



**Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal
Főépítési Kabinet**

2000 Szentendre, Városház tér 3.
Telefon: +36-26-300-407, Fax: +36-26-816-144
Email: ugyfelszolgalat@szentendre.hu

Ügyiratszám: 06/118-7/2026
Ügyintéző: Sabján Viktória
Tel.: +36 26 785 095
E-mail: sabjan.viktoria@szentendre.hu

Tárgy: Főépítési szakmai összefoglaló

Főépítési szakmai összefoglaló

Szentendre Város Településképi Arculati Kézikönyvének felülvizsgálatához

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testület 2/2018. (I.18.) Kt. sz. határozatában döntött Szentendre Város Településképi Arculati Kézikönyve (a továbbiakban: TAK) elfogadásáról. Ezt követően a Képviselő-testület 100/2019. (VI.13.) Kt. sz. határozatában döntött arról, hogy a TAK korrekciókkal érintett térképi részeit elfogadja.

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 229. § (3) bekezdése törvényi kötelezettségként előírja a településeknek – mint településfejlesztési és településrendezési kötelező feladat (Mötv. 13. § 1. pont) – új típusú településterv készítését, melyet legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetnie.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2019. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 3. § (2) bekezdése alapján, ha az (1) bekezdés szerinti területrendezési tervek, területfejlesztési koncepciók és programok módosulnak, a településtervet, a kézikönyvet és a településképi rendeletet is felül kell vizsgálni, és szükség esetén 9 hónapon belül módosítani kell.

A kézikönyv módosítását, a Korm. rendelet 59. § (2) bekezdésének előírásai alapján, a Képviselő-testületnek a módosítás tényét, valamint a főépítési szakmai összefoglaló elfogadását tartalmazó döntése alapozza meg.

Fentiek alapján a TAK felülvizsgálatának tartalmi követelményeit az alábbiakban határozom meg:

Tartalmi követelmények

a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 25. § alapján:

(3) A kézikönyvben – a településképi követelmények megalapozására – meg kell határozni a település településkaraktert meghatározó településképi jellemzőit, a településképi szempontból egymástól jól elkülönülő településrészeket arculati jellemzőikkel és értékeikkel, a településképi minőségi formálására vonatkozó javaslatokat, valamint a településképhez illeszkedő építészeti elemeket.

(4) A kézikönyv a (3) bekezdésben foglaltak figyelembevételével készül, és legalább a következő fejezeteket tartalmazza:

- a) A település bemutatása, általános településképi, településkarakter;
- b) Örökségünk, a településképi szempontból meghatározó építészeti, műemléki, táji és természeti értékek, településképi jellemzők;
- c) Településképi szempontból eltérő karakterű területek, valamint a településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása, a településképi, arculati jellemzők és településkarakter bemutatásával;
- d) A településképi minőségi formálására vonatkozó ajánlások: építészeti útmutató, közterületek településképi útmutatója – utcák, terek, közparkok, köztertek;
- e) Jó példák bemutatása: épületek, építészeti részletek (ajtók, ablakok, tornácok, anyaghasználat, színek, homlokzatképzés), kerítések, kertek, zöldfelületek kialakítása; és
- f) Jó példák bemutatása: sajátos építményfajták, reklámhordozók, egyéb műszaki berendezések.

A TAK 2018. évi elfogadása óta, és annak alkalmazása során fogalmazódott meg az igény egyes témakörök részletesebb kifejtésére, valamint ezekhez kapcsolódóan a településkép minőségi formálására vonatkozó javaslatok kidolgozására.

A TAK módosításakor különösen az alábbi fejezetek és témák felülvizsgálata vált szükségessé:

1. Bevezetés
 - Építész kiválasztása, tervdokumentáció
 - Tervtanács szerepe, tervtanácsi konzultáció, mint lehetőség
2. Alapelvek
 - A jogszabályi keretek értelmezése, nem kimerítése: ne a jogszabályok maximumát keressük (pl. a maximális beépítettséget), hanem a minimumot, amely a cél eléréséhez szükséges
 - Építészeti örökség, mint aktívum, mai igények beillesztése, mérlegelés, a kereteket nem szétfeszítő program
 - Akadálymentesítés és egyetemes tervezés elve, mindenkire való tervezés
 - Funkciómix, rugalmas és adaptív terek kialakítása, funkció racionalizálása, időben megosztott használat
 - Tudatos anyagválasztás, hazai innovációk
3. Belváros
 - Tetőtérbeépítések megoldásai
 - Nyílászárócsere
4. Kereskedelmi és vendéglátó egységek (önálló fejezetben, építészeti útmutatóval kiegészítve)
 - Kitelepülések, teraszok (teraszberendezés, napernyők)
 - Üzletportálok
 - Földszintek dramaturgiája (földszinti sáv kialakításának módja): az aktív földszinti sávok „megvilágítják” a közteret.
 - Hirdetőberendezések (táblák, feliratok, cégérek) tervezése és elhelyezésük az épületen (rajzi segédlettel)
 - Árubemutatók
5. Közterületekre, zöldfelületekre vonatkozó ajánlások és jó példák kiegészítése
 - Zöld-kék infrastruktúra, jó példák bemutatás közterületen, valamint magánszemélyek, társasházak számára (pl.: esőkertek, biodiverz növénykiültetés, vízmegtartó burkolatok)
 - Utcabútorok, utasvárók
 - Játzóterek
 - Taktikai urbanizmus
6. Ajánlások, jó példák II. fejezet bővítése az alábbi témákkal
 - Energiatudatosság, takarékoság és fenntarthatóság
 - Körforgásos gazdaság leképezése
 - Konténerből kialakított épületek
 - Csomagautomaták
 - Reklámhordozók
7. Jó példák valamennyi fejezethez (kiegészítése helyi, régiós és külföldi példákkal)
8. Barnamezős területek hasznosítása, jövőkép

Szentendre, 2026. május 11.



Sajtó-Kövesi Diána
főépítész