



Csengerújfalú Község Polgármesterétől

✉ 4764 Csengerújfalú Kossuth u. 102. ☎ Telefon/fax: 44/520-186

✉ E-mail: polghivcsujfalu@freemail.hu

MEGHÍVÓ

Csengerújfalú Község Önkormányzat Képviselő-testülete **2026. április 27-én (Hétfő) 8.00 órakor** rendkívüli ülést tart, amelyre tisztelettel meghívom

Helye: Önkormányzat Tanácskozó Terme

NAPIRENDI JAVASLAT


Nyilvános ülésen:

1./ Csengerújfalú Község településszerkezeti terv és leírásról szóló 1/2004.(I. 29.) határozat módosításáról

Előadó: Zsiga Mihály polgármester

Csengerújfalú, 2026. április 24.




/:Zsiga Mihály:/
polgármester

JELLENLÉTI ÍV

Készült: Csengerújfalu Község Önkormányzat Képviselőtestülete 2026. április 27-én megtartott rendkívüli nyilvános üléséről

Jelen vannak:

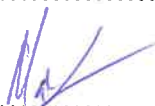
Zsiga Mihály polgármester,



Kind László,



Márián Gergő,



Szórádi Endre,

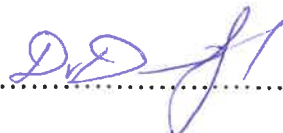


Takács László képviselők,



Meghívottak:

Magyari Ferenc jegyző megbízásáról
Dr. Darabi János jogtanácsos



Megjelent állampolgárok

Csengerújfalu Község Önkormányzati Képviselőtestülete 2026. április 27-én
megtartott rendkívüli nyilvános ülésének

- a./ jegyzőkönyve
- b./ tárgysorozata
- c./ rendeletei
- d/ határozatai

28-30/2026.

Iktatószáma: V/1-7/2026.

TÁRGYSOROZAT

- 1./ Csengerújfalu Község településszerkezeti terv és leírásról szóló 1/2004.
(I.29.) határozat módosításáról
Előadó: Zsiga Mihály polgármester

Csengerújfalu, 2026. április 27.


/:Zsiga Mihály/
polgármester



/:Magyari Ferenc/
jegyző

JEGYZŐKÖNYV

Készült: A Képviselő-testület 2026. április 27-én 10.00 órai kezdettel megtartott nyilvános ülésén, az Önkormányzat tanácskozó termében

Jelen vannak: Zsiga Mihály polgármester,
Kind László,
Márián Gergő,
Szórádi Endre,
Takács László képviselők,
Magyari Ferenc jegyző megbízásából Dr. Darabi János jogtanácsos,
Zsiga Ferenc jegyzőkönyv-vezető.

Zsiga Mihály polgármester köszönti a megjelenteket, megállapítja, hogy az ülés határozatképes, mivel rajta kívül valamennyi képviselő jelen van, azt megnyitja. Ismerteti a napirendet, kéri a jelenlévőket, akinek a meghívóban szereplő napirenden kívül más javaslata van, tegye meg.

Mivel más javaslat nem hangzott el, szavazásra teszi, aki az általa előterjesztett napirenddel egyetért, kézfelemeléssel szavazzon.

A Képviselőtestület 5 igen szavazattal a napirendet elfogadta, az alábbiak szerint:

CSENGERÚJFALU KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 28/2026. (IV.27.)

Határozata

- Csengerújfalu Község Önkormányzat Képviselő-testülete 2026. április 27-én megtartott nyilvános ülése napirendjének elfogadásáról –

A Képviselő-testület 2026. április 27-én megtartott nyilvános ülésének napirendjét az alábbiak szerint elfogadja:

1./tsp./ Csengerújfalu Község településszerkezeti terv és leírásról szóló 1 / 2004. (I. 29.) határozat módosításáról
Előadó: Zsiga Mihály polgármester

1./tsp./ Csengerújfalu Község településszerkezeti terv és leírásról szóló 1/2004.(I. 29.) határozat módosításáról

Zsiga Mihály polgármester tájékoztatja a jelenlévőket Csengerújfalu Község település szerkezeti tervének és leírásának módosításáról. Kezdeményezi, hogy a Képviselő-testület a határozat-tervezetben foglaltak szerinti hozza meg döntését. Megkérdezi, van-e valakinek más észrevétele, javaslata.

Márián Gergő képviselő bejelenti személyes érintettségét, tekintettel arra, hogy az adott ingatlanban, amit a módosítás érint tulajdonjoggal rendelkezik.

Zsiga Mihály polgármester javasolja, hogy Márián Gergőt zárja ki a szavazásból a Képviselő-testület személyes érintettség címén. Megkérdezi, van-e valakinek kérdése illetve javaslata.

Mivel sem kérdés, sem javaslat nem hangzott el, szavazásra teszi, aki egyetért Márián Gergő szavazásból való kizárásával, kézfelemeléssel szavazzon.

A Képviselő-testület 4 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozza:

**CSENGERÚJFALU KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
29/2026. (IV.27.)**

Határozata

– Márián Gergő képviselő Csengerújfalu Község településszerkezeti terv leírásáról szóló 1/2024.(I.29.) határozat módosítása tárgyában döntéshozatalból történő kizárásáról –

A Képviselő-testület az MötV 49. § (1) alapján a Csengerújfalu Község településszerkezeti terv lezárásáról szóló 1/2024.(I.29.) határozat módosítása tárgyában a döntéshozatalából kizárja Márián Gergő képviselőt, személyes érintettségére való tekintettel.

Zsiga Mihály polgármester, mivel más észrevétel, javaslat nem hangzott el, szavazásra teszi, aki a határozat-tervezetben foglaltak szerint a településszerkezeti terv és leírása módosításával egyetért, kézfelemeléssel szavazzon.

A Képviselő-testület 4 igen szavazattal, nem szavazott Márián Gergő képviselő az alábbi határozatot hozza:

**CSENGERÚJFALU KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
30/2026.(IV.27.)**

Határozata

- a Csengerújfalu Község településszerkezeti terv és leírásról szóló 1/2004. (I. 29.) KT számú határozat módosításáról -

Csengerújfalu Község Önkormányzata Képviselő testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22.§ (1) bekezdése, valamint településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 58. § (1) bekezdés d) pont felhatalmazása alapján Csengerújfalu Község 1/2004. (I. 29.) KT számú határozattal elfogadott

Településszerkezeti Tervét a jelen határozat 1. számú mellékletét képező „Nagybányai utca - Dózsa György utca - Kossuth Lajos utca és Petőfi utca által határolt terület.” feliratú, „T-2” rajzszámú (dátum: 2025. 09.)” tervlap szerint módosítja.

Felelős: Zsiga Mihály polgármester

Határidő: azonnal


Zsiga Mihály polgármester megkérdezi, van-e valakinek más észrevétele, javaslata.

Mivel más javaslat nem hangzott el, a részvételt megköszöni és az ülést bezárja.

k. m. f.


/Zsiga Mihály:/
polgármester




/Magyari Ferenc:/
jegyző

ELŐTERJESZTÉS
Csengerújfalu Község
Képviselő-testületének
2026. április 27-i ülésére

Tárgy:	Csengerújfalu Község Önkormányzata Képviselő-testületének a község szerkezeti tervéről és leírásáról szóló 1/2004. (I.29.) határozatának módosítása Nagybányai utca - Dózsa György utca - Kossuth Lajos utca és Petőfi utca által határolt területre.
Készítette:	Kótai Csaba önkormányzati főépítész
Előterjesztő:	Zsiga Mihály polgármester
Melléklet:	Csengerújfalu Község Önkormányzata Képviselő-testületének a község szerkezeti tervéről és leírásáról szóló 1/2004. (I.29.) határozatának módosítás tervezete.

Tisztelt Képviselő-testület!

Csengerújfalu Község Önkormányzata elkészítette a településszerkezeti terv és leírás, valamint helyi építési szabályzat (a továbbiakban: településrendezési eszköz) módosításának tervezetét a Nagybányai utca - Dózsa György utca - Kossuth Lajos utca és Petőfi utca által határolt területre (a továbbiakban: tervezési terület).

A módosítás célja:

A hatályos településrendezési eszköz szerint tárgyi terület részben településközponti vegyes terület, részben falusias lakóterület besorolású, közutakkal tömbökre osztva. Az ingatlanok tulajdonosi szerkezete Önkormányzati, Egyházi és magán tulajdon. Hosszútávon a tömbben a magántulajdon növekedésével kell számolni.

A módosítás során a tervezett, de meg nem valósult közterületek, közterületi szélesítések felülvizsgálatra kerülnek. Módosításra kerül a településközponti vegyes és falusias lakó építési övezetek határa a jövőbeni tulajdonosi elképzelésekének megfelelően. A falusias lakóterület építési övezet esetén az előírások a tömb adottságaihoz igazításra kerülnek.

A módosítás hozzájárul a gazdasági tevékenységek működésének és fejlesztésének jogszerű biztosításához, valamint a terület rendeltetésszerű használatához.

Az Önkormányzat a 66/2025. (IX.30.) Kt. határozatával döntött a településszerkezeti terv és leírás, valamint helyi építési szabályzat módosításáról.

Az eljárás lefolytatása

Az Önkormányzat a 66/2025. (IX.30.) Kt. határozatával döntött a településszerkezeti terv és leírás, valamint helyi építési szabályzat módosításáról.

A módosítási eljárás során az Önkormányzat:

- az E-TÉR (Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer) felületéről a szükséges adatszolgáltatást letöltötte (E-TÉR azonosító: 32522),
- lefolytatta az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti eljárást,

- lefolytatta a tárgyi ügghöz kapcsolódó partnerségi egyeztetési eljárást, valamint
- a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárásban jogszerűen lefolytatta a településrendezési eszköz módosítását.

Partnerségi egyeztetés

A településtervező által elkészített dokumentáció partnerségi véleményeztetése a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően megtörtént.

A véleményezésre biztosított határidő lejártát követően a partnerségi egyeztetés a 11/2026. (II. 12.) számú határozattal lezárásra került.

Környezeti vizsgálat

A környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére irányuló eljárás szintén lefolytatásra került.

A környezetvédelemért felelős államigazgatási szervek a környezeti értékelés elkészítését nem tartották szükségesnek, ezért a Képviselő-testület a 10/2026. (II. 12.) számú határozatával a környezeti vizsgálat elkészítésétől eltekintett.

Állami főépítész záró szakmai véleménye

Az eljárás következő lépéseként az Önkormányzat kezdeményezte a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésznél az egyszerűsített eljárás záró szakaszát és kérte a záró szakmai vélemény kiadását.

Az Állami Főépítész a SZ/4-ÁF/00082-20/2026. iktatószámú, 2026. április 15. napján kelt levelében a záró szakmai véleményét megadta, amelyben a településrendezési eszköz tárgyi módosítását nem kifogásolta.

Tekintettel arra, hogy a záró szakmai véleményben ellenvélemény vagy kifogás nem került megfogalmazásra, a szerkezeti terv módosítása határozattal jóváhagyható.

Az állami főépítész észrevétele

A záró szakmai véleményben az Állami Főépítész az alábbiakra hívta fel a figyelmet:

„A módosítás során tervezett Nagybányai út mintakeresztelvénye kétirányú forgalom esetén nem felel meg az e-UT 03.01.11 számú, a Közutak tervezése című Utügyi Műszaki Előírás 3.7. 2. pontjában foglaltaknak.”

Az út kialakítása során a forgalomtechnika ennek megfelelően alakítandó ki.

Összegzés

A településrendezési eszköz módosításának eljárása a hatályos jogszabályoknak megfelelően lefolytatásra került. A szükséges egyeztetések megtörténtek, a záró szakmai vélemény kifogást nem tartalmaz, ezért a helyi építési szabályzat módosítása jóváhagyható.

Az előterjesztés 1. melléklete a településszerkezeti terv és leírás módosításáról szóló határozat tervezete.

Az előterjesztés 2. melléklete a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésznél SZ/4-ÁF/00082-20/2026. iktatószámú, 2026. április 15. napján kelt záró szakmai véleménye.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozat-tervezetet elfogadni szíveskedjen.

Csengerújfalú, 2026. április 22.



Zsiga Mihály
polgármester

Csengerújfalu Község Önkormányzat Képviselő-testületének

...../2026. (... ..) KT számú határozata

a

Csengerújfalu Község településszerkezeti terv és leírásról

szóló 1/2004. (I. 29.) KT számú határozat módosításáról

Csengerújfalu Község Önkormányzata Képviselő testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22.§ (1) bekezdése, valamint településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 58. § (1) bekezdés d) pont felhatalmazása alapján Csengerújfalu Község 1/2004. (I. 29.) KT számú határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervét a jelen határozat 1. számú mellékletét képező „Nagybányai utca - Dózsa György utca - Kossuth Lajos utca és Petőfi utca által határolt terület.” feliratú, „T-2” rajzszámú (dátum: 2025. 09.)” tervlap szerint módosítja.

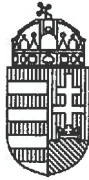
Felelős: Zsiga Mihály polgármester

Határidő: 2026.

kmf

Zsiga Mihály
polgármester

Magyari Ferenc
jegyző



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SZ/4ÁF/00082-20/2026.

Hiv.szám: V./179/2026.

Települési főépítész: Kótai Csaba

E-TÉR azonosító:32522

Melléklet: beérkezett vélemények és
kiértékelése, jegyzőkönyv

ZSIGA MIHÁLY

polgármester úr

részére

POLGÁRMESTERI HIVATAL

CSENGERÚJFALU

Kossuth u. 102.

4764

Tárgy: Csengerújfalu Község településrendezési eszközök módosítása

- I. **módosítási pont:** Nagybányai utca - Dózsa György utca - Kossuth Lajos utca és Petőfi utca által határolt terület, 1/2, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6 és 8 hrsz-ú ingatlanok részben vagy teljes átsorolása (Vt→Lf)

Tervező: Dudás Ede okl. településmérnök (TT-15-0303)

Tervdokumentáció keltezése: 2026. március

Egyszerűsített eljárás – záró szakmai vélemény

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyi ügy I. módosítási pontjának megvalósításához Csengerújfalu Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 66/2025. (IX.30.) számú határozatában döntött a településrendezési eszközök módosításáról és kiemelt fejlesztési területté nyilvánította az érintett területeket.

A fejlesztés megvalósítása érdekében Csengerújfalu Község településszerkezeti tervét és leírását valamint helyi építési szabályzatát és szabályozási tervét módosítani szükséges. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 68. § (1) bekezdés b) pont ba) alpontja alapján - a módosítások egyeztetése az Önkormányzat kérésének megfelelően - egyszerűsített eljárás keretében történik.

A tárgyi módosítás az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 06. napján hatályos településrendezési követelményeinek, valamint jelmagyarázatának figyelembevételével történik, ezért a jogszabályi hivatkozások is erre a jogi állapotra vonatkoznak.

Állami Főépítési Iroda

4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5. 4401 Nyíregyháza, Pf.: 199. Telefon: 42/795-691 Fax: 42/599-309
KRID: 528363978 E-mail: allami.foepitesz@szabolcs.gov.hu Honlap: <http://www.kormanyhivatalok.hu>

I. A 2026. április 14-én történt egyeztető tárgyaláson és az ügyszö beérkezett írásos véleményekben jogszabályi alapon nyugvó, kifogást emelő vélemény nem volt.

II. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

A jelenleg figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési terv a 2018. évi CXXXIX. törvénnyel jóváhagyott Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve (MoTrT.), valamint a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és térségi övezeteiről szóló 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Területrendezési terv (MTrT).

A területrendezési terv és a településrendezési terv összhangját vizsgálni és igazolni kell, melynek során az MoTrT. tv. átmeneti rendelkezéseit is figyelembe kell venni.

A területrendezési terv és a településrendezési terv összhangját igazoló munkarészt, illetve vizsgálatot, mint a módosítás kötelező alátámasztó szakági munkarészét (vizsgálati térképet, leírást) a dokumentáció tartalmazza. Ezek alapján a módosítás megfelel a területrendezési követelményeknek, MTrT-vel való összhang biztosított.

III. A településrendezési eszközök tárgyi módosítását – az egyeztető tárgyalás eredménye alapján – nem kifogásolom az alábbiak figyelembe vétele mellett:

- A módosítás során tervezett Nagybányai út mintakeresztszelvénye kétirányú forgalom esetén nem felel meg az e-UT 03.01.11 számú, a Közutak tervezése című Ütügyi Műszaki Előírás 3.7. 2. pontjában foglaltaknak.

Felhívom a továbbiakban a szíves figyelmét arra, hogy:

- A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes. [Hiv.: Rendelet 67. § (10) bekezdése]
- A településterv elfogadása az egyeztetést követően történik, önkormányzati határozat és/vagy rendelet formájában. [Hiv.: Rendelet 59. § (1) bekezdés d) pontja]
- **A jóváhagyott tervek feltöltésének kötelezettsége:**
 - A polgármester
 - a) a fejlesztési tervet és a kézikönyvet legkésőbb a közzététele napján, és
 - b) a rendezési tervet és a településképi rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre.

Nyíregyháza, dátum digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

Román István

főispán

nevében és megbízásából:

Makkai-Mile Annamária

Digitálisan aláírta:
Makkai-Mile Annamária
Dátum: 2026.04.15
14:29:48 +02'00'

Makkai-Mile Annamária

állami főépítész








Kapják:

1. Címzett (E-TÉR rendszeren keresztül)
2. Irattár

**TERVEZÉSI TERÜLET
SZERKEZETI TERVE M 1:3500**

1. számú melléklet
Csengerújfalui Község Önkormányzat Képviselő-
testületének .../2026. (... ..) számú önk. határozatához
"1/2004. (1.29.) önk. határozat
2. számú melléklete"

Jelmagyarázat:

- Érvényes szabályozás határa 
- Egyházi központ 
- Falusias lakóterület Lf 
- Településközpont vegyes terület Vt 
- Helyi védelem 
- Országos mellékút (4923 sz. összekötő út) 
- Vízminőség-védelmi terület övezete 

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült!

MEGALLOZÓ:

**CSENGERÚJFALU KÖZSÉG
Önkormányzat**

A MUNKA MEGNEVEZÉSE:

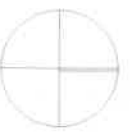
**Csengerújfalui Község
Településrendezési Terv**

TERVEZŐK:



Dudás
Ede
okl. településmérnök
TT 15-0303

É



A rajz megnevezése:
Nagybányai utca - Dózsa György utca - Kossuth Lajos utca
és Patófi utca által határolt terület szerkezeti terve

Dátum: 2025.09.hó

Törzsszám:

Rajzszám:
T-2