



Előterjesztés

Dóc Községi Önkormányzat Képviselő-testületének

Előterjesztő: Turda Gábor polgármester

Tárgy: Dóc Településszerkezeti terv és Helyi építési szabályzat módosításának elfogadása

Iktatószám: D/3-22/2026.

Melléklet: Rendelettervezet
Határozati javaslat
Módosítási terv leírása (pdf)

Készítette:

Véleményezésre megküldve:

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

Törvényességi véleményezésre
bemutatva:

2026. április. 17.


Dr. Török Éva jegyző



DÓC KÖZSÉG POLGÁRMESTERÉTŐL

☒ 6766 Dóc, Alkotmány u. 17.

☎/Fax: 62/570-005

e-mail: onkormanyzat@dockozseg.hu

Ikt.sz.: D/3-22/2026.

Tárgy: Dóc Településrendezési eszközök
részleges módosításának
elfogadása

Dóc Község
Képviselő-testületének

H e l y b e n

Tisztelt Képviselő-testület!

Dóc Településrendezési eszközeinek a 81/2025. (XI.12.) Kt. határozattal elindított módosítása a TOP PLUSZ-1.1.3-21-CS1-2022-00009 Lovas- és kerékpáros pihenőhely és látogatóközpont létrehozása” projekt megvalósítását segíti a 28/9 helyrajzi számú telken. Jelen előterjesztésem tárgya a módosítás elfogadása.

A tervezett változások Dóc Község jelenleg hatályos Településrendezési eszközeit érintik, melyek a következők:

- a 128/1999. (X. 1.) Kt. határozattal elfogadott **Településszerkezeti terv** és leírás [korábban módosítva a 123/2009. (XII.16.) Kt. sz. határozattal];
- 9/1999. (X 4.) Kt. számon megállapított, a szabályozási terveket mellékleteiben tartalmazó **Helyi Építési Szabályzat** [korábban módosítva a 12/2003. (X.30.) önkormányzati rendelettel].

A módosítási eljárás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: **Eljr.**) 68. § szerint, egyszerűsített rendben zajlott le a Lechner Tudásközpont által biztosított E-TÉR online felületen.

A látogatóközpont munkaközi építészeti terveinek felhasználásával készült Telepítési tanulmánytervet a Képviselő-testület a 7/2026. (II.11.) Kt. határozatával támogatásáról biztosította.

Az E-TÉR egyeztető felületen 2026. március 23. és április 4. között lezajlott partnerségi egyeztetés során nem érkezett be észrevétel. 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 történt meg. A helyben meghirdetett lakossági fórum kapcsán sem szóbeli, sem írásos vélemény nem érkezett be.

A Képviselő-testület meghozta a véleményezés lezárásáról szóló 19/2026. (IV.08.) Kt. határozatát. A határozat értelmében a tervanyagot záró véleményezésre küldtem a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodájába. Az Iroda egyeztető tárgyalást tartott 2026. április 16-án, ahol felmerültek a terv javítását és kiegészítését igénylő észrevételek. A most jóváhagyásra előterjesztett tervanyag tartalmazza a korrekciókat, bővítéseket. Az állami főépítész záró vélemény a Képviselő-testületi ülésen felolvasásra kerül.

A módosítás elfogadása önkormányzati határozathozattal (szerkezeti terv módosítása) és rendelet-alkotással (helyi építési szabályzat rendeletének módosítása) történhet meg. A változások a kihirdetést követő napon léphetnek hatályba.

A fentiek alapján kérem a tisztelt képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és a határozati javaslat elfogadására, illetve a rendelet megalkotására.

..../2026. (...) Kt. határozat

Tárgy: Dóc Község Településszerkezeti terv módosítása

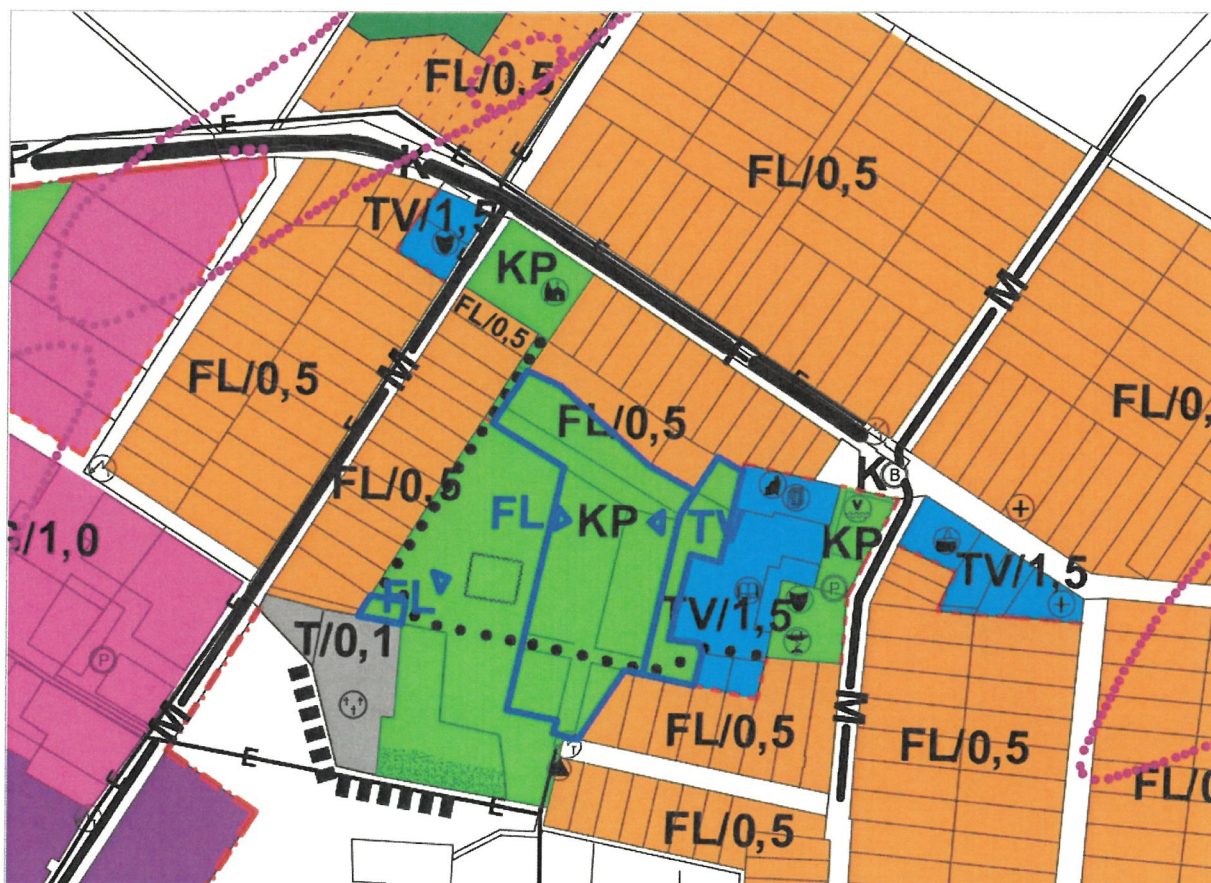
HATÁROZAT

Dóc Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a 2026. április 20. napján tartott rendkívüli ülésén megtárgyalta a fenti tárgyú írásos előterjesztésben foglaltakat és az alábbi határozatot hozta:

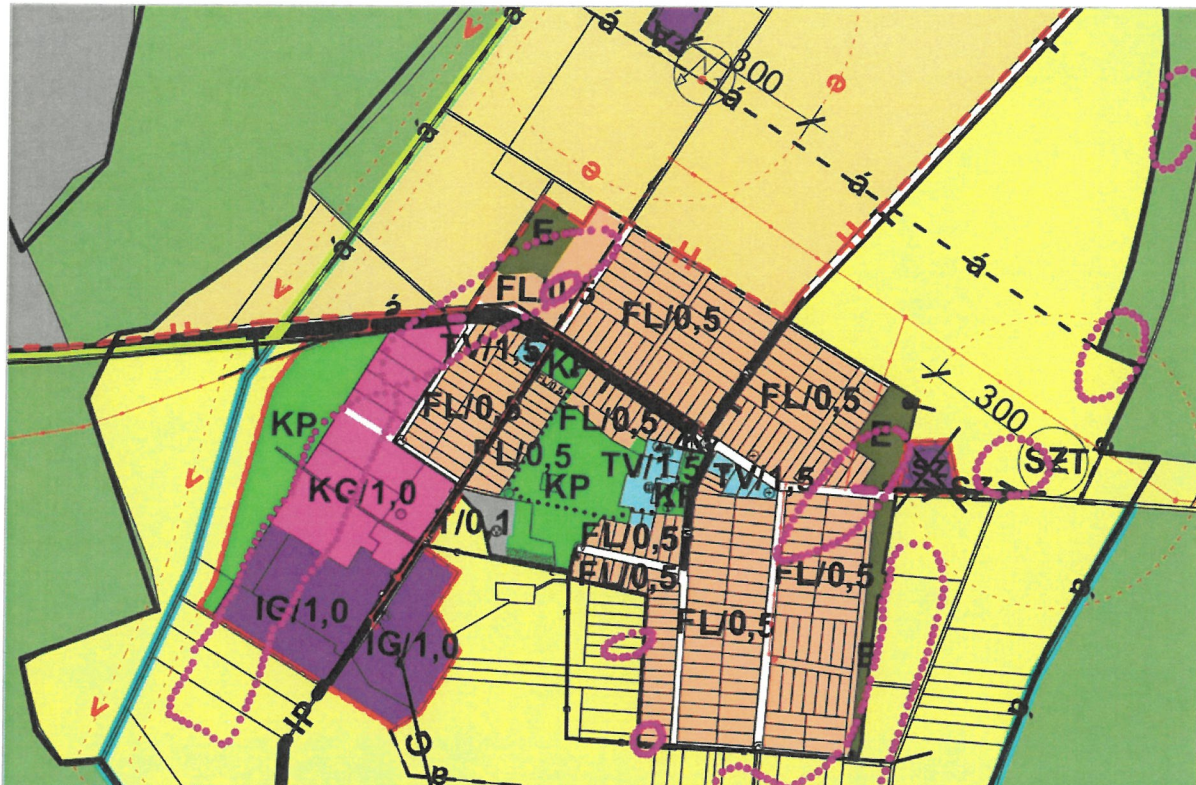
Dóc Községi Önkormányzat Képviselő-testülete módosítja a település 128/1999. (X.1.) Kt. számú határozattal jóváhagyott Településszerkezeti tervét a következők szerint.

1./ 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 terv (M=1:5000) részlet (a változások kék betűjele és lehatárolása az egységes módosított tervlapon nem jelenik meg):



Módosított Településszerkezeti terv (M=1:20000) részlet:



2./ A Településszerkezeti tervlapra rá lesznek vezetve a nyilvántartott régészeti lelőhelyek lehatárolásai, és a jelmagyarázat is kiegészül a következő sorral:



Nyilvántartott régészeti lelőhely

3./ A Településszerkezeti terv leírásának III.9. pontjában a „Az Arany János utca melletti kb. 120,0 méter széles és kb. 2,74 ha nagyságú parkrész bekerítésére és szabadidős tevékenységet szolgáló létesítmény építésére – az utca mentén kb. 40 méter széles sávban a park területének legfeljebb 2 %-os beépíthetőségét figyelembe véve – lehetőséget kell biztosítani.” mondat helyébe a következő szöveg lép: **„Az Arany János utca és a és az Alkotmány utca közötti kb. 5 hektár nagyságú park területének legfeljebb 2 %-os beépíthetőségét figyelembe véve lehetőséget kell biztosítani aktív, kerékpáros- és ökoturizmus építményei és lovas pihenőhely elhelyezésére.”**

4./ A Településszerkezeti terv leírásának V.1. pontjában az „A 2,5 fő/lakás adattal és kb. 650-700 fős távlati belterületi népességgel számolva a lakótelkek szükséges mennyisége: 260-280 db. A hiány a jelenlegi 218 db-hoz képest kb. 40-60 db telek. A belátható 10-15 éves távlatban kb. 40 db új telek kialakítását kell a rendezési tervekben megoldani. A többlet telekigényeket a következő ütemezés szerint lehet kielégíteni:

1. ÜTEM Rózsa Ferenc és Alkotmány u. közötti 28 hrsz.-ú területen kb. 19 db
2. ÜTEM Rózsa F. u.-tól Ny-ra fekvő 274 hrsz.-ú tartalék területen kb. 21 db”

szöveg helyébe a következő szöveg lép:

„A 2,5 fő/lakás adattal és kb. 650-700 fős távlati belterületi népességgel számolva a lakótelkek szükséges mennyisége: 260-280 db. A hiány a jelenlegi 218 db-hoz képest kb. 40-60 db telek. A belátható 10-15 éves távlatban kb. 21 db új telek kialakítását kell a rendezési tervekben megoldani a Rózsa F. u.-tól Ny-ra fekvő 274 hrsz.-ú tartalék területen.”

5./ A Településszerkezeti terv alátámasztására szolgáló T-4 jelű „Községközpont parkjai és új lakóterülete” című tervlap hatályát veszíti.

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

Dóc, 2026. április 17.

Tisztelettel:



Turda Gábor
polgármester

Indoklás

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

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

Általános indokolás:

1. A rendelettervezet összeállításának társadalmi, gazdasági, szakmai okai

Dóc belterület szabályozási tervében elvégzett módosítás révén a turisztikai látogatóközpont elhelyezése a Dóc 28/9 hrsz. alatti ingatlanon lehetségessé válik. A fejlesztés a község gazdaságára (turisztikai ágazat), környezeti állapotára (közpark bővítése) és társadalmi helyzetére (lakosság egészsége) nézve pozitív hatású.

2. A rendelettervezet összeállításának társadalmi, gazdasági, szakmai céljai

Az előírások azért módosulnak, hogy támogassák a Képviselő-testület 81/2025. (XI.12.) Kt. határozatában szereplő döntés megvalósítását, ezzel pozitív társadalmi, környezeti és gazdasági következményeket idézzenek elő.

3. A javasolt szabályozás várható hatásai

A módosított szabályozás elhárítja az építésjogi akadályt a tervezett látogatóközpont és lovas pihenőhely engedélyezése előtt.

Részletes indokolás:

Az 1. § a módosítási helyszín „közpark” övezetére vonatkozóan bővíti az elhelyezhető létesítmények körét a látogatóközpont és lovastúra pihenőhely funkciókkal.

A 2. § a DÉSZ 1. mellékletét képező szabályozási terv lecseréléséről rendelkezik. A melléklet a módosítás szerinti változásokat egységes szerkezetben tartalmazza.

A 3. § rendelkezései biztosítják, hogy a DÉSZ változtatásai a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazhatók legyenek, ha azok az építető számára kedvezőbbek.

A 4. § a hatályba lépés időpontjáról rendelkezik.

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

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

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

Tájékoztatás előzetes hatásvizsgálat eredményéről

I. Várható társadalmi hatások

A rendelet társadalmi egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint zajlott le, a lakosság tájékoztatása és észrevételeinek figyelembevétele biztosított volt, lakossági fórum a kérdések és észrevételek személyes formában történő felvetésére is lehetőséget adott. Eltérő vélemény nem fogalmazódott meg.

II. Várható gazdasági, költségvetési hatások

A rendelkezések gazdasági hatásai előnyösek, mivel elhárítják a településrendezési akadályt a „TOP_PLUSZ-6.1.3-21-CS1-2022-00009 Lovas- és kerékpáros pihenőhely és látogatóközpont létrehozása” projekt előtt.

III. Várható környezeti hatások

Az övezeti változtatás az eredeti tervhez képest a települési környezetre nézve kedvező változást eredményez, a közpark célú terület növekszik.

IV. Várható egészségi következmények

A rendelet megalkotásának egészségi következményei előnyösek.

V. Rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai

A feltételeket a módosítás nem változtatja meg, nem ró plusz terheket az önkormányzatra.

VI. Rendeletalkotás szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A módosítás elmaradása megnehezítené a tervezett fejlesztések megvalósítását, ami távlatban más hátrányos hatásokat is előidézne.

VII. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A feltételeket a módosítás nem változtatja meg, nem ró plusz terheket az önkormányzatra.

**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 építésszabályozásnak törvénybe foglalt céljaival összhangban álljon, segítve a harmonikus településfejlesztést, a közösségi érdekű és a jogos magánérdekű építési tevékenységet,

[2] a Képviselő-testület a magyar építésszabályozásról 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 építésszabályozásról 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, gyermekjátszóter, turisztikai látogatóközpont, lovastúra pihenőhely létesítményei, természetvédelmi oktatóhely) létesíthetők legfeljebb 2 %-os beépítettséggel,

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

bc) a jellemzően pihenésre, sétára és szabadterei 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 élősvénnyel 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: „Vadspark”) 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, hánccs, 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 a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Turda Gábor
polgármester

Dr. Török Éva
jegyző

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

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