

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testületének
1/2022. (I.20.) önkormányzati rendelete
Makó Város Helyi Építési Szabályzatáról¹

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32 cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. §-ban biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, érintett területi és települési önkormányzatok, valamint Makó Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 23/2017. (VIII. 1.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el

ELSŐ RÉSZ
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet hatálya, alkalmazása

- 1. §** E rendelet hatálya Makó Város teljes közigazgatási területére terjed ki.
- 2. §** (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen az országos építési követelményeket tartalmazó jogszabályok előírásait e rendeletben foglaltakkal együtt kell alkalmazni.
- (2) E rendelet mellékletei:
- a) 1. melléklet: SZT-I. és SZT-II. jelű Szabályozási Terv
 - b) 2. melléklet: Összefoglaló az egyes építési övezetekre, övezetekre vonatkozó építési szabályokról
- (3) E rendelet függelékei:
- a) 1. függelék: Nyilvántartott régészeti lelőhelyek jegyzéke
 - b) 2. függelék: Műemlékek, műemléki környezet jegyzéke
 - c) 3. függelék: Természetvédelmi lehatárolással érintett területek jegyzéke

2. Értelmező rendelkezések

- 3. §** E rendelet alkalmazásában:
- 1. Fasor/közterületi fásítás:** út mellett azonos távolságra ültetett fákból álló vonalas módon telepített, azonos fajú és azonos korú útsorfákból álló növénytelepítés.
 - 2. Főépület:** a földrészleten elhelyezhető, az adott építési övezet, övezet használati módjának megfelelő rendeltetésű épület.
 - 3. Gazdasági építmény:** A gazdasági tevékenység (gyártás, termékfeldolgozás, raktározás tárolás) célját szolgáló építmény.
 - 4. Háromszintű növényállomány:** a telek zöldfelülettel borított területének minden 150 m²-re számítva legalább 1 db közepes lombkoronát növesztő fa, és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és a többi felületen gyeper vagy talajtakaró kerül

¹ Módosította: 14/2023. (IX.28.) önkormányzati rendelet, 5/2024. (II.22.) önkormányzati rendelet, 5/2025. (II.20.) önkormányzati rendelet. **Hatályos: 2025. február 21. napjától.**

ültetésre.

5. **Kialakult állapot:** Az építési övezeti előírásoknál használt fogalom. Olyan építési övezetek, amelyek további beépítése során az illeszkedés elvét kell érvényesíteni a meglévő karakterjegyek alapján.
6. **Kialakult beépítési mód:** A település már beépült részén történelmileg kialakult beépítési mód, mely nem határozható meg egyértelműen zárt sorúként, oldalhatáron állóként, vagy szabadon állóként. Új épület építése esetén az építési hely a magasabb rendű jogszabályokban szabályozott telepítési távolság és a településkép, valamint a szomszédos, illetve az utcában többségben lévő beépítési mód figyelembevételével megválasztható, zárt sorú vagy oldalhatáron álló, kivételesen szabadon álló lehet.
7. **Kialakult telekméret:** Az ingatlan nyilvántartásban lejegyzett jogok és tények alapján építési telkek vagy telkek, amelyek felosztása már megtörtént, tovább nem oszthatók, telekalakítás telekegyesítésen és telekhatár-rendezen kívül nem végezhető. Telekhatár rendezés esetén az érintett telek területe +/- 5%-ban módosulhat.
8. **Kisgarázs:** Gépkocsi tárolására szolgáló épület, melyben legfeljebb 2 gépkocsi állás alakítható ki.
9. **Korlátozási terület:** Olyan terület, ahol a telek szabályozási tervlapon jelölt része nem építhető be, de a telek többi része az építési övezet előírásai szerint beépíthető.
10. **Levegőtisztaság-védelmi szempontú védelmi övezet:** a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII.23.) Korm. rendelet szerinti, légszennyező forrás körül meghatározott védelmi övezet.
11. **Melléképület:** Az építési telken, földrészleten meglévő főépület rendeltetését, funkcióját kiszolgáló vagy kiegészítő rendeltetésű épület (különösen tárolás, állattartás, egyéb a fő rendeltetési egység működéséhez kapcsolódó, azt kiegészítő rendeltetés)
12. **Pavilon:** Olyan építmény, mely huzamos tartózkodásra alkalmas helyiséget foglal magába, épületszerkezete könnyűszerkezet és homlokzatmagassága legfeljebb 3,0 m.
13. **Tanyaudvar:** Mezőgazdasági területbe sorolt telken kialakított albetéttel elhatárolt telekrész, amelyet a mezőgazdasági művelésből kivontak. A tanyaudvaron a rendeltetési előírások szerinti építés megengedett.
14. **Telepszerű beépítési mód:** Az építési telek sajátos beépítési módja, ahol a szabadonálló építési helyen belül több azonos építési követelmény alá eső (térfogati és homlokzatmagassági eltérő szabályok nélküli) épület helyezhető el.
15. **Útsorfa:** egyenes törzset nevelő, 220 cm törzsmagasságot és 18 cm törzs körméretet meghaladó méretű, legalább kétszer iskolázott fa.
16. **Védőfásítás, védő zöld sáv:** a Szabályozási terven vagy a HÉSZ-ben meghatározott területeken és szélességben védelmi jelleggel kialakítandó zöldfelületi sáv, ahol legalább 6 m-ként 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa, alatta cserjékkel, vagy 8 m-nél szélesebb területsáv esetén 25 m²-re számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa és alatta cserjék kerülnek telepítésre.

3. A szabályozási terv elemeinek alkalmazása

4. § (1) Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak a helyi építési szabályzat módosításával történhet:
- a) szabályozási vonal;
 - b) övezet, építési övezet jele és határa;
 - c) kötelező közterületi fásítás;

- (2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek, amelyek a vonatkozó jogszabályi előírások alapján kötelező érvényűek:
- a) védőtávolságok;
 - b) műemlék;
 - c) műemléki környezet;
 - d) nyilvántartott régészeti lelőhely határa;
 - e) helyi védett épület, műtárgy, zöldfelület, védett fasor;
 - f) Ökológiai hálózat magterületének övezete;
 - g) Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete;
 - h) Ökológiai hálózat puffterületének övezete;
 - i) tájképvédelmi terület övezete;
 - j) Natura 2000 terület;
 - k) Ramsari terület határa;
 - l) Körös-Maros Nemzeti Park területének határa;
 - m) ex lege védett kunhalom;
 - n) helyi jelentőségű természeti emlék;
 - o) bányatelek.
- (3) Tájékoztató szabályozási elemek, melyek nem kötelező érvényűek:
- a) igazgatási határ;
 - b) a meglévő és tervezett belterület határa;
 - c) kerékpárút;
 - d) gyalogút;
 - e) parkoló;
 - f) javasolt telekhatár;
 - g) javasolt megszüntetés.
- (4) Sajátos jogintézmény: beültetési kötelezettség.

II. Fejezet

KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

4. Közterületre vonatkozó rendelkezések

- 5. §** (1) Közterület alakítási terv készíthető az önkormányzat képviselő-testületének egyedi döntése alapján mindazon közterületekre, ahol
- a) az műszaki, forgalomtechnikai, egyéb közlekedési, kertépítészeti, közművesítési vagy biztonsági szempontból szükséges;
 - b) a közterület a városközpont területén található;
 - c) településképi szempontból meghatározó vagy helyi területi védelemmel érintett terület található.
- (2) Közterület kialakítása, újjáépítése – amennyiben az műszakilag lehetséges – akadálymentes módon valósítandó meg.
- (3) A település közterületein, közhasználat céljára átadott területein építmények, köztárgyak tulajdonosi hozzájárulás alapján, a hatályos, Makó Város településképi védelméről szóló önkormányzati rendelet vonatkozó előírásainak figyelembe vételével helyezhetők el.
- (4) Közterületen a (3) bekezdés szerinti építmények, köztárgyak abban az esetben helyezhetők el, ha rendeltetésszerű használatuk a közlekedést, közművek elhelyezését, üzemeltetését és karbantartását nem zavarja, illetve nem veszélyezteti.

III. Fejezet

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

5. Az épített környezet védelme, értékvédelem

6.§ (1) A Szabályozási Terv tartalmazza:

- a) az országos védelemmel érintett műemlékeket,
 - b) a műemléki környezet területét és lehatárolását;
 - c) a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket.
- (2) Az (1) bekezdésben szereplő szabályozási elemekkel érintett területeken építési tevékenység a vonatkozó magasabb szintű jogszabályokban rögzített követelmények figyelembevételével történhet.
- (3) Műemléket és nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő beavatkozás, beruházás során a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló kormányrendeletben foglaltak az irányadók.
- (4) Makó város sajátos településképeinek védelmére és alakítására, különösen a helyi építészeti örökség területi és egyedi védelem (továbbiakban: helyi védelem) meghatározására, az építészeti örökség védelmére, a településkép védelem elemeire, a településképi követelményekre, az önkormányzati támogatási és ösztönző rendszerre, valamint az önkormányzati településkép érvényesítési eszközök meghatározására, továbbá a településképi követelmények megvalósítását biztosító sajátos jogintézményekre vonatkozó előírásokat Makó Város településképeinek védelméről szóló önkormányzati rendelete tartalmazza.

IV. Fejezet

A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

6. A táj és a természeti környezet védelme

7.§ (1) Makó természetvédelmi, tájvédelmi szempontból értékes területei, elemei:

- a) a Körös-Maros Nemzeti Park területe,
 - b) a Natura 2000 területek,
 - c) az ex lege védett kunhalmok,
 - d) a helyi jelentőségű védett növényegyedek (természeti emlék),
 - e) az Ökológiai hálózat magterületének övezete és az Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete részét képező területek,
 - f) Ramsari terület,
 - g) az ökológiai hálózat helyi összekötő elemei: a kisvízfolyások, csatornák és azokat kísérő növényzet, fás, ligetes területek.
- (2) A táj- és a természet védelme, a biológiai sokféleség megőrzése érdekében az (1) bekezdés szerinti, az SZT-II. jelű szabályozási terven lehatárolt területeken:
- a) új építmények —amennyiben elhelyezésüket az adott építési övezetre, övezetre vonatkozó előírások lehetővé teszik— a természeti értékek károsítása, sérelme nélkül, a természetvédelmi célokkal összhangban létesíthetők,
 - b) közlekedési és közmű építmények kizárólag abban az esetben létesíthetők, ha a természetközeli élőhelyek fenntartása, az ökológiai kapcsolatok működése biztosítható.

- (3) Az SZT-II. jelű szabályozási terven jelölt „tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területen”:
- a) épületek, építmények elhelyezése, a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózat elemeinek kialakítása a tájképi egység megőrzése mellett, a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető módon történhet.
 - b) az épületek, építmények, közlekedési építmények a tájba illesztve, a terepi adottságokhoz alkalmazkodva helyezhetők el.
 - c) bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.

V. Fejezet

KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

7. Levegőtisztaság-védelem

- 8. §** (1) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő új építmény, létesítmény kizárólag oly módon alakítható ki, helyezhető el, hogy a védelmi övezet nem érinthet:
- a) lakóterületet, vegyes területet, üdülőterületet, sport- és rekreációs célú különleges területet, zöldterületet, közjóléti erdőterületet, továbbá
 - b) természetvédelmi szempontból értékes területet, országos és helyi védett természeti területet, Natura 2000 területet, valamint az országos ökológiai hálózat magterületét és ökológiai folyosó területet.
- (2) Levegőtisztaság-védelmi védőövezeten belül lakó-, üdülőépület, oktatási, egészségügyi, szociális és igazgatási célú épületek - kivéve a telepítésre kerülő, illetve a más működő légszennyező források működésével összefüggő építményt - nem helyezhetők el.
- (3) Lakóterület, vegyes terület, üdülőterület, idegenforgalmi, sport- és rekreációs célú különleges terület (nagykiterjedésű sportterület, szabadidő park terület, kemping terület, idegenforgalmi, tábor terület, strand és rekreációs terület, temető terület, kegyeleti park terület), valamint zöldterület, közjóléti erdőterület rendeltetésszerű használatára pontszerű vagy diffúz légszennyezés és bűz nem lehet zavaró hatással.
- (4) Levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiailag érzékeny, sérülékeny területeknek tekintendők:
- a) a Körös-Maros Nemzeti Park területe,
 - b) Natura 2000 területek,
 - c) az országos ökológiai hálózat magterületei és ökológiai folyosó területei,
 - d) a Szabályozási terveken lehatárolt közjóléti erdőterületek.
- (5) Levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiailag érzékeny, sérülékeny területek térségében kizárólag olyan építmények, létesítmények helyezhetők el, amelyek üzemelése esetén az ökológiailag sérülékeny területekre vonatkozó határértékek teljesülnek.

8. A klímaváltozás kedvezőtlen hatásai elleni védelem

- 9. §** (1) A Vt, Vi, kereskedelmi, Gip, Gá, K-Mü jelű területek építési övezeteiben a telkek kötelezően zöldfelülettel borított területét a klímaváltozás kedvezőtlen hatásainak kompenzálása érdekében háromszintű növényállományú zöldfelületként kell kialakítani.
- (2) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, a közművek elhelyezésénél, rekonstrukciójánál a közterületi növényzet, fasorok védelmét biztosítani kell. Közterületen növényzetet kivágni csak indokolt esetben, a fás szárú növények védelméről szóló kormányrendelet és Makó Város hatályos környezetvédelmi rendelete betartásával, jegyzői engedély alapján lehet.

9. A föld védelme

10. § (1) A területen feltöltések kialakítására környezetet károsító anyag vagy veszélyes hulladék nem használható fel. A területen található környezetet károsító anyagokat a tereprendezés során el kell távolítani. Fertőzött, szennyezett talajú területet felhasználni csak jogszabályban előírt mentesítést követően szabad.
- (2) Építési munkáknál a terület előkészítése során a termőföld védelméről, a talaj felső humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, kezeléséről, és újrahasznosításáról az építető köteles gondoskodni. Az építési munkák során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások a termőföld minőségében kárt ne okozzanak, szennyező anyag a talajba ne kerülhessen.
- (3) A telkek terepfelszíne csak úgy alakítható, hogy a területen lévő talaj erózióvédelme, a rézsűk állékonysága és a felszíni vizek elvezethetősége a telkek területén belül rendezetten biztosított legyen. A tereprendezés nem okozhatja a csapadék szomszédos ingatlanokra - kivéve a közterületre - történő átáramlását, átfolyását. Amennyiben ez a tereprendezéssel nem hárítható el, nem akadályozható meg, akkor a tulajdonosnak – saját telken - más műszaki megoldással kell gondoskodni a szabályszerű vízelvezetésről a szomszédos ingatlanok állagvédelme érdekében.
- (4) Tereprendezésnél figyelembe kell venni a szomszédos építmények meglévő fal- és/vagy lábazatszigetelésének, belső padlómagasságának és a vakolat alsó síkjának, stb. szintmagasságát. A telkek, terület csapadékvíz-elvezetési rendszerét úgy kell kialakítani, hogy a víz a terepen és az építményekben, továbbá a szomszédos telkeken és építményekben, valamint a közterületen kárt (átázást, kimosást, korróziót stb.) ne okozzon, és a rendeltetésszerű használatot ne akadályozza.
- (5) A közterületre kivezetett csapadék még közvetve sem okozhatja a szomszédos építmények állagromlását. Amennyiben a közterület ezen oldalán van csapadék szikkasztó- vagy elvezető árok, csatorna (akár nyitott, akár zárt) az érintett telkek tulajdonosának, használójának abba közvetlenül és szakszerűen be kell vezetni a közterületre kivezetett csapadékvizet. Amennyiben zárt csapadékcsatornába történik a bevezetés, azt előzetesen a közmű kezelőjével engedélyeztetni is szükséges.
- (6) Ezen szakasz előírásait a nem építési tevékenységgel összefüggésben végzett tereprendezés esetén is be kell tartani.

10. A felszíni és a felszín alatti vizek védelme

11. § (1) Építmények oly módon helyezhetők el, hogy a felszíni vizek természetes lefolyását ne akadályozzák, a vízi-létesítmények állapotát, üzemeltetését, fenntartását ne veszélyeztessék, továbbá a víz minőségét ne károsítsák.
- (2) A vízmedrek feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat nem folytatható, illetve építmény nem helyezhető el.
- (3) Terepszint alatti építmények kizárólag a felszín alatti vizek mozgását nem akadályozó, az érintett térség vízháztartását nem befolyásoló módon létesíthetők. Terepszint alatti építés esetén a felszín alatti vizek továbbvezetését meg kell oldani.
- (4) Építmények üzemelése során keletkező külön jogszabályban meghatározott káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsatornába, ill. szennyvíz-gyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizet a közcsatornába vezetés előtt a telephelyen belül előtisztítani, ill. előkezelni kell. A közcsatornába kizárólag a vonatkozó országos érvényű jogszabályok² előírásainak megfelelő szennyvizek vezethetők.

² a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet

- (5) 50, illetve annál több gépkocsit befogadó parkoló csak olyan módon alakítható ki, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz. A fenti esetben, valamint gazdasági területeken belül kialakított útburkolatoknál a csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csapadékvíz-elvezető hálózatba.

11. A környezeti zaj elleni védelem

- 12. §** (1) Zajt kibocsátó, rezgést okozó létesítmény kizárólag abban az esetben létesíthető, ha az általa okozott környezeti zaj, rezgés a településszerkezeti tervben szereplő meglévő és elhatározott terület-felhasználások területén a külön jogszabályban³ meghatározott zajterhelési határértékeket nem haladja meg.
- (2) Új út tervezésekor a környezeti zaj elleni védelem eszközei az út melletti területeken a településszerkezeti tervben szereplő meglévő és elhatározott terület-felhasználásainak figyelembevételével tervezendők.

VI. Fejezet

VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

12. Belvíz-elöntéssel veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

- 13. §** (1) A SZT-I. és SZT-II. jelű szabályozási terveken „belvíz-elöntéssel veszélyeztetett terület”-ként lehatárolt területeken új épületek kialakítása, meglévő épületek bővítése, valamint meglévő épület alsó padlósintjének süllyesztése kizárólag geotechnikai jelentésben, szakvéleményben foglaltak alapján történhet. A károk kizárása érdekében a „belvíz-elöntéssel veszélyeztetett terület”-ként lehatárolt területeken:
- a) pince nem építhető,
 - b) az épületek lábazati szigetelése és földszinti padlómagassága a várható legnagyobb elöntés felett legalább 30 cm-rel legyen,
 - c) amennyiben a várható legnagyobb belvízi elöntés magasság nem ismert, úgy a telek előtti és telek felőli járdató magasságok közül a legmagasabb pontot kell alapul venni.
 - d) a belvízveszélyről az ott élő lakosságot tájékoztatni kell,
 - e) új zárt szennyvízgyűjtő fedlapja nem lehet alacsonyabb a b) pont szerinti magasságnál
- (2) Az SZT-II. jelű szabályozási terven jelölt belvíz-szükség tározók a belvíz elleni védekezés számára kijelölt stratégiai szükség tározók területe, melynek területén épületet, állandó jellegű építményt elhelyezni nem lehet.
- (3) Az SZT-I. jelű szabályozási terven „belvíz-elöntéssel veszélyeztetett új fejlesztési terület”-ként lehatárolt területeken veszélyes anyagok és veszélyes keverékek tárolása, azokkal való egyéb tevékenység nem, vagy csak a területileg illetékes környezetvédelmi hatóság és népegészségügyi szakigazgatási szerv előzetes jóváhagyásával lehet

13. Árvízzel veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

- 14. §** (1) A hullámtérben/nagyvízi mederben építési tevékenység a mindenkor hatályos vízügyi és árvízvédelmi vonatkozású jogszabályok és a nagyvízi mederkezelési terv előírásai szerint történhet. Nagyvízi mederben csak szakhatósági előírásokkal – vízügyi feltételekkel – épülhet bármilyen létesítmény, ezért új épület építése, meglévő épület szerkezetet érintő felújítása, átépítése, bővítése a vízügyi hatóság hozzájárulásával történhet.
- (2) Az árhullámok biztonságos levonulása érdekében az alábbi előírások érvényesek:

³ a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet

- a) hullámtérben homlokzatmagasság a járófödém alsó síkjától, mint alapszinttől számítandó. Az alapszintet legalább a mértékadó árvízszint és az eddig előfordult legmagasabb árvízszint közül a magasabb érvényesítésével kell - Balti alapsíkra vonatkozóan - megállapítani, egyeztetve a területileg illetékes vízügyi igazgatósággal.
 - b) azokban az építési övezetekben, övezetekben, ahol az építési szabályok épületek kialakítását lehetővé teszik, épületek tartószerkezetét és a használati szintre felvezető lépcsőt úgy kell kialakítani, hogy az árvízlefolyási irányban csak minimálisan szükséges akadályt képezzenek. Az árhullámok levonulása érdekében az épületek kizárólag oszlopokon létesíthetők. A terepszinten építmény nem helyezhető el (az oszlopok között sem).
 - c) átmeneti levezető sávba eső üdülőterületen meglévő épület felújítása, átalakítása, bővítése egyedi elbírálás alapján – a földszint körbeépítése nélkül engedélyezhető.
 - d) azokban az építési övezetekben, övezetekben, ahol az építési szabályok kerítés kialakítását lehetővé teszik, a kerítést mobil elemekből, a víz áramlását jelentősen nem akadályozó szerkezettel kell kialakítani.
- (2) Az árvízvédelmi töltés mentén a hullámtéren a vízőldali töltésláb vonalától mért 60 m-en, a mentett oldalon pedig 110 m-en belül anyaggödröt, munkagödröt nyitni, szabadkifolyású kutat létesíteni, tavat kialakítani, illetve a fedőréteg tartós eltávolításával járó tevékenységet folytatni csak külön jogszabályban foglalt előírások betartásával, a vízügyi igazgatóság hozzájárulásával lehet. Építés esetén
- a) gondoskodni kell arról, hogy a munkagödör megfelelő földanyaggal rétegesen tömörítve kerüljön visszatöltésre, abba törmelék szerves anyag, szennyezett anyag, hulladék ne kerüljön. Drénezés esetén módot kell adni az összegyülekező víz mennyiségének és minőségének megfigyelésére.
 - b) úgy kell ütemezni, hogy a fedőréteg időszakos megbontása se okozzon árvízveszélyt.
 - c) a terepszint alatti építményeket annak figyelembevételével kell kialakítani, hogy káros vízbetörés és szivárgás ne történjen.

14. Fakadó és szivárgó víz által veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

- 15. §** (1) A szabályozási terven jelölt fakadó, vagy szivárgó víz által veszélyeztetett, a mentett oldali töltéslábtól számított 30-50 m területen az egyes érintett ingatlanok hasznosítása a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatára, valamint hasznosítására vonatkozó jogszabályok és szabványok figyelembevételével történhet.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti területen az alábbi korlátozások érvényesek:
- a) a tereprendezési (feltöltési) munkák külön jogszabályban meghatározott engedéllyel végezhetők. A terep megváltoztatása esetén a töltéstől kifelé lejtő egyenletes tereprendezést kell kialakítani, figyelembe véve a betorkolló utcák geometriáját és a kiépített csapadékvíz elvezető hálózatot.
 - b) épületek, építmények elhelyezése esetén a talaj szerkezetét csak a legszükségesebb mértékben megbontó alapozási mód – sákalap, lemezalap, sávalap – alkalmazható. Amennyiben a talajszerkezet teherbíró képessége más alapozási módot indokol, az kizárólag a vízkárelhárításért felelő szervezet hozzájárulásával valósítható meg.
 - c) a természetes felszín alatti helyiségek és műtárgyak – pince, mélygarázs, medence – nem alakítható ki.

- d) az építmények lábázatát a terepszint fölé kell emelni, figyelemmel az eddigi fakadóvíz megjelenésre és a kialakított felszíni vízelvezető rendszerre.
- e) szikkasztás, trágyagyűjtés, veszélyes anyag tárolása nem folytatható.

VII. Fejezet

EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKKEK KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

15. Telekalakítás

- 16. §** (1) Nyúlványos (nyeles) telek a vonatkozó külön jogszabály⁴ szerint kialakítható és tovább osztható.
- (2) Nyúlványos telken építmény a nyúlványos telek és a visszamaradó telek közötti - az utcafrontival egyező irányú - közös telekhatártól számítva 5 méteren belül nem helyezhető el.

16. Településrendezési szerződés

- 17. §** A területek felhasználásának és az ingatlanok építési telekké alakításának megvalósulása és az építési feltételek megteremtése érdekében a települési önkormányzat az érintett ingatlanok tulajdonosával, illetve az ingatlanon beruházni szándékozóval településrendezési szerződést köthet, a mindenkor hatályos vonatkozó magasabb szintű jogszabályok szerint.

17. Helyrehozatali kötelezettség

- 18. §** A Képviselő-testület helyrehozatali kötelezettséget írhat elő hatósági határozatban.

18. Beültetési kötelezettség

- 19. §** (1) Beültetési kötelezettséget – a vonatkozó magasabb rendű jogszabályban foglalt követelmények szerint – jelen rendeletben meghatározottak és a szabályozási tervben jelöltek figyelembevételével a polgármester önkormányzati hatósági döntésben írhatja elő.
- (2) A beültetési kötelezettségű területet az (1) bekezdés szerinti hatósági határozat alapján az építtetőnek vagy a telekkel rendelkezni jogosultnak, a Szabályozási terven jelölt szélességben, az építési tevékenységgel egyidejűleg védő zöld sávként kell kialakítani, és azt folyamatosan fenntartani.

19. Elővásárlási jog gyakorlása

- 20. §** (1) Makó város Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanok esetében.
- (2) Az elővásárlási jog tényét az ingatlan-nyilvántartásban fel kell tüntetni.

⁴ a telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet

VIII. Fejezet

KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

20. Közművek általános előírásai

- 21.§** (1) A közműveket közterületen, vagy szolgalmi jog bejegyzéssel ingatlanon keresztül lehet vezetni, elhelyezni.
- (2) A közművek elhelyezésénél a vonatkozó MSZ 7487/2 szabványt, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani. Az előírások szerinti védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulásával folytatható.
 - (3) Útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről és a meglevő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
 - (4) Utak alatt bármely közmű építését a távlati közműelhelyezés lehetőségét biztosítva kell megvalósítani.
 - (5) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a környezetvédelmi (zaj, rezgés, szag) követelmények betartására figyelemmel kell lenni.
 - (6) A feleslegessé vált közműveket és létesítményeit a közmű üzemeltetője köteles eltávolítani.
 - (7) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni
 - a) a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),
 - b) a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre.
 - (8) Új út építése, út rekonstrukciója esetén (közforgalmú és magánút esetén egyaránt) gondoskodni kell.
 - a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
 - b) a meglevő közművek szükséges felújításáról,
 - c) a csapadékvizek elvezetéséről,
 - d) közforgalmi út esetén a közvilágítás, magán út esetén a térvilágítás megépítéséről.
 - (9) A meglevő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor
 - a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
 - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,
 - c) új közműrendszer szakaszos kiépítése esetén a meglevő (felszámolásra tervezett) és új rendszer kapcsolatát az átépítés ideje alatt biztosítani kell.
 - (10) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében
 - a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani, a szabványos közműelrendezés betartásával,
 - b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét az adottságokat figyelembe véve lehetőleg úgy kell kijelölni, hogy
 - ba) 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg;
 - bb) 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg;
 - bd) A 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókéval, vagy zárt, illetve zárt felszínközeli csapadécsatorna építésével kell megoldani.

21. Vízellátás

- 22.§** (1) A beépített, ill. beépítésre szánt területen az építés feltétele a vezetékes vízellátás biztosítása.
- (2) A tervezett és a rekonstrukcióra kerülő vezeték hálózatról az oltóvíz kivételét földfeletti tűzcsapokkal kell biztosítani. A tűzcsapokat a védendő épülettől mértén 100 méternél közelebb kell elhelyezni. Azokban az építményekben, ahol az oltóvíz mennyisége meghaladja a hálózatról kivehető vízmennyiséget, az építmények oltóvíz ellátását a meglévő vezeték keresztmetszetének bővítésével, illetve helyi megoldással kiegészítve, oltóvíztároló építésével kell megoldani
- (3) Külterületen lakás, kereskedelmi, vendéglátási célú szállásjellegű új épület építésének vagy meglévő épület felsorolt célra történő átalakításának feltétele a közegészségügyi szempontból elfogadott egészséges ivóvíz-ellátás.
- (4) A Makói vízműutak belső védőterülete a kutak körüli 10 m sugarú kör.

22. Szennyvízcsatornázás

23. § (1) A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, ezért beépítésre szánt területen:

- a) Ha az ingatlant határoló közterületen a szennyvízelvezető mű műszakilag elérhető és rendelkezésre áll a megfelelő szennyvíztisztító-telepi kapacitás, akkor
- aa) jelen rendelet hatálybalépésétől számítva új szennyvízkezelő berendezés nem telepíthető;
- ab) a jelen rendelet hatálybalépését megelőzően telepített hatósági engedéllyel rendelkező egyedi szennyvízkezelő berendezés engedélye érvényességi idejének lejártát követően a mű üzemeltetője köteles a víziközmű-szolgáltatást igénybe venni.
- b) A nyílt árkokba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
- c) A településen gazdasági területet kialakítani csak szennyvízcsatornára való csatlakozási lehetőség rendelkezésre állása esetén lehet.
- d) Vállalkozási, gazdasági, ipari területről a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel - a megengedett szennyezettség mértékéig - elő kell tisztítani.
- (2) Beépítésre nem szánt területén keletkező szennyvizek ártalmatlanítása - az előírt feltételek érvényesülése esetén – az alábbiak szerint történhet:
- a) a szennyvíz csatornahálózaton történő elvezetése, vagy
- b) a szennyvíz ellenőrzött vízzáróan kiképzett zárt szennyvízgyűjtő medencébe történő összegyűjtése és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítása, vagy
- c) helyben létesíthető teljes biológiai, vagy totáloxidációs technológiát biztosító szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása, ahol nincs közcsatorna, vagy szennyvíztározó. Tanyaközpont, külterületi gyér beépítés esetén, vagy ahol a szennyvízhálózat elérhetőségét aránytalanul magas költséggel lehetne megoldani.
- (3) Élővízfolyásba az iparterületekről ipari eredetű szennyvíz csak a hatóságok által előírt, megfelelő kezelés után engedhető be.

- (4) A csatornahálózatba nem bekapcsolható területeken bármely szennyvizet eredményező létesítmény csak akkor üzemeltethető, ha a szennyvíz tisztítása egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy átmeneti tárolása zárt, szivárgásmentes tárolóban történik. Szippantott szennyvíz csak kijelölt szennyvíztisztító-telepre szállítható. Szennyvizet – a tisztítatlan és a tisztított szennyvizet egyaránt – közvetlen talajba szikkasztani a város teljes közigazgatási területén tilos.

23. Vízelvezetés, csapadécsatornázás

24. § (1) A terület hosszú távú arculatformálása és a kedvezőbb területgazdálkodás érdekében a csapadékvíz elvezetésére:

- a) Zárt vagy nyílt csapadékvíz-elvezető rendszert kell építeni a burkolt utakkal feltárt beépített, vagy a beépítésre szánt területen. A beépített, vagy a beépítésre szánt területen burkolt út csak vízelvezetéssel együtt építhető.
 - b) A beépített, vagy a beépítésre szánt területen burkolt út csak vízelvezetéssel együtt építhető.
 - c) Nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszer tartható fenn a már üzemelő közlekedési utak mentén.
 - d) A beépítéssel érintett területen - lakó utcákban és ahol nem indokolt a zárt csatornarendszer - zárt burkolatok helyett a beszivárogtatást lehetővé tevő, hézagos, vízáteresztő burkolt felületeket kell kialakítani.
 - e) Ingatlanokon belül törekedni kell a keletkezett csapadékvíz helyszíni tározására, vízvisszatartásra.
- (2) Nyílt árkos vízelvezetésű utcákban az építési telkek személyi bejáratait és a gépkocsi behajtókat úgy kell kialakítani, hogy az áthidalások, csőátereszek az árok szelvényét ne csökkentsék.
- (3) A csőátereszek és vízelvezető árkok tisztántartásáról, a vízfolyást gátló akadályok eltávolításáról az építési telkek homlokzati szakaszán a telkek tulajdonosa, használója köteles gondoskodni.
- (4) Karbantartás, belvízvédekezés számára az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árkok partéleitől 3-3 m szabadon hagyandó.
- (5) A kizárólagos állami tulajdoni művek, csatornák esetén, továbbá a Nagyér csatorna nyitott szakaszán a karbantartásra biztosítandó sáv 6-6 m, a nem kizárólagos állami tulajdoni művek, csatornák karbantartásra biztosítandó sáv 3-3 m, a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló kormányrendelet szerint.
- (6) A csatornába vezetett víz minőségének ki kell elégítenie az ivóvízkivételre használt vagy ivóvízbázisnak kijelölt felszíni víz, valamint a halak életfeltételeinek biztosítására kijelölt felszíni vizek szennyezettségi határértékeiről és azok ellenőrzéséről szóló kormányrendeletbe foglalt időszakos befogadóra vonatkozó előírásokat.
- (7) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, vízmosás, stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján a Vízügyi Hatóság hozzájárulásával szabad.
- (8) A nagyméretű burkolt felületekről érkező vizek gyors ütemű összegyűlekezése nagy csúcsvízhozamok levezetését teszik szükségessé, ezért a belvízveszélyes területeken törekedni kell záportározók kialakítására az elvezető rendszer terhelésének mérséklése céljából.
- (9) Parkos területek kialakítás vagy megújítása során pl. beszivárogtató kavics drének, valamint fűborítású árkokat és rézsűket kell alkalmazni.

- (10) A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt, hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező. Ha a telken belül keletkező csapadékvíz nem, vagy csak részben kerül telken belül tárolásra/elszikkasztásra, akkor a csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét a befogadóiig ellenőrizni kell minden fél ha-t meghaladó telekterületű beruházás létesítése esetén. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóiig.
- (11) A vízrendezési létesítmények (pl. tározók, csatornák) építése, azokba történő vízbevezetés, rácsatlakozás vízjogi engedély köteles tevékenység, amelyhez az érintett csatorna kezelőjének hozzájárulása minden esetben szükséges.

24. Villamosenergia-ellátás és termelés

25. § Villamos energia szabadvezetékes /légvezetékek/ hálózatok védőtávolsága - ideértve a vezeték tartószerkezetén (oszlopán) elhelyezett átalakító és kapcsoló berendezést is az f) pontban foglalt eltéréssel -, biztonsági övezete a vezeték névleges feszültségétől függően, a vezeték mindkét oldalán a szélső, nyugalomban lévő áramvezetőktől vízszintesen és nyomvonalukra merőlegesen mért, következő távolságokra lévő függőleges síkokig terjed, föld feletti szabadvezeték esetében:

- a) 500 kV-ot meghaladó névleges feszültség szint felett 40 méter,
- b) 300 kV felett 500 kV névleges feszültség szintig 28 méter,
- c) 200 kV felett 300 kV névleges feszültség szintig 18 méter,
- d) 35 kV felett 200 kV névleges feszültség szintig 13 méter,
- e) 1 kV felett 35 kV névleges feszültség szintig 5 méter, de a vezeték azon szakaszán, amely a belterületre és a fokozott biztonságra vonatkozó előírásainak megtartásával létesült, 2,5 méter,
- f) legfeljebb 1 kV névleges feszültség szintig 1 méter, a vezeték tartószerkezetén (oszlopán) elhelyezett átalakító és kapcsoló berendezés esetében 2,5 méter.

25. Földgázellátás, szénhidrogén kitermelés

- 26. §** (1) Középnymású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni.
- (2) A biztonsági sávon, ill. védőterületen belül épület, építmény nem helyezhető el.
- (3) Olajkút 30 m-es dőlés távolságon belül létesítmény nem helyezhető el.
- (4) A gáz-és olaj távvezetékek védőtávolsága: 35-35 m.
- (5) A települést érintő nagyközép-, és középnymású vezetékek ágazati előírás szerinti biztonsági övezetét (nagy-középnymású vezeték esetén 5-5 m, középnymásnál 3-3 m) szabadon kell hagyni. Olyan tevékenység, amely a biztonsági övezet területének igénybe vételével jár, csak a szolgáltató hozzájárulásával folytatható.

26. Elektronikus hírközlés

- 27. §** (1) Makó város elektronikus hírközlő rendszerének tervezésénél, rendezésénél be kell tartani az elektronikus hírközlésről szóló hatályos törvény vonatkozó rendelkezéseit, különös tekintettel:

- a) az elektronikus hírközlési építmények elhelyezésének lehetőségére
 - b) a nagy sebességű elektronikus hálózatok kiépítésére
 - c) az elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséhez szükséges hozzájárulásra
 - d) nyilvánosan elérhető elektronikus hírközlési szolgáltatás biztosítására
 - e) jogszerűen létesített építmény eltávolítására vagy áthelyezésére.
- (2) A hírközlési létesítmények elhelyezésénél az elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséről és az elektronikus hírközlési építményekkel kapcsolatos hatósági eljárásokról szóló hatályos rendelet és az MSZ 7487 szabvány előírásait kell betartani.
- (3) Makó város közigazgatási területén új távközlési hálózatot létesíteni, vagy meglévő hálózat rekonstrukcióját megvalósítani vagy földalatti (földkábel, alépítmény), vagy más légkábeles - kisfeszültségű és közvilágítási, kábel TV-hálózatokkal egy tartószerkezeten történő elhelyezéssel szabad.
- (4) A mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges előírt magassági korlátozás betartandó.
- (5) A városban önálló tornyokon vagy épületeken biztosítani kell a vezeték nélküli rendszerek antennáinak elhelyezését vagy a meglevők fejlesztését.
- (6) Antenna, antenna-tartó oszlop nem helyezhető el:
- a) műemléken és a hozzátartozó telekterületen;
 - b) műemléki jelentőségű területen és műemléki környezet területén;
 - c) védett természeti területen, tervezett természeti területen, Natura 2000 területén.
- (7) Közszolgálati, hírközlési antennák csak építési engedéllyel helyezhetők el.
- (8) Vezetékes hírközlési létesítmény, korlátozás nélkül elhelyezhető a szabványnak megfelelő közterületi elhelyezéssel. A hálózat lég vagy földkábeles kialakítását külön szakági tervekben kell meghatározni.
- (9) Nyilvános távbeszélő fülke közterületen bárhol elhelyezhető.
- (10) Amennyiben a településképi rendeletben foglalt településképi követelmény kötelezővé teszi a villamos-energia ellátásra vonatkozóan a hálózatok földalatti elhelyezését, ott az elektronikus hírközlési hálózatokat is földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (11) Vezeték nélküli szolgáltatás építménye és azt kiszolgáló földfelszíni berendezés a településképi védelméről szóló helyi rendeletben foglaltak szerint helyezhető el önálló építményként, vagy meglévő építményen, olyan módon, hogy annak legfelső pontját legfeljebb 6,0 méterrel haladhatja meg a hírközlési építmény (beleértve az antennát és az antenntartó szerkezetet) legmagasabb pontja.

IX. FEJEZET

AZ ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

27. Az építési övezetek, övezetek általános előírásai

28. § (1) Az épületet építési helyen belül kell elhelyezni. Lakóövezetben, valamint lakó rendeltetésű épület esetén az első főépületet az építési határvonalak közül az utcafronti/előkerti építési határvonalra kötelező telepíteni oly módon, hogy az e felé eső homlokzatának legalább 1/3-a az utcafronti/előkerti határvonalon kell, hogy álljon.
- (2) Zártosrú beépítés kötelezettsége esetén az építési helyen belül az első főépületet úgy kell elhelyezni, hogy a szomszédos épületek nyílás nélküli határfalai a közös telekhatáron közvetlenül egymáshoz, vagy az előírt tömör kerítéshez csatlakozzanak. Az előzőekben előírt épület-elhelyezést a beépítés abban az esetben is teljesíti, ha az épület:
- a) a telek egyik oldalhatárára illeszkedik, és
 - b) a telekszélességet legalább 50%-os hosszúságban elfoglalja, és
 - c) a másik oldalhatárig zárt, épített, tömör kerítéssel csatlakozik.
- A kerítésen személy- és kocsibejárat létesíthető. Az üresen maradó köz szélessége 3,0 m-nél kevesebb nem lehet, az épített tömör kerítés 2,5 m-nél alacsonyabb nem lehet.
- (3) Utcavonalas beépítés esetén az építmény utcai homlokvonala akkor helyezkedik el az utcai telekhatáron, ha az utcai homlokvonala hosszának legalább 1/3-a érintkezik az utcai telekhatárral. Oldalhatárral szöget bezáró utcai telekhatár esetén a beépítés utcavonalasnak számít, ha az utcai homlokzat legalább egy pontban érintkezik a telekhatárral, és a teljes utcai homlokzat 1/3-a az utcai telekhatártól legfeljebb 1,0 m-en belül helyezkedik el (saját telken).
- (4) Saroktelek esetén a megengedett legnagyobb beépítés további 20 %-kal növelhető - az OTÉK-ban foglalt - az övezetre meghatározott legnagyobb beépíthetőség mértékéig. A zöldfelület ugyanezen előírás mértékéig arányosan – azaz legfeljebb -20 %-kal - csökkenthető.
- (5) Az egyes építési övezetekben, övezetekben a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság egyik homlokzaton sem léphető túl, kivéve tereplejtés esetén, a terep lejtésének függvényében:
- a) 0-5 %-os lejtésű terepen az építési övezeti, övezeti előírás szerint megengedett legnagyobb homlokzatmagasság értéke nem növelhető,
 - b) 5-10%-os tereplejtés esetén az építési övezeti, övezeti előírás szerint megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 2,0 m-rel növelhető,
 - c) 10% feletti tereplejtésnél az építési övezeti, övezeti előírás szerint megengedett legnagyobb homlokzatmagasság esetén 3,0 m-rel növelhető.
- (6) Utcavonalas beépítés esetén az utcavonalon, vagy az utcavonaltól 5 méteren belül 3,0 m-nél alacsonyabb homlokzat-magasságú épület nem helyezhető el.
- (7) A város főúthálózat közterületeiről garázkapu közvetlenül nem nyitható. A városi kiszolgáló úthálózat közterületeiről garázkapu csak fakivágás nélkül vagy fakivágási engedély birtokában nyitható.
- (8) Építési telken az építési helyen, építési határvonalon belül - az adott építési övezetben megengedett legnagyobb beépítettség mértékéig - több épület is elhelyezhető, ha a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet ezt nem korlátozza.
- (9) Ha a szabályozási terv másként nem rendelkezik, és a szükséges védőtávolságok is megtarthatók, a hátsó kert területén melléképítmények és az OTÉK 35.§ (7) szerinti épületek is elhelyezhetők.

29.§ (1) Amennyiben a telek beépítettsége nem felel meg az építési előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem az épület(ek) szintterülete, homlokzatmagassága nem növelhető. Ez alól kivételt képez a tetőtér-beépítés, mely esetben az homlokzatmagasság és a beépítettség megtartása mellett a szintterület növelése megengedhető. Ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és a hatályos szabályozás szerint lehet beépíteni.

(1a)⁵ Az (1) bekezdés szerinti tetőtér-beépítés esetén, bármely kisvárosi lakóövezetben lévő épület szintterületének és a homlokzatmagasságának növelése megengedhető az övezetben megállapított legnagyobb mértékig.

(2) Amennyiben a telek jelenlegi telekméretei nem felelnek meg az építési előírásoknak, a telekméretek - a szabályozási tervlapon jelölt közterületi határrendezést kivéve – tovább nem csökkenthetők és a telek beépíthető, ha a vonatkozó egyéb országos építési előírások betarthatók.

(3) Amennyiben a telken a jelenlegi épület elhelyezése, valamint a telek közterület felől kialakult építési vonala nem felel meg az építési előírásoknak, és az előírás szerinti beépítési mód nem érvényesíthető, attól eltérő beépítési mód is alkalmazható, ha az a kialakult állapothoz illeszkedik és a telekre vonatkozó egyéb építési előírások betarthatók.

(4) Amennyiben a telek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja az építési előírásokban előírt értéket, a meglévő építmények kizárólag úgy bővíthetők, amennyiben azok magassága nem növekszik, és a telekre vonatkozó egyéb építési előírások betarthatók. Ha a meglévő építmények lebontásra kerülnek, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és a vonatkozó építmény magassági előírásokat kell érvényesíteni.

(5) Amennyiben a telken a meglévő épület elhelyezkedése nem felel meg az előkertre vonatkozó előírásoknak, az épület bővítésekor a meglévő előkerti állapot fenntartható.

30. § (1) Az előírások nagyvárosias lakóterület vagy tömbszerű beépítés esetén a szabályozási tervlapon lehatárolt telektömbökre értelmezendők, melybe a lakóépületekhez használat szempontjából tartozó közkertek, kiszolgáló utak és parkoló felületek tartoznak.

(2) Meglévő, úszótelken elhelyezett épületben többlet gépjárműigénnyel járó átalakítás, vagy rendeltetés megváltoztatása esetén, a szükséges járművek elhelyezésénél a helyi parkolási rendelet szerint kell eljárni.

31.§ (1) Épületeket a közterület felett összekötő zárt-, vagy nyitott folyosó – gyalogos híd – a szabályozási terven jelölt közterületek esetében kialakítható. Országosan védett épület érintettsége esetén a kulturális örökségvédelmi hatóság, helyi védelemben részesülő épület esetében a települési főépítész állásfoglalása alapján alakítható ki.

(2) A gazdasági területek, a különleges mezőgazdasági üzemi terület, továbbá az általános mezőgazdasági terület övezeteiben birtokközpont esetén a megadott homlokzatmagasság egyes telkeken a gazdasági, ipari építményekben elhelyezett technológia, ill. az önálló technológiai építmények által igényelt mértékben túlléphető (silók, tornyok, kémények stb.). A homlokzatmagasság túllépés a szomszédos telkeken megadott beépítési lehetőségeket nem korlátozhatja.

32.§ (1) A Szabályozási Terv a település közigazgatási területén a beépítésre szánt területeket sajátos használatuk szerint, a felhasználási ütemezést és a területek adottságait figyelembe véve sorolja építési övezetekbe.

5 A 29. § (1a) bekezdését a Makó Város Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2025. (II. 20.) önkormányzati rendelete 1. §-a iktatta be.

(2) Az építési övezeteket és a vonatkozó előírásokat a 2. melléklet tartalmazza.

33.§ Új épületet (főépületet) elhelyezni, meglévő épület használati módját megváltoztatni

- a) teljesen közművesített építési telken lehet a:
- | | |
|--|-------|
| aa) Nagyvárosias lakóterület | Ln |
| ab) Kisvárosias lakóterület | Lk |
| ac) Kertvárosias lakóterület | Lke |
| ad) Falusias lakóterület | Lf |
| ae) Településközpont vegyes terület | Vt |
| af) Intézmény terület | Vi |
| ag) Kereskedelmi, szolgáltató terület | Gksz |
| ah) Általános gazdasági terület | Gá |
| ai) Különleges egészségügyi intézmény terület | K-Eü |
| aj) Különleges nagyterjedésű sportolási célú terület | K-Sp |
| ak) Különleges lovarda terület | K-Lov |
| al) Különleges lőtér | K-Löt |
- építési övezet területén.
- b) részlegesen közművesített építési telken lehet a:
- | | |
|--|--------|
| ba) Különleges közlekedési terület | K-Közl |
| bb) Különleges autópálya mérnökség terület | K-Am |
| bc) Különleges közmű terület | K-Km |
| bd) Különleges hulladékkezelő terület | K-Hull |
| be) Különleges szennyvíztisztító terület | K-Szt |
- építési övezet területén.
- c) hiányosan közművesített - ahol a közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatás jelenti a hiányt - építési telken, telken lehet a:
- | | |
|---|------|
| ca) Üdülőházas üdülőterület építési övezet | Üü |
| cb) Hétfélig házas üdülőterület építési övezet | Üh |
| cc) Különleges idegenforgalmi, tábor terület építési övezet | K-It |
| cd) Különleges csárda terület építési övezet | K-Cs |
- területén.
- d) hiányosan közművesített építési telken, telken lehet a:
- | | |
|---|------|
| da) Különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezet | K-Mü |
| db) beépítésre nem szánt területek övezeteinek | |
- területén.

34.§ (1) Lakóterületek építési övezeteiben a szomszédos épületek átlag homlokzatmagasságától +/- 1,5 méterrel lehet eltérni az adott építési övezetre meghatározott legnagyobb homlokzatmagasság, valamint a 28.§ (5) figyelembevételével.

(2) Lakóövezetekben a nem utcavonalon/előkerti határvonalon építendő második és további épület homlokzatmagassága nem haladhatja meg a 4,5 m-t.

35. § Az egyes telkekre, építési telkekre előírt legkisebb zöldfelület mértékébe – a vonatkozó magasabb szintű jogszabályok alapján -, a tetőkert és a vízfelület beszámítható.

- 36. §** (1) Az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a hatályos vonatkozó jogszabályban előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési lehetőségét, továbbá rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell biztosítani. Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében csak a bővítésből, az átalakításból, vagy az új rendeltetésből eredő többlet gépjármű elhelyezéséről kell gondoskodni, a meglévők megtartása mellett, a hatályos vonatkozó jogszabály rendelkezése alapján. Védett épületek (műemlék, helyi egyedi védelem) bővítéssel nem járó átalakítása, rendeltetismódosítása esetében - a vonatkozó hatályos jogszabály alapján - nem kell a gépjárművek elhelyezését biztosítani.
- (2) Lakás és üdülő önálló rendeltetési egységenként egy személygépkocsi elhelyezése szükséges.
- (3) Az előírt számú parkolók (részben, vagy egészében) a telekhatártól mért, legfeljebb 500 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával is kialakíthatók.
- (4) Parkolóhely megváltása a vonatkozó önkormányzati rendelet alapján lehetséges.

28. Védőtávolságok, védőterületek, építési korlátozások

- 37.§** (1) A közúti közlekedési területek védőterülete a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel. A védőterületek szélessége külterületen, ill. beépítésre nem szánt területen az úttengelytől mérve:
- a) az országos főutak nyomvonala mentén 100-100 m
- b) az országos mellékutak nyomvonala mentén 50-50 m
- (2) Az (1) bekezdés szerinti 100 méteres védőtávolságon belül az úttengelytől számított 50-50 méteren belül építményt, 30-30 méteren belül kerítést elhelyezni nem lehet. 50 méteres védőtávolság esetén az építési határ az út tengelyétől mért 30-30 m ill. 20-20 m.
- (3) Országos törzshálózati vasúti pálya szélső vágányától számított 50 m, távolságon belül építmény csak a vonatkozó feltételek szerint helyezhető el.
- (4) A szintbeni csomópontokban 0,80 m és 2,50 m magasságok között olyan rálátási háromszöget kell biztosítani, amely mentes a rálátást akadályozó létesítményektől, parkoló járművektől, és növényzettől. Fák, világítástartó oszlopok, jelzőberendezések a látómezőn belül elhelyezhetők, de ezek az elsőbbségadásra kötelezett járművek vezetői előtt az elsőbbséggel rendelkező járműveket, vagy az egyéb közlekedésben résztvevőket nem fedhetik el.
- (5) A Makói vízbázis vízműkútjai körüli 10 m sugarú területen, valamint a Hagymatikum gyógyvízellátását biztosító gyógyvízkutak körüli 10 m sugarú területen be kell tartani a belső védőövezetre külön jogszabályban⁶ előírt korlátozásokat.
- (6) A szennyvíztisztító telep védőtávolsága 300 m. A védőtávolságon belül élelmiszerárroló, ill. -feldolgozó gazdasági épület, létesítmény, lakóépület, üdülőépület, továbbá szállásférőhely nem helyezhető el. A szennyvíztisztító telep védőtávolsága egyedi eljárással felülvizsgálható, annak határozatában rögzített értékre módosítható.
- (7) Az árvízvédelmi töltés 10-10 m-es védősávján belül épületet és a töltés állagát veszélyeztető, a töltés karbantartását gátló, vagy az árvízi védekezést gátló építményt és növényzetet nem szabad elhelyezni, a védősávokon gyepművelés tartandó fenn. A töltés felőli telekhatárra zárt kerítés nem építhető. A hullámtéren elhelyezett nem vízgazdálkodási célt szolgáló létesítmények megközelítését a védősávon kívül kell megoldani.

⁶ a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízlétesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet

- (8) Az árvízvédelmi töltés mentén a hullámtéren a vízoldali töltésláb vonalától mért 60 m-en, a mentett oldalon pedig 110 m-en belül anyaggödröt, munkagödröt nyitni, szabadkifolyású kutat létesíteni, tavat kialakítani, illetve a fedőréteg tartós eltávolításával járó tevékenységet folytatni csak külön jogszabályban⁷ foglalt feltételek betartásával, a vízügyi igazgatóság hozzájárulásával lehet.
- (9) A felszíni vizek és a felszíni vizek menti élőhelyek védelme érdekében a védett természeti területeken, Natura 2000 területeken, valamint az országos ökológiai hálózat magterületén új épületek nem helyezhetők el a vízfolyások mentén 50-50 m és tavak mentén 100 m széles felszíni vizek természetvédelmi területsávjában.

X. FEJEZET

KATASZTRÓFAVÉDELMI OSZTÁLYBA SOROLÁS ALAPJÁN MEGHATÁROZOTT ELÉGSÉGES VÉDELMI SZINT KÖVETELMÉNYEI

- 38. §** Makó Város külön jogszabályban meghatározott katasztrófa védelmi besorolásának megfelelő tartalommal elkészített katasztrófa elhárítási – védelmi terv előírásait együttesen kell alkalmazni az országos szabályzatok, valamint a helyi ár- és belvízvédelmi, tűz- és robbanásvédelmi, környezetbiztonsági előírásokkal.

MÁSODIK RÉSZ

RÉSZLETES ÉPÍTÉSI ÖVEZETI, ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

XI. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

29. Nagyvárosias lakóterületek (Ln) előírásai

- 39. §** (1) A nagyvárosias lakóterület építési övezetei sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es beépítési magasságot meghaladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) A nagyvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető:
- a) több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépület,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - d) a lakórendeltetést nem zavaró kulturális, közösségi szórakoztató,
 - e) szállás jellegű,
 - f) igazgatási, iroda,
 - g) sport
- rendeltetésű épület.
- (3) Nem helyezhető el nagyvárosias lakóterületen:
- a) haszonállattartásra alkalmas építmény,
 - b) új, önálló üzemanyagtöltő.

⁷ a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról szóló 30/2008. (XII.31.) KvVM rendelet 23. §

30. Kisvárosias lakóterületek (Lk) előírásai

- 40.§** (1) A kisvárosias lakóterület építési övezetei sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgáló területek.
- (2) A kisvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető:
- a) több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépület,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - d) a lakórendeltetést nem zavaró kulturális, közösségi szórakoztató,
 - e) szállás jellegű,
 - f) igazgatási, iroda,
 - g) sport
- rendeltetésű épület.
- (3) Az Lk/5 építési övezetben épületet elhelyezni, építményt létesíteni, az eredeti terepfelülethez képest 1 méternél nagyobb magassági eltérést tereprendezést végezni csak a terület - illetékes környezetvédelmi hatóság által jóváhagyott - rekultiválását követően, az érintett telekre vonatkozó geotechnikai jelentés figyelembevételével lehet.

31. Kertvárosias lakóterületek (Lke) előírásai

- 41.§** (1) A kertvárosias lakóterület építési övezetei laza beépítésű, összefüggő nagykereskedelmi, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgáló területek.
- (2) A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető:
- a) egy vagy több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépület,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) a lakórendeltetést nem zavaró kulturális,
 - d) szállás jellegű
 - e) sport
- rendeltetésű épület.

32. Falusias lakóterületek (Lf) előírásai

- 42. §** (1) A falusias lakóterület építési övezetei legfeljebb 7,5 m-es beépítési magasságú lakóépületek, a mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgáló lakóterületek.
- (2) A falusias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető:
- a) egy vagy több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépület,
 - b) mező- és erdőgazdasági, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
 - c) kereskedelmi, szolgáltató,
 - d) szállás jellegű,
 - e) igazgatási, iroda
 - f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - g) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - h) sport
- rendeltetésű épület.

33. Településközpont vegyes terület (Vt) előírásai

43. §(1) A településközpont vegyes terület építési övezetei elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgálnak, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben elhelyezhető:
- a) egy vagy több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépület,
 - b) igazgatási, iroda,
 - c) kereskedelmi, szolgáltató,
 - d) szállás jellegű,
 - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - f) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - g) sport
- rendeltetésű épület.
- (3) Nem helyezhető el településközpont vegyes területen: haszonállattartásra alkalmas építmény.
- (4)⁸ A Vt/27 jelű építési övezet sajátos előírásai:
- a) Fedett és/vagy fedetlen parkoló(k), valamint a hozzá kapcsolódó kiszolgáló építmények önálló, fő rendeltetési egységként is kialakíthatók az övezetben.
 - b) Az előírt minimális zöldfelületet háromszintes növényállomány telepítésével kell megoldani.

34. Intézmény terület (Vi) előírásai

44. § (1) Az intézmény terület építési övezetei elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egyházi rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) A Vi jelű intézmény terület építési elhelyezhető:
- a) igazgatási épület,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - c) egyéb közösségi szórakoztató épület,
 - d) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - e) szálláshely,
 - f) kulturális, közösségi, szórakoztató és sport,
 - g) a domináns funkciót szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára szolgáló lakás,
 - h) a létesítmények működéséhez szükséges, ahhoz kapcsolódó funkciójú kiszolgáló épületek, építmények.

35. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz) előírásai

45. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetei elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

⁸ Beiktatta: 14/2023. (IX.28.) önkormányzati rendelet 1.§-a. Hatályos: 2023. szeptember 29. napjától.

36. Általános gazdasági terület (Gá) előírásai

- 46. §** (1) Az általános gazdasági terület építési övezetei környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az általános gazdasági területen lakó rendeltetés nem helyezhető el.

37. Üdülőházas üdülőterület (Üü)

- 47. §** (1) Az üdülőházas terület építési övezeteiben olyan - általában - kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő rendeltetésű épület, üdülőtábor és kemping helyezhető el, amely túlnyomóan változó üdülői kör több napos tartózkodására szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas.
- (2) Az üdülőházas területen állattartó épület - a lovas turizmust szolgáló lóistálló kivételével - és különálló árnyékszék, komposztáló, siló és ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmény - a terepszint alatti, fedett kialakítású kivételével - nem helyezhető el.

38. Hétvégi házas üdülőterület (Üh)

- 48. §** (1) A hétvégi házas terület építési övezeteiben elsősorban a 6,0 m beépítési magasságot meg nem haladó, legfeljebb két üdülőegységet magába foglaló üdülőépületek helyezhetők el.
- (2) A hétvégi házas terület építési övezeteiben közösségi szórakoztató épület nem helyezhető el.

39. Beépítésre szánt különleges területek (K) építési övezeteinek általános előírásai

- 49. §** (1) Különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.
- (2) A beépítésre szánt különleges területek az építési sajátosságaiknak megfelelően az alábbi építési övezetekre tagolódnak:
- | | | |
|----|---|--------|
| a) | Különleges egészségügyi intézmény terület építési övezet | K-Eü |
| b) | Különleges nagyterjedésű sportolási célú terület építési övezet | K-Sp |
| c) | Különleges közlekedési terület építési övezet | K-Közl |
| d) | Különleges autópálya mérnökség terület építési övezet | K-Am |
| e) | Különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezet | K-Mü |
| f) | Különleges csárda terület építési övezet | K-Cs |
| g) | Különleges közmű terület építési övezet | K-Km |
| h) | Különleges hulladékkezelő terület építési övezet | K-Hull |
| i) | Különleges szennyvíztisztító területe építési övezet | K-Szt |
| j) | Különleges lovarda terület építési övezet | K-Lov |
| k) | Különleges idegenforgalmi, tábor terület építési övezet | K-It |

- l) Különleges lőtér építési övezet

K-Lőt

40. Különleges egészségügyi intézmény terület építési övezet (K-Eü)

- 50. §** (1) A különleges egészségügyi intézmény terület építési övezetek kizárólagosan egészségügyi funkciók és kiszolgáló létesítményeik elhelyezésére szolgálnak.
- (2) A különleges egészségügyi intézmény terület építési övezet területén elhelyezhető:
- a) kórház,
 - b) rendelőintézet,
 - c) gyógyszálló,
 - d) gyógyszerár,
 - e) szanatórium,
 - f) gyermekotthon,
 - g) idősotthon.

41. Különleges nagykiterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)

- 51. §** A K-Sp jelű nagykiterjedésű sportolási célú terület építési övezeteiben az alábbi rendeltetésű építmények helyezhetők el:
- a) pihenés, sportolás, testedzés,
 - b) szabadidős tevékenységet szolgáló,
 - c) turisztikai- és idegenforgalmi,
 - d) vendéglátó-kereskedelmi,
 - e) szálláshely-szolgáltató,
 - f) a terület fenntartását szolgáló.

42. Különleges közlekedési terület (K-Közl)

- 52. §** Az övezetbe az épületnek minősülő közlekedési építmények területei és a nagy kapacitású parkolók, sorgarázs csoportok tartoznak.

43. Különleges autópálya mérnökség területe (K-Am)

- 53. §** (1) A K-Am/1 jelű Autópálya mérnökség területe az autópálya üzemviteléhez szükséges igazgatási, iroda, szociális és üzemeltetési épületek, építmények elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) A K-Am/1 jelű Autópálya mérnökség terület építési övezetben az építési hely határvonalai: az építési határvonal az elő-, az oldal- és a hátsókerben a telek szélétől 10 m-re húzódik.

44. Különleges mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)

- 54. §** (1) A mezőgazdasági üzemi terület jellemzően az állattenyésztéssel, a mezőgazdasági termékfeldolgozással kapcsolatos létesítmények elhelyezésére, továbbá a növénytermesztéssel és állattenyésztéssel kapcsolatos tárolás céljára szolgál.
- (2) A K-Mü jelű mezőgazdasági üzemi terület építési övezetek területén:
- a) a mezőgazdasági termeléshez, továbbá az ott tartózkodók alapfokú ellátásához szükséges építmények,
 - b) állattartó épületek,
 - c) terménytárolók,
 - d) szerszám- és géptárolók,

- e) vegyszertároló,
- f) terményfeldolgozó,
- g) mezőgazdasági gépjavító,
- h) mezőgazdasági termeléssel kapcsolatos lakó- és szállásépületek,
- i) biztonsági okokból szükséges őrházak,
- j) termékvezetékek és műtárgyaik,
- k) komposztáló telepek építményei,
- l) mezőgazdasági tevékenység során keletkező veszélyes hulladékok átmeneti tárolására szolgáló építmények

helyezhetők el a vonatkozó környezeti feltételek betartásával.

- (3) A K-Mű jelű mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteiben az építési hely határvonalai: az építési határvonal az elő-, az oldal- és a hátsókertben a telek szélétől 10 m-re húzódik.
- (4) Az építési övezetben a gépjárművek közlekedésére szolgáló területeket portalanított szilárd burkolattal kell ellátni.
- (5) A K-Mű jelű mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteiben az egyes telkek kötelezően zöldfelülettel borított területének egy részét a telekhatárok mentén egybefüggően kell kialakítani. A telekhatárok mentén legalább 5 m széles védő zöld sáv létesítendő.

45. Különleges csárda (K-Cs)

- 55. §** A K-Cs/1 jelű csárda terület építési övezetben az alábbi rendeltetésű építmények helyezhetők el:

- a) vendéglátó-kereskedelmi,
- b) szálláshely-szolgáltató,
- c) turisztikai- és idegenforgalmi,
- d) pihenés, sportolás, testedzés,
- e) szabadidős tevékenységet szolgáló.

46. Különleges közmű területek (K-Km)

- 56. §** A K-Km jelű közmű területek építési övezeteiben a közművek és hírközlési létesítmények ill. az ezekhez kapcsolódó létesítmények (gázfogadók, transzformátor állomások, vízművek és kiszolgáló létesítményei stb.) helyezhetők el.

47. Különleges hulladékkezelő terület (K-Hull)

- 57. §** (1) A K-Hull jelű különleges beépítésre szánt Hulladékkezelő terület a komposztálható hulladékok, valamint az egyéb elkülönítetten gyűjtött hulladékok elhelyezésére, kezelésére, ártalmatlanítására és feldolgozására szolgáló terület.
- (2) A K-Hull jelű építési övezetek területén kizárólag a települési komposztálható, valamint az egyéb elkülönítetten gyűjtött hulladékok kezeléséhez, feldolgozásához kapcsolódó- és biztonsági okokból szükséges épületek, építmények, műtárgyak, valamint a tevékenységhez kapcsolódó szociális épületek helyezhetők el.

48. Különleges szennyvíztisztító területe (K-Szt)

- 58. §** (1) A K-Szt jelű különleges szennyvíztisztító terület a települési folyékony- és iszapszerű hulladékok elhelyezésére, kezelésére és ártalmatlanítására szolgáló terület.
- (2) A K-Szt/1 jelű építési övezet területén kizárólag a települési folyékony- és iszapszerű hulladékok kezeléséhez, ártalmatlanításához kapcsolódó és biztonsági okokból szükséges építmények, műtárgyak, valamint a tevékenységhez kapcsolódó szociális épületek helyezhetők el.

49. Különleges lovarda terület (Kb-Lov)

- 59. §** (1) A Kb-Lov jelű beépítésre nem szánt különleges lovarda területbe a lovas sport és lovasturizmus céljára szolgáló terület tartozik.
- (2) A Kb-Lov/1 övezetben az alábbi létesítmények helyezhetők el:
- a) vendéglátó létesítmények,
 - b) lovasturizmushoz kapcsolódó létesítmények (pl. lovasfogadó),
 - c) fedett lovaspályák,
 - d) istállóépület,
 - e) terménytárolók,
 - f) a tulajdonos, a használó számára szolgáló lakás,
 - g) a terület fenntartásához szükséges épület.
- (3) A lovarda más területfelhasználású területtel érintkező telekhatárain, a telken belül fákból és magas cserjékből álló növényssávot kell kialakítani, az e rendeletben a védő zöld sávokra, védőfásításra vonatkozó szabályok szerint.

50. Különleges idegenforgalmi, tábor terület (K-It)

- 60. §** (1) A K-It/1 jelű Idegenforgalmi, tábor terület építési övezetben a turista- és idegenforgalom, szálláshely szolgáltatás és kapcsolódó létesítményei, a pihenést és sportolást, testedzést, szabadidős tevékenységet szolgáló épületek, építmények helyezhetők el.
- (2) A K-It/1 jelű építési övezetben épületet, építményt elhelyezni, felújítani, bővíteni a vízügyi jogszabályok és a nagyvízi mederkezelési tervben foglaltak szerint, az árvízvédelmi szempontok figyelembe vételével lehet.
- (3) A K-It/1 jelű építési övezetben épületek, építmények, gyalogos közlekedésre szolgáló felületek a természetes környezetbe illesztetten, a meglévő növényzet lehető legkisebb mértékű igénybevételével, természetes anyagok felhasználásával alakíthatók ki.

51. Különleges lőtér építési övezet (K-Löt)

- 61. §** A „K-Löt” jelű különleges lőtér építési övezetben a sajátos tevékenységhez kapcsolódó épületek, építmények helyezhetők el.

XII. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

52. Közlekedési létesítmények

- 62. §** (1) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkoló) – közterületnek nem minősülő telkeken megvalósulók kivételével -, a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményeik, továbbá a közművek, hírközlési és reklám építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A közlekedési területek övezeti besorolása a tervben:
- a) Köu – közutak területe
 - b) Kök – vasutak területe
- (3) A közlekedési övezetbe tartoznak a meglévő és tervezett közutak (Köu), a vasúti területek (Kök) a hozzájuk tartozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.
- (4) Az úthálózat keresztmetszeti méretét úgy kell megtervezni, hogy biztosítsa a közművek helyigényét, a tűzoltási felvonulási területet, kielégítse a közlekedési szakhatósági előírásokat.
- (5) A közutak és vasutak építési (szabályozási) szélességén belül, a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, illetve fasor (növényzet) telepíthető.
- (6) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:
- a) Külterületen:
 - aa) M43 autópálya M5 Szeged É.csp. - Nagylak K.I.A.
 - ab) 43.sz. Szeged - Makó – Nagylak I. rendű főút K.III.A.
 - ac) 430. sz. Makó keleti elkerülő út K.IV.A.
 - ad) 431. sz. Kiszombor határátkelőhelyhez vezető másodrendű út K.IV.A.
 - ae) 4412.j. Makó – Maroslele - Szeged összekötő út K.V.A.
 - af) 4414.j. Hódmezővásárhely – Maroslele - Makó összekötő út K.V.A.
 - ag) 4422.j. Orosháza – Makó összekötő út K.V.A.
 - ah) 4423.j. Rákos – Bogárzó összekötő út K.V.A.
 - ai) 4424.j. Királyhegyes - Makó összekötő út K.V.A.
 - aj) 4425.j. Rákos – Apátfalva összekötő út K.V.A.
 - ak) 4426.j. Tótkomlós – Pitvaros - Rákos összekötő út K.V.A.
 - al) 4432.j. Békéscsaba - Makó összekötő út K.V.A.
 - am) 4434.j. Gyula – Pitvaros – Makó összekötő út K.V.A.
 - an) 44151.j. Makó északi bekötő K.V.A.

b) Belterületen:

- | | | |
|-----|---|------------|
| ba) | 43.j. Szeged - Makó – Nagylak I. rendű főút | B.III.b.C. |
| bb) | 44152.j. Makó bekötő út | |
| | B.V.c.B. | |
| bc) | 4412.j. Makó – Maroslele - Szeged összekötő út | |
| | B.IV.b.C. | |
| bd) | 4414. j. Hódmezővásárhely – Maroslele - Makó összekötő út | |
| | B.IV.b.C. | |
| be) | 4432.j. Békéscsaba - Makó összekötő út | B.IV.b.C. |
| bf) | 4424.j. Királyhegyes - Makó összekötő út | B.IV.c.B. |
| bg) | 43308. j. Makó állomáshoz vezető út | B.V.c.B. |
| bh) | Települési főutak: | B.IV.b.C. |
| bi) | Gyűjtő utak: | |
| | B.V.c.B. | |
| bj) | Lakó utak, kiszolgáló utak: | B.VI.d |
| bk) | Kerékpárutak: | B. VII. |
| bl) | Gyalogos utak, terek: | B. VIII. |

- (7) A gyűjtő utakat lehetőség szerint kétoldali fasorral kell kialakítani. A lakóutcákban legalább egyoldali fásítás szükséges.
- (8) A vasúti területeken belül csak vasúti és közúti üzemi célú építmények és épületek helyezhetők el.
- (9) A vasút vonal elhelyezése céljára kétvágányú vasút esetén legalább 20 m, egyvágányú vasút esetén legalább 10 m szélességű építési területet kell biztosítani a vonalvezetési jellemzők figyelembe vételével.
- (10) Az építmények (épületek) jogszabályok szerinti parkolóhely igényét általában telken belül kell kialakítani.
- (11) A közterületi parkolókat növényzet telepítésével, fásítással – a jogszabályokkal összhangban - kell kialakítani.
- (12) Magánutakkal kapcsolatos általános szabályok:
- a) Közforgalom számára megnyitott magánútra, a közterületre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni, valamint a közutakra érvényes előírások szerint kell a közművek elhelyezését megoldani.
 - b) Közforgalomnak megnyitott magánút zsákutcaként, forduló nélkül legfeljebb 6 telek kiszolgálására, min. 6 m-es szélességgel létesíthető.
 - c) 6 teleknél több telek kiszolgálására csak min. 9 m szélességű út létesíthető, zsákutca esetében a vonatkozó szabványoknak megfelelő fordulási sugarú forduló kialakításával.
 - d) A magánutak vízelvezetésének, a csapadékvíz kezelésének megoldása a magánút tulajdonosának feladata.
 - e) A magánút mindenkor tulajdonosa a magánút rendeltetésszerű használatát nem korlátozhatja, a magánúttal feltárt telkek megközelítése folyamatosan biztosítandó.

53. Zöldterületek (Z)

- 63. §** (1) Zöldterületek az állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterületek.
- (2) A Makó közigazgatási területén található zöldterületek az építési használat, az

elhelyezhető építmények szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:

- a) közparkok övezetei Zkp/...
 - b) közkertek övezetei Zkk/...
 - c) közlekedési területek zöldterületei Ze/...
- (3) A Zkp/... jelű övezetekben elhelyezhetőek:
- a) pihenést, testedzést szolgáló építmények (sétaút, kerékpárút, pihenőhely, tornapálya, játszótér),
 - b) kertberendezési tárgyak, köztárgyak,
 - c) kerti építmények,
 - d) vendéglátó és turisztikai rendeltetésű épület,
 - e) hírlap, ajándék és virágárusító, információs pavilon,
 - f) a zöldfelület fenntartásához szükséges épület,
 - g) illemhelyek.
- (4) A Zkk/... jelű övezetekben elhelyezhetőek:
- a) pihenést, testedzést szolgáló építmények (sétaút, kerékpárút, pihenőhely, tornapálya, játszótér),
 - b) kertberendezési tárgyak, köztárgyak,
 - c) kerti építmények.
- (5) A Zkk/h jelű hullámtéri zöldterületeken a (4) bekezdésben meghatározott építmények az árvízvédelmi szempontok figyelembevételével, az árvíz levonulását nem akadályozó módon helyezhetők el.
- (6) A Ze/... jelű övezetekben elhelyezhetőek:
- a) sétaút, kerékpárút, pihenőhely,
 - b) kertberendezési tárgyak, köztárgyak.
- (7) A Ze/... jelű övezetekben a (6) bekezdésben meghatározott építmények a forgalombiztonsági és balesetvédelmi szempontok figyelembevételével helyezhetők el.
- (8) A Zöldterület övezeteiben terepszint alatti parkoló nem létesíthető.

54. Erdőterületek általános előírásai

- 64. §** (1) A közigazgatási területen található erdőterületek az építési használat, az elhelyezhető építmények szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:
- a) védelmi erdőterület övezetei Ev/...
 - b) közjóléti erdőterület övezetei Ek/...
 - c) gazdasági erdőterület övezetei Eg/...
- (2) Az erdőterületek azon övezeteiben, ahol épület elhelyezését az előírások lehetővé teszik, a közterületi telekhatártól számított 10,0 m-es sávban épületet elhelyezni nem lehet.
- (3) Az erdőterületeken – kivéve hullámtéri erdők - kizárólag vadvédelmi kerítés létesíthető. A hullámtéri erdőterületeken kerítés nem létesíthető.

55. Védelmi erdőterület (Ev)

- 65. §** (1) Védelmi erdőterületbe a környezetvédelmi célokat szolgáló, valamint a természetvédelmi szempontból értékes, érzékeny erdők tartoznak.
- (2) Az Ev/1 övezetbe a környezetvédelmi célokat szolgáló erdők – talajvédelmi, vízvédelmi, településvédelmi, mezővédő erdők – tartoznak.
- (3) Az Ev/2 övezetbe a hullámtéri erdők tartoznak. A hullámtéren a tájhasználatot az

árvízvédelem és a vízgazdálkodás, továbbá a környezet- és a természetvédelem érdekeinek kell alárendelni.

- (4) Az Ev/3 övezetbe a természetvédelmi szempontból érzékeny – védett természeti területen lévő, Natura 2000 területként, ökológiai hálózat magterületeként nyilvántartott – erdők tartoznak. Az Ev/3 övezetben a természetvédelmi célokkal összehangolt területhasználat folytatható.
- (5) Védelmi erdőterület övezeteiben épületek nem helyezhetők el. Az övezetben építmények — erdei kilátó, magasles, nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, köztárgyak, kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak — kizárólag akkor alakíthatók ki, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák, illetve a táji, természeti értékek fennmaradását nem veszélyeztetik.
- (6) Az elkerülő út város felőli oldalán kijelölt védelmi erdőterületen a védelmi funkciót többszintes növénytelepítéssel (lombkoronaszint és cserjeszint együttesen) kell megvalósítani.

56. Közjóléti erdőterület (Ek)

- 66. §** (1) Közjóléti erdőterületbe tartoznak a sport, turisztika és üdülés céljára szolgáló erdők.
- (2) A közjóléti erdőterület övezeteiben az erdő rendeltetésének megfelelő építmények – külön jogszabály⁹ szerinti erdei közjóléti berendezések - helyezhetők el.
 - (3) Az erdei közjóléti berendezések kialakítása és elhelyezése a hullámtéren az árvízvédelmi szempontok figyelembevételével, az árvíz levonulását nem akadályozó módon történhet.

57. Gazdasági erdőterület (Eg)

- 67. §** (1) Gazdasági erdőövezetnek minősül minden, az 59-60. §-ba nem tartozó erdő.
- (2) Gazdasági erdő övezeteiben az erdő rendeltetésének megfelelő építmények, erdőgazdálkodás, vadgazdálkodás építményei - erdészház, közösségi vadászház, a terület fenntartásához szükséges további építmények - helyezhetők el, ha azt az erdőhasználat, az erdőművelés indokolja és az elhelyezéshez az erdészeti hatóság hozzájárul.

58. Mezőgazdasági területekre vonatkozó általános előírások

- 68. §** (1) A közigazgatási területen található mezőgazdasági területek az elhelyezhető építmények szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:
- a) kertes mezőgazdasági terület övezetei: Mk/...
 - b) általános mezőgazdasági terület övezetei: Má/...
 - c) korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezetei: Mko/...
- (2) Azokban a mezőgazdasági övezetekben, ahol az előírások lehetőséget adnak lakóépület, lakás létesítésére, új lakás, lakóépület kizárólag akkor létesíthető, ha a rendeltetésszerű használatához szükséges ivóvizet, villamos energia ellátást, a keletkező hulladék és szennyvíz elszállítását vagy ártalommentes elhelyezését, továbbá a gépjárművel történő állandó megközelítést a tulajdonos vagy használó biztosítani tudja.

⁹ az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény végrehajtásáról szóló 61/2017. (XII.21.) FM rendelet 4. melléklete

- (3) Mezőgazdasági területek övezeteiben:
 - a) épületet a közút tengelyétől számított 15 m-es sávban elhelyezni nem lehet,
 - b) az út tengelyétől számított 8 m-es sávban nem helyezhető el kerítés,
 - c) lakókocsi, lakókonténer, egyéb mobil jellegű építmény a mezőgazdasági területeken még átmenetileg sem helyezhető el.
- (4) Új tanya, illetve meglévő beépítetlen tanyatelkeken új épület kialakítása e rendelet új tanyák kialakítására vonatkozó előírásai szerint történhet.

59. Kertes mezőgazdasági területek

- 69. §** (1) Kertes mezőgazdasági övezetbe tartoznak a volt zártkertek és zártkert jellegű területek Szabályozási terveken lehatárolt területei.
- (2) A kertes mezőgazdasági területen építményt elhelyezni a hullámtéri kertes mezőgazdasági területek és az Mk/s jelű sajátos használatú kertes mezőgazdasági övezet kivételével az alábbi telekterület esetén lehet
 - a) a 720 m²-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad,
 - b) a 720-1500 m² közötti területnagyságú telken - a nádas, a gyepek és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,
 - c) az 1500 m²-t meghaladó területű telken művelési ágtól függetlenül építmény elhelyezhető
 - (3) A kertes mezőgazdasági területen lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m², egyéb művelési ág esetén és zártkerti művelés alól kivett telken 6000 m² telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az az övezetben megengedett beépítettség felét nem haladhatja meg. Különállóan egy lakóépület, legfeljebb egy lakó rendeltetéssel helyezhető el. A különálló lakóépület épületmagassága legfeljebb 5,5 m lehet.
 - (4) A kertes mezőgazdasági terület övezeteiben nem helyezhető el:
 - a) lakókocsi, konténerház,
 - b) különálló árnyékszék,
 - c) üzemi méretű (saját szükségletet meghaladó mennyiséget előállító) mezőgazdasági épületek, terményfeldolgozók, állattartó építmények, valamint mezőgazdasági gépjavítók.
 - (5) A telken újonnan elhelyezendő építmény szabadon állóan, a közterülettel határos telekhatártól legalább 5,0 m-en túli távolságban helyezhetők el.
 - (6) Az Mk/s jelű sajátos használatú kertes mezőgazdasági övezetbe a lakó- vagy gazdasági terület bővítés céljára kijelölt kertes mezőgazdasági területek tartoznak. Az Mk/s jelű övezetben épületek, építmények nem helyezhetők el.
 - (7) A kertes mezőgazdasági területen birtokközpont nem létesíthető.

60. Általános mezőgazdasági terület

- 70. §** (1) Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben a növénytermesztés, az állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás építményei helyezhetők el. Amennyiben a gazdálkodás az állandó helyben lakást szükségessé teszi, lakás, lakóépület kialakítható. Lakóépület kialakítása kizárólag a gazdasági épület(ek) kialakításával egy időben, vagy azt követően történhet.
- (2) Lakóépülettel a telekterület legfeljebb 2,5%-a építhető be, de a lakás önálló rendeltetési egység bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 300 m²-t, akkor sem, ha a telek nagyságából számított beépíthetőség ezt lehetővé tenné.
 - (3) A telken újonnan elhelyezendő építmény szabadon állóan, a közterülettel határos telekhatártól legalább 5,0 m-en, az oldalkerti legalább 5,0 m-en, és a hátsókerti

- telekhatártól legalább a megengedett legmagasabb homlokzatmagasság távolságában helyezendő el.
- (4) Meglévő épület az övezetben megengedett beépítettség mértékéig bővíthető, akkor is ha az épület elhelyezkedése nem felel meg a (3) bekezdésben előírt feltételeknek.
- (5) Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben új tanya kialakítható.
- (6)¹⁰
- (7) Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben több telekből álló birtoktest kialakítható, amelynek egyik telkén birtokközpont létesíthető. Birtoktest esetén az övezetben meghatározott legnagyobb beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken (birtokközpont) is kihasználható, ha a beépítés a szomszéd telkek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza, továbbá természeti érték megőrzését nem veszélyezteti.
- (8) Birtokközpontokra vonatkozó előírások:
- a birtokközpont beépítettsége a birtokközpont telkének legfeljebb 40 %-a lehet, de a birtoktest, vagyis a beszámítható telkek összterületére vetítetten nem lehet nagyobb, mint az övezetben meghatározott legnagyobb beépíthetőség (5 %).
 - a birtokközpont telkének legalább 25 %-át zöldfelületként kell kialakítani. Az egyes telkek kötelezően zöldfelülettel borított területének egy részét a telekhatárok mentén egybefüggően kell kialakítani. A telekhatárok mentén legalább 5 m széles védő zöld sáv létesítendő.
 - a birtokközpont telkén a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület is elhelyezhető.
- (9) Az Má/2 jelű általános mezőgazdasági övezetbe a kijelölt belvíz-szükségeltározók által érintett általános mezőgazdasági területek tartoznak. Az Má/2 övezetben épületek, építmények nem helyezhetők el.
- (10) Az Má/s jelű sajátos használatú általános mezőgazdasági övezetbe a lakó- vagy gazdasági terület bővítés céljára kijelölt általános mezőgazdasági területek tartoznak. Az Má/s jelű övezetben épületek, építmények nem helyezhetők el.

61. Korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko)

- 71. §** (1) A korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezeteibe a táji-, természetvédelmi szempontból érzékeny, védendő mezőgazdasági területek tartoznak.
- (2) Az Mko/1 jelű korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezetben kizárólag a gyepterületek fenntartását szolgáló gazdasági épületek, építmények (karám, szénatároló szín), valamint a természeti értékek bemutatását, az ismeretterjesztést szolgáló építmények helyezhetők el.
- (2) Az Mko/2 jelű korlátozott használatú mezőgazdasági övezetbe a Körös-Maros Nemzeti Park Igazgatóság Montág-pusztai (más néven Kopáncs-pusztai) gazdasági központja tartozik. Az Mko/2 övezetben:
- a mezőgazdasági termeléshez, továbbá az ott tartózkodók alapfokú ellátásához szükséges építmények,
 - állattartó épületek és állattartáshoz szükséges nem épületjellegű építmények,
 - anyag- és terménytárolók,
 - szerszám- és géptárolók,
 - mezőgazdasági termeléssel kapcsolatos lakó- és szállásépületek a tulajdonos és a használók számára,
 - kutatással kapcsolatos épületek és kutatószállások,

¹⁰ Hatályon kívül helyezte: 5/2024. (II.22.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatálytalan: 2024. február 23. napjától.

- g) iroda épületek,
- h) biztonsági okokból szükséges őrházak,
- i) termékvezetékek és műtárgyaik,
- j) komposztáló telepek építményei,
- k) trágyatároló építmények,
- l) mezőgazdasági tevékenység során keletkező veszélyes hulladékok átmeneti tárolására szolgáló építmények

helyezhetők el a vonatkozó környezeti feltételek betartásával.

- (3) Az Mko/3 jelű korlátozott használatú mezőgazdasági övezetbe a hullámtéri mezőgazdasági területek tartoznak. Az Mko/3 jelű övezetben:
 - a) épületek nem helyezhetők el.
 - b) a tájhasználatot az árvízvédelem és a vízgazdálkodás, továbbá a környezet- és a természetvédelem érdekeinek kell alárendelni, a hullámtéri területek természeti területnek minősülnek.
- (4) Az Mko/4 jelű korlátozott használatú mezőgazdasági övezetbe a kijelölt belvíz-szükségeltározók által érintett korlátozott funkciójú mezőgazdasági területek tartoznak. Az Mko/4 jelű övezetben épületek, építmények nem helyezhetők el.
- (5) A korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezeteiben új birtokközpont és új tanya nem alakítható ki.
- (6) A korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezeteiben nem helyezhető el olyan építmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő növényállományt, ökoszisztémákat és egyéb természeti képződményeket veszélyezteti.

62. Vízgazdálkodási terület (V)

72.§ (1) A Vízgazdálkodási területek az alábbi övezetekre tagolódnak:

- a) felszíni vizek, vízfolyások medre és parti sávja V/1
 - b) árvízvédelmi töltés területe V/2
 - c) záportározók területe V/3
 - d) ¹¹Nagyér-csatorna melletti záportározó és kiszolgáló vezetékek területe V/4.
- (2) A V/1 övezetbe a Maros medre és parti sávja, a természetes (holtágak) és mesterséges tavak medre és parti sávja, valamint a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja és hozzá kapcsolódó vízgazdálkodási területek tartoznak.
 - (3) A vízfolyások, csatornák és állóvizek mentén a szakfeladatok ellátására biztosítandó parti sáv szélessége:
 - a) a Maros és az egyéb kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások, tavak, tározók és holtágak mentén a partvonalától számított 6 m-ig,
 - b) az a) pontba nem tartozó vizek és közcélú vízellátási építmények partvonalától számított 3 m-ig terjed. A parti sávot is magába foglaló parti ingatlan a szakfeladatok közérdekű ellátására figyelemmel használható, hasznosítható.
 - (4) A V/1 övezetben úszóművek, úszóműves kikötőhely kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
 - a) úszóművekből álló úszóműállás és úszóműves kikötőhely kizárólag időszakosan kerülhet elhelyezésre, az úszómű telettetéséről gondoskodni kell.
 - b) az úszóművekből álló úszóműállás és úszóműves kikötőhely part éltől a mederbe való benyúlása nem okozhat vízviszatorlódást, nem akadályozhatja a víz szabad mozgását, továbbá nem akadályozhatja a vízfolyás használatát.
 - c) úszóműves kikötőhely csak olyan anyagok és szerkezetek felhasználásával lehet megépíteni, hogy az a folyószakaszra jellemző szélsőséges vízállások

¹¹ Beiktatta: 5/2024. (II.22.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos: 2024. február 23. napjától.

mellett is biztonságosan használható legyen.

- (5) A V/2 övezetbe a Maros elsőrendű árvízvédelmi töltésének területe és hozzá kapcsolódó vízgazdálkodási területek tartoznak.
- (6) A V/2 övezetben az árvízvédelemre vonatkozó jogszabályok figyelembevételével kizárólag az árvízi védekezést szolgáló építmények helyezhetők el, egyéb rendeltetésű épület nem létesíthető. Az árvízvédelmi töltést nyomvonalas létesítménnyel keresztezni kizárólag külön jogszabályban foglalt feltételek betartásával lehet. Az árvízvédelmi töltés lábaitól mért 10-10 m-es védősáv használata, építmények elhelyezése a vonatkozó vízvédelmi jogszabályok és e Rendelet védőtávolságokra, védőterületekre vonatkozó előírásai szerint történhet.
- (7) A V/1 és V/2 vízgazdálkodási övezeteket érintő bármilyen építési munkát folytatni, területet hasznosítani, illetve azon építményeket elhelyezni csak a vízügyi jogszabályoknak megfelelően, illetve a nagyvízi mederkezelési terv rendelkezései figyelembevételével lehet.
- (8) A V/3 övezetbe a belvíz-elleni védekezés számára kijelölt záportározók területe tartozik. A záportározók területén és 10,0 m-es védőtávolságán belül épületek, építmények nem helyezhetők el.

63. Természetközeli területek (Tk)

- 73.§** (1) Természetközeli terület övezetbe az időszakosan, vagy állandóan vízzel borított területek, a mocsarak, nádasok tartoznak.
- (2) Természetközeli terület övezetben épületet elhelyezni nem lehet. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.

64. Beépítésre nem szánt különleges területek (Kb)

- 74.§** (1) Különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól védelmet igényelnek.
- (2) A beépítésre nem szánt különleges területek a Szabályozási terveken jelölteknek megfelelően az alábbi területekre tagolódnak:

a)	fásított köztér	Kb-Kt
b)	nagykiterjedésű sportterület	Kb-Sp
c)	szabadidőpark terület	Kb-Sz
d)	kemping terület	Kb-C
e)	temetők területe	Kb-T
f)	kegyeleti park	Kb-Kp
g)	külterületi védett épületegyüttes területe	Kb-Vé
h)	naperőmű-park terület	Kb-Np
i)	átmeneti használatú terület	Kb-Áh
j)	kamion parkoló és pihenő terület	Kb-Pk
k)	hulladékok kezelésére szolgáló terület	Kb-Hull
l)	Strand, kikötő és rekreációs terület	Kb-St
m)	Off-Road pálya területe	Kb-Tsp

65. Fásított köztér (Kb-Kt)

75. § (1) Kb-Kt/1 jelű fásított köztér övezetben elhelyezhető:

- a) turisztikai célú tájékoztató és kiállító rendeltetésű építmény,
 - b) gyalogos és kerékpáros közlekedés nyomvonal jellegű építményei,
 - c) hírlap, ajándék és virágárusító, információs pavilon,
 - d) dísz és főtér funkcióhoz kapcsolódó köztárgyak, építmények (pihenőhely, díszkút, szobor, emlékmű).
- (2) Kb-Kt/1 jelű övezetben a telek területének legalább 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani. A zöldfelületek kialakítása a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet előírásait is figyelembe véve történhet.

66. Nagyterjedésű sportterület (Kb-Sp)

76. § A Kb-Sp jelű nagyterjedésű sportolási célú terület övezeteiben a pihenés, sportolás, testedzés létesítményei és kiszolgáló építményei helyezhetők el.

67. Szabadidőpark terület (Kb-Sz)

77. § (1) A Kb-Sz jelű szabadidőpark terület a szabadidős tevékenységek, rekreáció céljára szolgáló terület.

(2) A Kb-Sz jelű övezetekben elhelyezhetők:

- a) sétaút, kerékpárút, lovaglót,
 - b) pihenőhely,
 - c) játszótéri berendezések,
 - d) sportpályák,
 - e) sütő-főzőhelyek,
 - f) esőbeállók,
 - g) rendezvények ideiglenes építményei.
- (3) A Kb-Sz jelű övezetekben építmények az árvízvédelmi szempontok figyelembevételével, az árvíz levonulását nem akadályozó módon, a nagyvízi mederre vonatkozó jogszabályok betartásával helyezhetők el.

68. Kemping terület (Kb-C)

78. § (1) A Kb-C jelű különleges kemping terület övezetben szálláshelyek, szociális létesítmények, vendéglátó egység és az üzemeltetéshez szükséges építmények helyezhetők el.

(2) A Kb-C/1 jelű különleges kemping terület övezetben épületek, építmények, gyalogos közlekedésre szolgáló felületek a meglévő növényzet lehető legkisebb mértékű igénybevételével, a táji, természeti értékek és az árvízvédelmi szempontok figyelembevételével alakíthatók ki. A gyalogos közlekedésre szolgáló felületek vízáteresztő burkolattal létesíthetők.

(3) A Kb-C/1 jelű különleges kemping terület övezetben a telek nem beépített, burkolattal nem fedett területeit árnyékot biztosító, többszintes növényzettel fedett zöldfelületként kell kialakítani, illetve fenntartani.

69. Temető terület (Kb-T)

- 79.§** (1) A temető terület övezeteiben a terület funkcióját szolgáló épület, építmény helyezhető el.
- (2) A temetőt kegyeleti szempontból körbe kell keríteni, a kerítés 1,80-2,50 m közötti magasságú kell legyen. A temető más területfelhasználású területtel érintkező telekhatárain, a telken belül fákból vagy magas cserjékből álló növényzét kell kialakítani. A zöldfelületek kialakítása a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet előírásait is figyelembe véve történhet.
- (3) Az épületek és építmények által nem borított területeket többszintes növényzettel rendelkező, sétautakkal feltárt parkosított zöldfelületként kell kialakítani.

70. Kegyeleti park terület (Kb-Kp)

- 80. §** (1) A Kb-Kp jelű beépítésre nem szánt különleges kegyeleti park övezetbe a temetkezési célra már nem használt, bezárt temetők területei tartoznak.
- (2) A Kb-Kp jelű övezetbe tartozó területek pihenő- és emlékparkként alakítandók ki.
- (3) A Kb-Kp jelű övezetben kizárólag a hely szelleméhez illő építmények, létesítmények: pihenőhelyek, kerti építmények, kertberendezési tárgyak, köztárgyak, műtárgyak, emlékjel helyezhetők el.

71. Külterületi védett épületegyüttes területe (Kb-Vé)

- 81.§** (1) A Kb-Vé jelű beépítésre nem szánt különleges külterületi védett épületegyüttes területbe a Bogárcsói templom és környezete tartoznak.
- (2) A Kb-Vé/1 jelű övezetben a meglévő épületek és zöldfelületeik felújítása, rendeltetésének meghatározása a műemlékvédelmi szempontok figyelembevételével történhet.
- (3) A Kb-Vé/1 jelű övezetben újonnan kizárólag turisztikai célú tájékoztató és kiállító rendeltetésű építmények, kerti építmények, köztárgyak és műtárgyak helyezhetők el.

72. Naperőmű-park területe (Kb-Np)

- 82.§** (1) A Kb-Np naperőmű-park terület övezetében az 5 MW névleges teljesítményt el nem érő naperőmű műszaki technológiai berendezései, elemei, valamint ezek rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények helyezhetők el.
- (2) Épület a telekhatártól legalább 5,0 m távolságra helyezhető el.
- (3) Az élővilág és a tájkép védelme miatt a Kb-Np övezetben kizárólag matt felületű napelemek helyezhetők el, illetve olyan technológia alkalmazható, melyek üzemelése során a poláros fényszennyezés a minimálisra csökkenthető.
- (4) A naperőmű napelemei oly módon helyezhetők el, hogy a napelemek tartóoszlopai által elfoglalt területet kivéve a napelemek alatti és közötti területeken a gyepterület használata biztosítható legyen.

73. Átmeneti használatú terület (Kb-Áh)

- 83. §** (1) A Kb-Áh/1 jelű övezetbe a roncsolt felszínű, rekultiválandó, felhagyott külszíni bányaterületek tartoznak.
- (2) A Kb-Áh/1 jelű övezet területén épületek és egyéb építmények nem helyezhetők el. Az övezetbe tartozó területek Tájrendezési terv alapján rendezendők.

74. Kamion parkoló és pihenő terület (Kb-Pk)

- 84.§** (1) A Kb-Pk/1 jelű beépítésre nem szánt különleges kamion parkoló és pihenő terület övezetben az alábbi rendeltetésű építmények helyezhetők el:
- a) vendéglátó-kereskedelmi,
 - b) szolgáltató,
 - c) szálláshely,
 - d) sportolás, testedzés,
 - e) szabadidős tevékenységet szolgáló.
- (2) A Kb-Pk/1 jelű övezetben önálló üzemanyagtöltő kialakítható.
- (3) A Kb-Pk/1 jelű övezet területén kialakításra kerülő parkolót fásítani kell. A parkoló területén minden megkezdett 6 db személygépkocsi parkoló hely után 1 db, illetve minden kamion parkoló hely után további 1 db lombos fa telepítendő, a vonatkozó országos érvényű jogszabályban¹² foglalt egyéb feltételek betartásával.
- (4) A Kb-Pk/1 jelű övezetben a telek nem beépített, burkolattal nem fedett területeit többszintes növényzettel fedett zöldfelületként kell kialakítani, a forgalombiztonsági és balesetvédelmi szempontok figyelembevételével.

75. Hulladékok kezelésére szolgáló terület (Kb-Hull)

- 85.§** (1) A Kb-Hull jelű övezetek a nem veszélyes települési-, és termelési hulladékok, valamint inert hulladékok gazdálkodásával összefüggő nem épületigényes területek.
- (2) A Kb-Hull/1 jelű övezetbe a város bezárt települési hulladéklerakói tartoznak. A Kb-Hull/1 jelű övezetbe tartozó területeken kizárólag a rekultivált hulladéklerakó utógondozásához és biztonsági okokból szükséges építmények, műtárgyak helyezhetők el, épületek nem alakíthatók ki.

76. Strand, kikötő és rekreációs terület (Kb-St)

- 86.§** (1) A Kb-St jelű különleges strand, kikötő és rekreációs terület övezetben a pihenést és sportolást, testedzést, szabadidős tevékenységet szolgáló létesítmények, valamint a strand és a csónakkikötő kiszolgáló létesítményei és annak üzemeltetéséhez, fenntartásához szükséges épületek, építmények helyezhetők el.
- (2) A Kb-St övezetben épületet, építményt elhelyezni, felújítani, bővíteni a vízügyi jogszabályok és a nagyvízi mederkezelési tervben foglaltak szerint, az árvízvédelmi szempontok figyelembe vételével lehet.
- (3) Épületek, építmények, gyalogos közlekedésre szolgáló felületek a természetes környezetbe illesztetten, a meglévő növényzet lehető legkisebb mértékű igénybevételével, természetes anyagok felhasználásával alakíthatók ki.

77. Off-Road pálya területe (Kb-Tsp)

- 87.§** (1) A Kb-Tsp jelű különleges beépítésre nem szánt terület az autós és motoros terepsportok területe, ahol e tevékenységet szolgáló létesítmények, sportpályák, a terület üzemeltetéséhez, fenntartásához szükséges épületek, építmények, szociális létesítmények helyezhetők el.

¹² az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 42. § (7) bekezdés

- (2) A Kb-Tsp jelű övezetben a telek déli és nyugati telekhatára mentén a Szabályozási terven jelölt szélességben az e Rendelet szerint meghatározott védő zöld sáv létesítendő, a telek legalább 65 %-a zöldfelületként tartandó meg.

XIII. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

88. § (1) A rendelet az elfogadásától számított 30. napon lép hatályba.

- (2) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Makó Város Önkormányzati Képviselő-testületének Makó Város Önkormányzata Helyi Építési Szabályzatáról szóló 17/2006. (VII. 13.) Makó ör. rendelete.
- (3) A szabályzat rendelkezéseit a hatályba lépését követő ügyekben kell alkalmazni.
- (4) A szabályzat rendelkezéseit a kérelmező kérésére a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell, amennyiben azok az építtető számára kedvezőbbek.

Farkas Éva Erzsébet s.k.
polgármester

dr. Bodnár Gréta s.k.
jegyző