

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

A beépítésre nem szánt területekre vonatkozó általános előírások

9. § (1) A terület beépítésre nem szánt részén **3.000 m²**-nél kisebb telket a közlekedési és közmű területek, s hírközlési terület, valamint közhasználatú zöldterület, védőerdő, illetve a közlekedési, közműelhelyezési és hírközlési területek kialakítása után visszamaradó mezőgazdasági és erdőterület települési területfelhasználási egység kivételével - kialakítani nem szabad.

(2) A már beépült telkek megosztása nem engedélyezhető, ha az osztás eredményeként a keletkező telkek beépítettsége az adott területen érvényes szabályozási előírások által megengedett mértéket meghaladná.

(3) Az országos jelentőségű védett természeti területeken
a. **-2700 m²**-nél kisebb telkek,
b. a szántóművelési ágú területek nem építhetők be.

A terület beépítésre nem szánt részén, amennyiben nincs lehetőség a közcsatornára történő csatlakozásra, új épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni csak a környezetvédelmi és vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró szennyvíztároló, illetve egyedi szennyvíztisztító kis létesítmény (korszerű csatorna – közműpótló) megléte esetén, valamint egészséges ivóvíz és elektromos áram (közüzemi, vagy minősített alternatív) biztosítása esetén lehet.

10. § (1)

(2) Ahol új épület építését e rendelet nem engedi, a meglévő épületek bővítése nem, csak felújítása végezhető el kártérítési igény keletkezése nélkül.

(3) A települési és tájkarakter védelme érdekében új üzemanyagtöltő és csarnok jellegű épület építése nem engedélyezhető.

(4) A terület beépítésre nem szánt részén a terepszint alatti építmény alapterülete a telek 10%-át nem haladhatja meg, kriptá, temetkezési építmény kivételével.

(7) Kertés mezőgazdasági terület a szabályozási terven **Mk jellel jelölt kisüzemi jellegű, legfeljebb családi gazdaság méretű szőlő- és bortermeles, valamint kertészeti tevékenység övezete**

Az egész kertgazdasági terület Szentgyörgyváron kiemelt jelentőségű tájképvédelmi övezetbe tartozik. A kiskertek, szőlőkertek másodosztályú szőlőkataszteri területbe és kertgazdasági területbe is tartoznak, részben talajerózióknak kitett területen.

- Új üzemanyagtöltő állomás, hulladéklerakó, hulladéktároló telep, valamint hulladékártalmatlanító - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználására alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), továbbá hulladékátrakó állomás - nem létesíthető az övezet területén.

- Új villamosenergia-ellátási, a táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhető, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana.

a) **Mk1 jelű** övezet az II. osztályú szőlőkataszteri terület, az M2 kertgazdasági területek al-övezetében

- Az övezetben **3.000 m²**-nél kisebb telket a 9.§(1) kivételével - kialakítani nem szabad.

- gazdasági épülettel beépíthető a minimum **2000 m²**, már kialakult, minimum 80 %-ban szőlővel vagy gyümölcsösselel beültetett, művelési ágba bejegyzett és gondozott terület

b) **Mk2 jelű** övezet az II. osztályú szőlőkataszteri terület, az M2 kertgazdasági területek al-övezetében, erózióknak fokozottan kitett területen.

-) Az övezetben **3 000 m²**-nél kisebb telket a 9§(1) kivételével - kialakítani nem szabad.

- gazdasági épülettel beépíthető a minimum **2000 m²**, már kialakult minimum 80 %-ban szőlővel

vagy gyümölcsössel beültetett, művelési ágba bejegyzett és gondozott terület, amennyiben az erózió elleni védekezés az altalaj beültetésével, tereprendezéssel és a csapadékvíz elvezetésével megoldott.

Az erózióknak fokozottan kitett területeken a meliorációs talajvédelmi beavatkozások, sáncolás, rétegvonal menti művelés és talajvédő agrotechnikai eljárások alkalmazásával kell az erózió kialakulását megelőzni, illetve az erózió mértékét csökkenteni. A veszélyeztetett területek erdősítésével csak a II. osztályú szőlőkataszteri területeken szabad élni. A vízmosásokat vízmosás-kötéssel, az árkos erózió kialakulásának megelőzését gyepes vízlevezetőkkel és a szőlőterületen belül gyepes sorközök kialakításával kell megvalósítani.

(8) Kertgazdasági területek beépítésének általános feltételei
- művelt telekre **3%-os beépítettséggel**- a műveléssel összefüggő gazdasági épületet lehet építeni;

-lakóház, mobil lakóház, egyéb mobilház, lakókocsi, lakókonténer, kerti tó, dísztó, medence, nyílt tűzivíztározó, állattartó épület nem építhető; tűzivíztározó csak zártan, földbe süllyesztve, földdel fedetten helyezhető el;

- műveltnek az a telek minősül, amelynek legalább **80%-án intenzív kertészeti kultúra található;**

- szakrális építmény (kápolna, kereszt, kőkép stb.) **max10m2 alapterülettel** a telek méretétől függetlenül elhelyezhető.”

-az utak mentén jelölt javasolt szabályozási vonalnál a telek leválasztása nem kötelező, de kerítés, vadvédő háló csak e javasolt szabályozási vonal mentén építhető.