



Előterjesztés

Dóc Községi Önkormányzat Képviselő-testületének

Előterjesztő: Turda Gábor polgármester

Tárgy: Dóc Településrendezési eszközök módosítása a 28/9 helyrajzi számú telek közparkba való besorolása és az övezetben látogatóközpont kialakításának lehetővé tétele céljából – Telepítési tanulmányterv és a tartalmáról szóló Feljegyzés elfogadása

Iktatószám: D/3-8/2026.

Melléklet: Főépítész feljegyzés, Telepítési tanulmányterv

Készítette: Balogh Tünde okl. építészmérnök

Véleményezésre megküldve:

SÜRGŐSSÉGI

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

Törvényességi véleményezésre
bemutatva:

2026. február 10. Dr. Török Éva jegyző



DÓC

DÓC KÖZSÉG POLGÁRMESTERÉTŐL

☒ 6766 Dóc, Alkotmány u. 17.

☎/Fax: 62/570-005

e-mail: onkormanyzat@dockozseg.hu

Ikt.sz.: D/3-8/2026.

Tárgy: Dóc Településrendezési eszközök módosítása a 28/9 helyrajzi számú telek közparkba való besorolása és az övezetben látogatóközpont kialakításának lehetővé tétele céljából – Telepítési tanulmányterv és a tartalmáról szóló Feljegyzés elfogadása

Dóc Község
Képviselő-testületének

Helyben

Tisztelt Képviselő-testület!

Községünk Településrendezési eszközeinek módosítási eljárása a 81/2025. (XI.12.) Kt. határozat szerint megkezdődött a „TOP PLUSZ-1.1.3-21-CS1-2022-00009 Lovas- és kerékpáros pihenőhely és látogatóközpont létrehozása” projekt beillesztése érdekében. Módosításra kerülő dokumentumok:

1. Településszerkezeti terv, melyet a képviselő-testület a 128/1999. (X. 1.) Kt. határozatával fogadott el,
2. Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) amelyet a 9/1999. (X 4.) Kt. számú önkormányzati rendelet állapított meg.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (Eljr.) 19. § (2) bekezdése szerint amennyiben a Településterv módosítása építési beruházáshoz szükséges, akkor a **módosítás kezdeményezéséhez** Telepítési tanulmánytervet kell készíteni. Az eljárást indító döntés meghozatalakor még nem volt végleges a telepítési és építészeti elképzelés, ezért az akkori előterjesztés nem tartalmazta a projekt Telepítési tanulmánytervét. **Mostani előterjesztésem célja e tanulmányterv pótlása, tartalmának elfogadása a Településrendezési eszközök tervezésének alátámasztása érdekében.**

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) rögzíti az építési beruházás mibenlétét. A 16. § szerint „21. építési beruházás: építmény, építményrész, épületegyüttes, tájépítészeti alkotás, zöldinfrastruktúra beruházás építési tevékenység útján történő megvalósításával, felújításával, átalakításával, bővítésével, helyreállításával, újjáépítésével, korszerűsítésével, karbantartásával, lebontásával vagy a kapcsolódó építésgazdasági tevékenységgel összefüggésben végzett jogi, gazdasági, műszaki, építészeti és építésüggyel összefüggő tevékenységek összessége;”.

A Méptv. 16. § 34. fogalommagyarázata szerint az *építmények* fogalmába beletartozik „minden olyan helyhez kötött műszaki alkotás, amely a terepszint, a víz vagy az azok alatti talaj, illetve azok feletti légtér megváltoztatásával, beépítésével jön létre”, ezért a **látogatóközpont létesítését** is építési beruházásnak kell tekinteni.

Az Eljr. 19. § (4) bekezdés alapján a telepítési tanulmányterv tartalmát a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg. Az előterjesztéshez mellékelt **Feljegyzés elfogadását** javaslom.

A **Telepítési tanulmánytervet** a munkaközi építészeti engedélyterv felhasználásával elkészítette a munkával megbízott településtervező, anyaga az Előterjesztéshez .pdf állományként van csatolva.

Az anyagot február 9. délután tudta átküldeni a tervező asszony, ezért előkészítést követően sürgősséggel tudtuk kiküldeni, annak érdekében, hogy a szerződésben megjelölt határidők is tarthatóak legyenek, és ezáltal a pályázatiak is.

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

.....2026.(.....) Kt. határozat

Tárgy: Dóc Településrendezési eszközök módosítása a 28/9 helyrajzi számú telek közparkba való besorolása és az övezetben látogatóközpont kialakításának lehetővé tétele céljából – Telepítési tanulmányterv és a tartalmáról szóló Feljegyzés elfogadása

H a t á r o z a t i j a v a s l a t

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

- 1./ Dóc Településrendezési eszközöknek a TOP PLUSZ-1.1.3-21-CS1-2022-00009 Lovas- és kerékpáros pihenőhely és látogatóközpont létrehozása” projekt beillesztését célzó módosításához a Telepítési tanulmányterv tartalmi követelményét az Előterjesztés 1. mellékletét képező Főépítész feljegyzés rögzíti, melyet a Képviselő-testület elfogad.
- 2./ Az 1. pont szerinti elkészített, az Előterjesztés 2. mellékletét képező Telepítési tanulmánytervet a Képviselő-testület elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Határozatról értesül:

1. Polgármester
2. Jegyző és általa a SKÖH érintett munkatársai
3. Balogh Tünde okl. tervező
4. Kövesdi Krisztián főépítész



Turda Gábor
polgármester

1. Melléklet

Dóc Község Településrendezési eszközeinek (Településszerkezeti tervének és helyi építési szabályzatának) módosítása 2025-2026. évben „TOP PLUSZ-1.1.3-21-CS1-2022-00009 Lovas- és kerékpáros pihenőhely és látogatóközpont létrehozása” című projekt kapcsán

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Dóc Község Önkormányzata Képviselő-testülete részére

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Eljr.**) 7. § (7) bekezdés értelmében:

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

A fentiekre tekintettel Dóc Község szerkezeti tervének és helyi építési szabályzatának a tervezett módosításához készítendő Telepítési tanulmányterv tartalmát az **Eljr. 7. sz. melléklete alapján a következők szerint állapítom meg:**

„1. A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza

- a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,
- b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,
- c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,
- d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,
- e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.”

A fenti tartalmat a leíró munkarész **logikai összefüggései szerint lehet társítani** egymással, a fejezetcímeknek nem kell szó szerint megjelenniük a tervanyagban. A tanulmányterv a módosítás tartalmának megítéléséhez szükséges részletezettséggel készüljön.

Dóc, 2026. február 10.

Kövesdi Krisztián sk.
önkormányzati főépítész

DÓC KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

2026. ÉVI RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Látogatóközpont elhelyezése (Hrsz.: 28/9)

Balogh Tünde településtervező
Szeged, 2026. február hó



Előzmények

Dóc Község eljárást indított a településrendezési eszközök (településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat) módosítására a „TOP PLUSZ-1.1.3-21-CS1-2022-00009 Lovas- és kerékpáros pihenőhely és látogatóközpont létrehozása” fejlesztési pályázat kapcsán. A projekt keretében a Dóc 28/9 hrsz. alatti ingatlanon egy természetjárással és szabadtéri sporttevékenységgel kapcsolatos profilú látogatóközpont és egy lovas pihenő létesül.

A módosítási ügy építési beruházáshoz kapcsolódik, ezért *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. § (2) bekezdése szerint a módosítás alátámasztásához Telepítési tanulmányterv szükséges. Dóc Község Önkormányzata ugyan meghozta a 81/2025. (XI.12.) Kt. határozatot, mellyel elindította Dóc Településrendezési eszközeinek módosítását, azonban az említett jogszabályi előírásnak meg kell felelni, ezért pótlólag a Képviselő-testületnek el kell fogadnia a fejlesztést bemutató Telepítési tanulmánytervet.

Jelen telepítési tanulmányterv a fejlesztési szándékok bemutatása során két dokumentumra támaszkodik:

1. *Dékány István* építészmérnök által „Látogatóközpont épület építése” címen készített építési engedélyezési tervdokumentáció, a leírás 2025 szeptember havi, a rajzok 2026 januári keltezésűek. A telepítési tanulmányterv tartalmát *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 7. melléklet határozza meg, melyet a település főépítésze pontosíthat.
2. *Lázár Margit* projektfelelős által készített „Szakmai program, vállalások a fejlesztés megvalósulását követően” című leírás.

A telepítési tanulmányterv tartalmát *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 7. melléklet határozza meg, melyet a település főépítésze változatlan tartalommal kért figyelembe venni.

Helyszín és környezete, hatásterülete bemutatása

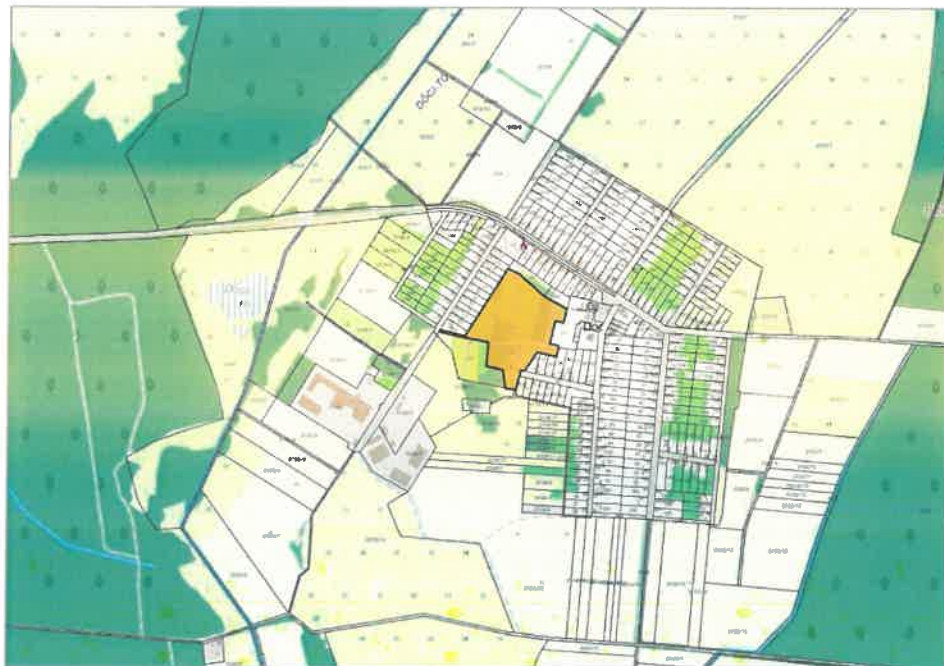
Tervezési terület elhelyezkedése a község szerkezetében

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. házszerű (15 hrsz.-ú) saroktelken.

Tervezési terület bemutatása

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

Helyszín jelölése átnézeti térképen (E-TÉR-adat)



Helyszín a topográfiai térképen (3-4 évtizeddel ezelőtti állapot, azóta sem történt számottevő változás a beépítésben)



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



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



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

Fotó az Erdősor utca végéről ÉNy-i irányba tekintve



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 időszaki 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, hagyományörző 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).

Beépítési elképzelés bemutatása, infrastruktúra, környezeti hatás

Beépítési és területhasználati vázlat a tervezett Látogatóközpont és lovas pihenőhely elhelyezéséről (Dékány István építész tervező)

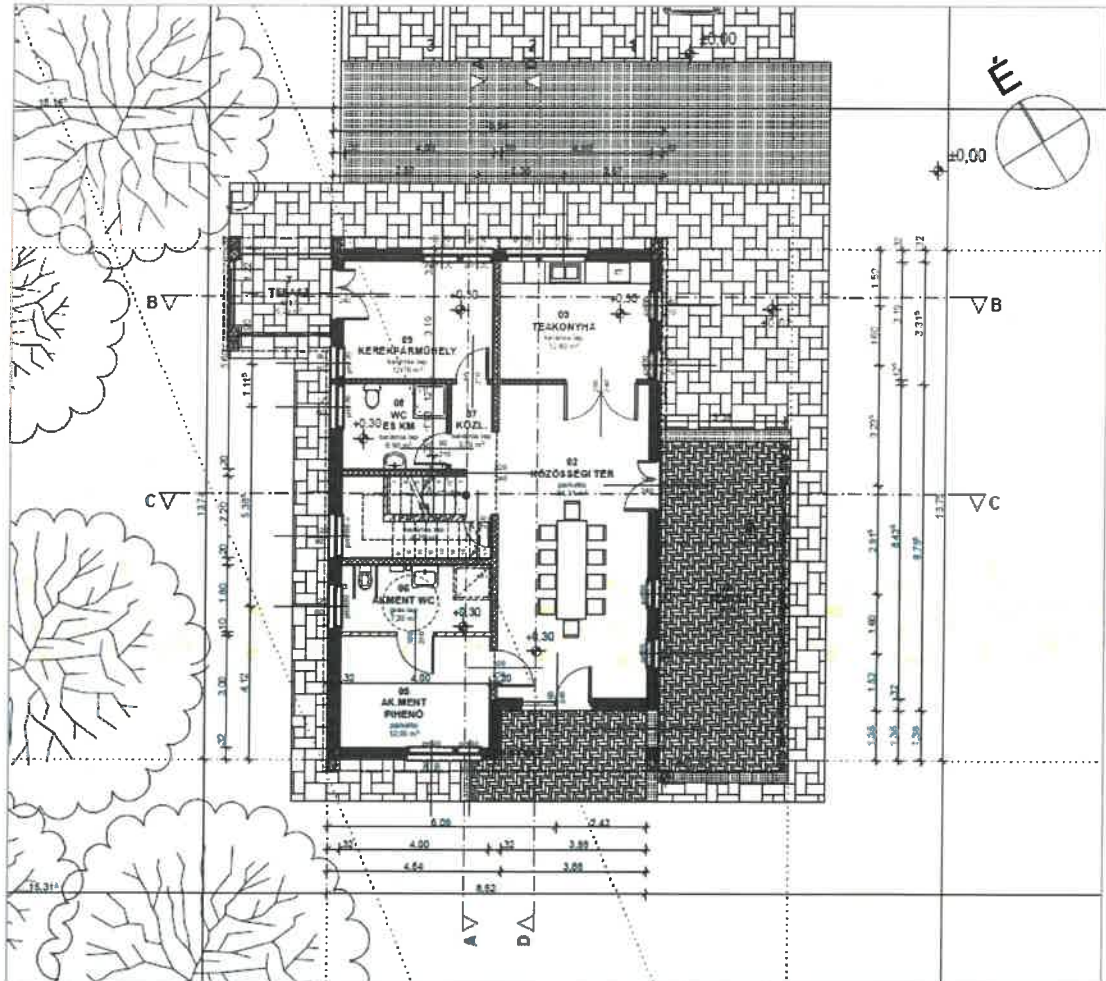


Beépítés

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 logikus 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)



Tervezett épület madártávlatból



Közlekedés

A Rózsa utca felől közelítenék 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, kisfeszültségű 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 tisztítóműbe.

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 Kábeltvévé 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 felszínt 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/>





Környezeti hatások

A turisztikai területhasználat nem jár számottevő környezeti kibocsátással, be tud illeszkedni a falusias lakóházak és udvarok közé. A lovak legelője a lakótelkektől viszonylag távol lesz kialakítva (120-200 m).

Településrendezési eszközök változása, módosításának tartalma

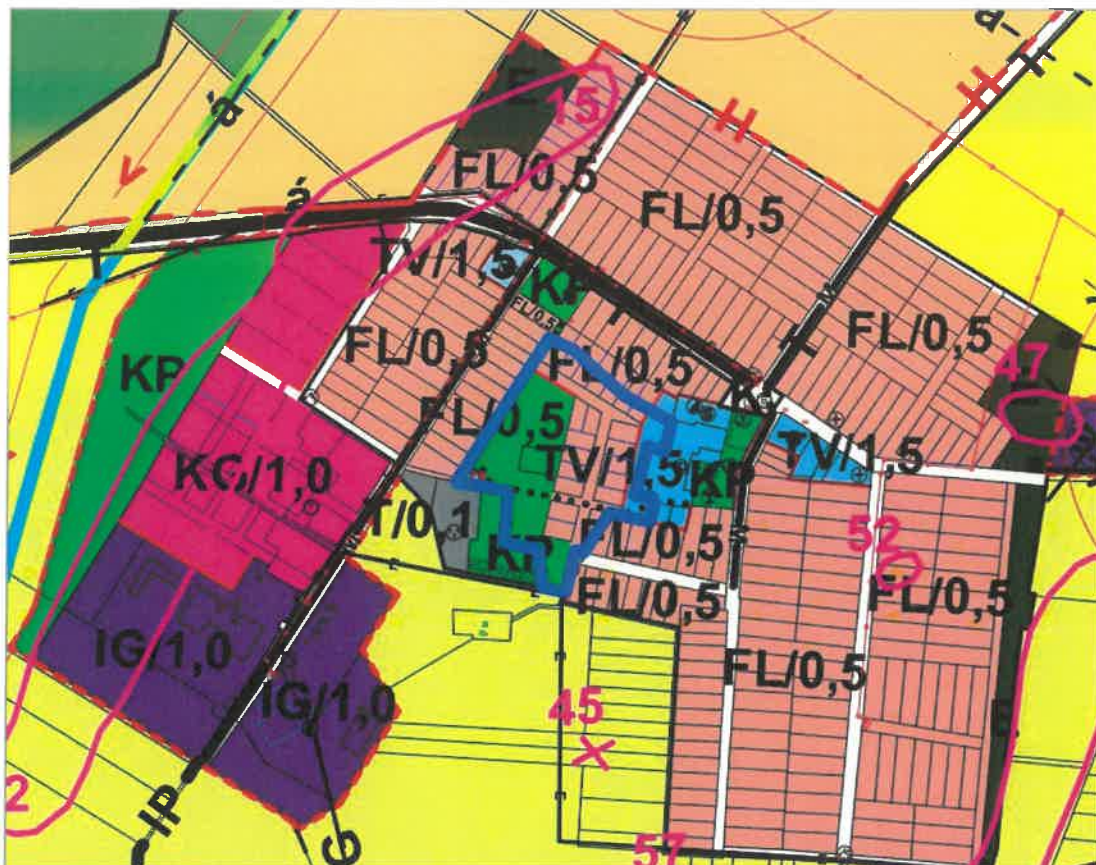
A jelenleg hatályos szabályozási terv 2009 óta utcákat szabályoz a belső zárványtelkek megközelítésére, övezeti határral gondoskodik a sportpálya telek-kiegészítéséről, lakótelkeket hoz létre, azonban az akkori elképzelések megvalósításához szükséges lépések (főként a művelésből való kivonás) nem történtek meg és a projekt biztonságos lebonyolítása érdekében nincs is erre elég idő.

A tervezett látogatóközpont a 28/9 helyrajzi számon csak akkor kaphat engedélyt, ha az **egész telek egy övezetbe** esik, hogy ne kelljen telekalakítást indítani. Az egységes övezet kizárólag a **közpark kategória** lehet.

A KP jelű közpark (zöldterület) kategóriában a turisztikai-pihenő funkció a helyi építési szabályok kis korrekciójával (az országos előírásokhoz való közelítésével) kezelhető, és a rendezési terv módosításának szabályai sem zárják ki a kijelölését. Bármely építési övezetbe való átkerülés törvénybe ütközne, az új beépítésre szánt terület kijelölésének szabályai kizárnák a megoldást.

Az épület engedélyezésének gördülékenysége érdekében a telken ábrázolni szükséges az építési hely határvonalát.

Jelenleg hatályos településszerkezeti terv a módosítási behátszín jelölésével (kék határvonal) – a telken megszűnik a TV vegyes és FL lakóterületi területfelhasználási kategória, és a KP zöldterület lép a helyükbe



A módosításba vont 28/9 helyrajzi számú telek egészére nézve a közparkokra vonatkozó országos és helyi előírások léphetnek életbe. A helyi építési szabályzatban az előírások a következők – a javasolt változtatásokat áthúzás (megszüntetés), vagy kék szín (új szöveg) jelöli:

„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”)

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

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

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

- a meglévő terepalakulatokhoz a park rendezésekor alkalmazkodni kell,

- a felhagyott homokbánya területére rekultivációs terv készítendő,*
- 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

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

- a közpark többi részétől élőövénnyel 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

- kialakítása kert- és tájépítészmnök által készített engedélyezési terv alapján történhet,
- területén engedélyezési terv alapján elhelyezhető kéregőrménnyel burkolt sétaút, valamint természetes anyagokból (fa, hánccs, kötél, nád stb.) készülő pihenőpad, madárles, esőtető, ismeretterjesztő tábla, állatetető,

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

- 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,

- épületei csak a közpark engedélyezését követően létesíthetőek,

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

- 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.”

*** megjegyzés:** a felhagyott homokbánya és a madárfészkelőhelyek a tervezési területtől D-re, a 27 hrsz.-ú telken található