

DÓC KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

2026. ÉVI RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN

PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSI TERV

Látogatóközpont elhelyezése (Hrsz.: 28/9)

*Balogh Tünde településtervező
Szeged, 2026. március hó*



Megrendelő:**Dóc Községi Önkormányzat**

6766 Dóc, Alkotmány utca 17. Tel. 06/62/570-005

Polgármester: Turda Gábor

Jegyző: Dr. Török Éva

Önkormányzati főépítész: Kövesdi Krisztián

**Tervező:**Felelős tervező: Balogh Tünde építészmérnök
(MÉK TN: TT-1-06-0006) Tel. 06/20/429-07-02Levelezési cím: Új-Lépték Tervező Iroda Bt. Szeged, Pécskai u. 15.
Tel. 06/62/421-256balogh.miczi@ujleptekbt.huwww.ujleptekbt.hu*Alapterv szakági tervezők:*Táj- és kertépítész: *Rácz Mária táj- és kertépítészmérnök*
(Csongrád Vármegyei Építész Kamara TK-1 06-0102)Közlekedés, közművek: *Bombolya Erzsébet építőmérnök*
(Csongrád Vármegyei Mérnöki Kamara Tkö 06-0349)Villamosenergia-ellátás, elektronikus hírközlés: *Somogyi János*
okl. villamosmérnök, (Csongrád Vármegyei Mérnöki Kamara V-T;
EN-T; HI; 06-0467)Környezetvédelem: *Novai György környezetvédelmi*
szakmérnök**TARTALOM**

1. Előzmények	3.
2. Határozat-tervezet a településszerkezeti terv módosításhoz	11.
3. HÉSZ-módosítás tervezete	13.
4. Módosítási terület vizsgálata	15.
5. Tervezett településrendezés	20.
6. Táj- és környezetalakítás, közlekedés, közműellátás	22.
7. Módosítás illeszkedése a területrendezési tervbe	26.
8. Örökségvédelem	40.
9. Környezetvédelem	41.

1. ELŐZMÉNYEK

Tervezési előzmények

A 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 Dócsra települt.

Jelen módosítás célja

Újabb beavatkozásra van szükség, ezúttal egy önkormányzati projekt sikere érdekében. Már három évvel ezelőtt elkészültek az építész tervek a „TOP_PLUSZ-6.1.3-21-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 látogatóközpont és egy lovas pihenőhely épül.

Jelen módosítási eljárás célja, hogy időmegtakarítás érdekében telekalakítási eljárás nélkül engedélyezhető legyen a létesítmény, ezért a **28/9 helyrajzi számú telek** egységes övezetbe kell, hogy tartozzon. A jogszabályi feltételek figyelembe vételével a Képviselő-testület a 81/2025. (XI.12.) Kt. határozatában úgy döntött, hogy „az ingatlant közparkba kell besorolni és az övezetben látogatóközpont kialakítását lehetővé kell tenni”. A helyszínt magában foglaló telek tehát **KP** jelű beépítésre **nem szánt zöldterület (közpark)** övezetbe kerül át.

Településterv szükségessége

A Község új Településterv készítését egyelőre nem indította el. A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) és annak végrehajtási rendeletei értelmében a korábbi jogszabályok szerint készült Településrendezési eszközök (amilyen Dóc Településszerkezeti terv és Helyi építési szabályzata is) csak 2027 június 30-ig lesznek hatályban. Új Településterv hiányában csak az illeszkedési elvek mentén lehet majd építeni a községben. Jelen módosítás kapcsán nem készül el az új Településterv, mivel jelentősen több idő és költség vonzata volna.

Induló eljárás típusa

A Településrendezési eszközök módosítása *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: **Eljr.**) szerint zajlik majd. A módosítási ügy tartalma miatt az **egyszerűsített eljárást** lehet megcélozni, mivel

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.

Dóc légifotó (Google 2024) – a kép közepén a módosítással érintett szabálytalan formájú nagy telek látható



Megalapozó vizsgálat, alátámasztó munkarészek tartalma

A módosítási terv Megalapozó vizsgálati és Alátámasztó munkarészeinek tartalmáról szóló Feljegyzést az **Eljr. 7. § (7)** bekezdése előírásainak megfelelően Dóc Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az eljárást indító 81/2025. (XI.12.) Kt. határozatában elfogadta (a határozatot és Feljegyzést ld. e fejezet végén).

Módosítás során alkalmazott településrendezési követelmények

A 2025. január 1-jén életbe lépett *településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról* szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) átmeneti rendelkezései alapján Dócra a következők érvényesek:

„**135. § (1)** A 2012. augusztus 6-án hatályos településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. számú melléklete figyelembevételével készíti el.”

Jelen módosítás során tehát a szabályozási és szerkezeti terv az **OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos** településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével módosul.

Partnerség

Egyszerűsített eljárás esetén a módosítási tervet elsőként a helyi lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel (a továbbiakban együtt: partnerek) kell egyeztetni az **Eljr.** következő speciális előírásai szerint:

„(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 számított 10 napon belül, amelyre az állami főépítész meghívja a 11. melléklet szerinti szervezetet és fővárosi településtervezés 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.”

A településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 9/2017. (VII. 13.) önkormányzati rendelet 2022. december 1. óta hatályon kívül áll, ezért az egyeztetés a fenti általános szabályok szerint zajlik majd le.

Telepítési tanulmányterv

A tervezett építési beruházásról Telepítési tanulmányterv készült, amelyet Dóc Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a 7/2026. (II.11.) Kt. határozatával elfogadott. A tanulmányterv tartalma jelen terveírásba beépült.

Környezeti vizsgálat szükségességének kérdése

Nyilatkozatot kért Dóc Községi Önkormányzat a környezet védelméért felelős szervektől az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet szerint arról, hogy a módosítások várható környezeti hatása jelentős-e, szükséges-e a környezeti vizsgálat lefolytatása.

Az egyeztetés a következő eredményt hozta:

1. **Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (a környezetvédelemre és a természetvédelemre kiterjedően) CS/Z02/02542-2/2026. számú levelében írja:**

A településrendezési eszközök módosítása Dóc község részterületeire kiterjedően valósul meg. A módosítás célja Dóc belterület 29/8 ingatlanon lovas és kerékpáros pihenőhely és látogatóközpont létesítésével kapcsolatban az ingatlan vonatkozásában közpark kijelölése településrendezési eszközökben.

A benyújtott dokumentáció alapján megállapítható, hogy a tervezett módosításból adódóan táj- és természetvédelmi, levegőtisztaság-védelmi, zaj- és rezgésvédelmi, valamint a földtani közeg védelme szempontból nem várható jelentős környezeti hatás, ezért a környezeti vizsgálat lefolytatása nem indokolt.

2. Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság (természet- és tájvédelemre kiterjedően) *ÁLT/773-2/2026. iktatószámú levelében írja:*

A módosítással érintett **Dóc 28/9 hrsz-ú belterületi ingatlan** nem érintett Natura 2000 területtel és nem érinti sem az ökológiai hálózat, sem pedig az érzékeny természeti területek (ÉTT) övezetét, azonban részét képezi a *Pusztaszeri Tájvédelmi Körzetnek, mint országos jelentőségű természeti terület.*

A módosítás részeként egy szabadterei sporttevékenységgel és természetjárással kapcsolatos látogatóközpont és egy lovas pihenő létesülne. A módosítás célja, hogy az övezet egységesen közpark kategóriába essen így a lakó és vegyes építési övezetű területek is közpark kategóriába fognak esni. A módosítás részeként 2,76 ha terület kerülne át közpark kategóriába. A módosítással új beépítésre szánt terület nem jön létre.

Fentiek alapján Igazgatóságunk álláspontja szerint Dóc TRT módosítása természetvédelmi és tájvédelmi érdeket nem sért, így nem tartjuk szükségesnek a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását.

3. Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal, Népegészségügyi Főosztály (környezet- és település-egészségügyre kiterjedően) *CS/NEF/00333-2/2026 iktatószámú levelében írja:*

A D/80-5/2026 iktatószámú megkeresésének tárgyában a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztálya a rendelkezésre bocsátott Tájékoztatóban foglaltak alapján megállapította, hogy közegészségügyi szempontból az ismertetett módosítások következtében jelentős környezeti hatás nem várható, ezért a környezeti vizsgálat lefolytatása a népegészségügyi hatóság részéről nem szükséges.

4. Dóc Község jegyzője (helyi környezet- és természetvédelemre kiterjedően) *D/678/2026. iktatószámú levelében írja:*

Megállapítom, hogy a tervezett módosítás helyi védett területet nem érint, a helyi környezet- és természetvédelmi követelményeknek megfelel, így a településrendezési eszközök terv szerinti módosítását támogatom.

5. Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda (az épített környezet védelmére kiterjedően) *CS/B01/3175-2/2026 iktatószámú levelében írja:*

Dóc Község Önkormányzata településrendezési eszközeit Lovas- és kerékpáros pihenőhely és látogatóközpont létrehozása érdekében módosítani kívánja. Az ezzel kapcsolatos, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) szerinti munkarész kidolgozásának szükségességéről szóló kérdésre az alábbiakat közlöm.

A Korm. rendelet 1. § (3) bekezdés a) pontja alapján a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál eseti meghatározás alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A 3. számú melléklet II.2. szerint az állami főépítész hatáskörében eljáró vármegyei kormányhivatal az épített környezet védelmére kiterjedően kell véleményt nyilvánítson. Adatszolgáltatási kötelezettsége nincs.

Tekintettel a dokumentációban foglaltakra, a munkarész kidolgozását **nem tartom szükségesnek.**

6. Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály (erdővédelemre kiterjedően) *BK/ERD/2649-2/2026. számú levelében írja:*

Dóc Község Településrendezési Eszközeinek részleges módosításával kapcsolatos változások nem érintenek az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőt, illetve erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületet, továbbá a szükséges módosításokat eredményező tervezett tevékenység (lovas- és kerékpáros pihenőhely és látogatóközpont kialakítása) a térség erőterületei vonatkozásában nem jár jelentős környezeti hatásokkal, így a településrendezési eszközök tervezett módosításával összefüggően **környezeti vizsgálat lefolytatását hatóságunk nem tartja indokoltnak.**

7. Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály (termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően) *nem küldött választ.*
8. Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Növény- és Talajvédelmi Osztály (talajvédelemre kiterjedően) *CS/F01/00424-2/2026. iktatószámú levelében írja:*

A megküldött dokumentáció szerint Dóc Község Önkormányzata kezdeményezte, a településrendezési eszközeinek módosítását, egy részterületen (látogatóközpont kialakítása a Dóc 28/9 helyrajzi számot érintően).

A településrendezési eszközeinek módosítása során az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján eseti meghatározás alapján dönthető el a várható környezeti hatás jelentősége, így a környezeti vizsgálat szükségessége, a 4. §-ban foglaltakra tekintettel a településrendezési eszköz tervezett módosítása vonatkozásában talajvédelmi szempontból nem kell jelentős környezeti hatással számolni, **a talajvédelmi hatóság nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását.**

Fentiekre tekintettel a talajvédelmi hatóság felhívja a figyelmet a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: Tfv.) 43. §-ában foglaltakra: A Tfv. 43. § (1) bekezdése alapján „beruházásokat, valamint termőföldön folytatott, vagy termőföldre hatást gyakorló bármely egyéb tevékenységet úgy kell megtervezni és megvalósítani, hogy az érintett és a környező termőföldön a talajvédő gazdálkodás feltételei ne romoljanak.” A Tfv. 43. § (2) bekezdése kimondja, hogy „a beruházások megvalósítása során a beruházó köteles gondoskodni a humuszos termőréteg megmentéséről és hasznosításáról.” Ugyanezen jogszabályhely (3) bekezdése értelmében „a kivitelezés és üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett és a környező termőföld minőségében kárt ne okozzanak.”

Amennyiben a megvalósuló beruházások során a Tfv. 43. §-ában foglaltak maradéktalanul betartásra kerülnek és így talajvédelmi érdekek várhatóan nem sérülnek, **a talajvédelmi hatóság Dóc Község Önkormányzat településrendezési eszközeinek tervezett módosításával szemben – talajvédelmi szempontból – kifogást nem emel, egyéb észrevételt nem tesz.**

9. Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály (vízgazdálkodási és vízvédelmi, valamint iparbiztonsági szempontokra kiterjedően) a CS/TIV/00739-2/2026 számú levelében írja:

Tájékoztatom, hogy a fenti hivatkozási számú megkeresésére **Dóc lovas-és kerékpáros pihenőhely és látogatóközpont létrehozására elindított településrendezési eszközeinek módosításával** kapcsolatos környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséhez véleményemet a következőkben adom meg.

Dóc Községi Önkormányzata a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 68. § (1) bekezdés b) pont ba) alpontja szerint kezdeményezte a településrendezési eszközeinek részleges módosítását egyszerűsített eljárással.

Hatóságomra megküldött tervdokumentáció, valamint a Rendelet 64. § (2) bekezdése alapján Dóc Község településrendezési eszközeinek – a megküldött véleményezési tervdokumentációban foglalt – részleges módosításával szemben vízgazdálkodási és vízvédelmi, valamint iparbiztonsági szempontból **kifogást nem emelek.**

10. Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály (kulturális örökség - műemlékvédelem, régészet - védelmére kiterjedően) *nem küldött választ.*

Fentiek alapján Dóc Község Önkormányzata döntést fog hozni a vizsgálat szükségessége kérdésében. Előzetes testületi álláspont alapján a döntéshozatal nemleges értelemben lesz előterjesztve.

KIVONAT

1-81/2025.

Készült: Dóc Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2025. november 12. napján megtartott *rendkívüli nyílt* ülése jegyzőkönyvéből.

81/2025. (XI.12.) 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

Határozat

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

K.m.f.

Turda Gábor s.k.
polgármester

Dr. Török Éva s.k.
jegyző



A kivonat hitelélül: Lázár Renáta jkv. vez.
D ó c, 2025. november 12.

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 terület 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 megfelelniük a tervanyagban.

Dóc, 2025. november 10.



Kövesdi Krisztián
önkormányzati főépítész

2. HATÁROZAT-TERVEZET A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSHOZ

.../2026. (...) Kt. határozat

Tárgy: Dóc Község Településszerkezeti terv módosítása

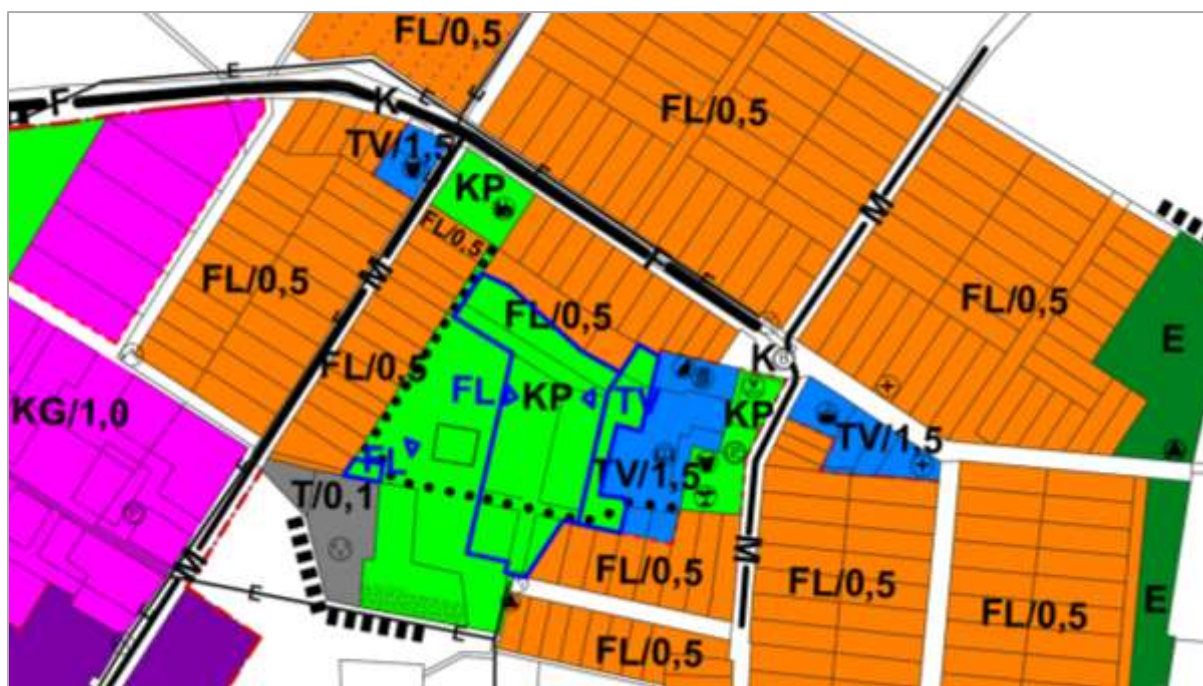
HATÁROZAT

Dóc Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a 2026. ...napján tartott ülésén megtárgyalta a fenti tárgyú írásos előterjesztésben foglaltakat és az alábbi határozatot hozta:

Dóc Községi Önkormányzat Képviselő-testülete módosítja a település 128/1999. (X.1.) Kt. számú határozattal jóváhagyott Településszerkezeti tervét a következők szerint.

KP jelű beépítésre nem szánt zöldterület (közpark) területbe kerül át a Dóc belterület 28/9 helyrajzi számú telek, megszűnik az eddig kijelölt FL jelű *falusias lakóterület* (2,41 hektár) és TV jelű *településközpont vegyes terület* (0,49 hektár).

Módosított településszerkezeti tervi részlet a változások betűjeleivel és lehatárolásával:



Felelős: Turda Gábor polgármester

Határidő: hatályba lépéstől folyamatos

A határozatról értesülnek:

1. Turda Gábor polgármester
2. Dr. Török Éva jegyző
3. Kövesdi Krisztián települési főépítész (elektronikus levélben)
4. Balogh Tünde tervező (elektronikus levélben)
5. Irattár

K.m.f.

Turda Gábor sk.
polgármester

Dr. Török Éva
jegyző

3. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Rendelet tervezet

Dóc Községi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2026. (.....) önkormányzati rendelete

Dóc Építési Szabályzatáról (DÉSZ) és szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 9/1999. (X. 4.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Dóc Községi Önkormányzat Képviselő-testülete azzal a céllal adja ki tárgyi önkormányzati rendeletét, hogy az építési jog helyi szabályozása a magyar építészet alakításának törvénybe foglalt céljaival összhangban álljon, segítve a harmonikus településfejlesztést, a közösségi érdekű és a jogos magánérdekű építési tevékenységet,

[2] a Képviselő-testület a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási, önkormányzati és szervek, partnerek, valamint a Képviselő-testület mellett működő Pénzügyi, Ellenőrző és Ügyrendi Bizottság véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

1. §

A Dóc Építési Szabályzatáról (DÉSZ) és szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 9/1999. (X. 4.) önkormányzati rendelet 19. § helyébe a következő rendelkezés lép:

19. § (1) A KP jelű közparkokban az OTÉK 27. § (4) és (5) bekezdéstől eltérően a következő építési és zöldfelület-rendezési szabályok alkalmazandók:

a) A községközpontban lévő parkban (neve: „Központi park”) a meglévő művelődési (közösségi) ház legfeljebb 75 m²-rel bővíthető, egyebekben a területre legfeljebb 2%-os beépítettség megengedett.

b) Az Erdősor utca folytatásában nyíló új közparkban (neve: „Belső park”)

ba) csak a pihenést és a testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátsszótér, turisztikai látogatóközpont, lovastúra pihenőhely létesítményei, természetvédelmi oktatóhely) létesíthetők legfeljebb 3 %-os beépítettséggel,

bb) az épületeket a kijelölt építési határvonalakon belül kell elhelyezni, az építménymagasság maximum 4,50 méter,

bc) a jellemzően pihenésre, sétára és szabadtéri játékokra szánt területet kert- és tájépítészmérnök által készített engedélyezési terv alapján kell kialakítani,

bd) a meglévő terepalakulatokhoz a park rendezésekor alkalmazkodni kell,

be) a felhagyott homokbánya területére rekultivációs terv készítendő,

bf) a park D-i határán lévő feltúrt homokdomb tereprendezését úgy kell végrehajtani, hogy a védett madarak (gyurgyalagok) fészkelési helyei háborítatlanul megmaradjanak.

c) A 13. helyrajzi számon nyilvántartott terület közpark, ahol – a Templom által lefedett területet nem számítva – legfeljebb 2%-os beépítettség mellett elhelyezhető

ca) templom, a T-3 tervlapon megjelölt, 20,0 x 40,0 méter nagyságú beépíthető területen belül legfeljebb 7,5 méter építménymagassággal,

cb) a közpark többi részétől élősövényvel és fakiültetéssel leválasztott, a T-3 tervlapon erre a célra megjelölt DNy-i részen a községi mázsaház építményei, közúti megközelítést és burkolt várakozóhelyeket közvetlenül a Rózsa Ferenc utcáról biztosítva.

d) A belterület Ny-i oldalához csatlakozó külterületi közpark (neve: „Vadaspark”) a helyi élővilág és tájkép megőrzését és bemutatását szolgálja, amelynek

da) kialakítása kert- és tájépítészmérnök által készített engedélyezési terv alapján történhet,

db) területén engedélyezési terv alapján elhelyezhető kéregörleménnyel burkolt sétaút, valamint természetes anyagokból (fa, háncs, kötél, nád stb.) készülő pihenőpad, madárles, esőtető, ismeretterjesztő tábla, állatetető,

dc) területén ismeretterjesztésre és szabadidő-eltöltésre szolgáló létesítmények helyezhetők el a terület legfeljebb 2%-os beépítettsége mellett, 4,5 méter maximális építménymagasság betartásával, szabadonálló elrendezéssel, a T-3 tervlapon feltüntetett beépíthető telekrészen,

dd) épületei nem tartalmazhatnak műanyagot, falazatukat vakolt téglá, illetve faanyaggal, fedésüket lehetőleg náddal kell megoldani, alaprajzi szélességi és hosszúsági méretei nem haladhatják meg a 60,0 métert,

de) épületei csak a közpark engedélyezését követően létesíthetők,

df) 0157 helyrajzi számon nyilvántartott része a park kialakítását követően közterületként kezelendő, többi része vagyonvédelmi okból bekeríthető és időszakosan elzárva tartható a közhasználattól,

dg) növényanyaga az alföldi növényvilágnak és a helyi természeti viszonyoknak megfelelő fajokból és fajtákból álljon.

(2) A meglévő közparkok területének, vagy növényállományának több, mint egynegyedét érintő növénytelepítési, burkolási, átalakítási munkákat a meglévő egészséges és értékes növényállomány lehetőség szerinti megőrzésével, kertészeti kiviteli terv alapján kell elvégezni.

2. §

(A Dóc Építési Szabályzatáról (DÉSZ) és szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 9/1999. (X. 4.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

3. §

E rendelet rendelkezéseit kell alkalmazni a hatályba lépéskor első fokon el nem bírált ügyekben is, amennyiben azok az építetők számára kedvezőbbek.

4. §

Ez a rendelet 2026.-én lép hatályba és -én hatályát veszti.

Turda Gábor
polgármester

Dr. Török Éva
jegyző

Elfogadta: Dóc község Képviselő-testülete a 2026. ... napján tartott ülésén.

Kihirdetve: Dóc község hirdetőtábláján 2026. ... napján.

4. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET VIZSGÁLATA

Tervezési terület elhelyezkedése a község szerkezetében

A tervezéssel érintett 5 hektár körüli nagyságú telek belterületi fekvésű, amely művelés alatt áll. A Rózsa utca és a Petőfi Sándor utca lakótelkei mögött található a „fásított terület”, „út” és „szántó” alrészletei. Az általános iskola sportpályája rányúlik a telekre. A terület közúti megközelítése az Erdősor utcáról (DK-i irányból) és a Rózsa utcáról (Ny-i és DNy-i irányból) lehetséges. Átjárás alakult ki a Rózsa utca 15. házszámú (15 hrsz.-ú) saroktelken.

Tervezési terület bemutatása

A telek nagyrészt beépítetlen, csak egy ideiglenes jellegű, mezőgazdasági célú építmény áll rajta a Rózsa utca 19. házszámú telek mögött.

Helyszín jelölése átnézeti térképen (E-TÉR-adat)



A Rózsa utca felől induló út alrészlet átvezet az Erdősor utcára, innen nézve látható a meglévő építmény



Topográfiai térkép (3-4 évtizeddel ezelőtti állapot, azóta sem történt számottevő változás a beépítésben)



Alaptérképi állapot a belterület érintett részéről – a helyszín a 28/9 hrsz.-ú telek



Az Erdősor utca 10C házszámú épülethez tartozóan használnak a telekből egy nagyjából 700 m² nagyságú területrészt. A terepet 82,0-84,0 mBf. közötti magassági különbségek jellemzik.

Fotó az Erdősor utca végéről ÉNy-i irányba tekintve



A módosítási terület súlyponti EOY koordinátái: x:122000; y:733450;

Módosítási terület jelenlegi településrendezési besorolása

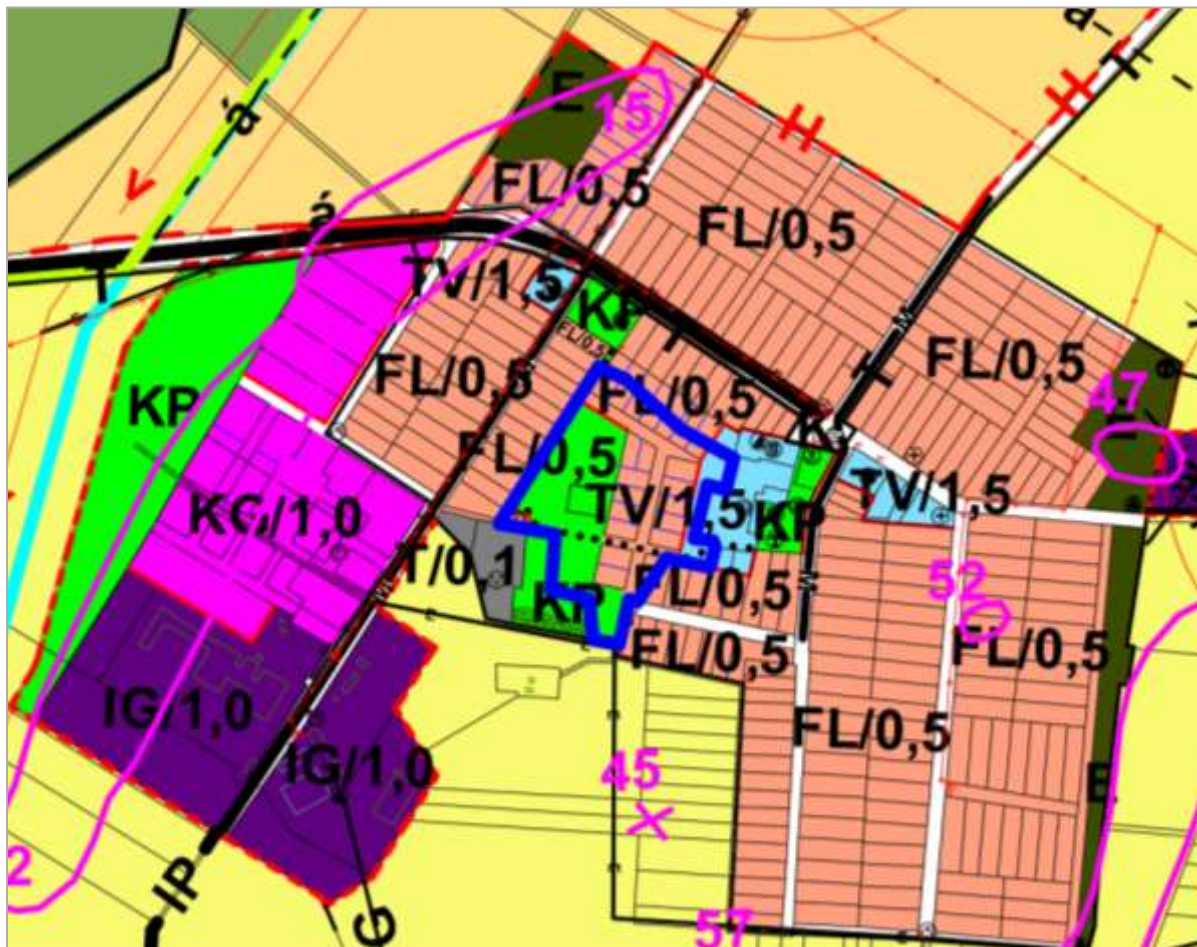
Területfelhasználás

A jelenleg hatályos Településrendezési eszközök 27 évvel ezelőtti elképzelésekre vezethetők vissza, amelyek nem állták ki az idők és változások próbáját. A tervezési terület a község központjában, az intézmények szomszédságában helyezkedik el, ez ideig mégsem vált aktuálissá az ide kijelölt lakó- és vegyes funkciók megvalósítása.

Jelenleg hatályos Településszerkezeti terv szerinti beépítési és tájépítészeti elképzelés – a tervezett lakó- és vegyes terület törlésre kerül a módosítás keretében



Jelenleg hatályos településszerkezeti terv a módosítási helyszín jelölésével (kék határvonal) – a telken megszűnik a TV vegyes és FL lakóterületi területfelhasználási kategória, és a KP zöldterület lép a helyükbe (módosított tervet ld. a 2. fejezetben)



A módosítási terület besorolása a község jelenleg hatályos Településszerkezeti terve szerint **KP** jelű közpark (zöldterület), **FL** jelű falusias lakóterület és **TV** jelű településközpont vegyes terület. Utóbbi két beépítésre szánt kategória a módosítás során megszűnik.

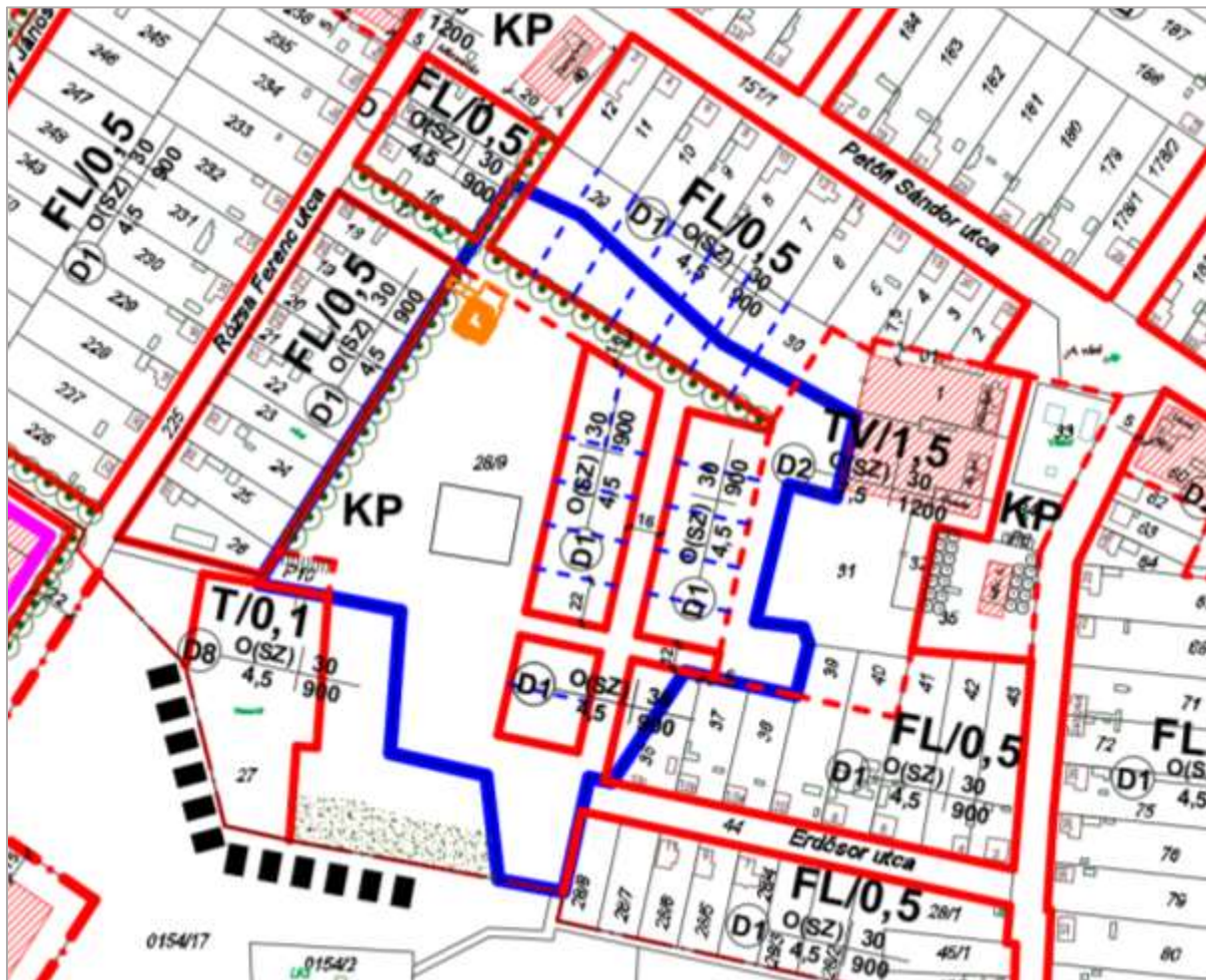
Dócon az elmúlt 15 évben összesen 1 db új lakás épült (2020 folyamán), az alacsony építési ráta oka és következménye is lehet a telekalakítások elmaradásának, de vélhetően inkább okként kell kezelni a csekély építési kedvet. Valószínűleg sor került volna a telkek kialakítására és a kijelölt építési övezetek beépítésére, ha kellő igény lett volna rá.

Az új telkek iránti érdeklődés hiányára vezethető vissza, hogy az önkormányzat nem indította el a 28/9 helyrajzi számú telkek rendezését, az építési övezetek leválasztását és művelésből való kivonását az elmúlt 27 év alatt. A Látogatóközpont projekt pályázati támogatásának elnyerésekor az események felgyorsultak, a megvalósítás időbeni mérföldkövekhez van kötve, ezért már nem oldható meg az ingatlannyilvántartási rendbetétel. A módosítás során a telek egységes övezeti besorolást nyer, így a projekt megvalósításához földmérési feladatok elvégzésére nem lesz szükség.

Szabályozás

A belterületi szabályozási terv a megalkotásakor érvényes szabályokat követve a jelenleg használatos övezet-határ jelölés helyett a különböző területfelhasználási egységek között húzódó határvonalakat közli. Az övezetek és építési övezetek betűjelei is eltérnek a jelenlegi általános jogszabályokban szereplőktől.

SZ-2 jelű Szabályozási tervi jelenleg hatályos állapota – a tervlap a területfelhasználási egységek határát piros szaggatott vonallal ábrázolja, övezeti határ nincs a jelmagyarázatban. A módosítással érintett területet kék vonal határolja.



SZ-2 terv jelmagyarázat részlet:

- Belterület / Külterület lehatárolása
- ■ ■ Jelen szabályozási terv érvényességének határa
- Szabályozási elemek**
- Szabályozási vonal (közterületet, nem közterületet elválasztó vonal)
- · - Beépített és beépítésre szánt, illetőleg beépítésre nem szánt terület határa
- Területfelhasználási módok (Településszerkezeti terv alapján)**
- - - Területegység határa (ha az egyben nem szabályozási vonal is)
- Területegység jele és előírása (szintsűrűsége)**
- Beépített és beépítésre szánt területek:**
- FL/0,5 Falusias lakóterület (DÉSZ 10. §)
- TV/1,5 Településközpontvegyes terület (DÉSZ 12. §)
- KG/1,0 Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (DÉSZ 14. §)
- IG/1,0 Ipari gazdasági terület (DÉSZ 15. §)
- Különleges terület (DÉSZ 17. §)
- T/0,1 Temető
- Beépítésre nem szánt területek**
- K Általános közlekedési terület (DÉSZ 18. §)
- KP Zöldterület (DÉSZ 19. §)
- E Erdőterület (DÉSZ 20. §)

5. TERVEZETT TELEPÜLÉSRENDEZÉS

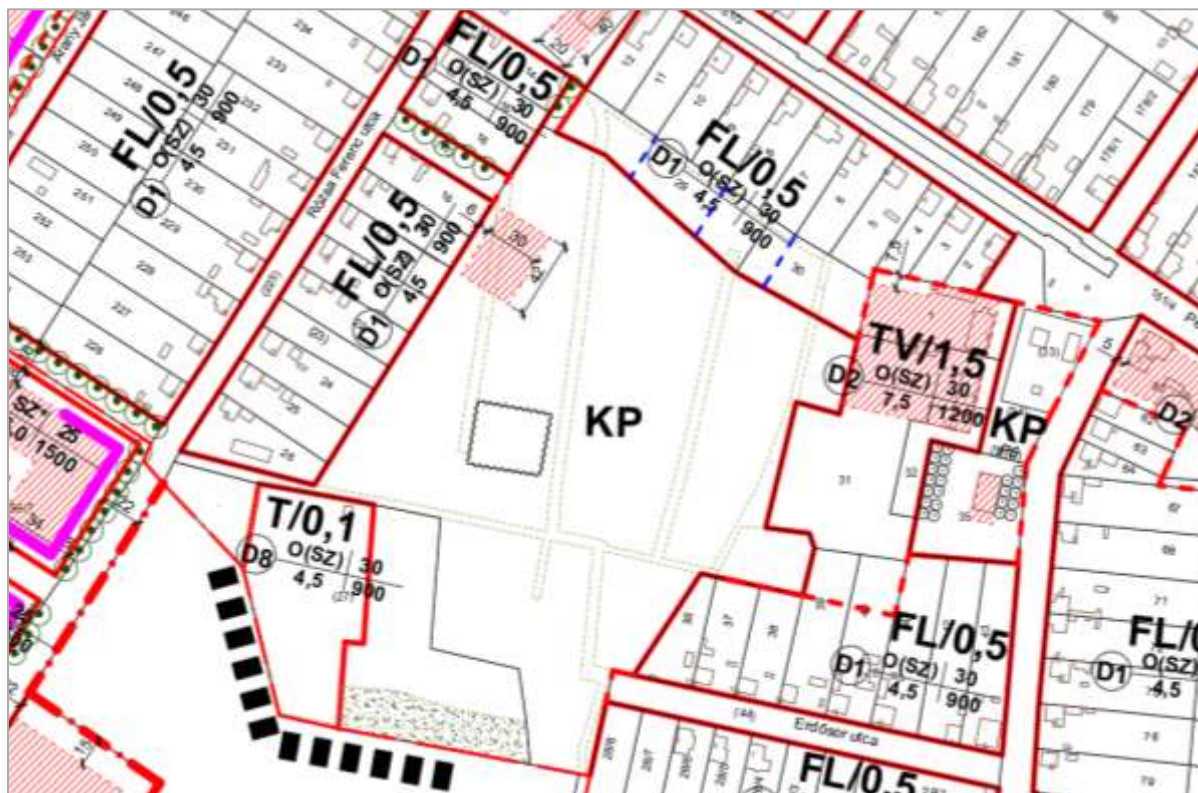
Módosítási cél

A fejlesztési projekt keretében aktív, kerékpáros- és ökoturizmusra alapozva túraútvonalak kerültek kidolgozásra, bemutatva Dóc környékének attrakcióit. A túraútvonalak kiindulási pontja, illetve pihenőhelye a tárgyi telek, ahol felépítenek egy egész évben üzemelő látogatóközpontot. A családi ház méretű épület helyszínt adhat szakmai rendezvényeknek, taggyűléseknek, alakuló üléseknek, workshopok-nak, kiskonferenciáknak, tanfolyamoknak, kézműves termékbemutatóknak, céges, baráti, családi összejöveteleknek. A helyi értékek bemutatására állandó kiállítás szervezhető, valamint együttműködések alapján különböző tematikájú időszakos kiállítások is tervezhetők.

Létesül továbbá egy lovas pihenőpont is a telek belső részén. A 40x100 m-es legelőt lovas túrák esetén megpihenésre is használhatják a lovas túrázók, 20 ló egyidejű pihentetését, itatási lehetőségét biztosítja. Dóc község környezetében 8 lovas szolgáltató is található, akik közül majdnem mindenki foglalkozik túra lovagoltatással. Általában fél napos, 1 napos túrákat szerveznek, igénytől, lovas tudástól, és a lovasok terhelhetőségétől függően. Vonaltúrákat és csillagtúrákat szerveznek a Tiszához – akár lóúsztatással is-, valamint a Tisza árterében „tiszai dzsungeltúrán” is részt vehetnek a lovasok. Szintén kiváló terep úti cél a Pusztaszeri Tájvédelmi Körzet részeként Dóc erdőin át lovagolni. Ezek a túrák érintési pontjai lehetnek a megvalósítási helyszínek.

A fakerítéssel körbevett legelő szakmai, ismeretterjesztő bemutatóknak, tenyész szemléknek, hagyományőrző lovasjátékoknak is lehetőséget ad. Az edukáció is szerepet kaphat (pl. a ló és az ember kapcsolata, a ló felszerszámozása, lovasok fegyverei témában, a Pusztaszeri Tájvédelmi Körzet természeti értékeinek bemutatása).

SZ-2 terv módosított állapota



Helyi szabályozás változása

A módosítási cél az SZ-2 tervlapon lesz megjelenítve (ld. előző ábrát), ezen kívül a Helyi építési szabályzat normaszövegében is változtatás történik az alábbiak szerint (megszűnő szöveg áthúzással, új szöveg kék színnel látható, a módosítási terület a „Belső park” nevezetű közparkba tartozik).

Megjegyzés: a 19. §-ban eddig ún. francia bekezdések is szerepeltek, e helyett a módosított rendeletben alpontokként lesznek felsorolva az előírások.

„Zöldterület

19. § (1) A KP jelű közparkokban az OTÉK 27. § (4) és (5) bekezdéstől eltérően a következő építési és zöldfelület-rendezési szabályok alkalmazandók:

a) A községközpontban lévő parkban (neve: „Központi park”) a meglévő művelődési (közösségi) ház legfeljebb 75 m²-rel bővíthető, egyebekben a területre legfeljebb 2%-os beépítettség megengedett.

b) Az Erdősor utca folytatásában nyíló új közparkban (neve: „Belső park”)

~~ba) épület nem helyezhető el,~~ csak a pihenést és a testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, **turisztikai látogatóközpont, lovastúra pihenőhely létesítményei, természetvédelmi oktatóhely stb.**) létesíthetők **legfeljebb 3 %-os beépítettséggel,**

bb) az épületeket a kijelölt építési határvonalakon belül kell elhelyezni, az építménymagasság maximum 4,50 méter,

bc) a jellemzően pihenésre, sétára és szabadtéri játékokra szánt területet kert- és tájépítésmérnök által készített engedélyezési terv alapján kell kialakítani,

bd) a meglévő terepalakulatokhoz a park rendezésekor alkalmazkodni kell,

be) a felhagyott homokbánya területére rekultivációs terv készítendő,

bf) a park D-i határán lévő feltúrt homokdomb tereprendezését úgy kell végrehajtani, hogy a védett madarak (gyurgyalagok) fészkelési helyei háborítatlanul megmaradjanak.

c) A 13. helyrajzi számon nyilvántartott terület közpark, ahol – a Templom által lefedett területet nem számítva – legfeljebb 2%-os beépítettség mellett elhelyezhető

ca) templom, a T-3 tervlapon megjelölt, 20,0 x 40,0 méter nagyságú beépíthető területen belül legfeljebb 7,5 méter építménymagassággal,

cb) a közpark többi részétől élősövényrel és fakiültetéssel leválasztott, a T-3 tervlapon erre a célra megjelölt DNy-i részen a községi mázsaház építményei, közúti megközelítést és burkolt várakozóhelyeket közvetlenül a Rózsa Ferenc utcáról biztosítva.

d) A belterület Ny-i oldalához csatlakozó külterületi közpark (neve: „Vadaspark”) a helyi élővilág és tájkép megőrzését és bemutatását szolgálja, amelynek

da) kialakítása kert- és tájépítésmérnök által készített engedélyezési terv alapján történhet,

db) területén engedélyezési terv alapján elhelyezhető kéregörleménnyel burkolt sétaút, valamint természetes anyagokból (fa, hánccs, kötél, nád stb.) készülő pihenőpad, madárlés, esőtető, ismeretterjesztő tábla, állatetető,

dc) területén ismeretterjesztésre és szabadidő-eltöltésre szolgáló létesítmények helyezhetők el a terület legfeljebb 2%-os beépítettsége mellett, 4,5 méter maximális építménymagasság betartásával, szabadonálló elrendezéssel, a T-3 tervlapon feltüntetett beépíthető telekrészen,

dd) épületei nem tartalmazhatnak műanyagot, falazatukat vakolt téglá, illetve faanyaggal, fedésüket lehetőleg náddal kell megoldani, alaprajzi szélességi és hosszúsági méretei nem haladhatják meg a 60,0 métert,

de) épületei csak a közpark engedélyezését követően létesíthetők,

df) 0157 helyrajzi számon nyilvántartott része a park kialakítását követően közterületként kezelendő, többi része vagyonzvédelmi okból bekeríthető és időszakosan elzárva tartható a közhasználatától,

dg) növényanyaga az alföldi növényvilágnak és a helyi természeti viszonyoknak megfelelő fajokból és fajtákból álljon.

(2) A meglévő közparkok területének, vagy növényállományának több, mint egynegyedét érintő növénytelepítési, burkolási, átalakítási munkákat a meglévő egészséges és értékes növényállomány lehetőség szerinti megőrzésével, kertészeti kiviteli terv alapján kell elvégezni.”

6. TÁJ- ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁS, KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰELLÁTÁS

Táj- és környezetalakítás

A módosítással érintett telek belterületi fekvésű. A környező tájképet a lakóházas és intézményi beépítés határozza meg. Dél felől a terület nyitott a művelt táj felé, amely jellemzően gyep.

Gyepterület látványa a belterületről D-re tekintve



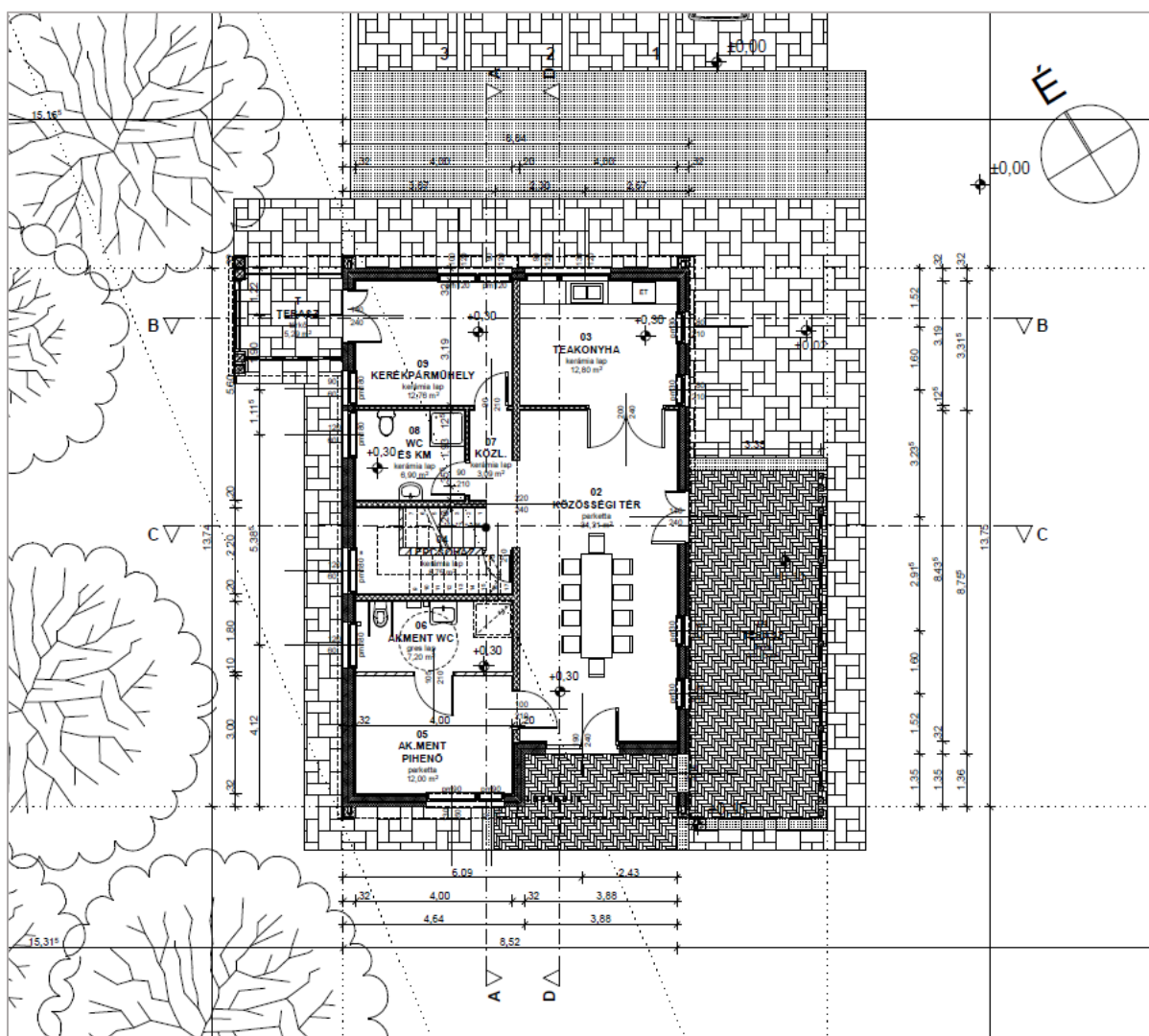
A módosítási terület viszonylag mély fekvésű, csatorna húzódik át rajta, és fásítás is tarkítja a településképet. A tervezett új épület a meglévő lakóházas ingatlanok mellett helyezkedik majd el, és megjelenése, tömege folytán is azokkal rokon, így a jelenleg kialakult településképebe jól beilleszkehdhet. A lovas túraút pihenőjeként kialakítandó kerített legelő szintén összhangban lesz a fenti képen látható gyepes környezettel.

Beépítés

A Látogatóközpont a Rózsa utca 23 házszámú telke mögött épül meg úgy, hogy a 17 helyrajzi számú út folytatásához képest előkertszerű, 5 m-es távolsággal van elhúzva D-i irányba. Ez egy praktikus és a környezethez illeszkedő elhelyezés. A ház összesen kb. 150 m² nagyságú, nyeregtetős, földszint + tetőtér beépítési szinteket tartalmaz, építménymagassága maximum 4,5 m. Hagyományos, vagy vázas szerkezettel tervezik megvalósítani a projekt pénzügyi kereteinek minél takarékosabb felhasználásával.

Az épület földszintjén közösségi tér, étkező-konyha, két WC-mosdó, egy műhely helyiség és egy akadálymentes pihenőhelyiség jön létre. A tetőtérben tárolóhelyiségek és raktárak létesülnek majd.

Tervezett Látogatóközpont földszinti alaprajza (Dékány István építész tervező)

**Közlekedés**

A Rózsa utca felől közelítik meg az új épületet gyalogosan, személygépjárművel és alkalmanként a lószállító és teherjármű is bejuthat a telekre ebből az irányból. A telek D-i határán lévő út alrészlet révén szintén jól feltárt a terület, a Rózsa utca és az Erdősor felől egyaránt megközelíthető.

Közműellátás, vízgazdálkodás

Az ivóvíz ellátás a Rózsa utcában meglévő vezetékről biztosítható. Ugyancsak a Rózsa utca felől, kifestésű vezetékről kapna leágazást és energiaellátást az épület. Egyelőre a fűtés is elektromos árammal lesz biztosítva, később napelemeket is szeretne telepíteni az önkormányzat.

A keletkező szennyvizet zárt tárolóba gyűjtik és engedéllyel rendelkező járművel rendszeresen elszállítják a Sándorfalva városi tisztítómuéba.

A csapadékvíz a telken belül tartható a zöldfelületeken és szükség szerinti záportározóban, majd felhasználható öntözésre. A burkolatokról összegyűlő vizes szükség szerinti szűrni kell.

Az elektronikus hírközlést az önkormányzat optikai végpontjáról biztosítani tudják. a szolgáltató a Szélmalom Kábeltvé Zrt.

Zöldfelületek

A művelés alól csak a legszükségesebb mértékben vonnak majd ki területet (épület, parkolók). A természeti környezet jelleg a terület legnagyobb részén fennmarad. A változatos felszín kihasználva vizes élőhellyel is gazdagodhat a környezet: az időszakonkénti vízborítást tűrő növényválasztással a csapadékvíz helyben tartható.

Esőkert inspiráció /<https://termeszet-pedagogia.hu/erdokert-es-esokert-a-permakulturaban/>



Esőkert inspiráció /<https://greendex.hu/esokert/>

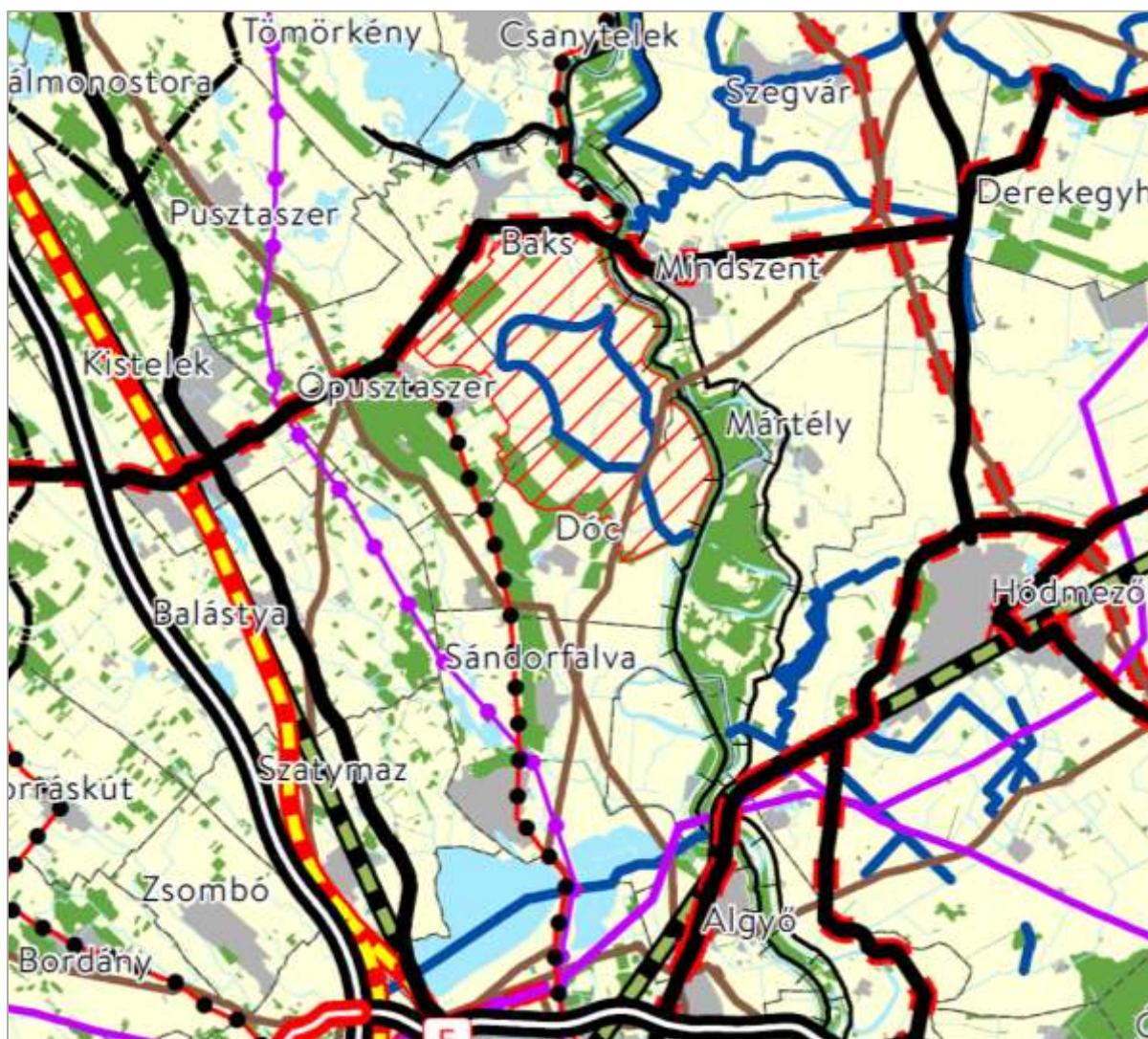


7. MÓDOSÍTÁS ILLESZKEDÉSE A TERÜLETRENDEZÉSI TERVBE





A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban OTrT) rendelkezik az ország területeinek használati módjáról és szabályairól. Egyes kapcsolódó előírások a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendeletben vannak rögzítve.

Dóc Településszerkezeti tervének módosítása kapcsán **nem változnak meg az országos és megyei jelentőségű műszaki infrastruktúra elemek**, ezért azok megfeleltetését nem kell vizsgálni. A térségi területfelhasználási kategóriák tekintetében a módosítás belterületbe és települési térségbe esik, a mezőgazdasági, az erdőgazdálkodási és a vízgazdálkodási területfelhasználási térségeknek való megfeleltetés nem szükséges.

Módosítás összefüggéseinek vizsgálata az OTrT országos térségi övezeteivel



Országos területfelhasználási kategóriák

	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

	Gyorsforgalmi út (meglévő)
	Gyorsforgalmi út (tervezett)
	Főút (meglévő)
	Főút (tervezett)
	Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
	Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
	Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszthető repülőtér (meglévő)
	Országos kerékpárútvonal
	Országos kikötő (meglévő)
	Határkikötő (meglévő)

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

	Atomerőmű (meglévő)
	Atomerőmű (tervezett)
	Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
	Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (tervezett)
	750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	Földgázszállító vezeték (meglévő)
	Földgázszállító vezeték (tervezett)
	Kőolajszállító vezeték (meglévő)
	Termékvezeték (meglévő)

Az OTrT **országos övezetekkel** való összhangot igazolni szükséges. A törvény szerint ezek az övezetek a következők (a Dócon relevánsak kiemelve):

„19. § (1) Az országos övezetek a következők:

1. **ökológiai hálózat magterületének övezete,**
2. **ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,**
3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete,
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
6. **erdők övezete,**
7. **erdőtelepítésre javasolt terület övezete,**
8. **tájképvédelmi terület övezete,**
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
10. **vízminőség-védelmi terület övezete,**
11. **nagyvízi meder övezete,**
12. **VTT-tározók övezete,**
13. **honvédelmi és katonai célú terület övezete.**”

Az **országos ökológiai hálózat magterület, az ökológiai folyosó terület** övezetében a **módosítási helyszín nem érintett.**

Országos ökológiai hálózat magterület és a változási terület (kék lehatárolás) összevetése



Országos ökológiai hálózat összevont folyosó és a változási terület (kék lehatárolás) összevetése



Az **országos erdők övezete** az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőket és az erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületeket foglalja magában, kiterjedésének térképi adatait az E-TÉR 2026. januári állománya tartalmazza. A **módosítási terület nem tartozik az övezetbe.**

Országos erdők övezete és a módosítási terület elhelyezkedése



Az **erdőtelepítésre javasolt terület övezete** csak egyetlen területfoltot foglal magában a Balástyával közös közigazgatási határ közelében. A módosítási terület **nem érintett**.

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (zöld kitöltés) és a módosítási terület (kék lehatárolás) elhelyezkedése



A **tájképvédelmi terület övezete** Dóc csaknem egész közigazgatási területét lefedi. A **módosítási terület is érintett** az övezetben.

Tájképvédelmi terület övezete és a változási terület (kék lehatárolás) elhelyezkedése



A vármegyei területrendezési szabályzat 4. § (10) bekezdése szerint a „település tájképi értékei alapján a településrendezési eszközök készítése során a tájképvédelmi terület övezetének a Trtv. 23. § (2) bekezdés szerint az illetékes államigazgatási szerv egyeztetésével történt települési szintű pontosításával és a táji adottságok figyelembevételével kell meghatározni a területfelhasználásra vonatkozó szabályokat.” Dóc *helyi építési szabályzata* tartalmaz tájképvédelmi előírást a 6. § (2) bekezdésben:

„6. § (2) A község közigazgatási területén az épületek külső megjelenésében kerülendők a feltűnő, tájidegen építési elemek. Homlokzatokon (falburkolat, tető) olyan színárnyalatok alkalmazandók, melyek a hagyományos építőanyagokra (cserép, fa, egyéb természetes anyagok) és vakolatokra jellemzők.”

A Dóc község településképeinek védelméről szóló 9/2018. (XII.13.) önkormányzati rendelet a belterületet a településképi szempontjából meghatározó területként kezeli, melyre a következő előírások érvényesek:

„9. § A településképi szempontjából meghatározó területen az épületek felújítása, átalakítása, bővítése, valamint új épület létesítése során, a DÉSZ előírásain és az általános érvényű szabályokon kívül az alábbiakat kell betartani:

a) Az épületek tetőkialakítási szabályai:

aa) Az épületek fő tetőidoma nyeregtető lehet.

ab) A tetőgerincek irányának meghatározásánál a szomszédos épületek tetőgerinceinek irányai az irányadóak.

ac) A tetőhéjalásához nem alkalmazható megoldások: hullámpala (és egyéb anyagú hullámlemez), bitumenes zsindegy, bitumenes lemez, trapézlemez, fém cserepeslemez, „mediterrán” hatású cserépfedés (pl. „kolostorfedés”).

b) Homlokzattal kapcsolatos előírások:

ba) A homlokzati falfelületeken alkalmazható színek: fehér, és visszafogott, ún. földszínek (direkt, ún. telített színek nem alkalmazhatóak).

bb) Fémlemez és műanyag lemez anyagú homlokzatburkolatok nem alkalmazhatóak.

bc) Az ablakok kihajtható zsalutáblái nem ütközhetnek.

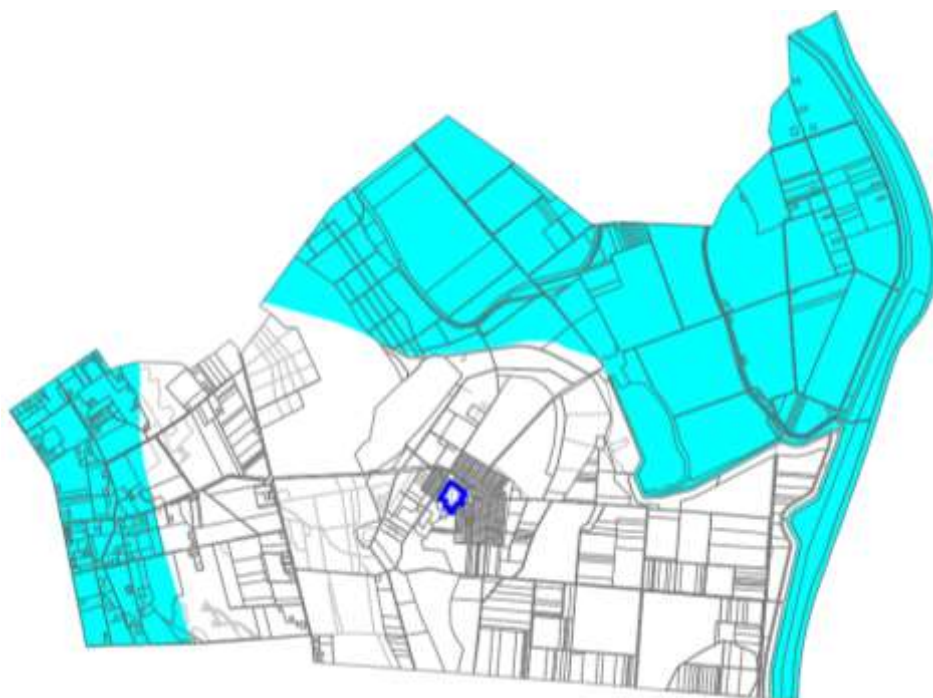
c) Közterületről látható helyen nem létesíthető fém palástú kémény.”

A Telepítési tanulmánytervben közölt építészeti megoldások valószínűleg megfelelnek a fenti feltételeknek, amit a településképi véleményezés előre láthatólag igazolni fog.

Az **országos vízminőség-védelmi terület övezetébe** „a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alatt álló területek tartoznak”. Dócon az igazgatási terület Tisza-menti része és a Ny-i határrész tartozik vízminőség-védelmi területbe. A **módosítási terület az övezeten kívül fekszik.**

Az MVM rendelet 5. § (2) bekezdés egyebekben előírja: „A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.” Dóc helyi építési szabályzatában ezeket az előírásokat a későbbi módosítás vagy új településtervezés készítése során majd meg kell állapítani.

Vízminőség-védelmi terület övezete (világoskék színtöltés) és a módosítási terület (sötétkék lehatárolás) elhelyezkedése



A **nagyvízi meder övezete** a területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe olyan a vízfolyást vagy állóvizet magában foglaló területek tartoznak, amelyeket az árvíz levonulása során a víz rendszeresen elborít, és amelyeket a mértékadó árvízszint vagy az eddig előfordult legnagyobb árvízszint közül a magasabb jelöl ki. A **módosítási terület kívül esik az övezeten.**

Nagyvízi meder övezete (világoskék színtöltés) és a módosítási terület (sötétkék lehatárolás) elhelyezkedése



A **VTT tározók** a *Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók.*

VTT tározó övezete (világoszöld színtöltés) és a módosítási terület (sötétkék lehatárolás) elhelyezkedése



Az OTrT törvény 17. § (4) bekezdése értelmében a „4/10. melléklet 1. pontjában szereplő VTT-tározókat az ott felsorolt települések közigazgatási területét – térség esetén a megjelölt települések közigazgatási területét vagy annak 25 km-es körzetét – érintve, az országos és a vármegyei szerkezeti terv, valamint a településrendezési terv figyelembevételével, az engedélyezési eljárás során felmerülő ágazati szempontok és követelmények miatt szükséges korrekciókkal kell megvalósítani.”

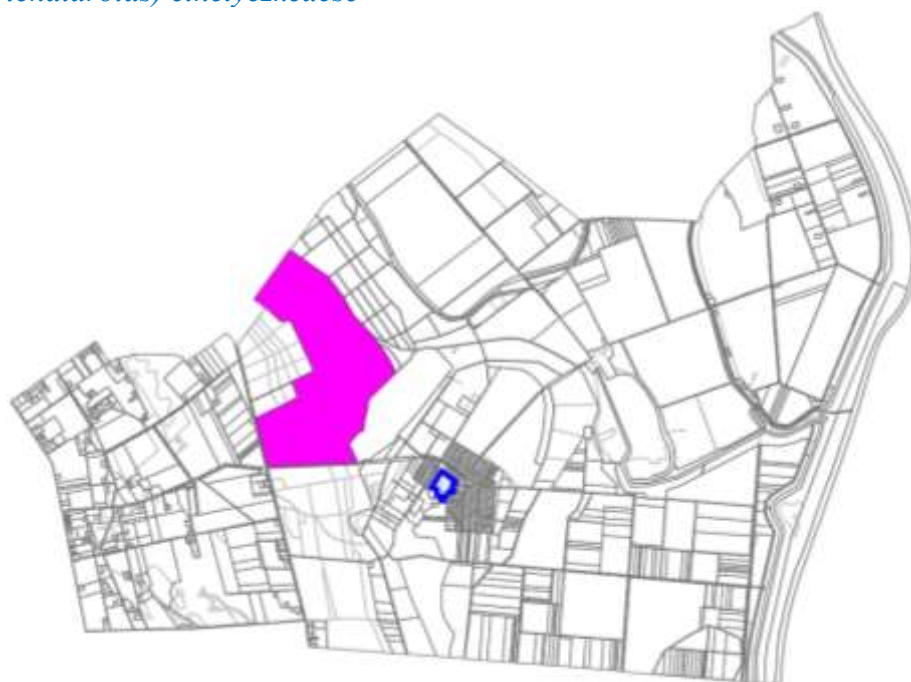
A **tervezett szegedi tározó** Baks, Ópusztaszer és Dóc közigazgatási területén valósulhat meg. A **módosítási terület kívül esik az övezeten.**

A **honvédelmi és katonai célú terület övezete** az OTrT-ben megállapított, kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelyben a Magyarország védelmi képességeit alapvetően meghatározó vagy a NATO-tagságból eredő, valamint a nemzetközi szerződésekben vállalt köteleességek teljesítéséhez és a Magyar Honvédség alapfeladatainak rendeltetésszerű, szakszerű és jogszerű ellátásához szükséges építmények elhelyezésére vagy katonai tevékenységek végzésére szolgáló területek találhatóak.

Az OTrT törvény 5. § (2) bekezdés 2. pontja szerint a **sajátos területfelhasználású térség** kategóriába tartozik. Ezt a területfelhasználási kategóriát a vármegyei területrendezési terv állapítja meg, az 5 ha-nál nagyobb külfejtéses művelésű bányaterületek, hulladékártalmatlanító létesítmény elhelyezésére szolgáló területek, továbbá az egészségügyi, sportolási, közlekedési és honvédelmi területek tartoznak hozzá.

Az E-TÉR vármegyei tervi adatállománya tartalmazza a sajátos területfelhasználási térség lehatárolását. A **módosítási terület kívül esik az övezeten.**

Honvédelmi és katonai célú terület övezete (bíbor színkitöltés) és a módosítási terület (sötétkék lehatárolás) elhelyezkedése



Módosítás összefüggéseinek vizsgálata vizsgálata a vármegyei térségi övezetekkel.

A **vármegyei terv tekintetében** a *Csongrád Megyei Közgyűlés elnökének 4/2020. (V.22.) önkormányzati rendeletével* 2020. május 30-án hatályba léptetett területrendezési tervet (CsCsmTrT) vesszük alapul. Rendelkezéseit a településrendezési eszközökben a vonatkozó jogszabályok, főként az OTrT rendelkezései szerint kell figyelembe venni.

Csongrád-Csanád Vármegye Területrendezési terve – Szerkezeti terv részlete



Nagyított részlet – a módosítási területet csillag jelöli



Vármegyei szerkezeti terv jelmagyarázat

Térségi területfelhasználási kategóriák
























- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség
- Sajátos területfelhasználású térség

Műszaki infrastruktúra elemei

Országos jelentőségű
műszaki infrastruktúra-hálózatok
és egyedi építmények

- Gyorsforgalmi út - meglévő
- Gyorsforgalmi út - tervezett
- Főút - meglévő
- Főút - tervezett
- Nagysebességű vasútvonal - tervezett

- Országos törzshálózati vasúti pálya - meglévő
- Országos törzshálózati vasúti pálya - tervezett
- Országos kerékpárútvonal - tervezett
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték - meglévő
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték - tervezett
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték - meglévő
- Földgázszállító vezeték - meglévő
- Földgázszállító vezeték - tervezett
- Kőolajszállító vezeték - meglévő
- Országos jelentőségű csatorna - meglévő
- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal - meglévő
- Országos kikötő - meglévő
- Határkikötő - meglévő
- Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű - tervezett

	Kiemelt jelentőségű vízi építmény - meglévő		Földgázelosztó vezeték - meglévő
	VTT-tározó - tervezett		Földgázelosztó vezeték - tervezett
Térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények			Térségi repülőtér - meglévő
	Térségi szerepű összekötő út - meglévő		Térségi kikötő - meglévő
	Térségi szerepű összekötő út - tervezett		Térségi kikötő - tervezett
	Egyéb mellékút - meglévő		Kompátkelőhely - meglévő
	Egyéb mellékút - tervezett		Térségi logisztikai központ - meglévő
	Országos vasúti mellékvonal - meglévő		5-50 MW névleges teljesítőképességű erőmű - meglévő
	Országos vasúti mellékvonal - tervezett		5-50 MW névleges teljesítőképességű erőmű - tervezett
	Térségi kerékpárút - tervezett		Térségi hulladékkezelő - meglévő
	Térségi csatorna - meglévő	Alaptérképi elemek	
	Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat - meglévő		Országhatár
			Megyehatár
			Település közigazgatási határa

A módosítási terület belterületi fekvésű, a vármegyei terv **települési térségébe tartozik**. Az OTvT törvény 11. § d) pontja szerint „a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető”, tehát a tervezett zöldterület (közpark) is elhelyezhető.

A módosítás **nem változtatja meg** a térségi műszaki infrastruktúra-hálózatokat.

Településszerkezeti terv változásai összhangjának vizsgálata a vármegyei térségi övezetekkel.

A Csongrád Megyei Közgyűlés Elnökének Csongrád Megye Területrendezési Tervéről szóló 4/2020. (V. 22.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: vármegyei területrendezési szabályzat) értelmében a vármegyei övezetek a következők (a Dócot érintő övezetek kiemelve):

„4. § (3) A Trtv. és az MvM rendelet szerinti megyei övezetek a következők:

- a) Ásványi nyersanyagvagyon övezete (3.9. melléklet)
 - b) **Rendszeresen belvízjárta terület** övezete (3.10. melléklet)
 - c) **Tanyás területek** övezete (3.11. melléklet)
- (4) A Trtv. 24. §-a alapján egyedileg meghatározott megyei övezetek a következők:
- a) Nemzetközi hármashatár menti városhálózati csomópont térség övezete (3.12. melléklet)
 - b) Térszerkezeti szempontból jelentős térszervező települések övezete (3.13. melléklet)
 - c) Egyedi mezőgazdasági és tájgazdálkodási övezetek:
 - ca) Nagytáblás, intenzív termőtáj övezete (3.14. melléklet)
 - cb) Jó természetességi állapotú mezőgazdasági terület övezete (3.14. melléklet)**
 - cc) Homokhátsági vegyes tájgazdálkodási terület övezete (3.14. melléklet)**
 - cd) Ártéri komplex tájgazdálkodás övezete (3.14. melléklet)**
 - d) Hagyományos gyümölcsstermesztési térség övezete (3.15. melléklet)
 - e) Szőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú terület övezete (3.16. melléklet)

A **rendszeresen belvízjárta terület övezetbe** az MTrT szerint „a síkvidéki vagy enyhe lejtésviszonyokkal rendelkező területek azon mélyebb részei tartoznak, ahol a helyi csapadék egy része átmeneti vízfelesleg formájában, nagyobb mennyiségben és gyakorisággal összegyűlik”.

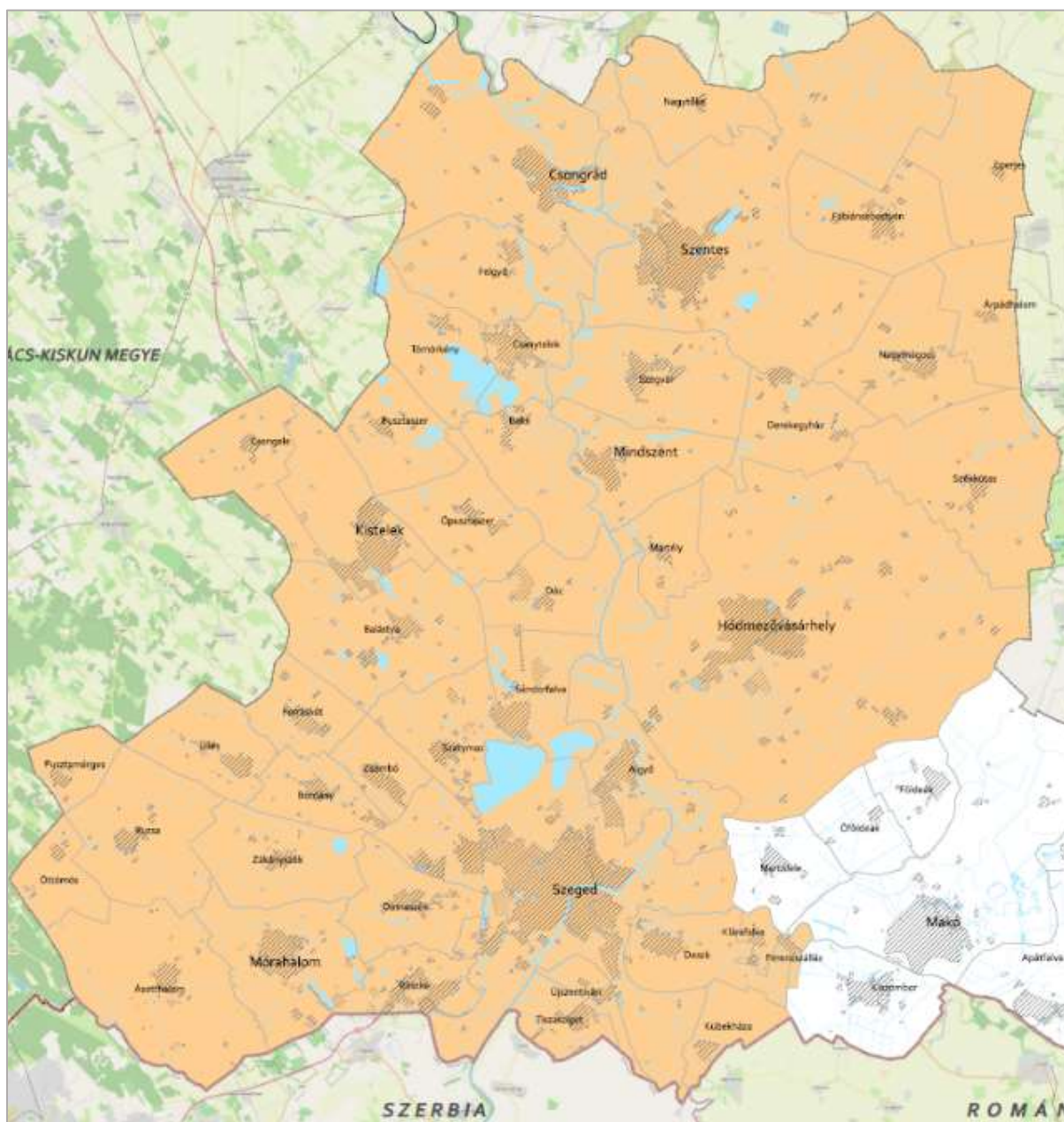
CsCsMTrT 3.10 melléklet szerinti belvízjárta terület (világoskék aláfestés) és a módosítási terület (sötétkék lehatárolás)



Az MvM rendelet 9. § (1) bekezdése értelmében „rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.” A módosítás **nem jelöl ki új beépítésre szánt területet.**

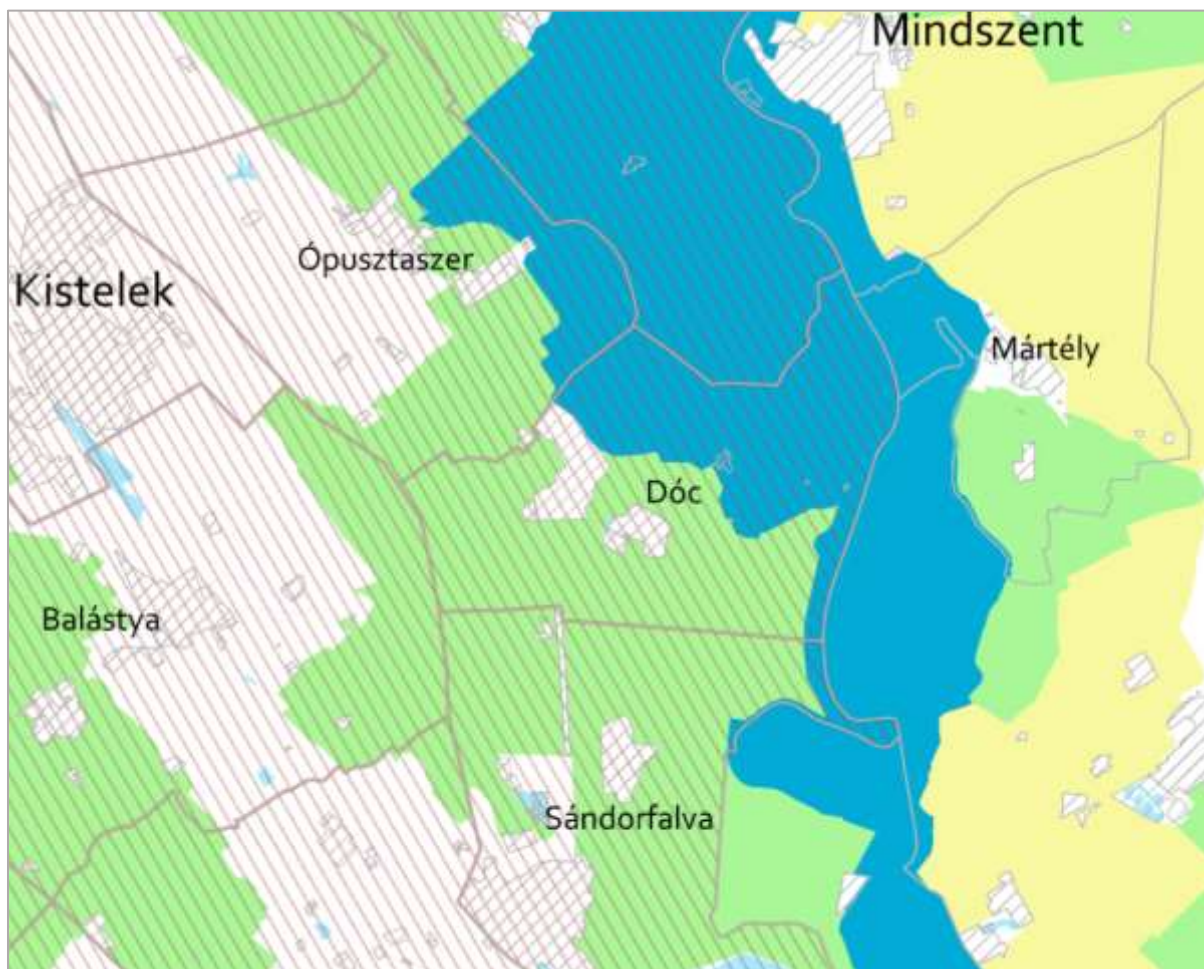
Az **tanyás területek övezetébe** az OTrT szerint a jellemzően a települések külterületén lévő mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozása, tárolása és árusítása, valamint ökológiai és biotermesztés, illetve a falusi és ökoturizmus céljára létesített lakó- és gazdasági épület, épületcsoport, térbelileg hozzá kapcsolódó, jellemzően 1 ha területű föld együttese tartoznak.





CsCsMTrT övezeti tervlapja alapján Dóc egész közigazgatási területe az övezetbe tartozik. A **módosítási területen belül nem található tanya.**

CsCsmTrT szerinti tanyás települések

Az *egyedi mezőgazdasági és tájgazdálkodási övezetekre* vonatkozóan a vármegyei területrendezési szabályzat 13-15. §-a sajátos előírásokat állapít meg. Az övezetek a települési térségre nem terjednek ki, ezért *az előírások nem érintik a módosítási területet.*

Vármegyei területrendezési szabályzat 3.14. mellékletének részlete: egyedi mezőgazdasági tájgazdálkodási területek Dóc térségében



-  Nagytáblás, intenzív termőtáj övezete
-  Jó természetességi állapotú mezőgazdasági terület övezete
-  Homokhátsági vegyes tájgazdálkodási terület övezete
-  Ártéri komplex tájgazdálkodás övezete

8. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Dócon műemlék nincs nyilvántartva. Dóc Község Önkormányzata Képviselő-testületének a *Dóc Község településképének védelméről* szóló 9/2018 (XII.13.) önkormányzati rendelete nem tartalmaz helyi építészeti értéket.

A módosítási területen csak egy ideiglenes jellegű épület áll, nem található védett művi érték.

Régészeti örökségvédelem tekintetében megállapítható, hogy **a módosítási területet nem érinti nyilvántartott régészeti lelőhely.** Az épülő látogatóközpont nem minősül nagyberuházásnak, ezért Előzetes Régészeti Dokumentációra nincs szükség.

Dóc régészeti lelőhelyei (módosítási terület kék lehatárolással szerepel)



9. KÖRNYEZETVÉDELEM

Dóc község jelenleg hatályos Településrendezési eszközeinek tárgyi dokumentációjában részletezett módosításaihoz a környezet várható terhelését összevetettük a jelenleg hatályos tervben szereplőkkel. A tervezett módosítás helyszíne a 28/9 helyrajzi számú **belterületi fekvésű** telek. A terület **jelenleg** a következő területfelhasználási kategóriában van szabályozva:

KP zöldterület (közpark)	beépítésre nem szánt	(2,20 hektár)
FL falusias lakóterület	beépítésre szánt	(2,41 hektár)
TV településközpont vegyes	beépítésre szánt	(0,49 hektár)

A **módosított** területfelhasználás a következő:

KP zöldterület (közpark)	beépítésre nem szánt	(5,10 hektár)
--------------------------	----------------------	---------------

*A településszerkezeti terv módosítása során a **BIA (biológiai aktivitás)-érték vizsgálatára nem lesz szükség, mivel nem keletkezik új beépítésre szánt terület.***

A módosítás révén zöldterület növekszik. Csökken a korábban tervezett beépítésekből eredő potenciális környezeti konfliktushelyzet.

Módosítás lényege és az eredeti tervhez mért jelentősége

A jelenleg hatályos szabályozási terv 2009 óta utcákat szabályoz a belső zárványtelkek megközelítésére, övezeti határral gondoskodik a sportpálya telek-kiegészítéséről, lakótelkeket hoz létre, azonban az akkori elképzelések megvalósításához szükséges lépések (főként a művelésből való kivonás) nem történtek meg. A módosítás a „TOP PLUSZ-6.1.3-21-CS1-2022-00009 Lovas- és kerékpáros pihenőhely és látogatóközpont létrehozása” projekt megvalósítását segíti elő azzal, hogy a helyszínt egységes övezetbe (közpark) sorolja, így nem lesz szükség telekalakításra, amelynek lefutása időhiány miatt veszélyeztetné a fejlesztés sikerét.

A módosítás Dóc belterületén történik, amely a *Pusztaszeri Tájvédelmi Körzet* részeként országos természeti védettséget élvez.

Országos jelentőségű természetvédelmi terület – tájvédelmi körzet – és a módosítási helyszín elhelyezkedése (E-TÉR-adat): a belterület és azon belül a módosítási terület is érintett



Európai Natura 2000 közösségi védelem nem érinti a belterületet:

Natura 2000 közösségi védettségű területek (E-TÉR 2024) és a módosítási helyszín elhelyezkedése – a helyszínt is magában foglaló belterületet nem érinti közösségi természetvédelem



A módosítások nem érintik a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól szóló kormányrendeletben a vizekre és a védett területekre meghatározott környezeti célkitűzések elérését. A vizek állapotromlásával nem kell számolni. A közpark bővítése miatt az eddig megengedett beépítések nem lesznek megvalósíthatók, kizárólag egy lakóépület méretű Látogatóközpont létesül.

A tervezett módosítás nem idéz elő olyan változásokat, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek.

Zajvédelmi szempontból a jelenleg kijelölt FL falusias lakóterülethez és a helyette tervezett zöldterülethez tartozó zajvédelmi előírások megegyezők, illetve a megszűnő TV településközpont vegyes terület esetén a zajterhelési határérték csökken. Az érintett területeken jelenleg nem áll épület. A tervezett Látogatóközpont és lovastúra pihenőhely a működése során nem okoz számottevő zajhatást. A módosításnak zajvédelmi szempontból akadálya nincs.

A környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet szerint az „Üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken:

A	B	C
zajtól védendő terület	Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre (dB) nappal 06-22 óra	Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre (dB) éjjel 22-06 óra
Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias , telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területe, a temetők, a zöldterület	50	40
Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület	55	45

(Az LAM megítélési szintet a zajkibocsátási határérték megállapításának, valamint a zaj- és rezgés-kibocsátás ellenőrzésének módjáról szóló miniszteri rendeletben a zajforrás mérésére meghatározott módszerben megadottak szerint kell értelmezni.)

A környezetvédelmi szabályozás tekintetében a mindenkor aktuális országos jogszabályi előírásokat, illetve a jelenleg hatályos Településrendezési eszközök előírásait kell alkalmazni.