

**Dóc Községi Önkormányzat Képviselő-testületének  
4/2026. (IV.20.) 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 építészeztől 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 építészeztől 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 m<sup>2</sup>-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 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 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 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, 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 vagyoni védelmi 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.

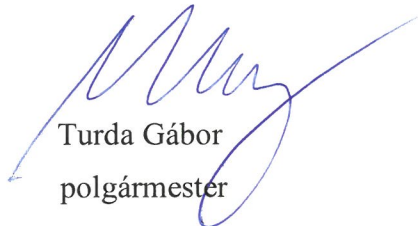
## 3. §

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


## 4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Dóc, 2026. április 20.



Turda Gábor  
polgármester

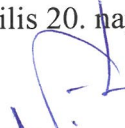


Dr. Török Éva  
jegyző

Elfogadta: Dóc község Képviselő-testülete a 2026. április 20. napján tartott ülésén.

### Záradék:

Kihirdetve: Dóc község hirdetőtábláján 2026. április 20. napján.



Dr. Török Éva  
jegyző



# HATÁSVIZSGÁLATI LAP

## Dóc Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 4/2026. (IV.20.) 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 elől.

**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.

## Indoklás

### Dóc Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 4/2026. (IV.20.) önkormányzati rendeletéhez

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

##### **Általános indokolás:**

##### **1. A rendeletervezet 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 rendeletervezet 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.

**JELMAGYARAZAT**

-  Belterület / Kültérület 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
-  Területfelfelhasználási módok (Települészerkezeti terv alapján)
-  Területi egység határa (ha az egyben nem szabályozási vonal is)
-  Területi egység jele és alóírása (színtípusa)
-  Beépített és beépítésre szánt területek
-  FL/0,5 Falusias lakóterület (DESZ 10. §)
-  TV/1,5 Településközpontvegyes terület (DESZ 12. §)
-  KG/1,0 Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (DESZ 14. §)
-  IG/1,0 Ipartelep terület (DESZ 15. §)
-  Különleges terület (DESZ 17. §)
-  T/0,1 Tématerület
-  Beépítésre nem szánt területek
-  K Általános közlekedési terület (DESZ 18. §)
-  Zöldterület (DESZ 19. §)
-  E Erdőterület (DESZ 20. §)
-  Területek vonatkozó szabályozás

**Építési övezet jele D1** jellemző (előforduló) beépítési mód beépítési %  
 építménymagasság max. (m) kialakítható min./telekméret (m)

Sz: szabadon álló - közterülettel érintkező építési vonalon  
 Sz\*: speciális szabadon álló - közterülettel érintkező építési vonalon  
 előkert nélküli kell építeni  
 O: oldalhatáron álló

Irányadó telekhatár  
 Építési vonal (a D1 jelű építési övezetben a DESZ - Dóc Építési Szabályzata - mellékletét képező Beépítési előírások szabják meg, a többi építési övezetre vonatkozóan jelen szabályozási terv rögzíti, ill. ha a terv az adott telekre nem ad meg építési vonalat, akkor elvi építési engedélyezési eljárás keretében állapítandó meg.)  
 Építési hely/határa (építési határvonal) (a D1 jelű építési övezetben a DESZ - Dóc Építési Szabályzata - 2. mellékletét képező Beépítési előírások szabják meg, a többi építési övezetre vonatkozóan jelen szabályozási terv rögzíti)  
 Nyílvánított részegyet lehatárolás

Zöldterület  
 Megtartandó fa  
 Megtartandó fásor  
 Javaslott telekösszevonás  
 Közéleti parkoló létesítésére használható közterület rész, max. kapacitás megjelölésével  
 Rekonstrukciós terv alapján rendezendő terület  
 Feszültségváltak megartásával rekonvidandó terület  
 Megszüntetendő jel

**T-3/IM**  
 Jelű tervlap  
 M = 1 : 2000

**DÓC**  
 KÖZSÉG RENDEZÉSI TERVÉHEZ  
 Munkaszám:  
 Készült:

**DÓC KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**  
 megbízásából, az  
**ÚJ-LEPTÉK TERVEZŐ IRODA Bt.**  
 Szeged, Pécsai u. 15. sz. alatti műtermében  
 Felelős tervező: Balogh Tünde okl. építészmérnök  
 (településrendezési vezető tervező)

Az alapterkép készült az állami alapadatok felhasználásával  
 2026. januárban

Nyomtatva: 2026. április

**CSONGRÁD MEGYE**  
**DÓC**  
 KÖZSÉG  
 RENDEZÉSI TERVE  
 BELTERÜLET ÉS BEÉPÍTÉSRE SZÁNT KÖRNYÉKI  
 SZABÁLYOZÁSI TERVE  
 M = 1 : 3000



JELLEN SZABÁLYOZÁSI TERV A DÓC KÖZSÉG KÉPVISELŐ-TESTÜLETE  
 ALTAL MEGALKOTOTT, DÓC ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL (DESZ) SZÓLÓ  
 9199/JX-UK-KEZS-ÖNKORMÁNYZATI RENDELET 12-F. MELLÉKLETE.  
 A SZABÁLYOZÁSI TERV A RENDELETTEL EGÜTT, AZZAL ÖSSZSZÁMBAN  
 MÓDOSÍTOTTÁ A 4202/6 (IV.24) KJ-32 HELYI ÖNKORMÁNYZATI RENDELET.  
 MÓDOSÍTOTTA A 4202/6 (IV.24) KJ-32 HELYI ÖNKORMÁNYZATI RENDELET.