



Előterjesztés

Dóc Községi Önkormányzat Képviselő-testületének

Előterjesztő:

Turda Gábor polgármester

Tárgy:

Dóc Településrendezési eszközök módosítása
a 28/9 helyrajzi számú telek közparkba való
besorolása és az övezetben látogatóközpont
kialakításának lehetővé tétele céljából – eljárás
indítása

Iktatószám:

3-76/2025.

Melléklet:

önkormányzati főépítész feljegyzése

Készítette:

Balogh Tünde
településmérnök

Véleményezésre megküldve:

Az előterjesztést **nyílt ülésen** kell tárgyalni!
A döntéshez **egyszerű többség** szükséges!

Törvényességi véleményezésre
bemutatva:

2025. november 10.

Dr. Török Éva jegyző



DÓC KÖZSÉG POLGÁRMESTERÉTŐL

☒ 6766 Dóc, Alkotmány u. 17.

☎/Fax: 62/570-005

e-mail: onkormanyzat@dockozseg.hu

Ikt.sz.: 3-76/2025.

Tárgy: Dóc Településrendezési eszközök módosítása a 28/9 helyrajzi számú telek közparkba való besorolása és az övezetben látogatóközpont kialakításának lehetővé tétele céljából – eljárás indítása

**Dóc Község
Képviselő-testületének**

H e l y b e n

Tisztelt Képviselő-testület!

Községünk hatályos településszerkezeti tervet a képviselő-testület a 128/1999. (X. 1.) Kt. határozatával fogadta el, a Helyi Építési Szabályzatot (HÉSZ) a 9/1999. (X. 4.) Kt. számú önkormányzati rendeletével állapította meg.

Azóta kétszer történt változtatás a tervanyagban:

1. A 12/2003. (X.30.) Kt. számú önkormányzati rendelet rendezte a belterület beépítetlen részeit, többek között az Arany János utca környékét és a jelen előterjesztés tárgyát képező 28/9 helyrajzi számú telket is, utóbbi esetében biztosítva a sportpálya telekhatárrendezését, az Erdősor utca 10/c épület telkének a kialakult használathoz való bővítését, és a közterületről fel nem tárt 29 és 30 helyrajzi számú telkek lakóterületként való hasznosítását és új lakótelkek kialakítását.
2. A 123/2009. (XII.16.) Kt. sz. határozattal módosított szerkezeti terv és a 14/2009. (XII.17.) Kt számú rendelettel jóváhagyott módosítás a Szilánk cégcsoport kérelmére iparterületet jelölt ki üveggyár részére, amely végül nem Dóca települt.

Újabb beavatkozásra van szükség, ezúttal egy önkormányzati projekt sikere érdekében. Már három évvel ezelőtt elkészültek az építész tervek a „TOP PLUSZ-1.1.3-21-CS1-2022-00009 Lovas- és kerékpáros pihenőhely és látogatóközpont létrehozása” projekthez. Ennek keretében a Dóc 28/9 hrsz. alatti ingatlanon egy természetjárással és szabadtéri sporttevékenységgel kapcsolatos profilú látogatóközpontot és egy lovaspályát szeretnénk építeni. A félreértelmezett jogszabály-alkalmazás miatt az építési engedélyezési eljárás során problémával szembesültünk, amely a telekalakítási szabályokhoz kapcsolódik. A kérdéses telek belterületi fekvése ellenére szántó művelésben van nyilvántartva, a kialakult állapot viszont vegyes, utak vágnak át a telken, egy része fás területté vált, más részén feltúrt gödör található, és a már említett sportpálya és lakótelek is rányúlik az ingatlanra.

A jelenleg hatályos szabályozási terv ésszerű megoldásokat ad az 5 hektár körüli terület rendezésére: a belső zárványtelkek megközelítésére, a sportpálya telek-kiegészítésére, a lakótelkek kialakítására, azonban a megvalósításhoz szükséges lépések, főként a művelésből való kivonás nem történtek meg, és a projekt diktálta gyors határidőre nem is végezhető már el. A tervezett látogatóközpont a 28/9 helyrajzi számon csak akkor kaphat engedélyt, ha az egész telek egy övezetbe esik, hogy ne kelljen telekalakítást indítani. Az egységes övezet kizárólag a közpark kategória lehet, mert ebben a funkció kezelhető, és a rendezési terv módosításának szabályai nem zárják ki a kijelölését. Bármely építési övezetbe való átkerülés törvénybe ütközne, az új beépítésre szánt terület kijelölésének szabályai kizárják ezt.

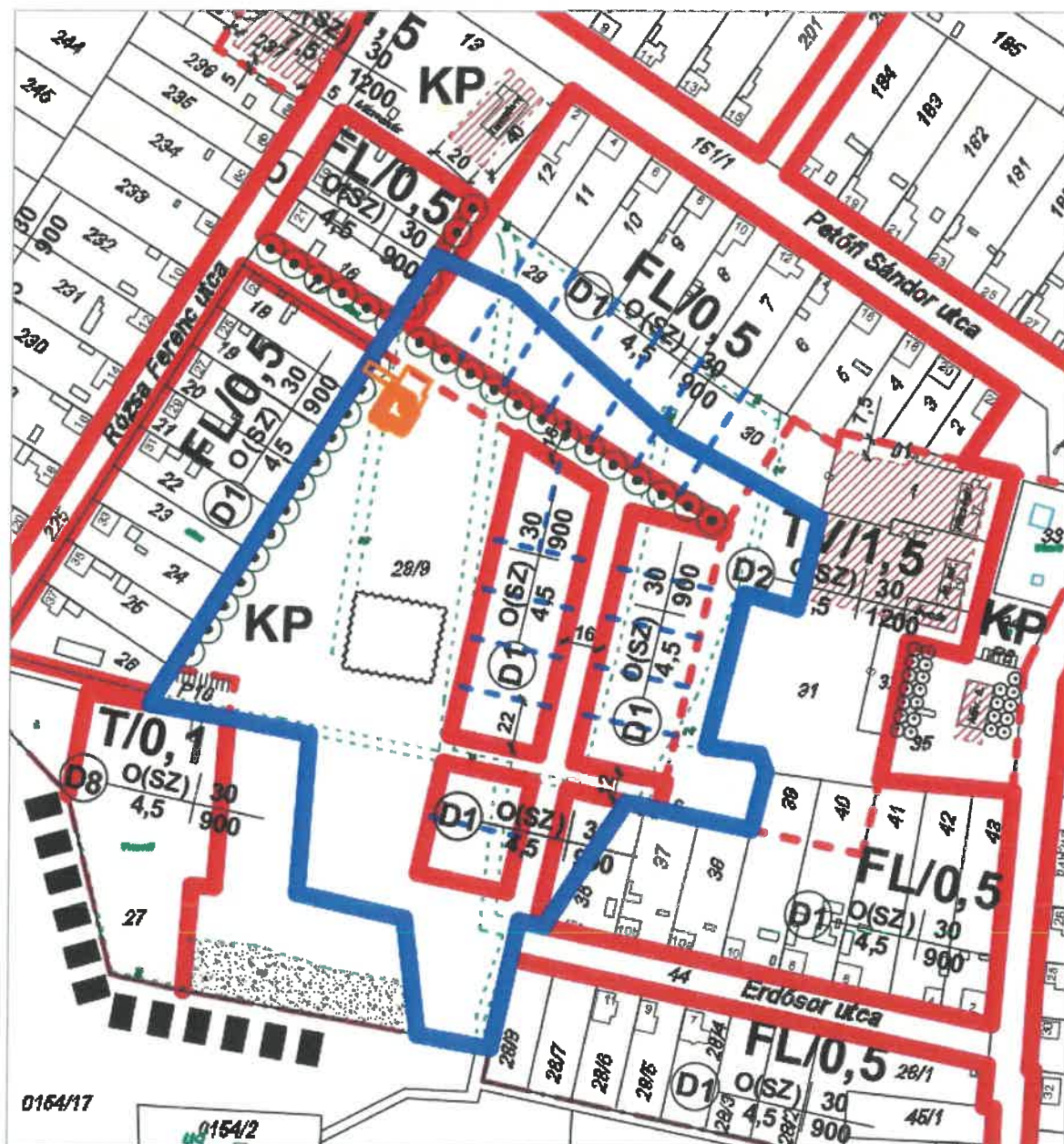
A jelenlegi rendezési terv felelős tervezője javasolta, hogy a 17 helyrajzi számú telken helyezzük el a látogatóközpontot a Rózsa Ferenc utca 21. és 23. házszámú épületek közötti

önkormányzati ingatlanon, amit a jelenlegi „utca” jelleg helyett áttehetnénk lakóterületbe. A telek K-i végén is állhatna az új épület. Ez nem minősülne új beépítésre szánt területnek, mert csak az utcaként való szabályozása szűnne meg, azonban a látogatóközpont véleményem szerint jobban illeszkedik egy tágas zöldfelületbe, ezért a tervező javaslatával nem értek egyet.

Maradva a 28/9 helyrajzi számú helyszín mellett, a megoldást tehát az jelenti, ha az egész telek egységesen közpark övezetbe kerül át. Ezzel ugyan elveszítjük a telken belüli építési övezeti besorolásokat, amelyek nem állítható vissza később sem, de véleményem szerint nem is életszerű a lakótelkek kiosztása.

Javaslom tehát a közpark bővítését a 28/9 helyrajzi számú telek határáig, és a HÉSZ-nek az övezetre vonatkozó szabályait úgy módosítani, hogy a látogatóközpont, mint funkció létesíthető legyen a megengedett 2 % beépítettség keretein belül.

Szabályozási terv részlet: a kék vonallal körülvett 28/9 helyrajzi számú telek, a narancs színű vonallal a tervezett épület és a körülötte kialakítandó burkolat van jelölve. A körülhatárolt területen belül jelenleg kijelölt lakótelkek és telekkiegészítések nem lesznek megvalósíthatók a módosítást követően.





Eljárás típusa

A Helyi Építési Szabályzat módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: **Korm. r.**) szerint zajlik majd. A módosítási ügy tartalma miatt az **egyszerűsített eljárást** lehet megcélózni a **Korm. r.** alábbi előírásai szerint (esetünkre vonatkozó rész aláhúzással kiemelve):

„**68. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv egyszerűsített eljárásban történő**

a) készítése vagy módosítása esetén, ha

aa) a Méptv. 23. §-a szerinti beruházás, vagy a Méptv. 193. §-a szerinti építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,

ab) a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, vagy

b) módosítása esetén, ha

ba) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt, kivéve, ha az új beépítésre szánt terület kijelölésével jár,

bb) nem tartozik az a) pont aa) és ab) alpontja, valamint a ba) alpont szerinti esetkörbe, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,

2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és

3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

(2) Az egyszerűsített eljárásban a véleményezési és záró szakaszra a 62–67. §-ban foglaltak alkalmazandók azzal az eltéréssel, hogy

a) a véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül,

b) a véleményezési szakaszban véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményezhet egyeztetést,

c) a záró szakaszban kötelező egyeztető tárgyalást tartani a záró szakasz kezdeményezésétől vagy a véleményezési dokumentáció hiánytalanná válásától számított 15 napon belül, amelyre az állami főépítész meghívja a 64. § (1) bekezdése szerinti szerveket és fővárosi településtervezési esetében az érintett fővárosi kerületi önkormányzatot, és d) a záró szakmai véleményt az állami főépítész az egyeztető tárgyalást – vagy amennyiben az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján módosításra van szükség, a módosított tervezet feltöltését – követő 5 napon belül adja ki.”

Az eljárás az ***E-TÉR online felületen*** bonyolítandó le, de lakossági fórumot ez esetben is tartani kell majd a vonatkozó szabályok szerint a tervanyag elkészültét követően.

Célszerű a **polgármestert felhatalmazni** arra, hogy a beérkezett partnerségi vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról saját hatáskörében dönthessen, így elkerülhető a közbenső képviselő-testületi megtárgyalás. Ez esetben is nyomon követhetők az események a partnerségi egyeztetés révén, és a végső döntést a Képviselő-testület hozza majd meg.

A környezetvédelemben érintett szervektől nyilatkozatot kell majd kérni arról, hogy igénylik-e az egyes tervek, illetve programok **környezeti vizsgálatáról** szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti külön eljárás lefolytatását. A vizsgálat lefolytatása költségekkel (hozzávetőleg 300 ezer Ft. díjfizetéssel) jár és előzetesen is megállapítható, hogy a tervezett változás nem növeli meg a környezetterhelést, ezért javaslom, hogy a környezeti vizsgálat elkészítése szükségességéről önkormányzatunk előzetesen nemleges módon foglaljon állást.

Feljegyzés a terv tartalmáról

El kell fogadnia önkormányzatunknak a módosítási terv Megalapozó vizsgálati és Alátámasztó munkarészeinek tartalmáról szóló Feljegyzést a **Korm. r.** alábbi előírásainak megfelelően:

„7. § (7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településtervezési módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – a település önkormányzati főépítész határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

(8) A (7) bekezdés szerinti feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.”

A határozat-tervezet mellékletét képező Feljegyzés a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 2024. szeptember 30-án hatályos tartalmi követelményeire támaszkodik a **Korm. r.** átmeneti rendelkezési alapján.

Kérem az előterjesztést megtárgyalni és a határozat-tervezetet elfogadni szíveskedjenek.

.....2025.(.....) Kt. határozat

Tárgy: Dóc Településrendezési eszközök módosítása a 28/9 helyrajzi számú telek közparkba való besorolása és az övezetben látogatóközpont kialakításának lehetővé tétele céljából – eljárás indítása

H a t á r o z a t i j a v a s l a t

Dóc Község Önkormányzata Képviselő-testülete (továbbiakban: Képviselő-testület) a tárgyi előterjesztést megtárgyalta és az alábbi döntést hozza:

- 1./ Dóc Településrendezési eszközöket úgy kell módosítani, hogy a TOP PLUSZ-1.1.3-21-CS1-2022-00009 Lovas- és kerékpáros pihenőhely és látogatóközpont létrehozása” projekt keretében tervezett látogatóközpont a 28/9 helyrajzi számú telken telekalakítási eljárás nélkül elhelyezhető legyen, ennek érdekében az ingatlant közparkba kell besorolni és az övezetben látogatóközpont kialakítását lehetővé kell tenni.
- 2./ Az 1. pont szerinti módosítás *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárásban elindítandó az E-TÉR elektronikus egyeztető felületen.
- 3./ A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, a Mellékletben foglalt települési főépítési Feljegyzés állapítja meg.
- 4./ A Településrendezési eszközök módosítási eljárása során a beérkező partnerségi vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról szóló döntést a Polgármester hozza meg.
- 5./ A Településrendezési eszközök módosítása környezeti hatásainak eldöntéséhez az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges, a hatások e nélkül is megítélhetők, melyek várhatóan nem lesznek jelentősek.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester

Határozatot kapja:

1. Turda Gábor polgármester
2. Dr. Török Éva jegyző
3. Balogh Tünde (Új-Lépték Tervező Iroda, Szeged)
4. Kövesdi Krisztián települési főépítész



Turda Gábor
polgármester

Melléklet

Feljegyzés

Dóc Község Településrendezési eszközeinek a 2025. novemberben induló módosításához a tervezési cél és feladat alapján *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 1. és 3. mellékleteinek alábbi tartalmi elemeit kell a tervezési területet érintően kidolgozni.

Eljr. 1. melléklete (A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményei) alábbi tartalmi elemei
I. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ (csak a módosítással érintett témában)

1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök

1.17.9. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák

2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ (csak a módosítással érintett témában)

2.1. Vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk elemzése a módosítás vonatkozásában

3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ (csak a módosítással érintett témában)

3.1. Helyzetelemzés eredményének értékelése

Eljr.3. melléklete (Az alátámasztó javaslat tartalmi követelményei) alábbi tartalmi elemei
1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása (az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása) – a terület a hatályos településszerkezeti tervben – a javasolt módosítás és indoklása.

A fenti tartalmat a leíró munkarész logikai összefüggései szerint lehet társítani egymással, a fejezetcímeknek nem kell szó szerint megjelenniük a tervanyagban.

Dóc, 2025. november 10.

Kövesdi Krisztián sk.
önkormányzati főépítész