, 0231-0232 hrsz táblák, 0264/27-35, 0237/27,
/54, /58, /61; 0263/13-15)
- belterületi szőlők (pl. 1995/2-4, 1945, Csigáskúti út mellett)
- kő mezsgyehatárok (pl. 0256-0257 hrsz-ok közötti út két oldalán)
- vöröskő támfalak (pl. 0249/26, 1968-1969 mellett)
- 0257 hrsz fás legelő tölgyekkel, - a Folly Arborétum növényzete

A fontosabb kilátópontokról, helyekről feltáruló látvány védelmét biztosítani kell:

- sziklakibúvások látványa az erdő övezetben, (pl. 0258/12-13 fölött, 1822 mögött),
- a Panoráma útról felnyíló kilátás
- szőlőhegyi kilátópontok (pl. 0231/3, 0246/3, 0248/7)

Csopak, 2007. szeptember.

A jegyzéket összeállította: Selyem Anikó szakreferens, Balatoni NPI

AJÁNLOTT HONOS NÖVÉNYEK JEGYZÉKE

A tájjelleg megőrzése érdekében ajánlott növényfajok Badacsonytomaj területén a történeti borvidékhez tartozó szőlőművelés, ezenkívül főleg a már beépült hegyoldalon jellemző gyümölcsfajok és a hagyományos parasztkerti növények használata. Emellett a kertben dísnövények, a kiemelt zöldterületeken, jelentős épületek mellett őshonos dísfák, cserjék telepítése ajánlott.

A takarófásítások, útmenti fasorok, településképpen meghatározó növényzet ültetése – tekintettel a fák növekedésének idejére – előnevelt, többször iskolázott egyedekkel történjen. A telepítés utáni utángondozás, szükség szerinti pótlás biztosításával.

A kertek szőlőművelése mellett a telken belül, valamint az épülethez tartozó terasz, gyep mellé gyümölcsfák ültetése javasolt:

-javasolt gyümölcsfák és cserjék

szőlő (<i>Vitis vinifera</i>)	szilva (<i>Prunus domestica</i>)
dió (<i>Juglans regia</i>)	kajszibarack (<i>Prunus armeniaca</i>)
őszibarack (<i>Prunus persica</i>)	mandula (<i>Prunus dulcis</i>)
meggy (<i>Prunus cerasus</i>)	alma (<i>Malus domestica</i>)
cseresznye (<i>Cerasus sp.</i>)	eperfa (<i>Morus alba</i>)
körte (<i>Pyrus communis</i>)	mogyoró (<i>Corylus avellana</i>)
málna (<i>Rubus idaeus</i>)	piros ribizli (<i>Ribes spicatum</i>)
egres (<i>Ribes uva-crispa</i>)	füge (<i>Ficus carica</i>)

-kerti dísfák lehetnek:

kislevelű hárs (<i>Tilia cordata</i>)	berkenye (<i>Sorbus sp.</i>)
vadkörte (<i>Pyrus pyraster</i>)	tölgy (<i>Quercus sp.</i>)
vadgesztenye (<i>Aesculus hippocastanum</i>)	juhar (<i>Acer sp.</i>)

Új fák ültetése mellett a telken már meglevő fák kiemelt védelme, megőrzése biztosítandó – használati és látványbeli értékükre tekintettel.

-A gyepfelület élénkíthető többféle fűmag használatával és apró lágyszárúakkal:

francia perje (<i>Arrhenatherum elatius</i>)	karcsú fényperje (<i>Koeleria cristata</i>)
prémes gyöngyperje (<i>Melica ciliata</i>)	sziklai csenkesz (<i>Festuca pseudodalmatica</i>)
kései perje (<i>Cleistogenes serotina</i>)	vékony csenkesz (<i>Festuca valesiaca</i>)
százszorszép (<i>Bellis perennis</i>)	kakukkfű (<i>Thymus sp.</i>)
veronika fajok (<i>Veronica sp.</i>)	fehér here (<i>Trifolium repens</i>)

-A gyep széleinél, vagy kevésbé taposott foltokba javasolt virágok:

illatos ibolya (<i>Viola odorata</i>)	gyöngyvirág (<i>Convallaria majalis</i>)
télizöld meténg (<i>Vinca minor</i>)	varjúháj (<i>Sedum sp.</i>)
kövirózsa (<i>Sempervivum sp.</i>)	

-Alacsony növésű szegélyvirágok:

pocsinrózsa (<i>Portulaca grandiflora</i>)	petúnia (<i>Petunia hybrida</i>)
árvácska (<i>Viola wittrockiana</i>)	körömvirág (<i>Calendula officinalis</i>)
	lila sáfrány (<i>Crocus vernus</i>)

jácintok (*Hyacinthus sp*)
fehér nárcisz (*Narcissus poeticus*)
csupros nárcisz (*N. pseudonarcissus*)
törökszegfű (*Dianthus barbatus*)
kerti szegfű (*Dianthus caryophyllus*)

aransáfrány (*Crocus aureus*)
kék nőszirm (*Iris germanica*)
törpe bársonyvirág (*Tagetes patula*)
búzavirág (*Centaurea cyanus*)

-Magasabb kerti virágok:

nefelejcs (*Myosotis silvestris*)
őszirózsa fajok (*Aster sp*)

tornyos harangvirág (*Campanula pyramidalis*)
ezüstös pipitér (*Anthemis biebersteiniaia*)

kerti margaréta (*Chrysanthemum maximum*)
mezei margaréta (*C. leucanthemum*)
kerti szarkaláb (*Consolida ajacis*)
japán árnyliliom (*Hosta lancifolia*)
pálmaliliom (*Yucca filamentosa*)
bugás lángvirág (*Phlox paniculata*)
kerti fátyolvirág (*Gypsophila elegans*)
krizantém (*Chrysanthemum sp.*)

estike (*Hesperis matronalis*)
erdei szellőrózsa (*Anemone sylvestris*)
fehér liliom (*Lilium candidum*)
tűzliliom (*Lilium bulbiferum*)
tulipánfélék (*Tulipa sp.*)
oroszlánszáj (*Antirrhinum majus*)
báránfarok (*Amaranthus hypochondriacus*)
rózsa fajok (*Rosa sp.*)

-kerti díszként is használható fűszer-és gyógynövények:

üröm fajok (*Artemisia sp.*)
levendula (*Lavandula angustifolia*)
kerti ruta (*Ruta graveolens*)
kakukkfű fajok (*Thymus serpyllum*, *T. sp.*)

izsóp (*Hyposus officinalis*)
rozmarin (*Rosmarinus officinalis*)
orvosi zsálya (*Salvia officinalis*)
bazsalikom (*Ocimum basilicum*)

A kerítések kialakítása, épített felületek takarása és élénkítése kísérő cserjesorral kedvező.

-felkúszó és lecsüngő növényzet, (támfalra, kerítéshez, kőfal elé) és kerti dísznövények:

trombita folyondár (*Campsis radicans*)
tatár lonc (*Lonicera tatarica*)
borostyán (*Hedera helix*)
ligeti szőlő (*Vitis silvestris*)
mályva (*Hibiscus siriacus*)
nyári orgona (*Buddleia davidii*)

sarkantyúka (*Tropaeolum majus*)
magyar lonc (*Lonicera tellmaniana*)
kék hajnalka (*Ipomoea tricolor*)
bíboros hajnalka (*I. purpurea*)
közönséges orgona (*Syringa vulgaris*)
törpe mandula (*Prunus tenella*)

-takarófásítás kiegészítésére is ajánlott cserjék:

madárbirs (*Cotoneaster sp.*)
egybibés galagonya (*Craetagus monogyna*)
húsos som (*Cornus mas*)
veresgyűrű som (*Cornus sanguinea*)
kökény (*Prunus spinosa*)

tűztövis (*Pyracantha coccinea*)
szederfajták (*Rubus sp.*)
cserszömörce (*Cotinus coggygia*)
mogyoró (*Corylus avellana*)

-Közterületek, parkok, középületek környezetének növényzete:

Honos növényfajok, fák és cserjék használatával kerüljön kialakításra. A lágyszárúak, virágok a kezelt parkok jellegét -a fák, bokrok nagyszámú alkalmazása esetén - kevésbé határozzák meg, a nemesítésekkel távoli területeken honos virágok mindennapi alkalmazása elterjedt.

-javasolt honos fajok:

kislevelű hársh (Tilia cordata)	vadgesztenye vagy bokrétafa (Aesculus hippocastanum)
molyhos tölgy (Quercus pubescens)	kocsánytalan tölgy (Quercus oetreae)
magas kőrish (Fraxinus excelsior)	mezei juhar (Acer campestre)
mezei szil (Ulmus minor)	korai juhar (Acer platanoides)
virágos v. mannakőrish (Fraxinus ornus)	hegyi juhar (Acer pseudoplatanus)
madárberkenyeh (Sorbus aucuparia)	tatár juhar (Acer tataricum)
mézgás éger (Alnus glutinosa)	gyertyán (Carpinus betulus)
magas kőrish (Fraxinus excelsior)	kocsányos tölgy (Quercus robur)
platán (Platanus acerifolia)	ezüsthársh (Tilia tomentosa)
nyír (Betula pendula)	közönséges dió (Juglans regia)
mandula (Prunus amygdalus)	

Vízpart közelében, közutak mentén ezenkívül:

nyárfah (Populus sp.) fűz (Salix sp.)

Kerülni kell a tájidegen fajok használatát,

Tájidegen fajok, tű-és pikkelylevelű örökzöldek, pl. a fenyők (*Picea sp.*), vagy a tuják (*Thuja occidentalis*) telepítését.

Az adventív fajok betelepítését minden áron meg kell akadályozni, különösen a külterületeken!

Az adventív fajok ellenőrizhetetlen mértékű szaporodásukkal a növényzet összetételében, a települési és természetes zöldfelületekben óriási károkat okoznak, terjeszkedésük meg nem állítható. Ide sorolható pl. a bálványfah (*Ailanthus altissima*), gyalogakác (*Amorpha fruticosa*), akác (*Robinia pseudo-acacia*), aranyvessző (*Solidago canadensis*, *S. gigantea*), több divatos energianövény.