

Megrendelő: Telki Község Önkormányzat
2089 Telki, Petőfi utca 1.

Tervező: KASIB Komplex Kft.
1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.

KASIB

mérnöki
manager
iroda

Tsz.: 2752

TELKI

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

**A Vt-A2, Vt-A3 (1), Vt-A3 (2) és az Lke-E1 (1) jelű építési övezetek
felülvizsgálata**



**Partnerségi egyeztetésre és
környezeti vizsgálat szükségességének eldöntésére**

2025. március

ALÁÍRÓLAP

MEGBÍZÓ:

Telki Község Önkormányzat

Cím: 2089 Telki, Petőfi utca 1.

Képviseli: Deltai Károly polgármester

TERVEZŐ:

KASIB Komplex Kft.

székhely: 1053 Budapest, Károlyi u. 14.

iroda: 1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.

Képviseli: Dr. Remete Sándor ügyvezető

IRÁNYÍTÓ TERVEZŐ:

Pintér Ferenc

okl. építészmérnök

településtervezési vezető tervező

területrendezési tervező

településrendezési szakértő

É 01-1719, TT/1 01-1719

TR 01-1719, SZTT 01-1719



TELEPÜLÉSTERVEZÉS:

Bálizsné Nagy-Pál Anna

okl. építészmérnök

építész vezető tervező

településtervezési vezető tervező

területrendezési tervező

É/1 01-0574, TT/1 01-0574, TR 01-0574



DEMOGRÁFIA,
HUMÁNINFRASTRUKTÚRA:

Surinya Dóra

geográfus



TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS.....	4
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	5
HELYZETFELTÁRÓ ÉS HELYZETELMŐZŐ MUNKARÉSZ	5
1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok	5
2. A vizsgált területek településszerkezeti helyzete	5
3. A település hatályos területrendezési, településfejlesztési és településrendezési dokumentumai	8
4. A módosítással érintett építési övezetek vizsgálata	10
5. Az épített környezet vizsgálata	33
6. Demográfiai folyamatok vizsgálata	33
7. Lakásállományhoz kötődő folyamatok vizsgálata	40
8. Humáninfrastruktúra vizsgálat – nevelési és oktatási intézmények.....	43
9. Közlekedés vizsgálata.....	48
10. Közművesítés vizsgálata	49
11. Zöldfelület vizsgálata	50
HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ	52
1. Településrendezési szempontok	52
2. Demográfiai folyamatok.....	52
3. Lakásállományhoz kötődő folyamatok.....	53
4. Humáninfrastruktúra – nevelési és oktatási intézmények.....	53
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ	55
1. A Vt-A2 és Vt-A3 (1) jelű építési övezetek felülvizsgálata	55
2. Az Lke-E1 (1) jelű építési övezet felülvizsgálata	72
3. Közlekedési javaslat	74
4. Közműellátási javaslat.....	74
5. Zöldfelületi javaslat	74
6. Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang.....	75
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ	77

RAJZJEGYZÉK

KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT

M=1:1500

KASIB Komplex Kft.**3**

Iroda: 1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.
 Levelezési cím: 2045 Törökbálint, Pf.: 98.
 E-mail: telepules@kasibkomplex.hu



BEVEZETÉS

Telki Község Önkormányzat Képviselő-testülete **89/2022. (VI.28.) Önkormányzati határozatában** döntött a hatályos Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) részleges felülvizsgálatáról és módosításáról.

A felülvizsgálat és módosítás célja a Vt-A2, a Vt-A3 (1), a Vt-A3 (2) és az Lke-E1 (1) építési övezetekben

- a) az elhelyezhető rendeltetési egységek
- b) az elhelyezhető rendeltetési egységek számának
- c) az elhelyezhető rendeltetési egységek alapterületének

felülvizsgálata és a vonatkozó szabályozás – szükség szerinti – módosítása a település kialakult kiegyensúlyozott arculatának és a lakókörnyezet zavartalanságának megőrzése, valamint a környezeti terhelés fokozódásának elkerülése okán, továbbá a műszaki és a humán infrastruktúra túlterhelődésének megelőzése érdekében.

A módosítás idejére Telki Község Önkormányzat Képviselő-testülete **9/2022. (VI.29.) önkormányzati rendeletében** változtatási tilalmat rendelt el az érintett ingatlanokra.

2025-ben Telki község Önkormányzat Képviselő-testülete **8/2025. (I.13.) számú Önkormányzati határozatában** arról döntött, hogy egyes építési övezetek felülvizsgálata mely övezeti paraméterekre terjedjen ki, továbbá kerüljön felülvizsgálatra az önkormányzatot illető elővásárlási jog kiterjesztése.

A szerződés-módosítást- a KASIB Kft. cégváltozása miatt - Telki község Önkormányzata a KASIB Komplex Kft.-vel kötötte meg.

A HÉSZ módosítása egyszerűsített eljárás keretében történik a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 (VII. 15.) Korm. rendelet 68. §-ában foglalt eljárásrend, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi követelményei szerint.

Telki hatályos településrendezési eszközei (TSZT, HÉSZ) 2016. decemberben váltak hatályossá, ezért az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 121. § (2) bekezdése szerint

(2) A 2012. augusztus 6-át követően készült településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig megvalósítható módosítása során a települési önkormányzat a módosítást e rendelet

a) 2021. július 15-ig hatályos II. fejezete, valamint 1. és 2. számú melléklete és

b) koncepció, stratégia vagy településrendezési eszköz módosításakor hatályos III. fejezete figyelembevételével készíti el.

Az általános vizsgálatok a Megalapozó vizsgálat fejezetben, az egyes felülvizsgálati témakörök részletes vizsgálata és javaslata együtt, az Alátámasztó munkarészben kerülnek bemutatásra.

Jelen dokumentáció a módosított tervezési szerződés szerinti 1.a pontban rögzített területre kiterjedően a szerződés szerinti 2.a) munkaszakaszként a partnerségi egyeztetésre és környezeti vizsgálat szükségességének eldöntésére összeállított tervdokumentációt tartalmazza.



MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

HELYZETFELTÁRÓ ÉS HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok

Telki a budapesti agglomeráció nyugati szektorában, a fővárostól 21 kilométerre, a Zsámbéki-medence északkeleti peremén található. A Budakeszi járás részeként északról Budajenő, délről Páty határolja. Nyugati szomszédja Tök település, keleten Nagykovácsival érintkezik, de utóbbi településekkel közvetlen úthálózati kapcsolattal nem rendelkezik. Nagykovácsitól a Budai-hegység legmagasabb része a Nagy-Kopasz választja el. Észak és kelet felől főként erdő, délen és nyugaton pedig szántó veszi körül.

A településen az 1103 jelű országos közút halad keresztül, amely Perbált és Budakeszit köti össze. A fővárosból Budakeszin keresztül, vagy az M1 autópályáról Biatorbágy és Páty érintésével közelíthető meg.

A település fő úthálózatát a Budajenői út - Fő utca tengely képezi. A településen három fő központi hely alakult ki.

A régi faluközpontban található a Polgármesteri Hivatal, a Kodolányi János Községi Ház és Könyvtár, a templom, valamint néhány kereskedelmi-vendéglátási létesítmény.

A Fő utca és a Muskátli utca kereszteződésénél kialakított közpark körüli új centrumba települt az iskola, az óvoda, továbbá kiskereskedelemi és vendéglátó egységek, szolgáltatások.

A Fő utca és a Kórház fasor sarkán kialakult egy harmadik intézményi központ, itt található a posta, az orvosi rendelő és a gyógyszertár, továbbá egyéb kereskedelmi, szolgáltató funkciók, valamint sport-, és rekreációs létesítmények is.

2. A vizsgált területek településszerkezeti helyzete

A szerződés szerint vizsgálandó építési övezetek (Vt-A2, Vt-A3 (1), Vt-A3 (2) és Lke-E1 (1)) a település belterületén elszórtan helyezkednek el. A Vt jelű településközpont vegyes területek építési övezetei a Budajenői úti körforgalom környezetében kialakult központban, a Budajenői út északi oldalán, illetve a Muskátli utca nyugati oldalán helyezkednek el. Az Lke jelű kertvárosias lakóterület építési övezetei a belterület északi és déli részén találhatók.

A felülvizsgálat tárgyát képező építési övezetek a következő három, jól elhatárolható területen találhatók.

1. terület: Vt-A2, Vt-A3 (1) és Vt-A3 (2) jelű építési övezetek
2. terület: Lke-E1 (1) jelű építési övezetek - Berkenye utca környéke
3. terület: Lke-E1 (1) jelű építési övezetek - Cinege utca környéke





Telki elsősorban családi házas beépítésű lakóterületekkel rendelkezik. Az újabb építésű családi házak jelentős alapterületűek, jó minőségű anyagokból készültek, jelentős értéket képviselnek és általában két család számára is megfelelőek. A lakónépesség életformájának változása, a helyben hiányzó munkahelyek miatt azonban a második generáció gyakran már nem kíván együtt élni a szülőkkel a közös családi házban. Kialakult az igény – részben a fiatalok számára olcsóbb lakhatást jelentő, részben az idősödő nagyszülők közelben tartását biztosító – társasházak lakóépületek kínálatbővítő megjelenésére. Az első társasházak a Kórház fasor mentén jelentek meg.

Megállapítható, hogy kb. 2015-re a Kórház fasor mentén megépültek az akkoriban divattá váló társasházak, amelyek az addig elsősorban nagy alapterületű családi házakkal beépült Telki számára üdítő változatosságot jelentettek a lakáskínálat terén. A Kórház fasor menti területen - elsődlegesen a magas talajvízszint miatt – a kedvezőtlen talajmechanikai adottságok már az északi oldalon álló utolsó, 1258 hrsz.-ú telek esetében is problémát jelentettek az építés során, így ez a terület nem volt igazán kedvező további társasházak számára.

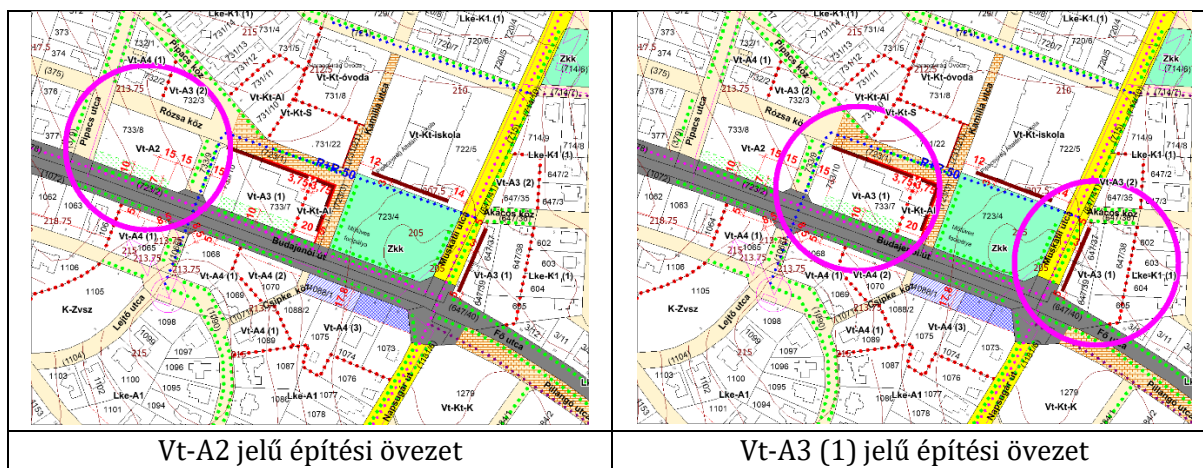


A társasházak megjelenése azonban nem csak kedvező hatásokat hozott a település és a hasonló adottságú környező települések életébe. A nagyobb lakásszám nagyobb forgalmat generált, amelynek lebonyolítására nem minden úthálózati elem volt alkalmas és nem csak a településen belül, hanem a környező településeken sem. Ezen kívül szűkössé váltak az alapintézmények, megjelentek a magán óvodák, bölcsődék. Érdekes azonban, hogy a község mégis nehezen tudott megtartani egyéb szolgáltatásokat (pl. virágos, cipész, fodrász, stb.) vendéglátást, szórakozó helyeket. Ezek megjelenése, majd eltűnése állandó mozgásban volt, nem alakult ki tartós ellátás ezen a téren. Még a három települési központ sem tudott kiteljesedni szolgáltatásokat is nyújtó vegyes funkciójú épületekkel.

Ezért üdvözölte korábban az önkormányzat azt a kezdeményezést, amely az általános iskola és az azóta megépült sportcsarnok szomszédságában – ugyan több lakásos épületként – szolgáltató, kereskedelmi funkciókat is tervezett. A túlzott lakásszámnövekedés elkerülése érdekében 2010. óta már csak a Budajenői út északi oldalán, a Rózsa köz mentén van lehetőség soklakásos társasház megvalósítására. Ezen a helyen ez nemcsak a választékbővítés miatt, hanem a településközpont vegyes funkciójú kialakulása, valamint az építészeti is hangsúlyosabb központ kialakítása érdekében is támogatott volt.

2010. óta a 733/8 hrsz.-ú telken, a Vt-A2 jelű építési övezetben lehetőség van 24 db lakás megépítésére. 2016. óta pedig a 733/10 és 733/7 hrsz.-ú telkeken, a Vt-A3 (1) jelű építési övezetben a 4 lakás mellett további 4 db vendégszobaszámú szállás jellegű rendeltetés helyezhető el, egyéb előírások betartása mellett. Ezek a területek a Budajenői útról közvetlenül nem közelíthetők meg, beépítésük feltétele a Budajenői úthoz csatlakozó út kiépítése.

A Vt-A2 jelű építési övezet egy helyen, Vt-A3 (1) jelű építési övezet két helyen került kijelölésre a településen.



3. A település hatályos területrendezési, településfejlesztési és településrendezési dokumentumai

Telki község területére vonatkozó területrendezési tervek:

Országos Területrendezési terv (OTrT) (Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény második részében foglalt terv)

Pest Megye Területrendezési Tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelet

1. melléklet: A rendelet hatálya alá tartozó, illetve a térbeli rend szempontjából meghatározó települések

2. melléklet: Szerkezeti terv

Övezeti tervek

Pest Megye Közgyűlésének a Területrendezési Terv megyei szabályozási ajánlásairól szóló 19/2012.(04.27.) sz. Kgyh. határozata

A Kgyh 1.1. melléklete: Erdőtelepítésre másodlagosan alkalmas terület övezete

A Kgyh 1.2. melléklete: Történeti települési terület övezetét pontosító lehatárolás

A Kgyh 1.3. melléklete: Szélerőművek telepítésére alkalmas terület övezete

A Kgyh 1.4. melléklete: Új beépítésre szánt terület kijelölését korlátozó – összesítő – övezet

Telki község hatályos településfejlesztési és településrendezési eszközei:

Telki Településfejlesztési Konceptió **72/2015. (VI.30.) Öh. számú határozat**

Településszerkezeti terv (TSZT): **135/2016. (XII.12.) önk. határozat**

Helyi építési szabályzat (HÉSZ): **15/2016. (XII.13.) önkormányzati rendelet**

1. melléklet: Szabályozási terv belterület M=1:3000

2. melléklet: Szabályozási terv külterület M=1:6000

3. melléklet: Állattartásra szolgáló építmények és trágyatárolók védőtávolságai méterben

4. melléklet: Elővásárlási joggal érintett ingatlanok

1. függelék: Telki országos védelem alatt álló értékei

2. függelék: A helyi védelem tárgyai

3. függelék: A település közútjainak tervezési osztályba sorolása

Módosítások: 21/2017. (XII.21.) önk. rendelet (Jung-ház)
8/2018. (IV.25.) önk. rendelet (TKR miatt)
1/2019. (I.21.) önk. rendelet (sportcsarnok)
13/2020. (VII.16.) önk. rendelet (5+2 téma)

Településképi arculati kézikönyv **122/2017 (X.30.) önk. határozat**

Módosítás: 130/2019. (IX.30.) önk. határozat (Szőlőhegy)

Településképi védelméről szóló **16/2017. (X.31.) önkormányzati rendelet**

Módosítás: 18/2019. (X.01.) önk. rendelet (Szőlőhegy)



A település hatályos településfejlesztési és településrendezési dokumentumai**Telki Településfejlesztési Konceptió**

Telki Településfejlesztési Konceptiója a KASIB Kft. közreműködésével 2015. júliusban készült és a 72/2015. (VI.30.) Öh. számú határozattal került elfogadásra.

Telki Jövőképe:

TELKI – AZ OTTHONOS, OKOS FALU

Átfogó cél:

**ÉRTÉKEIT ŐRZŐ, KREATÍV KÖZÖSSÉG ÉPÍTÉSE, OTTHONOS TELEPÜLÉS KIALAKÍTÁSA
MINŐSÉGI INFRASTRUKTÚRÁVAL ÉS SOKSZÍNŰ SZOLGÁLTATÁSOKKAL**

Stratégiai célok:

1. Alkotó, kreatív, erős helyi közösség kialakítása, a helyi identitás erősítése
2. Tudás-intenzív, környezetbarát helyi gazdaság építése, közösségi és ökogazdálkodási formák támogatása.
3. Környezet- és vállalkozásbarát, a természeti és az épített környezet értékeit őrző minőségi infrastruktúra kialakítása
4. Kezdeményező és együttműködő településirányítás, a közösségi részvételt biztosító működtetés

A 3. stratégiai cél egyik tematikus célja:

Településközpontok fejlesztése, közlekedési feltételek javítása, alternatív ingatlanhasznosítás

A célokhoz kapcsolódó szakterületi fejlesztési-rendezési javaslatok egyik eleme a Településszerkezet- területfelhasználás továbbfejlesztése.

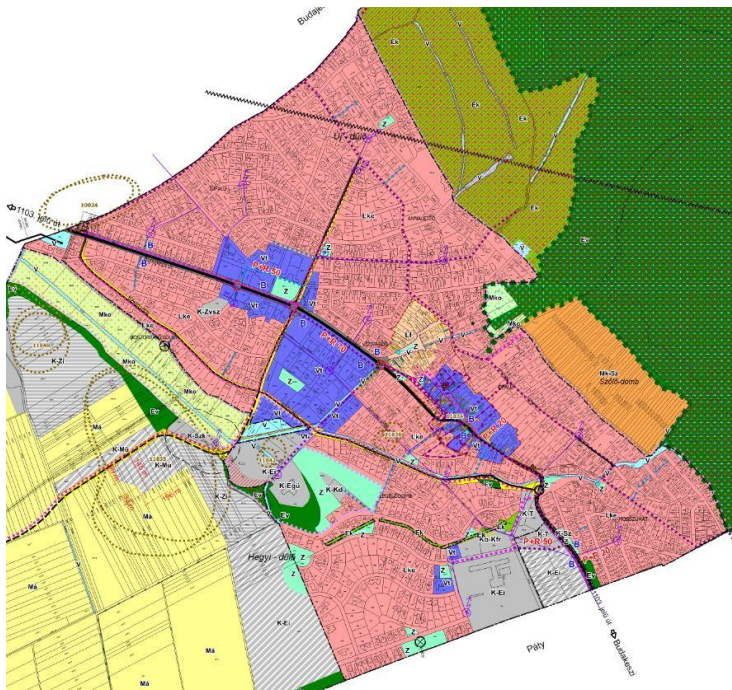
A település kialakult három intézményközpontjában biztosíthatók a Telkiben jelentkező igényeknek ár-értékarányosan megfelelni tudó kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó egységek elhelyezése, amely a településről eljárók és nem eljárók igényeit minél nagyobb mértékben helyben kielégíti.

Településszerkezeti terv (TSZT)

Telki településszerkezeti terve a belterület főbb szerkezeti egységeit egyértelműen ábrázolja. A három központ körül elsősorban kertvárosias lakóterületek találhatók némi falusias lakóterülettel és különleges területekkel.

Telki fő feltáró útja a Budajenői út – Fő utca tengely.

A belterülettől északkeletre elsősorban erdőterületek, délnyugatra mezőgazdasági területek találhatók.



Helyi építési szabályzat (HÉSZ), SZT

Telki helyi építési szabályzata és szabályozási terve szerint a település beépítésre szánt területei kétféle lakóterület, településközpont vegyes terület és különleges területek építési övezeteibe soroltak.

A beépítésre nem szánt területek részét képezik a közlekedési területek, a zöldterületek, az erdőterületek, a mezőgazdasági területek, a vízgazdálkodási területek és a különleges területek.

A teljes közigazgatási terület negyedét a beépítésre szánt területek, háromnegyedét a beépítésre nem szánt területek adják.

4. A módosítással érintett építési övezetek vizsgálata**Több lakás elhelyezésére alkalmas építési övezetek**

Telki kialakult lakóterületei elsősorban családi házas beépítésűek. Több lakás csak egyes övezetekben létesíthető.

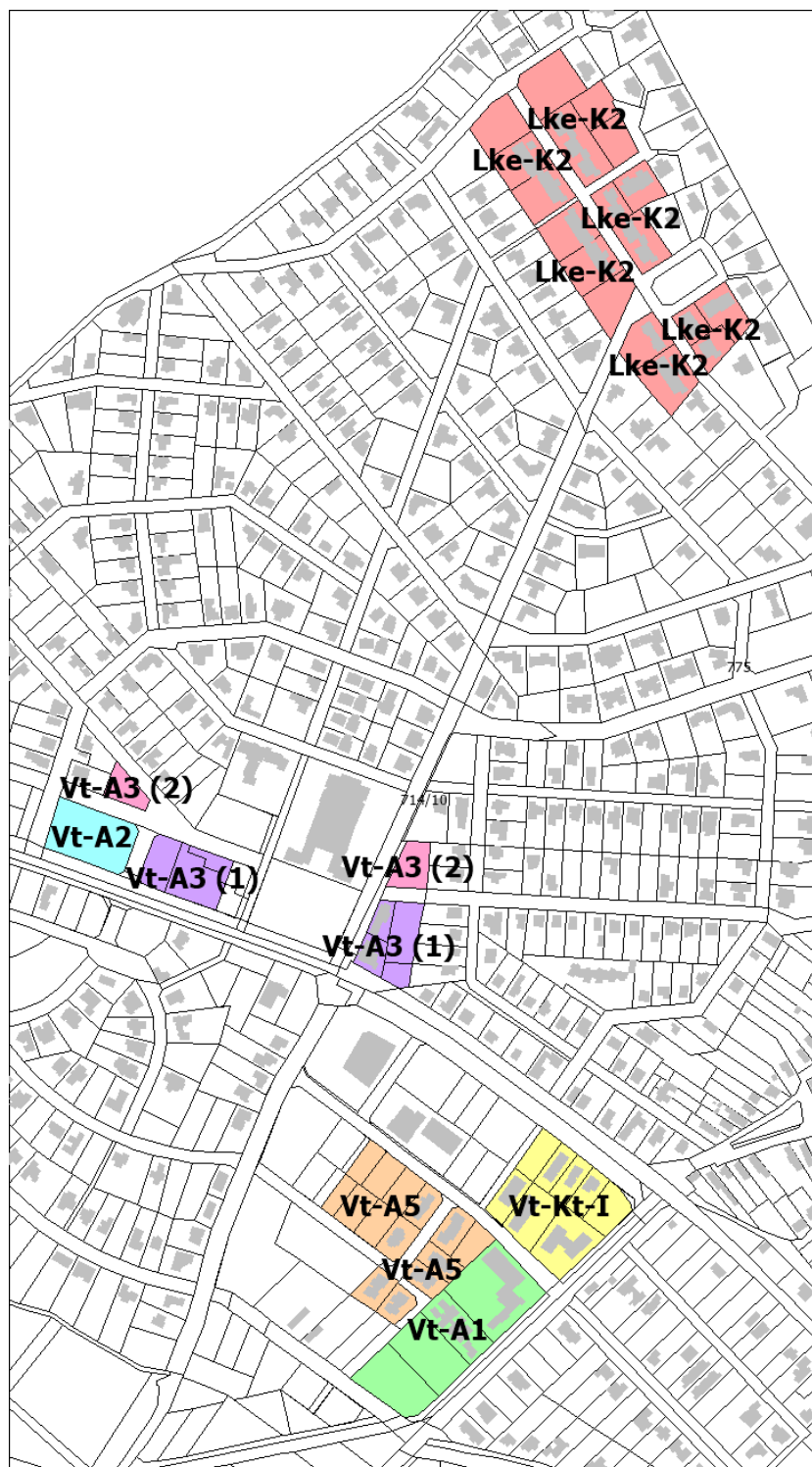
A hatályos HÉSZ a település területén a kertvárosias és falusias lakóterületre vonatkozóan a lakások számát általánosan szabályozza, az elhelyezhető épület - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában - 1250 m²-nél kisebb telken legfeljebb 1 db lakó, 1250 m²-es, vagy annál nagyobb telken legfeljebb 2 db lakó rendeltetést tartalmazhat.

Ezen kívül kijelölésre kerültek olyan építési övezetek, amelyekben kettőnél több lakás is létesíthető.

Építési övezet jele	Elhelyezhető lakásszám
Lke-K2	épületenként legfeljebb 6 db lakás
Vt-A1	az elhelyezhető épület elsősorban nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, sport és rekreációs rendeltetést tartalmazhat, melynek részeként telkenként legfeljebb 4 db lakás , valamint 4 vendégszobaszámú szállás jellegű rendeltetés is kialakítható
Vt-A2	telkenként legfeljebb 24 lakás – és legfeljebb további 4 egyéb rendeltetési egység - helyezhető el
Vt-A3	az elhelyezhető épület elsősorban legfeljebb 400 m ² bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá lakossági szolgáltató rendeltetést tartalmazhat, melynek részeként az emeleti szinten legfeljebb 4 db lakás is kialakítható
Vt-Kt-I	az elhelyezhető épület elsősorban legfeljebb 200 m ² bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá lakossági szolgáltató, továbbá egészségügyi, szociális rendeltetést tartalmazhat, melyek részeként – az intézményi rendeltetésként egyidejűleg megvalósuló alapterületet meg nem haladó arányban, az épület emeleti szintjén - telkenként legfeljebb 4 db lakás is kialakítható



A felsorolt építési övezetek területi elhelyezkedése a következő:

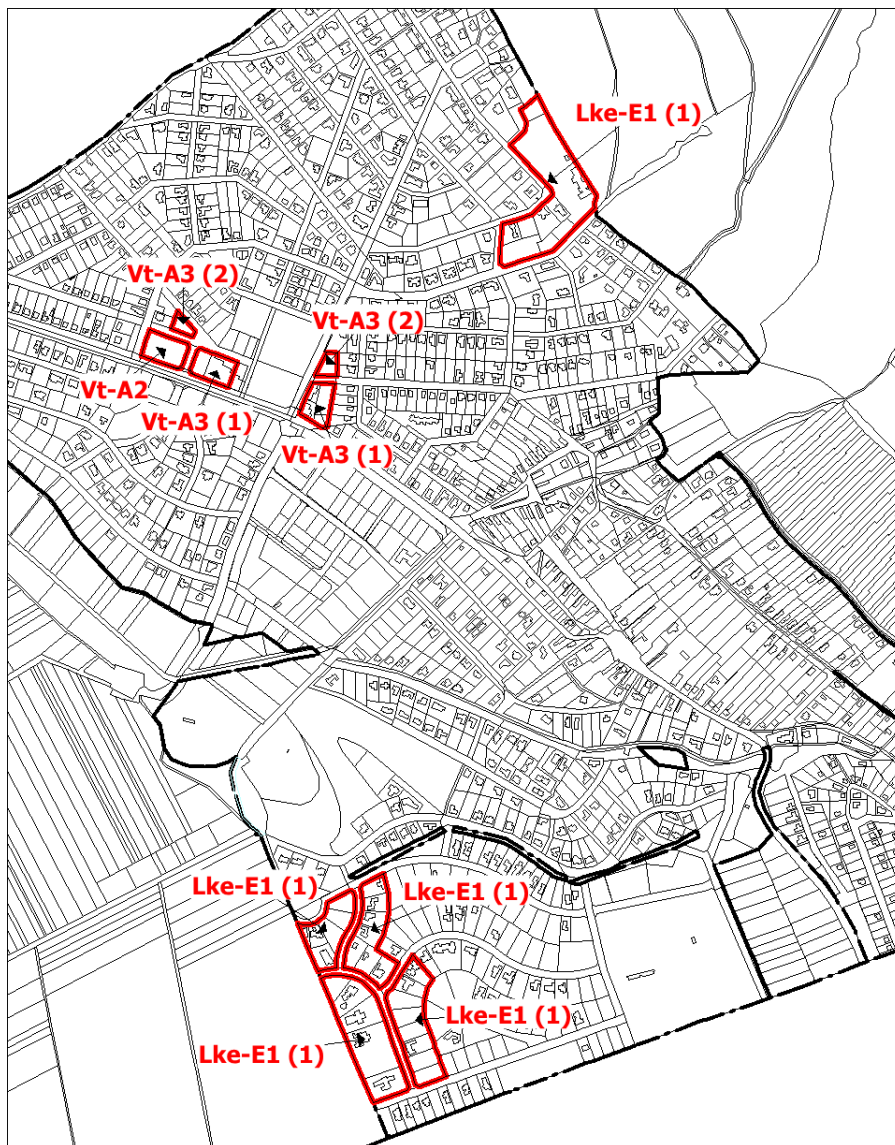


Megállapítható, hogy a már csaknem teljesen beépült un. BECCO területen kívül a kettőnél több lakás elhelyezésére kijelölt építési övezetek a két újabb településközpont környezetében találhatók.



A vizsgálat tárgyát képező érintett építési övezetek

A szerződés szerint vizsgálandó építési övezetek a Vt-A2, Vt-A3 (1), Vt-A3 (2) és az Lke-E1 (1) jelű építési övezetek, melyek a település belterületén elszórtan helyezkednek el.



A hatályos HÉSZ a Vt-A2, Vt-A3 (1) és Vt-A3 (2) jelű építési övezetekre az alábbi előírásokat tartalmazza:

37. Településközpont vegyes területek építési övezeteinek általános előírásai
37.§

- (1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó, lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) A településközpont vegyes terület építési övezeteinek telkein több épület is elhelyezhető, de lakó funkció kizárólagossága esetén telkenként csak egy lakóépület.



- (3) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben elhelyezhető épület az építési övezetre vonatkozó egyedi előírás szerinti rendeltetéseket tartalmazhatja.
- (4) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában - telepengedély-köteles gazdasági tevékenység céljára terület nem használható, ilyen tevékenység céljára építmény nem létesíthető. Telepbejelentés-köteles és a fentiek körébe nem tartozó gazdasági tevékenység céljára terület - a kézműipari rendeltetés fogalmának keretei között - használható és ilyen tevékenység céljára építmény létesíthető.
- (5) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben elhelyezhető melléképítmények:
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló,
 - kerti építmény,
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (6) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben
- a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó környezeti terhelést (pl. zajos, bűzös, vagy porszenyveződést) okozó tevékenység,
 - a napi 2 db, 7,5 tonnás (vagy azzal egyenértékű) jármű forgalmat meghaladó anyag- és áruszállítást igénylő tevékenység,
 - személy-, vagy áruszállítást végző járművek tárolását szolgáló tevékenység (önálló parkoló, vagy garázs, telephely),
 - járműkarosszéria-lakatos és fényező, valamint üzemanyagtöltő és járműmosó tevékenység céljára terület nem használható, valamint ilyen tevékenység céljára építmény nem létesíthető.
- (7) A (6) bekezdés b) pontja nem vonatkozik azokra az építési övezetekre, amelyekben az elhelyezhető épület önállóan is tartalmazhat kiskereskedelmi rendeltetést és az ingatlan gazdasági behajtója a KÖu-1 övezetbe sorolt 1103 jelű Budakeszi-Perbál összekötő út (Fő utca, Budajenői út) övezethatárától mért 80 m-en belül van.
- (8) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben az épületek zárt sorúan csak a közterületi telekhatártól mért 15 m-es sávon belül (utcai traktus) építhetők össze. Az utcai traktuson kívüli épületrészek esetén az oldalkert mérete 3,75 m.
- (9) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben az épület homlokzatmagassága az oldalhatáron álló, ill. ahhoz 3,0 m-nél közelebb álló részének oldalkerti homlokzata esetén nem haladhatja meg az övezetben előírt épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét, kivéve az utcai építési vonaltól mért 15,0m-es sávban elhelyezkedő épületrészt (utcai épületszárny).
- (10) A településközpont vegyes területek az alábbi építési övezetekre tagozódnak:
- Vt-Fk** hagyományos faluközpont építési övezete;
 - Vt-A** általános településközponti építési övezetek;
 - Vt-Kt** kizárólagos felhasználású építési övezetek (oktatási intézmények és kapcsolódó létesítményeik, alapintézmények, intézmények, kiskereskedelmi, sport és rekreációs, valamint vállalkozási célú létesítmények).



38. Településközpont vegyes területek építési övezeteinek egyedi előírásai**38.§**

- (1) A településközpont vegyes területek építési övezeteit, azok telekalakításra és beépítésre vonatkozó paramétereit a 3. táblázat tartalmazza:

3. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2		legkisebb b területe	kialakítható legkisebb telek- szélessége / mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb b mértéke	az épület- magasság megengedett legnagyobb b mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb b megengedett terepszint alatti beépítettség g
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
9	Vt-A2	2000		Z	40	7,0	40	
10	Vt-A3 (1)	900		Z	40	6,0	40	
11	Vt-A3 (2)	900		SZ	30	6,0	40	

- (2) A Vt-A2 jelű építési övezetben

- az elhelyezhető épületgyűttes elsősorban lakó és legfeljebb 200 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá lakossági szolgáltató rendeltetés tartalmazhat;
- az elhelyezhető épületgyűttes igazgatási, iroda, legfeljebb 24 vendégszobaszámú szállás jellegű, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, valamint sport rendeltetést is tartalmazhat;
- telkenként legfeljebb 24 lakás – és legfeljebb további 4 egyéb rendeltetési egység - helyezhető el, az épület Pipacs utcára néző földszintjén üzlethelyiség nem létesíthető, a Pipacs utca felől megközelíthető gépjármű tároló nem létesíthető;
- a Budajenői út felől a telkek gépjárművel nem közelíthetők meg;
- az előkert mérete: 0,0 m, kivéve a Budajenői út felől, ahol 15,0 m;
- az oldalkert mérete: 5,0 m;
- .
- az épületmagasság legkisebb mértéke: 5,0 m;
- kétszintes tetőtér nem alkalmazható;
- a szükséges parkoló férőhely legfeljebb 50%-a térszínen is elhelyezhető.
- négynél több rendeltetési egység - összesen bruttó 500 m²-nél nagyobb szintterület - akkor létesíthető, ha a kiszolgáló útként kialakítandó 733/9 hrsz.-ú földrészlet és a 1103 jelű országos mellékút tervezett útsatlakozása rendelkezésre áll.

- (3) A Vt-A3 jelű építési övezetekben

- az elhelyezhető épület elsősorban legfeljebb 400 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá lakossági szolgáltató rendeltetést tartalmazhat, melynek részeként az emeleti szinten legfeljebb 4 db lakás is kialakítható;
- az elhelyezhető épület igazgatási, iroda, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, valamint sport, rendeltetést is tartalmazhat;
- a telkek nem vonhatók össze;
- az épület földszint + emelet kialakítású lehet, alatta gépkocsi-tároló elhelyezhető;
- a Budajenői út felől a telkek gépjárművel nem közelíthetők meg;
- személygépkocsi-tároló új épület esetében kizárólag annak részeként, vagy azzal egy tömegben alakítható ki;
- .
- a Vt-A3 (1) jelű építési övezetben



- ha) az elhelyezhető épület a c) pontban foglaltakon kívül még legfeljebb 4 vendégszobaszámú szállás jellegű rendeltetést is tartalmazhat;
- hb) .
- hc) .
- i) a Vt-A3 (2) jelű építési övezetben
 - ia) a Muskátli utca menti részen lakás nem létesíthető;
 - ib) az oldalkert mérete 5,0 m.

A **Vt-A2** jelű építési övezet egyetlen helyen került kijelölésre, az iskola környezetében. Vizsgálatát indokolja, hogy nagyobb telekre vonatkozik, amelyen több lakás építhető. Alaposabb elemzése az a fejezet további részében található.

A **Vt-A3 (1)** jelű építési övezet szintén az iskola környezetében került kijelölésre, két helyen szerepel a szabályozási tervben. Az egyik a részletesebb vizsgálatra kerülő Rózsa köz menti két telekre vonatkozik, amelynek elemzése szintén a fejezet további részében található. A másik kijelölés a Muskátli utca – Fő utca – Akác köz által határolt sarkon összesen 4 telket érint. Ezek közül a Muskátli utca menti kettő telek üzletházzal beépített. Az Akác köz felőli telek szabadtéri tárolásra igénybe vett. A Fő utca felőli telekrész a Tölgyfa utca 2. szám alatti telek hátsó kertrésze, amely csak telekalakítás után hasznosítható a Vt-A3 (1) jelű építési övezet paramétereivel.

A **Vt-A3 (2)** jelű építési övezetek két helyen találhatók a szabályozási tervben. Az egyik az óvoda környezetében, a Rózsa köz – Pipacs köz sarkán jelenleg beépítetlen, kb. családi házas telekméretű ingatlan, mely a településközponti funkciók számára tartalék területként szolgál. A másik Vt-A3 (2) jelű építési övezetbe sorolt beépítetlen telek az iskolával szemben, a Muskátli utca mentén található, mérete kb. két családi házas telek méretével azonos. Szerepe lehet az üzletház folytatásában további önkormányzati intézmények – annak idején tervezett könyvtár – megvalósításában.

A hatályos HÉSZ az Lke-E1 (1) jelű építési övezetekre az alábbi előírásokat tartalmazza:

33. Lakóterületek építési övezeteinek általános előírásai

33.§

- (1) Lakóterületek építési övezeteiben
 - a) a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó környezeti terhelést (pl. zajos, bűzös, vagy porszenyveződést) okozó tevékenység,
 - b) a napi 2 db, 3,5 tonnás (vagy azzal egyenértékű) jármű forgalmat meghaladó anyag- és áruszállítást igénylő tevékenység,
 - c) személy-, vagy áruszállítást végző járművek tárolását szolgáló tevékenység (önálló parkoló, vagy garázs, telephely),
 - d) járműkarosszéria-lakatos és fényező, valamint üzemanagyöltő és járműmosó tevékenység céljára terület nem használható, valamint ilyen tevékenység céljára építmény nem létesíthető.
- (2) Lakóterületen a telekterület-mérettől függetlenül az épület bruttó alapterülete - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában – legfeljebb 500 m² lehet.
- (3) Az épületek homlokzatmagassága – minden egyes homlokzatra vonatkozóan – nem haladhatja meg az építési övezetre előírt épületmagasság 1,3-szorosát, de legfeljebb 6,0 m lehet.
- (4) .
- (5) Terepszint alatti építményt - a műtárgyak kivételével - csak úgy lehet kialakítani, hogy annak összes szerkezeti eleme az építési helyen belül maradjon.
- (6) Épülethez közvetlenül nem csatlakozó terepszint alatti építményt - a műtárgyak kivételével - legalább 50 cm vastag földtakarással, növényzettel fedetten kell kialakítani.



- (7) .
- (8) *A lakóterület építési övezeteiben a zöldfelületek kialakításkor a telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét legalább kétszintű (gyep- és cserjeszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. A be nem épített telekterület minden 150 m²-e után legalább 1 db fa ültetése szükséges.*
- (9) .
- (10) .

34. Kertvárosias lakóterületek építési övezeteinek általános előírásai

34.§

- (1) *A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, 6,0 m-es épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.*
- (2) *A kertvárosias lakóterületek építési övezeteinek telkein - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában - lakóépületből legfeljebb egy darab helyezhető el, a lakások száma telkenként legfeljebb 2 darab lehet.*
- (3) *A kertvárosias lakóterületek építési övezeteiben elhelyezhető épület az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:*
- 1250 m²-nél kisebb telken legfeljebb 1 db lakó, 1250 m²-es, vagy annál nagyobb telken legfeljebb 2 db lakó;*
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;*
 - egy darab, az övezeti előírásokban megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú szállás jellegű;*
 - az a) és b) pont szerinti épületekkel egy tömegben a helyi lakosság ellátását szolgáló, legfeljebb 200m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi, szolgáltató;*
 - sport*
- rendeltetést tartalmazhat.*
- (4) *A kertvárosias lakóterületek építési övezeteiben - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában - telepengedély-köteles gazdasági tevékenység céljára terület nem használható, ilyen tevékenység céljára építmény nem létesíthető. Telepbejelentés-köteles és a fentiek körébe nem tartozó egyéb gazdasági tevékenység céljára terület - a kézműipari rendeltetés fogalmának keretei között - használható és ilyen tevékenység céljára építmény létesíthető, amennyiben a telken lakórendeltetés is van.*
- (5) *A kertvárosias lakóterületek építési övezeteiben új épület esetén a fő rendeltetést kiszolgáló, illetve kiegészítő funkciók a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben helyezhetők el.*
- (6) *A kertvárosias lakóterületek építési övezeteiben a (3) bekezdés a) pontjában foglaltak szerinti 2 lakásos lakóépület elhelyezése esetén a hátsó kert mérete 15 m. A két lakást egy egybefüggő és egységes tetőformájú épülettömegben kell elhelyezni oly módon, hogy mindkét lakásnak közel azonos szélességű utcafronttal kell rendelkeznie (legfeljebb 20%-os eltérés megengedett), az utca felől kvázi ikerház jelleggel.*
- (7) *A kertvárosias lakóterületek építési övezeteiben elhelyezhető melléképítmények:*
- közmű-becsatlakozási műtárgy,*
 - közműpótló műtárgy,*
 - hulladéktartály-tároló,*
 - kerti építmény,*
 - jégverem, zöltségverem,*
 - komposztáló.*
- (8) *A kertvárosias lakóterületek építési övezeteiben - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában személygépkocsi-tároló csak a fő funkciót hordozó épület részeként, azzal egy tömegben alakítható ki, kivéve, ha:*
- a meglévő épület elhelyezkedése, kialakítása nem teszi lehetővé az egy tömegben való megvalósítást, ekkor a gépkocsi-tároló az építési helyen belül, a telek homlokvonalától legalább 5 m-rel hátrább helyezhető el;*
 - a telek az utcától emelkedik, és a már meglévő vagy tervezett épület az utcai telekhatártól mért 15 m-nél távolabb kerül(t) elhelyezésre. Ebben az esetben a gépkocsitároló az építési helyen belül, a telek homlokvonalától legalább 5 m-rel hátrább, a csatlakozó terepszint alá süllyesztve, növényzettel borítottan valósítható meg.*



35. Kertvárosias lakóterületek építési övezeteinek egyedi előírásai**35.§**

(1) A kertvárosias lakóterületek építési övezeteit, azok telekalakításra és beépítésre vonatkozó paramétereit az 1. táblázat tartalmazza:

1. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2		legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek- szélessége / mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület- magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb b megengedett terepszint alatti beépítettség
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
14	Lke-E1 (1)	3000	20	SZ	30	4,5	50	

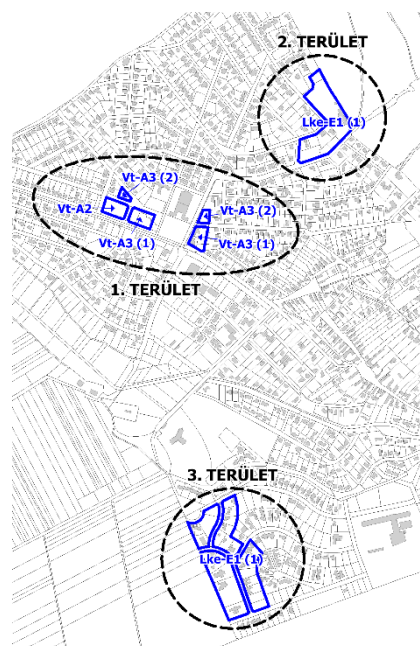
Telki hatályos településrendezési eszközei szerint az Lke-E1 (1) jelű építési övezetek a település belterületének két legtávolabbi pontján, két jól elhatárolható területen kerültek kijelölésre:

2. terület: a Berkenye utca mentén

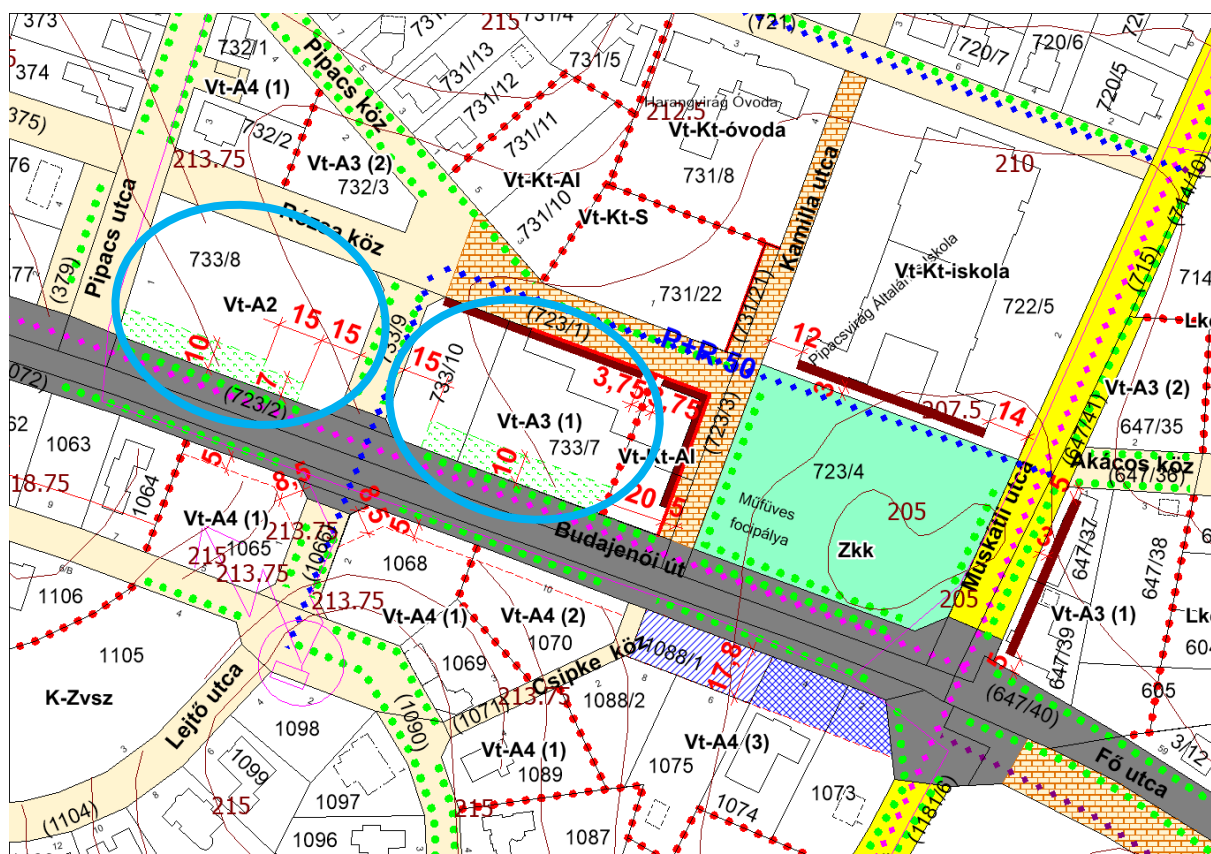
3. terület: a Cinege utca környékén

A 2. terület Telki északi részén található, a Berkenye köz, Berkenye utca, Levendula utca, Juharfa utca, belterületi határ által határolt Lke-E1 (1) jelű, kb. 2,8 ha területű építési övezetben 9 ingatlan található.

A 3. terület Telki déli részén található, a Cinege utca, Zöldike utca, Sármány utca mentén 4 tömbben került kijelölésre az Lke-E1 (1) jelű építési övezet. A kb. 5,5 ha-os terület 26 db ingatlant tartalmaz.



Az elsődlegesen vizsgált Vt-A2 és Vt-A3 (1) jelű építési övezetek Telki egyik településközpontjának környezetében, a Budajenői út mentén, a Muskátli utcától nyugatra, az általános iskola szomszédságában található. A Budajenői útra kivezető 733/9 hrsz.-ú tervezett közterület két oldalán lévő építési övezetekben többlakásos épületek helyezhetők el. A korábban inkább településközponti funkciók számára kijelölt területen ma már inkább lakások építésére van kezdeményezés.



Az érintett két területre vonatkozó szabályozási előírások az évek során jelentős változáson estek át. Ennek történeti áttekintését a következő rész tartalmazza.

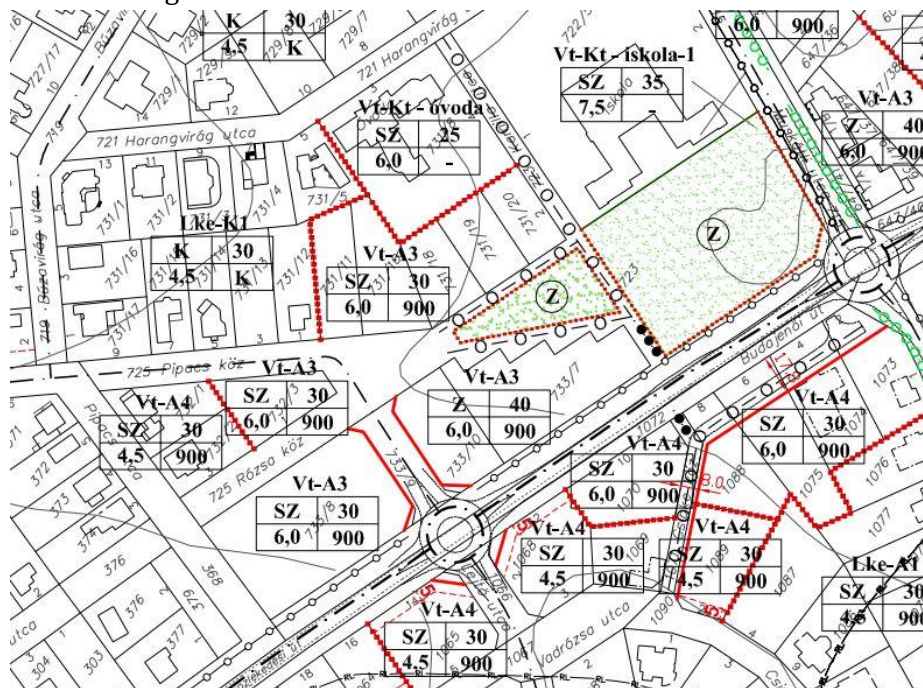


A beruházási szándékkal érintett építési övezetek előírásainak változása 2006. óta**2006.**

A Rosivall Tervező Iroda elkészítette Telki TSZT, HÉSZ és SZT tervét.

A HÉSZ 10/2006. (09.11.) rendelettel került elfogadásra.

A szabályozási terv kivágata:



A HÉSZ a Vt-A3 jelű építési övezetre vonatkozóan az alábbi előírásokat tartalmazza:

SZ - 30 - 6,0 - 900

8. § (11) A Vt-A3 jelű övezetek részletes előírásai:

- a) Az övezet elsősorban kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó létesítmények elhelyezésére szolgál, melyek részeként az emeleti szinten lakás is kialakítható.
- b) Az övezetben az a) pontban foglaltakon túl elhelyezhető:
 1. igazgatási épület,
 2. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
- c) Az övezet telkei nem vonhatók össze.
- d) Az övezetben földszint + emeletes épületet kell elhelyezni. Az épület alatt gépkocsitároló elhelyezhet.
- e) Az épületeket a telek homlokvonalán kell elhelyezni, ellenkező esetben a szabályozási vonal és az épület homlokvonalja közötti teleksávot közhasználatra átadott területként kell kialakítani. Gépjárműközlekedés részére az épület utcai homlokzatán legfeljebb egy darab kapu vagy kapuáthajtó létesíthető.
- f) Az oldalkert legkisebb mérete 5,0 m, melyben építmény – kerti építmény, szabadlépcső és lejtő kivételével – nem helyezhető el. A hátsókert mérete legalább 6,0 m, melyben állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló nem helyezhet el.
- g) Személygépkocsi-tároló kizárólag az a)-b) pont szerinti épület részeként, vagy azzal egy tömegben alakítható ki.



h) Kizárólag magastetős épület létesíthető. A tetőforma egyszer, a tetőhajlásszög $30-45^\circ$ között lehet. A hajlásszög-határokat a jellemző építészeti tagozatok (oromzatok, tetfelépítmények stb.) esetén is figyelembe kell venni.

i) Az övezetben elvi építési engedély kérelemben kell igazolni az egyes telkek egymással harmonikus módon történő beépíthetőségét, a környezetbe való illeszkedést, a közterületi és közlekedési kapcsolatok kialakíthatóságát, valamint a terepre illesztés tényét. Az elvi építési engedély kérelemnek tartalmaznia kell:

- a tömegformálásra és építészeti jellegre,
- a tereprendezésre, kertépítészeti kialakításra,
- a lakásösszetételre, a személygépkocsi-tárolók elhelyezésére,
- a gépjármű-kiszolgálásra és a parkolásra, valamint
- a telkek közterületi kapcsolatára vonatkozó megoldásokat.

2008.

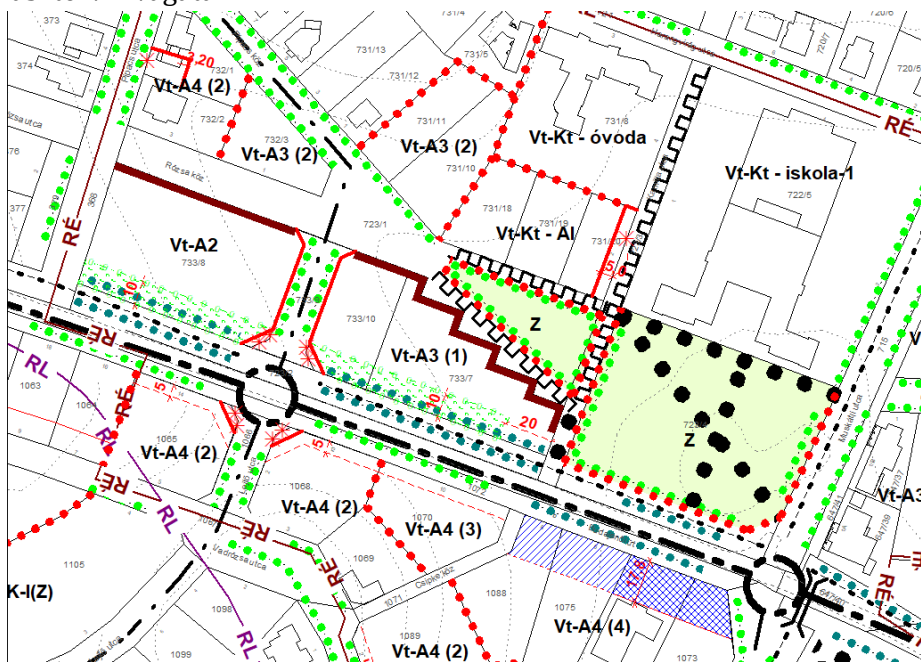
A HÉSZ módosítását az önkormányzat készítette, melyet 5/2008. (IV.09) rendelettel jóváhagytak.

TSZT, HÉSZ és SZT módosítást a BFVT készített 3 részterületre vonatkozóan, a HÉSZ módosítása 20/2008. (X.18.) rendelettel került jóváhagyásra.

2010.

A BFVT Kft. HÉSZ és SZT módosítást készített. A módosítások után egységes szerkezetbe foglalt tervet 24/2010. (X.4.) önkormányzati rendelettel hagyták jóvá.

A szabályozási terv kivágata:



A HÉSZ a Vt-A2 és a Vt-A3 (1) jelű építési övezetre vonatkozóan az alábbi előírásokat tartalmazza:

8. § (10)A **Vt-A2** jelű építési övezetek egyedi és részletes előírásai:

- a) Az építési övezet elsősorban lakások és kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás épületeinek együttes (egy épületben való) elhelyezésére szolgál.
- b) Az építési övezetben az a) pontban foglaltakon túl elhelyezhető:
 1. igazgatási épület,
 2. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
 3. az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen sportépítmény.

KASIB Komplex Kft.

20



- c) Telkenként legfeljebb 24 lakás helyezhető el. A telek utcafrontján elhelyezett épület (épületrész) földszintjén lakás nem alakítható ki. Ahol a szabályozási tervben kötelező építési vonal szerepel, ott az épület földszintjén csak kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó funkció helyezhető el, a közterület felé - a homlokzati hossz legalább 2/3-án - üzletportál kialakításával. Az építési övezetben elhelyezhető kiskereskedelmi funkciójú rendeltetési egységek bruttó szintterülete rendeltetési egységenként legfeljebb 400 m² lehet.
- d) Az előkert mérete 5,0m, kivéve ahol a kötelező építési vonal másképp nem rendelkezik.
- e) Az oldalkert mérete 5,0 m, a hátsókert mérete 15,0 m. Az oldal- és a hátsókertben építmény – kerti építmény kivételével – nem helyezhető el.
- f) Az épület legkisebb építménymagassága 5,0m.
- g) A Budajenői út felől a telkek gépjárművel nem közelíthetők meg.
- h) Az épületeket 25-45° közötti hajlásszögű magastetővel kell kialakítani. A 6,0 m-nél nagyobb építménymagasságú épületek esetében a tető felülnézeti felületének max. 15%-a lapostetős kialakítású is lehet. Kétszintes tetőtér nem alkalmazható.
- i) A településképpel és az építészeti kialakítással kapcsolatos követelmények előzetes tisztázása céljából elvi építési engedélyt kell kérni.
- j) A 733/8 hrsz.-ú telekre 3 éven belül teljesítendő beépítési kötelezettség, valamint a Budajenői út felőli sávban 3 éven belül teljesítendő beültetési kötelezettség vonatkozik a szabályozási terven ábrázolt helyen. A 733/8 hrsz.-ú ingatlanon a szükséges parkolóférőhely legfeljebb 50%-a térszínen is elhelyezhető.

(11) A Vt-A3 jelű építési övezetek részletes előírásai:

- a) Az építési övezet elsősorban kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó létesítmények elhelyezésére szolgál, melyek részeként az emeleti szinten legfeljebb 4 db lakás is kialakítható, kivéve a Vt-A3 (2) építési övezet Muskátli utca menti részét, ahol lakás nem létesíthető. Az építési övezetben elhelyezhető kiskereskedelmi funkciójú rendeltetési egységek bruttó szintterülete rendeltetési egységenként legfeljebb 400 m² lehet.
- b) Az építési övezetben az a) pontban foglaltakon túl elhelyezhető:
1. igazgatási épület,
 2. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
- c) Az építési övezet telkei nem vonhatók össze.
- d) Az építési övezetben földszint + emeletes épületet kell elhelyezni. Az épület alatt gépkocsitároló elhelyezhető.
- e) A **zárt** beépítésű építési övezetben az épületeket a szabályozási tervben jelölt építési vonalon kell elhelyezni, melytől a homlokzathossz legfeljebb 30%-án lehet legfeljebb 5m mélységig eltérni. A szabályozási vonal és az épület homlokvonala közötti teleksávot közhasználatra átadott területként kell kialakítani. A Budajenői út felől a telkek gépjárművel nem közelíthetők meg. Gépjárműközlekedés részére a telkek közterületi oldalaiként legfeljebb egy darab kapu, vagy kapuáthajtó létesíthető.
- f) A **szabadon** álló beépítésű építési övezetben az oldalkert mérete 5,0m, melyben építmény – kerti építmény kivételével – nem helyezhető el. A hátsókert mérete 6,0m, melyben állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló nem helyezhető el.
- g) Személygépkocsi-tároló kizárólag az a)-b) pont szerinti épület részeként, vagy azzal egy tömegben alakítható ki.
- h) Kizárólag magastetős épület létesíthető. A jellemző (az épület megjelenését meghatározó) tetőforma egyszerű, a tetőhajlásszög 30-45° között lehet. A jellemző építészeti tagozatokat (oromzatok, tetőfelépítmények), valamint a jellemző tetőformát kiegészítő elemeket (pl. teraszfedés, pergola, árnyékoló), vagy a tetőre előírt hajlásszöggel, vagy 10 foknál kisebb tetőhajlással kell kialakítani.
- i) A településképpel és az építészeti kialakítással kapcsolatos követelmények előzetes tisztázása céljából elvi építési engedélyt kell kérni.



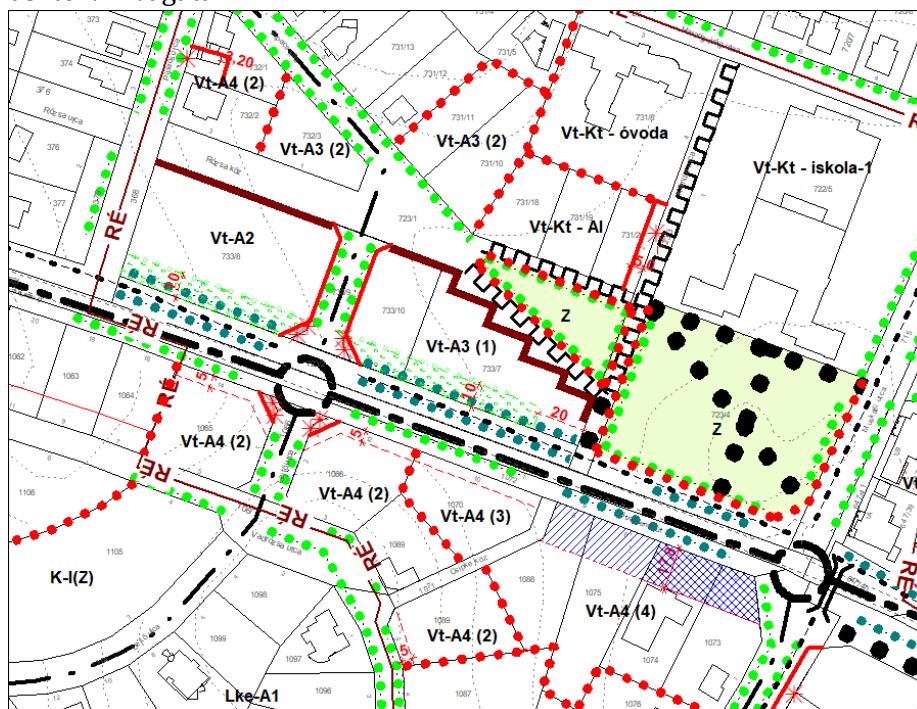
j) A 733/7, 10 hrsz.-ú telkekre 3 éven belül teljesítendő beépítési kötelezettség, valamint a Budajenői út felőli sávban 3 éven belül teljesítendő beültetési kötelezettség vonatkozik a szabályozási terven ábrázolt helyen.

Építési övezet jele		Legkisebb kialakítható telekterületméret (m ²)	Beépítési mód	Beépítettség legnagyobb mértéke (%)	Legnagyobb építmény-magasság (m)	Zöldfelület legkisebb aránya (%)
Vt-A2		4000	Z	40	6,5	40
Vt-A3	(1)	900	Z	40	6,0	40

2012.

A KASIB Kft. négy részterületre vonatkozó TSZT, HÉSZ és SZT módosítása mellett a kertvárosias lakóterületeken létesíthető lakásszám is szigorításra került a telekterület függvényében, melynek oka a kisméretű, keskeny telkek hátsókertjének újabb lakással való beépítésének korlátozása volt, továbbá az oldalhatáron történő építés szabályai is szigorodtak. A HÉSZ módosítás a 13/2012. (08. 01.) rendelettel került jóváhagyásra.

A szabályozási terv kivágata:



A HÉSZ a Vt-A2 és a Vt-A3 (1) jelű építési övezetre vonatkozóan az alábbi előírásokat tartalmazza:

8. §(3) A Vt-A2 jelű építési övezetek egyedi és részletes előírásai:

- a.) Az építési övezet elsősorban lakások és kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás épületeinek együttes (egy épületben való) elhelyezésére szolgál.
- b.) Az építési övezetben az a) pontban foglaltakon túl elhelyezhető:
 1. 1.igazgatási épület,
 2. 2.egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
 3. 3.az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen sportépítmény.



c.) Telkenként legfeljebb 24 lakás helyezhető el. A telek utcafrontján elhelyezett épület (épületrész) földszintjén lakás nem alakítható ki. Ahol a szabályozási tervben kötelező építési vonal szerepel, ott az épület földszintjén csak kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó funkció helyezhető el, a közterület felé - a homlokzati hossz legalább 2/3-án - üzletportál kialakításával. Az építési övezetben elhelyezhető kiskereskedelmi funkciójú rendeltetési egységek bruttó szintterülete rendeltetési egységenként legfeljebb 400 m² lehet.

d.) Az előkert mérete 5,0m, kivéve ahol a kötelező építési vonal másképp nem rendelkezik.

e.) Az oldalkert mérete 5,0 m, a hátsókert mérete 15,0 m. Az oldal- és a hátsókertben építmény – kerti építmény kivételével – nem helyezhető el.

f.) Az épület legkisebb építménymagassága 5,0m.

g.) A Budajenői út felől a telkek gépjárművel nem közelíthetők meg.

h.) Az épületeket 25-45° közötti hajlásszögű magastetővel kell kialakítani. A 6,0 m-nél nagyobb építménymagasságú épületek esetében a tető felülnézeti felületének max. 15%-a lapostetős kialakítású is lehet. Kétszintes tetőtér nem alkalmazható.

A településképpel és az építészeti kialakítással kapcsolatos követelmények előzetes tisztázása céljából elvi építési engedélyt kell kérni.

A 733/8 hrsz.-ú telekre 3 éven belül teljesítendő beépítési kötelezettség, valamint a Budajenői út felőli sávban 3 éven belül teljesítendő beültetési kötelezettség vonatkozik a szabályozási terven ábrázolt helyen. A 733/8 hrsz.-ú ingatlanon a szükséges parkoló férőhely legfeljebb 50%-a térszínen is elhelyezhető.

(11) A **Vt-A3** jelű építési övezetek részletes előírásai:

a) Az építési övezet elsősorban kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó létesítmények elhelyezésére szolgál, melyek részeként az emeleti szinten legfeljebb 4 db lakás is kialakítható, kivéve a Vt-A3 (2) építési övezet Muskátli utca menti részét, ahol lakás nem létesíthető. Az építési övezetben elhelyezhető kiskereskedelmi funkciójú rendeltetési egységek bruttó szintterülete rendeltetési egységenként legfeljebb 400 m² lehet.

b) Az építési övezetben az a) pontban foglaltakon túl elhelyezhető:

1. igazgatási épület,
2. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.

c) Az építési övezet telkei nem vonhatók össze.

d) Az építési övezetben földszint + emeletes épületet kell elhelyezni. Az épület alatt gépkocsi-tároló elhelyezhető.

e) A **zárt sorú** beépítésű építési övezetben az épületeket a szabályozási tervben jelölt építési vonalon kell elhelyezni, melytől a homlokzathossz legfeljebb 30%-án lehet legfeljebb 5m mélységig eltérni. A szabályozási vonal és az épület homlokvonala közötti teleksávot közhasználatra átadott területként kell kialakítani. A Budajenői út felől a telkek gépjárművel nem közelíthetők meg. Gépjárműközlekedés részére a telkek közterületi oldalaiként legfeljebb egy darab kapu, vagy kapuáthajtó létesíthető.

f) A **szabadon** álló beépítésű építési övezetben az oldalkert mérete 5,0m, melyben építmény – kerti építmény kivételével – nem helyezhető el. A hátsókert mérete 6,0m, melyben állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló nem helyezhető el.

g) Személygépkocsi-tároló kizárólag az a)-b) pont szerinti épület részeként, vagy azzal egy tömegben alakítható ki.

h) Kizárólag magastetős épület létesíthető. A jellemző (az épület megjelenését meghatározó) tetőforma egyszerű, a tetőhajlásszög 30-45° között lehet. A jellemző építészeti tagozatokat (oromzatok, tetőfelépítmények), valamint a jellemző tetőformát kiegészítő elemeket (pl. teraszfedés, pergola, árnyékoló), vagy a tetőre előírt hajlásszöggel, vagy 10 foknál kisebb tetőhajlással kell kialakítani.

i) A településképpel és az építészeti kialakítással kapcsolatos követelmények előzetes tisztázása céljából elvi építési engedélyt kell kérni.



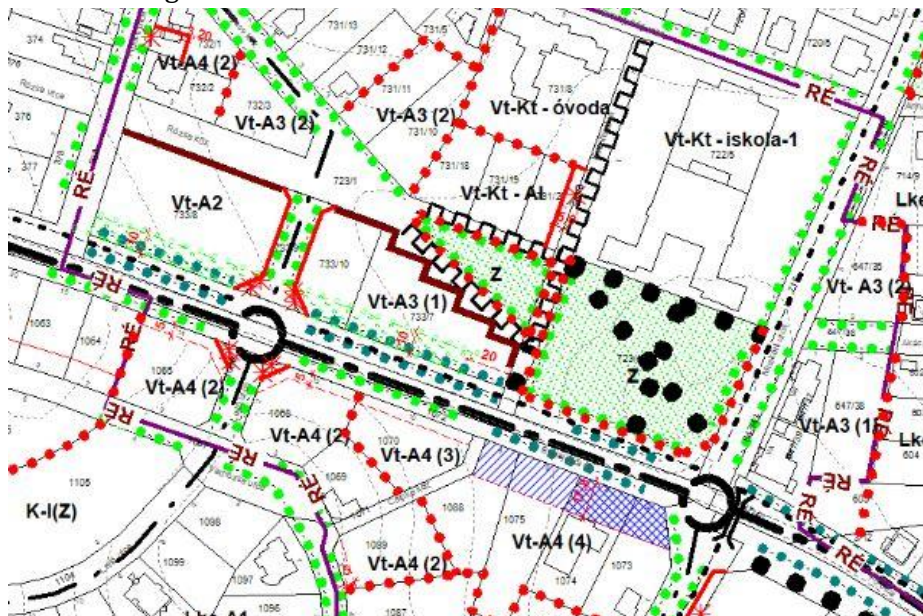
j) A 733/7, 10 hrsz.-ú telkekre 3 éven belül teljesítendő beépítési kötelezettség, valamint a Budajenői út felőli sávban 3 éven belül teljesítendő beültetési kötelezettség vonatkozik a szabályozási terven ábrázolt helyen.

Építési övezet jele	Legkisebb kialakítható telekterületméret (m ²)	Beépítési mód	Beépítettség legnagyobb mértéke (%)	Legnagyobb építménymagasság (m)	Zöldfelület legkisebb aránya (%)
Vt-A2	4000	Z	40	6,5	40
Vt-A3	(1)	Z	40	6,0	40

2014.

A KASIB Kft. öt részterületre vonatkozó HÉSZ és SZT módosítása a 11/2014. (VI.26.) rendelettel került jóváhagyásra

A szabályozási terv kivágata:



A HÉSZ a Vt-A2 és a Vt-A3 (1) jelű építési övezetre vonatkozóan az alábbi előírásokat tartalmazza:

8. § (10) A Vt-A2 jelű építési övezetek egyedi és részletes előírásai:

- Az építési övezet elsősorban lakások és kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás épületeinek együttes (egy épületben való) elhelyezésére szolgál.
- Az építési övezetben az a) pontban foglaltakon túl elhelyezhető:
 - igazgatási épület,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
 - az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen sportépítmény.
- Telkenként legfeljebb 24 lakás helyezhető el. A telek utcafrontján elhelyezett épület (épületrész) földszintjén lakás nem alakítható ki. Ahol a szabályozási tervben kötelező építési vonal szerepel, ott az épület földszintjén csak kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó funkció helyezhető el, a közterület felé - a homlokzati hossz legalább 2/3-án - üzletportál kialakításával. Az építési övezetben elhelyezhető kiskereskedelmi funkciójú rendeltetési egységek bruttó szintterülete rendeltetési egységenként legfeljebb 400 m² lehet.
- Az előkert mérete 5,0m, kivéve ahol a kötelező építési vonal másképp nem rendelkezik.



- e.) Az oldalkert mérete 5,0 m, a hátsókert mérete 15,0 m. Az oldal- és a hátsókertben építmény – kerti építmény kivételével – nem helyezhető el.
- f.) Az épület legkisebb építménymagassága 5,0m.
- g.) A Budajenői út felől a telkek gépjárművel nem közelíthetők meg.
- h.) Az épületeket 25-45° közötti hajlásszögű magastetővel kell kialakítani. A 6,0 m-nél nagyobb építménymagasságú épületek esetében a tető felülnézeti felületének max. 15%-a lapostetős kialakítású is lehet. Kétszintes tetőtér nem alkalmazható.
- i.) A településképpel és az építészeti kialakítással kapcsolatos követelmények előzetes tisztázása céljából elvi építési engedélyt kell kérni.
- j.) A 733/8 hrsz.-ú telekre 3 éven belül teljesítendő beépítési kötelezettség, valamint a Budajenői út felőli sávban 3 éven belül teljesítendő beültetési kötelezettség vonatkozik a szabályozási terven ábrázolt helyen. A 733/8 hrsz.-ú ingatlanon a szükséges parkoló férőhely legfeljebb 50%-a térszínen is elhelyezhető.
- (11) A **Vt-A3** jelű építési övezetek részletes előírásai:
- a.) Az építési övezet elsősorban kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó létesítmények elhelyezésére szolgál, melyek részeként az emeleti szinten legfeljebb 4 db lakás is kialakítható, kivéve a Vt-A3 (2) építési övezet Muskátli utca menti részét, ahol lakás nem létesíthető. Az építési övezetben elhelyezhető kiskereskedelmi funkciójú rendeltetési egységek bruttó szintterülete rendeltetési egységenként legfeljebb 400 m² lehet.
- b.) Az építési övezetben az a) pontban foglaltakon túl elhelyezhető:
1. igazgatási épület,
 2. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
- c.) Az építési övezet telkei nem vonhatók össze.
- d.) Az építési övezetben földszint + emeletes épületet kell elhelyezni. Az épület alatt gépkocsi-tároló elhelyezhető.
- e.) A **zártisorú** beépítésű építési övezetben az épületeket a szabályozási tervben jelölt építési vonalon kell elhelyezni, melytől a homlokzathossz legfeljebb 30%-án lehet legfeljebb 5m mélységig eltérni. A szabályozási vonal és az épület homlokvonala közötti teleksávot közhasználatra átadott területként kell kialakítani. A Budajenői út felől a telkek gépjárművel nem közelíthetők meg. Gépjárműközlekedés részére a telkek közterületi oldalaiként legfeljebb egy darab kapu, vagy kapuáthajtó létesíthető.
- f.) A **szabadon** álló beépítésű építési övezetben az oldalkert mérete 5,0m, melyben építmény – kerti építmény kivételével – nem helyezhető el. A hátsókert mérete 6,0m, melyben állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló nem helyezhető el.
- g.) Személygépkocsi-tároló kizárólag az a)-b) pont szerinti épület részeként, vagy azzal egy tömegben alakítható ki.
- h.) Kizárólag magastetős épület létesíthető. A jellemző (az épület megjelenését meghatározó) tetőforma egyszerű, a tetőhajlásszög 30-45° között lehet. A jellemző építészeti tagozatokat (oromzatok, tetőfelépítmények), valamint a jellemző tetőformát kiegészítő elemeket (pl. teraszfedés, pergola, árnyékoló), vagy a tetőre előírt hajlásszöggel, vagy 10 foknál kisebb tetőhajlással kell kialakítani.
- i.) A településképpel és az építészeti kialakítással kapcsolatos követelmények előzetes tisztázása céljából elvi építési engedélyt kell kérni.
- j.) A 733/7, 10 hrsz.-ú telkekre 3 éven belül teljesítendő beépítési kötelezettség, valamint a Budajenői út felőli sávban 3 éven belül teljesítendő beültetési kötelezettség vonatkozik a szabályozási terven ábrázolt helyen.



Építési övezet jele		Legkisebb kialakítható telekterületméret (m ²)	Beépítési mód	Beépítettség legnagyobb mértéke (%)	Legnagyobb építménymagasság (m)	Zöldfelület legkisebb aránya (%)
Vt-A2		4000	Z	40	6,5	40
Vt-A3	(1)	900	Z	40	6,0	40

2016.

A KASIB Kft. elkészítette Telki új TSZT, HÉSZ és SZT tervét. A HÉSZ a 15/2016. (XII.13.) rendelettel került elfogadásra.

A szabályozási terv kivágata:



A HÉSZ a Vt-A2 és a Vt-A3 (1) jelű építési övezetre vonatkozóan az alábbi előírásokat tartalmazza:

38. § (6) A Vt-A2 jelű építési övezetben

- az elhelyezhető épületegyüttes elsősorban lakó és legfeljebb 200 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá lakossági szolgáltató rendeltetés tartalmazhat;
- az elhelyezhető épületegyüttes igazgatási, iroda, legfeljebb 24 vendégszobaszámú szállás jellegű, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, valamint sport rendeltetést is tartalmazhat;
- telkenként legfeljebb 24 lakás helyezhető el, a telek utcafrontján elhelyezett épület (épületrész) földszintjén lakás nem alakítható ki;
- a Budajenői út felől a telkek gépjárművel nem közelíthetők meg;
- az előkert mérete: 0,0 m, kivéve a Budajenői út felől, ahol 15,0 m;
- az oldalkert mérete: 5,0 m;



- g) az épület Rózsa köz felőli homlokzata a közterületi határvonaltól legfeljebb 5,0 m-re állhat;
- h) az épületmagasság legkisebb mértéke: 5,0 m;
- i) az épületeket 25-45 fok közötti hajlásszögű magastetővel kell kialakítani. A 6,0 m-nél nagyobb épületmagasságú épületek esetében a tető felülnézeti felületének max. 15%-a lapostetős kialakítású is lehet. Kétszintes tetőtér nem alkalmazható;
- j) a szükséges parkoló férőhely legfeljebb 50%-a térszínen is elhelyezhető.

(7) A Vt-A3 jelű építési övezetekben

- a) az elhelyezhető épület elsősorban legfeljebb 400 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá lakossági szolgáltató rendeltetést tartalmazhat, melynek részeként az emeleti szinten legfeljebb 4 db lakás is kialakítható;
- b) az elhelyezhető épület igazgatási, iroda, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, valamint sport, rendeltetést is tartalmazhat;
- c) a telkek nem vonhatók össze;
- d) az épület földszint + emelet kialakítású lehet, alatta gépkocsi-tároló elhelyezhető;
- e) a Budajenői út felől a telkek gépjárművel nem közelíthetők meg;
- f) személygépkocsi-tároló új épület esetében kizárólag annak részeként, vagy azzal egy tömegben alakítható ki;
- g) kizárólag magastetős épület létesíthető. A jellemző (az épület megjelenését meghatározó) tetőforma egyszerű, a tetőhajlásszög 30-45 fok között lehet. A jellemző építészeti tagozatokat (oromzatok, tetőfelépítmények), valamint a jellemző tetőformát kiegészítő elemeket (pl. teraszfedés, pergola, árnyékoló), vagy a tetőre előírt hajlásszöggel, vagy 10 foknál kisebb tetőhajlással kell kialakítani;
- h) a Vt-A3 (1) jelű építési övezetben
- ha) az elhelyezhető épület a c) pontban foglaltakon kívül még legfeljebb 4 vendégszobaszámú szállás jellegű rendeltetést is tartalmazhat;
- hb) az épületeket a szabályozási tervben jelölt építési vonalon kell elhelyezni, melytől a homlokzathossz legfeljebb 30%-án lehet legfeljebb 5m mélységig eltérni. A telekhatár és az épület homlokvonala közötti teleksávot közhasználatra átadott területként kell kialakítani;
- hc) beültetési kötelezettség vonatkozik a szabályozási terven ábrázolt helyen;
- i) a Vt-A3 (2) jelű építési övezetben
- ia) a Muskátli utca menti részen lakás nem létesíthető;
- ib) az oldalkert mérete 5,0 m.

	A	B	C	D	E	F	G	H
1		A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2	Építési övezet jele	legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek- szélessége/ mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület- magasság megengedet t legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedet t terepszint alatti beépítettség
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
9		Vt-A2	2000	Z	40	6,5	40	
10	Vt-A3 (1)	900		Z	40	6,0	40	



2017.

A KASIB Kft. a Jung-házra vonatkozóan SZT módosítást készített, amely csak a szabályozási terv módosítására vonatkozott és 21/2017. (XII.21.) rendelettel került jóváhagyásra.

2018.

A KASIB Kft. a TKR miatt HÉSZ módosítást készített, amely csak a HÉSZ szöveges módosítására vonatkozott és 8/2018. (IV.25.) rendelettel került jóváhagyásra.

2019.

A KASIB Kft. a korábbi iskola bővítési területen elhelyezésre kerülő sportcsarnok miatt HÉSZ és SZT módosítást készített, amelyben új Vt-Kt-S építési övezet került előírásra. A terv 1/2019. (I.21.) rendelettel került jóváhagyásra.

A 21/2017. (XII.21.), a 8/2018. (IV.25.) és az 1/2019. (I.21.) módosító rendeletekkel egybeszerkesztett HÉSZ a Vt-A2 és a Vt-A3 (1) jelű építési övezetekre vonatkozó előírása:

38. § (6) A Vt-A2 jelű építési övezetben

- k) az elhelyezhető épületegyüttes elsősorban lakó és legfeljebb 200 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá lakossági szolgáltató rendeltetés tartalmazhat;
- l) az elhelyezhető épületegyüttes igazgatási, iroda, legfeljebb 24 vendégszobaszámú szállás jellegű, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, valamint sport rendeltetést is tartalmazhat;
- m) telkenként legfeljebb 24 lakás helyezhető el, a telek utcafrontján elhelyezett épület (épületrész) földszintjén lakás nem alakítható ki;
- n) a Budajenői út felől a telkek gépjárművel nem közelíthetők meg;
- o) az előkert mérete: 0,0 m, kivéve a Budajenői út felől, ahol 15,0 m;
- p) az oldalkert mérete: 5,0 m;
- q) .
- r) az épületmagasság legkisebb mértéke: 5,0 m;
- s) kétszintes tetőtér nem alkalmazható;
- t) a szükséges parkoló férőhely legfeljebb 50%-a térszínen is elhelyezhető.

(7) A Vt-A3 jelű építési övezetekben

- a) az elhelyezhető épület elsősorban legfeljebb 400 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá lakossági szolgáltató rendeltetést tartalmazhat, melynek részeként az emeleti szinten legfeljebb 4 db lakás is kialakítható;
- b) az elhelyezhető épület igazgatási, iroda, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, valamint sport, rendeltetést is tartalmazhat;
- c) a telkek nem vonhatók össze;
- d) az épület földszint + emelet kialakítású lehet, alatta gépkocsi-tároló elhelyezhető;
- e) a Budajenői út felől a telkek gépjárművel nem közelíthetők meg;
- f) személygépkocsi-tároló új épület esetében kizárólag annak részeként, vagy azzal egy tömegben alakítható ki;
- g) .
- h) a Vt-A3 (1) jelű építési övezetben
 - hd) az elhelyezhető épület a c) pontban foglaltakon kívül még legfeljebb 4 vendégszobaszámú szállás jellegű rendeltetést is tartalmazhat;
 - he) .
 - hf) .
- i) a Vt-A3 (2) jelű építési övezetben
 - ic) a Muskátli utca menti részen lakás nem létesíthető;



	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2		legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek- szélessége/ mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület- magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
9		Vt-A2	2000	Z	40	6,5	40	
10	Vt-A3 (1)	900		Z	40	6,0	40	

A KASIB Kft. 5 részterületre vonatkozóan, továbbá az épületmagasságok módosítása és az állattartó építmények elhelyezésének felülvizsgálata miatt HÉSZ és SZT módosítást készített, amely a 13/2020. (VII.16.) rendelettel került jóváhagyásra. A 733/8 hrsz.-ú telken építendő társasház miatt módosultak az építési övezeti előírások, törlésre kerültek a körforgalom miatti szabályozási vonalak, kiépítendő a Budajenői úttal való útcsatlakozás.



a) az elhelyezhető épületegyüttes elsősorban lakó és legfeljebb 200 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá lakossági szolgáltató rendeltetés tartalmazhat;



- b) az elhelyezhető épületegyüttes igazgatási, iroda, legfeljebb 24 vendégszobaszámú szállás jellegű, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, valamint sport rendeltetést is tartalmazhat;
- c) telkenként legfeljebb 24 lakás – és legfeljebb további 4 egyéb rendeltetési egység - helyezhető el, az épület Pipacs utcára néző földszintjén üzlethelyiség nem létesíthető, a Pipacs utca felől megközelíthető gépjármű tároló nem létesíthető;
- d) a Budajenői út felől a telkek gépjárművel nem közelíthetők meg;
- e) az előkert mérete: 0,0 m, kivéve a Budajenői út felől, ahol 15,0 m;
- f) az oldalkert mérete: 5,0 m;
- g) .
- h) az épületmagasság legkisebb mértéke: 5,0 m;
- i) kétszintes tetőtér nem alkalmazható;
- j) a szükséges parkoló férőhely legfeljebb 50%-a térszínen is elhelyezhető.
- k) négyenél több rendeltetési egység - összesen bruttó 500 m²-nél nagyobb szintterület - akkor létesíthető, ha a kiszolgáló útként kialakítandó 733/9 hrsz.-ú földrészlet és a 1103 jelű országos mellékút tervezett útsatlakozása rendelkezésre áll.

(7) A Vt-A3 jelű építési övezetekben

3. az elhelyezhető épület elsősorban legfeljebb 400 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá lakossági szolgáltató rendeltetést tartalmazhat, melynek részeként az emeleti szinten legfeljebb 4 db lakás is kialakítható;
4. az elhelyezhető épület igazgatási, iroda, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, valamint sport, rendeltetést is tartalmazhat;
5. a telkek nem vonhatók össze;
6. az épület földszint + emelet kialakítású lehet, alatta gépkocsi-tároló elhelyezhető;
7. a Budajenői út felől a telkek gépjárművel nem közelíthetők meg;
8. személygépkocsi-tároló új épület esetében kizárólag annak részeként, vagy azzal egy tömegben alakítható ki;
9. .
- 10.a Vt-A3 (1) jelű építési övezetben
- ha) az elhelyezhető épület a c) pontban foglaltakon kívül még legfeljebb 4 vendégszobaszámú szállás jellegű rendeltetést is tartalmazhat;
- hb).
- hc) .
- 11.a Vt-A3 (2) jelű építési övezetben
- ia) a Muskátli utca menti részen lakás nem létesíthető;
- ib) az oldalkert mérete 5,0 m.

	A	B	C	D	E	F	G	H
1		A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2	Építési övezet jele	legkisebb terület	kialakítható legkisebb telek-szélessége/mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
9	Vt-A2	2000		Z	40	7,0	40	
10	Vt-A3 (1)	900		Z	40	6,0	40	



Összefoglaló táblázat a változásokról:

Övezeti jel/beépítési mód, max. beépítési %, max. épületmagasság, minimális telekterület

	Vt-A3/SZ, 30, 6,0, 900	Vt-A3/Z, 40, 6,0, 900
2006.	• egyéb funkciók, emeleten lakás • telkek nem összevonhatók • F+1 • épület alatt gépkocsitároló az épület részeként • elvi engedély kell	
	Vt-A2	Vt-A3 (1)
2010.	• 24 lakás és egyéb egy épületben • utcai földszinten lakás nem lehet • Budajenői út felől nem közelíthető meg • elvi engedély kell • 3 éven belül beépítendő, beültetendő • parkoló fele térszínen is lehet	• egyéb, emeleten 4 lakás, de Muskátli utca mentén lakás nem lehet • telkek nem összevonhatók • F+1 • épület alatt gépkocsitároló az épület részeként • elvi engedély kell • 3 éven belül beépítendő, beültetendő
2012.	változatlan	változatlan
2014.	változatlan	változatlan
2016.	• 24 lakás és egyéb egy épületben • utcai földszinten nem lakás • Budajenői út felől nem közelíthető meg • parkoló fele térszínen is lehet	• egyéb, 4 szállítás, emeleten 4 lakás • telkek nem összevonhatók • F+1 • épület alatt gépkocsitároló az épület részeként • beültetési kötelezettség
2017. 2018. 2019.	• 24 lakás és egyéb egy épületben • utcai földszinten nem lakás • Budajenői út felől nem közelíthető meg • kétszintes tetőtér nem lehet • parkoló fele térszínen is lehet	• egyéb, 4 szállítás, emeleten 4 lakás • telkek nem összevonhatók • F+1 • Budajenői út felől nem közelíthető meg • épület alatt gépkocsitároló az épület részeként
2020.	• 24 lakás és 4 egyéb • utcai földszinten nem lakás • Pipacs utcára néző üzlet nem • Pipacs utca felől gépjárműtároló megközelítés nem • Budajenői út felől nem közelíthető meg • kétszintes tetőtér nem lehet • parkoló fele térszínen is lehet • négynél több rendeltetés csak ha Budajenői út és 733/9 utcátlakozás rendelkezésre áll	• egyéb, 4 szállítás, emeleten 4 lakás • telkek nem összevonhatók • F+1 • Budajenői út felől nem közelíthető meg • épület alatt gépkocsitároló az épület részeként



Megállapítható, hogy a Vt-A2 jelű építési övezet 2010-ben került bevezetésre a 733/8 hrsz.-ú telekre. Ezzel egyidejűleg vált lehetővé ebben az övezetben 24 db lakás létesítése, de előírásra került, hogy a telek a Budajenői út felől nem közelíthető meg. 2020-ban a 24 lakáson kívül lehetővé vált 4 db egyéb rendeltetési egység létesítése is, ugyanakkor szigorításra került, hogy négynél több rendeltetési egység csak abban az esetben létesíthető, ha Budajenői út és 733/9 ú tervezett közterület útcsatlakozása rendelkezésre áll.

A 733/10 és 733/7 hrsz.-ú telkekre vonatkozó Vt-A3 (1) jelű építési övezet kezdetben 4 db, emeleten megvalósítható lakást tartalmazott. 2016-ban került be a 4 lakás mellé a 4 db szállás jellegű funkció lehetősége. 2019. óta előírás az építési övezetre vonatkozóan, hogy a telkek a Budajenői út felől nem közelíthetők meg.

A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek – az adott település fejlesztését befolyásoló – vonatkozó megállapításai

Mivel a teljes dokumentáció kiemelten a többlakásos lakóépületek településre gyakorolt hatásaival foglalkozik, a Telkivel közvetlenül szomszédos települések esetében is vizsgálatra került ez a témakör.

A négy csatlakozó település közül Telki életére Budajenő és Páty van jelentősebb hatással, mivel Telki fő feltáró útjai mentén helyezkednek el, de a helyzetfeltárás kitér a többi szomszédos településre is.

Budajenő

Budajenő hatályos szabályozási tervében a magasabb elhelyezhető lakásszámot a 4 lakás építését lehetővé tevő építési övezetek képviselik. Három ilyen építési övezet került kijelölésre, az Lke-7/1, az Lke-8/1 és az Lke-8/2 jelű kertvárosias területek építési övezetei. Ezek összesen kb. 25 telket érintenek. Budajenő többi területén 1-2 lakás az általánosan elhelyezhető lakásszám. Nagyobb társasházra, vagy lakóparkra utaló építési övezet nem található.

Nagykovácsi

A helyi építési szabályzat a telekterület méretéhez köti az elhelyezhető lakások számát. Ennek megfelelően konkrét adatok a szabályozási tervből nem nyerhetők.

A Nagykovácsi utca mentén megépült Hillside villapark jelentős méretű területet foglal el és kb. 20 db többlakásos épületet tartalmaz. Ez a legnagyobb lakásszámú terület a településen.

Páty

A helyi építési szabályzat szerint általában telkenként 2 db lakás helyezhető el. Kivételt képez az Lke-SZ-11 jelű építési övezet, amelyben telkenként egy épület és abban 4 lakás létesíthető. Az említett övezet egyetlen helyen került kijelölésre és 10 telket érint.

Tök

A településen csak falusias lakóterület került kijelölésre, ahol telkenként legfeljebb 2 lakás építhető.



5. Az épített környezet vizsgálata

A felülvizsgálat tárgyát képező építési övezetek Telki belterületének három jól elhatárolható területén találhatók.

1. terület: Vt-A2, Vt-A3 (1) és Vt-A3 (2) jelű építési övezetek
2. terület: Lke-E1 (1) - Berkenye utca környéke
3. terület: Lke-E1 (1) - Cinege utca környéke

Az 1. területen a Vt-A2 és a Vt-A3 (2) jelű építési övezetbe tartozó ingatlanok beépítetlenek. A Vt-A3 (1) jelű építési övezet, parktól nyugatra eső területe szintén beépítetlen, míg a Muskátli utca keleti oldalán található területen, a körforgalom környezetében kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátóegységek üzemelnek.

A 2. területen lakóingatlanok találhatók. Minden telek beépített. A 3. területen szintén lakóingatlanok találhatók, néhol kétlakásos épületekkel. A telkek nagy része beépült.

A hatályos településrendezési eszközök alapján a felülvizsgálat tárgyát képező építési övezetek területén nem található műemlék, illetve helyi védelem alatt álló érték (hagyományos/karakteres építészeti jegyeket hordozó épület, helyi védett egyedi épület, helyi védett pince-együttes). A vizsgált területekre nem terjed ki ex-lege műemléki környezet és a helyi művi értékvédelmi terület határa, illetve nem érintettek védett utcaképpel (valamint „a védett utcakép kötelező oromfalas beépítéssel” elnevezésű művi védelmi elemmel). A település sajátos, karakteres elemeit képező kőkereszt, illetve köztéri kút nem található a területeken. A vizsgált területeket nem érinti régészeti lelőhely.

6. Demográfiai folyamatok vizsgálata

Telki a Budakeszi járáshoz tartozó község. Az összesen 12 települést számláló járás települései között népességét és területét tekintve is a mezőny második felében helyezkedik el, míg népsűrűsége Budaörs után a legmagasabb a járásban. 2023-ban a község 4518 főt számlált.

2023	Népesség (fő)	Terület (km ²)	Népsűrűség (fő/km ²)
Telki	4 518	10,47	432
Járási átlag (községek)	4006	18,81	259
Járási átlag (összesen)	8207	24,08	356

Adatok forrása: KSH

Népesedési folyamatok

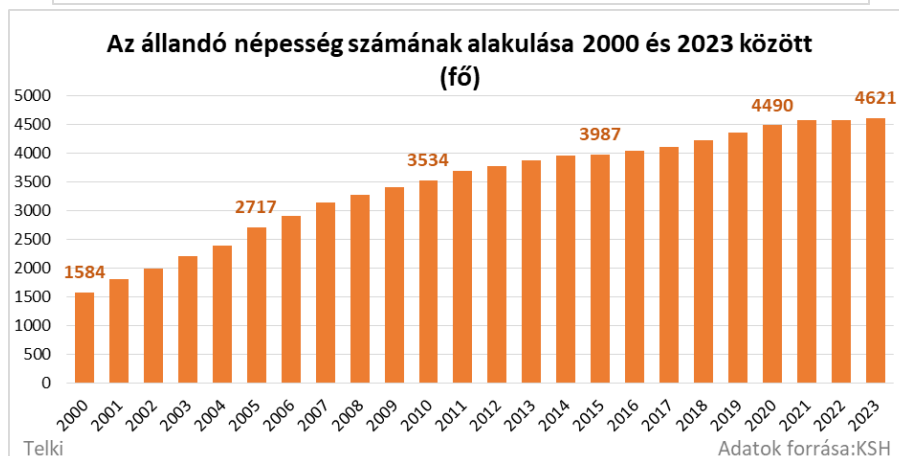
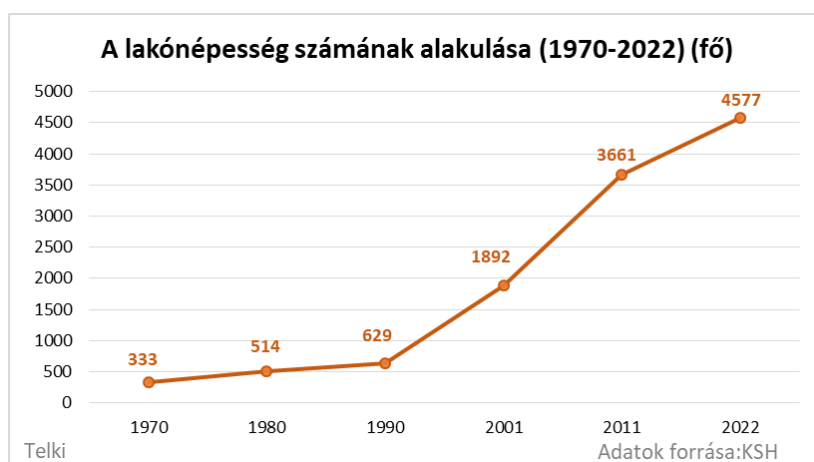
A 19. század végén, illetve a 20. század nagy részében a település népességszáma az országos növekvő tendenciától eltérően stagnált, csak minimális mértékben növekedett. Számottevő népességszám gyarapodás csak a '70-es évektől kezdve zajlott, a lakosok száma 1990-ig megduplázódott a községben. A rendszerváltást követően a szuburbanizációs hullám Budapest agglomerációjának részeként Telkit is elérte, a népességszám ugrásszerűen emelkedett. A népességyarapodás mértéke felülmúlta a térség lakosságszám bővülésének mértékét is. A község lakosságszáma 1990-hez képest 2001-re a háromszorosára növekedett, 2011-re majdnem a hatszorosára, 2022-re pedig, tehát nagyjából harminc év alatt több mint a hétszeresére bővült. A



folyamatos és jelentős népességgyarapodás ugyanakkor az utóbbi nagyjából tizenkét évben, a 2000-es évek végén kialakult gazdasági válság óta veszített lendületéből, lelassult.

Jelenlévő összes népesség (fő)	
	Telki
1880	213
1900	301
1920	305
1941	306
1960	302

Adatok forrása: TelR



Népmozgalom

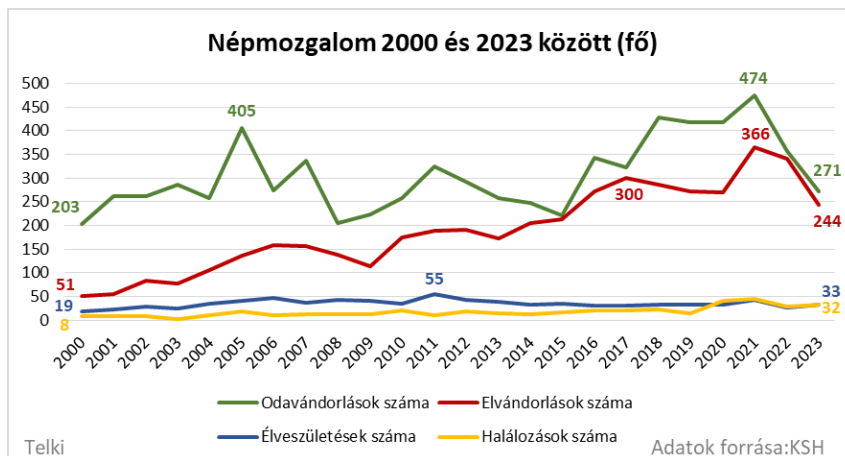
Amennyiben a népmozgalom alakulását vizsgáljuk Telkiben 2000 és 2023 között, úgy megállapíthatjuk, hogy az élveszületések száma majdnem minden esztendőben meghaladta a halálozások számát, ez alól csupán a 2020-2022 közötti időszak jelent kivételt.

Az odavándorlások és elvándorlások számát szemlélve láthatjuk, hogy a vizsgált időszakban kivétel nélkül minden évben többen telepedtek le Telkiben, mint amennyien elhagyták a községet, ráadásul a szóban forgó időszak nagy részében nagyságrendekkel magasabb volt a településre beköltözők száma a kiköltözőkkel szemben. 2000 és 2023 között a legtöbb lakó a közelmúltban,

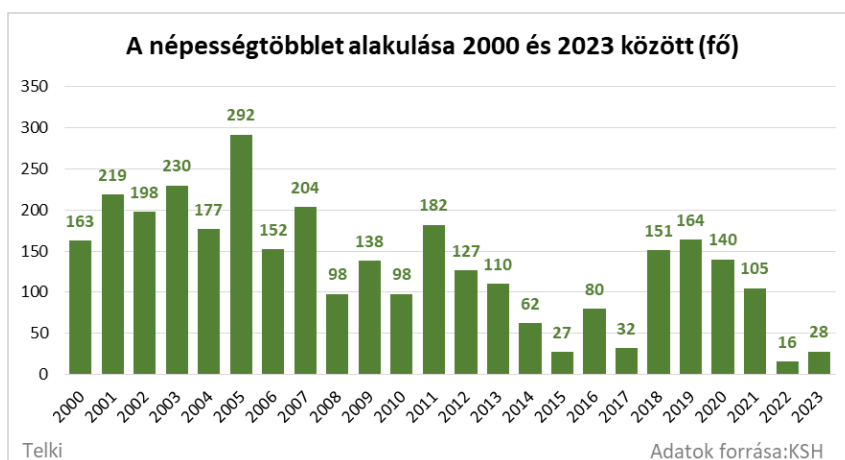


2021 -ben érkezett a településre (474 fő), és a legtöbbben szintén ebben az évben hagyták el Telkit (366 fő).

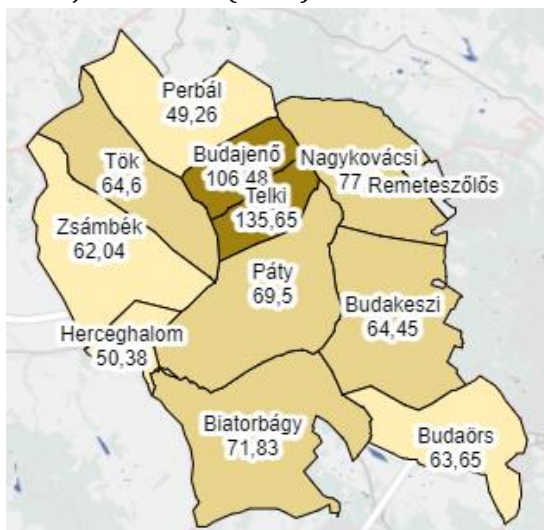
Bár a vizsgált több mint két évtized alatt jelentős különbség mutatkozott pozitív irányban az élveszületések és a halálozások, valamint az odavándorlások és elvándorlások mértékét tekintve, az is egyértelműen megmutatkozik, hogy számottevően és folyamatosan csökken a különbség a vizsgált mutatók tekintetében, amely a népességyarapodás jelentős mérséklődését eredményezi Telkiben.



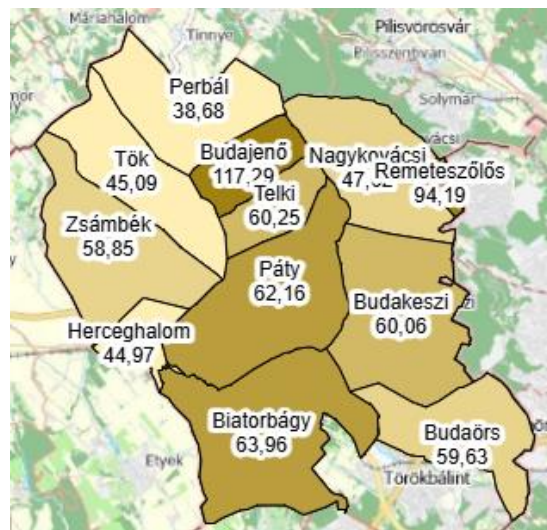
Ha összeadjuk a vándorlási egyenleg értékét, illetve az élve születések és halálozások különbségét, akkor megkapjuk a népességyarapodás, Telki esetében a népességtöbblet értékét, amelynek alakulása a lenti diagramon látható. A 2000-2023 közötti időszakban évente átlagosan 133 fővel, összességében pedig 3193 fővel nőtt a község lélekszáma, ugyanakkor a népességtöbblet jelentősen eltérően alakult a vizsgált időszak első és második felében. Míg 2000 és 2011 között évente átlagosan 179 fővel (összesen 2151 fővel) növekedett Telki lélekszáma, addig 2012 és 2023 között évi átlagban már csupán 87 fővel (összesen 1042 fővel) gyarapodott a népességszám a településen. A lenti diagramon jól látható, hogy 2000 és 2023 között a népességtöbblet alakulása meglehetősen hullámzó képet mutatott a községben, a 2000-es évek elején tapasztalt csúcserővel és a 2010-es évek közepének alacsony értékeivel, ugyanakkor a vizsgált időszakban egyértelműen megfigyelhető a népességtöbblet mértékének fokozatos csökkenése.



Járási kitekintést téve, a község népmozgalmi folyamatait a Budakeszi járás más településeivel összehasonlítva, a lenti ábrák segítségével a következő megállapításokat lehet tenni. Az odavándorlásokat tekintve 2000-ben Telkiben volt messze a legmagasabb az 1000 lakosra jutó beköltözők száma a járásban (136 fő). 2023-ra Budajenő kivételével minden járási településen csökkent a beköltözés mértéke, ugyanakkor a csökkenés mértékében jelentős különbségek mutatkoznak. Telki az a település a járásban, ahol messze a legnagyobb mértékben csökkent a mutató értéke, így a község 2023-ban már csak ötödik volt a járásban az odavándorlások 1000 lakosra jutó értékét (60 fő) tekintve.

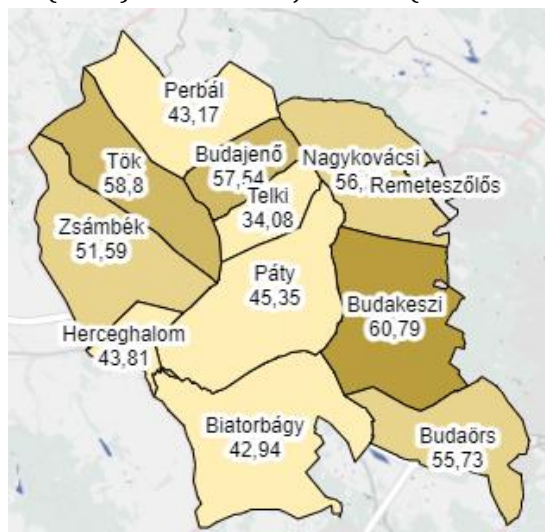


Belföldi odavándorlások 1000 lakosra jutó értéke a Budakeszi járásban **2000-ben** (Forrás: TEiR)

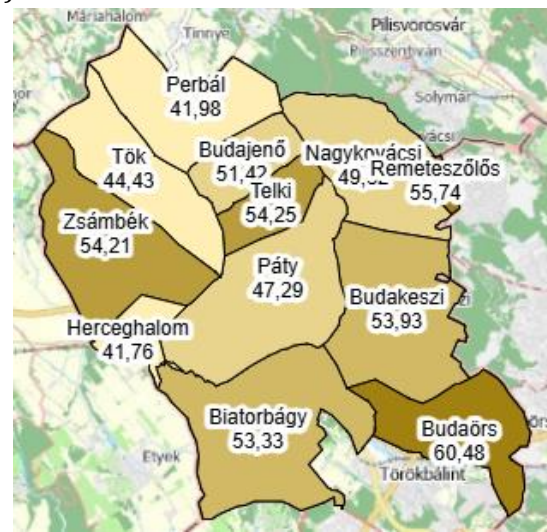


Belföldi odavándorlások 1000 lakosra jutó értéke a Budakeszi járásban **2023-ban** (Forrás: TEiR)

Az elvándorlásokat szemlélve ugyanaz a negatív irányú folyamat figyelhető meg. Míg 2000-ben az egész járásban Telkiben volt messze a legalacsonyabb az 1000 lakosra jutó kiköltözők száma (34 fő), addig 2023-ra bár a legtöbb járási településen csökkent a településeket elhagyók mértéke, Telki esetében tapasztalható messze a legnagyobb arányú növekedés a kiköltözések mértékében. Ebben az esztendőben Telkiben volt a második legmagasabb az 1000 lakosra jutó kiköltözők száma (54 fő) a Budakeszi járásban (Budaörs után).



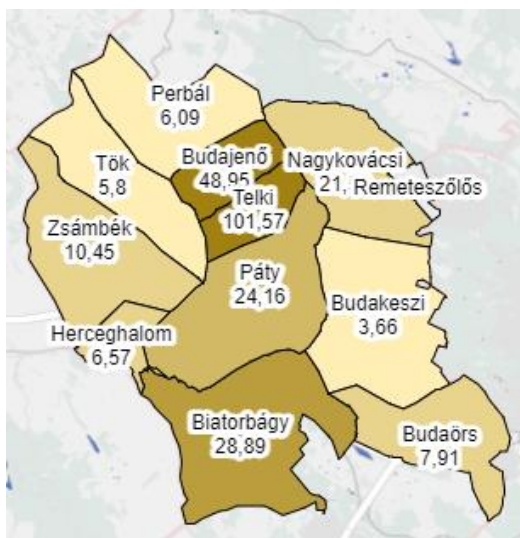
Belföldi elvándorlások 1000 lakosra jutó értéke a Budakeszi járásban **2000-ben** (Forrás: TEiR)



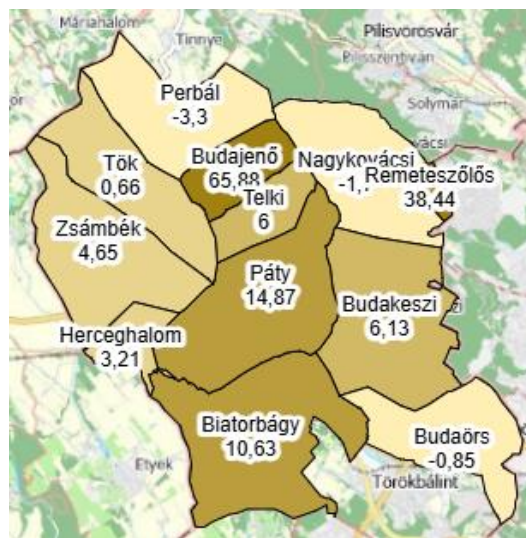
Belföldi elvándorlások 1000 lakosra jutó értéke a Budakeszi járásban **2023-ban** (Forrás: TEiR)



Az odavándorlások és elvándorlások különbségét mutató vándorlási egyenleg a fentiekhez illeszkedő folyamatot mutat a lenti ábrákon. 2000-ben Telkiben volt messze a legmagasabb a vándorlási egyenleg (ebben az évben minden településen népességtöbbslet) 1000 lakosra jutó értéke. Ebben az esztendőben olyannyira jelentős különbségek voltak tapasztalhatóak a járásban, hogy a községben több mint kétszer olyan magas volt a népességtöbbslet értéke (102 fő), mint az ebben a tekintetben második Budajenő esetében. 2023-ra Budajenő és Budakeszi kivételével minden járási településen jelentősen csökkent a vándorlási egyenleg, ugyanakkor Telki esetében messze a legnagyobb mértékű csökkenés zajlott le az egész járásban, a középmezőnybe juttatva ezzel a községet az 1000 lakosra jutó vándorlási egyenleget tekintve (6 fő).



Belföldi vándorlási egyenleg 1000 lakosra jutó értéke a Budakeszi járásban **2000-ben** (Forrás: TEiR)



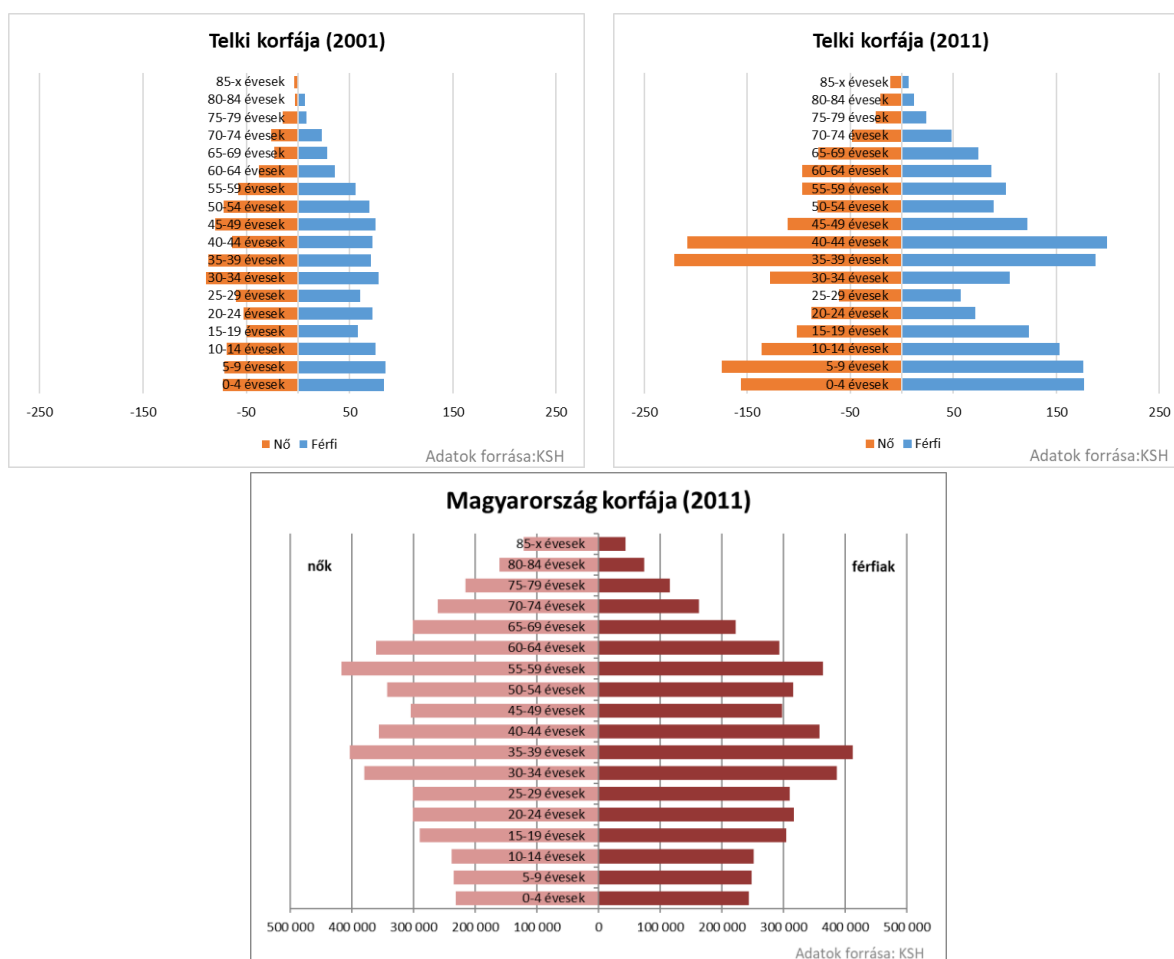
Belföldi vándorlási egyenleg 1000 lakosra jutó értéke a Budakeszi járásban **2023-ban** (Forrás: TEiR)

Várható népességszám

A településen zajló, sokáig jelentős lakosságszámbővülést előidéző demográfiai folyamatok negatív alakulását figyelembe véve (egyre inkább közelít egymáshoz az élveszületések és halálozások, valamint beköltözők és kiköltözők száma), a népességszám bővülésének további lassulása várható.

A beruházási szándékkal érintett településközponti területen megvalósítható 32 lakás kialakításával várhatóan nagyjából 96 lakossal bővül a község lélekszáma (a Telkire jellemző 3 fő/lakás arányszámot alapul véve), amely a jelenlegi állandó népességszámot figyelembe véve (2023-ban 4621 fő) kb. 2 %-os emelkedést jelentene.



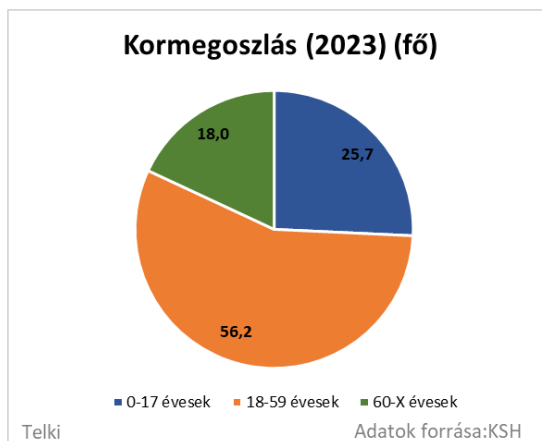
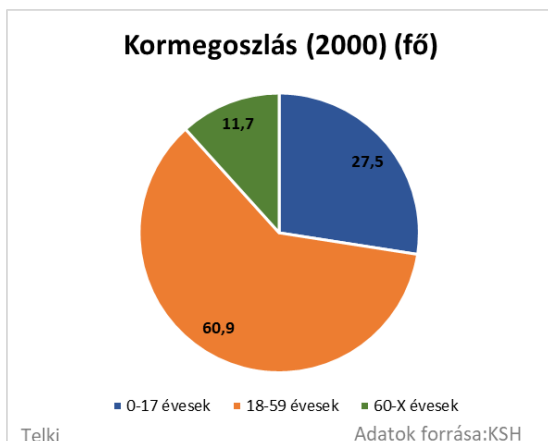
Korösszetétel

Ha összehasonlítjuk Telki 2001-es és 2011-es évre vonatkozó korfáit, akkor megállapíthatjuk, hogy míg 2001-ben kiegyenlítettség volt megfigyelhető a korosztályok létszámát tekintve, addig 2011-ben a legfiatalabb korosztályok (0-4, 5-9 és 10-14 évesek), illetve a 35 és 45 év közötti korosztályok jelentősen kiemelkedtek a létszámuk alapján. Ebben az esztendőben a legnépesebb korosztályok ez utóbbi, 35-39 és 40-44 éves nők, valamint férfiak voltak a községben. Szembetűnő változás, hogy a két időpont között eltelt tíz év alatt jelentősen eltolódott a súlypont a gyerekkorú, illetve a fiatalabb szülők korosztályainak irányába, köszönhetően a településre nagyszámban beköltöző családoknak.

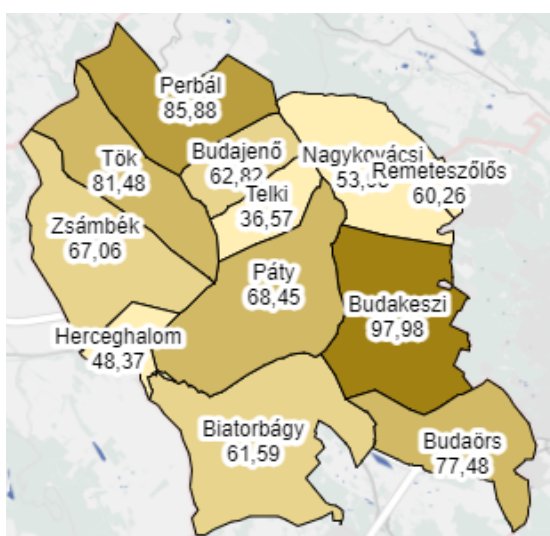
Ha a 2011-es Telkire és Magyarország egészére vonatkozó korfákat szemléljük, akkor megállapíthatjuk, hogy a község az országotól igen eltérő korösszetétellel rendelkezik, hiszen létszámuk alapján a fiatal korosztályok jóval jelentősebb, az idősebb korosztályok pedig jóval kevésbé jelentős csoportokat alkotnak a településen az országos viszonyokhoz képest. Így megállapítható, hogy Telki korfája, a legtöbb településtől eltérően nem mutatja a Magyarország, sőt majd egész Európa társadalmára jellemző előregedés képét.

Megjegyzendő, hogy jelen dokumentum készítésének idején még nem álltak rendelkezésre a népesség korosztályok szerinti megoszlására vonatkozóan a legfrissebb, 2022-es népszámlálási adatok.

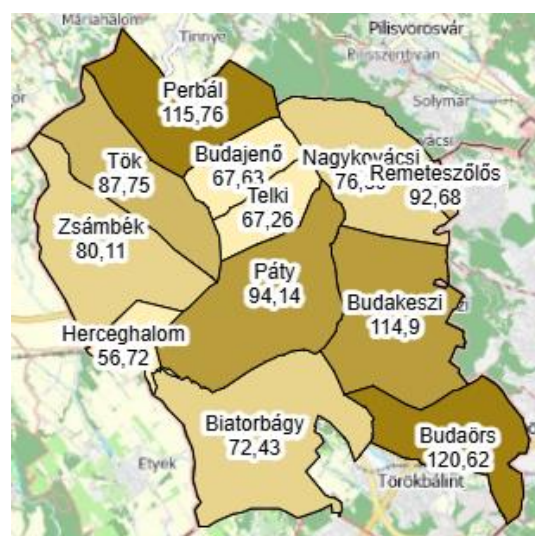




A fiatalos korösszetétel tükröződik akkor is, ha a két fenti kördiagram segítségével megvizsgáljuk a 2000-es és a 2023-as évre vonatkozó kormegoszlást. 2023-ban a népesség több mint negyedét a fiatalok (0-17 évesek) alkották, míg a 60 év felettiek aránya nem érte el 20 %-ot sem. Ugyanakkor a 2000-es viszonyokhoz képest szembevető változás, hogy a fiatalok és a gazdaságilag aktív korcsoport (18-59 évesek) aránya csökkent, a 60 év felettiek aránya pedig számottevően növekedett a településen. Így minimális mértékben ugyan, de az elmúlt húsz év a társadalom előregedésének irányába mutatott.



Öregedési index (65 év feletti lakosság 100 fő 0-14 éves korú lakosságra jutó értéke) a Budakeszi járásban **2010-ben** (Forrás: TEiR)



Öregedési index (65 év feletti lakosság 100 fő 0-14 éves korú lakosságra jutó értéke) a Budakeszi járásban **2023-ban** (Forrás: TEiR)

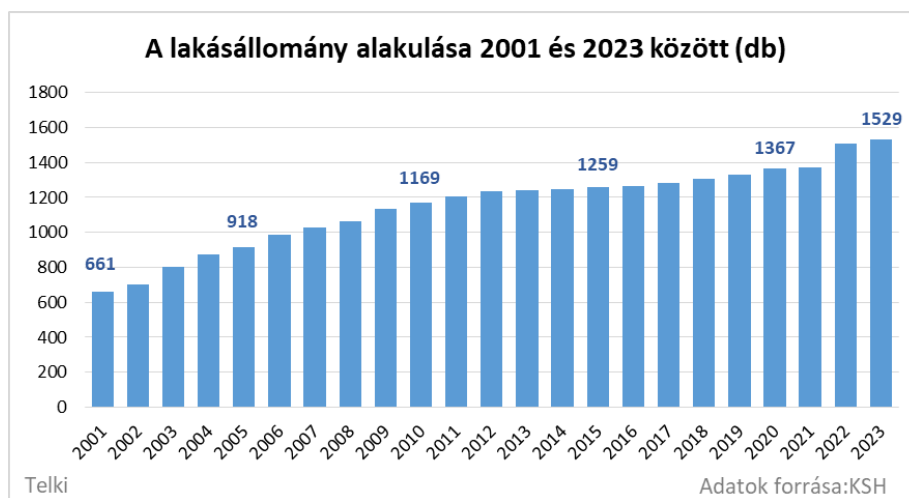
Az előregedés folyamatát tükrözi az öregedési index is, amely a száz 0-14 éves lakosra jutó 65 éven felüli lakos számának alakulását mutatja be a fenti, Budakeszi járás településeire vonatkozó ábrák segítségével, a 2010-es és 2023-as viszonyokat szemlélítve. Szembeötlő változás, hogy 2023-ra kivétel nélkül minden településén emelkedett az öregedési index értéke a Budakeszi járásban (ráadásul a legtöbb településen jelentősen), ugyanakkor Telki azon települések között van, melyek esetében a legnagyobb mértékben növekedett ez a mutató (Budaörs és Remeteszőlős után a legjelentősebb növekedés). Mindemelett 2023-ban Herceghalom után Telki volt az a



település a járásban, ahol a legkisebb volt az öregedési index értéke, hiszen 100 fő 0-14 éves lakosra 67 fő 65 év feletti lakos jutott a községben.

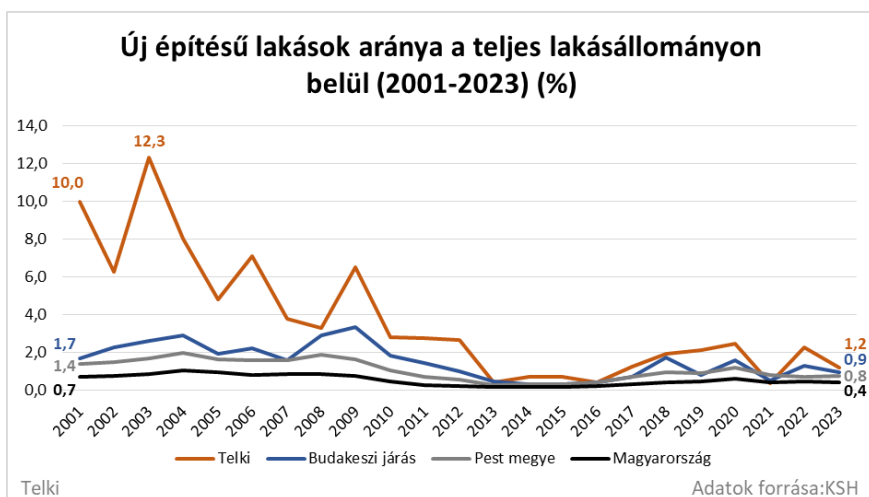
7. Lakásállományhoz kötődő folyamatok vizsgálata

A település lakásállományának alakulását szemlélve, a jelentős népességyarapodáshoz illeszkedve, a lakások számának folyamatos és igen jelentős emelkedése figyelhető meg Telkiben. A lenti diagramon is jól látható módon az utóbbi több mint húsz esztendőben a lakásállomány több mint a duplájára bővült a községben. Ugyanakkor a 2010-es évek első felétől kezdve érzékelhetően csökkent a lakásszámbővülés üteme, tekintettel arra, hogy a népességyarapodás is veszített lendületéből.

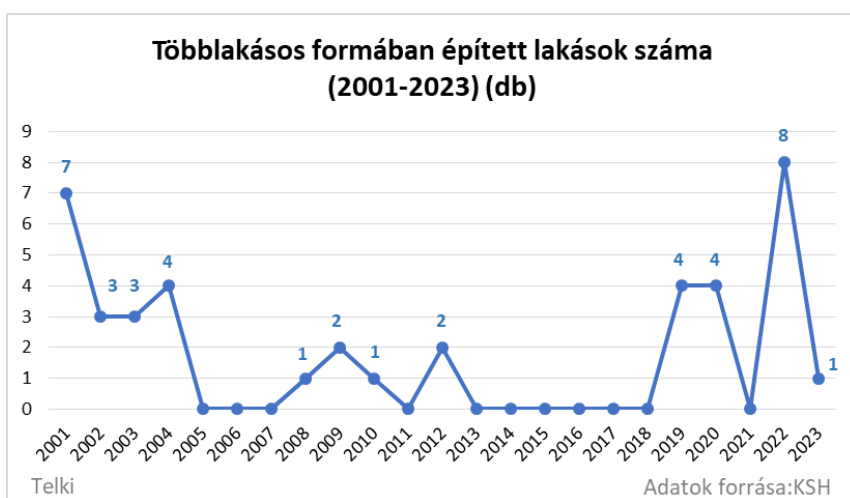


A lakásépítések intenzitásának mértéke azonban igazán a lenti diagram segítségével mérhető le, amely az új építésű lakások, az adott év végi teljes lakásállományon belüli arányát mutatja a 2001-2023 közötti időszakban Telkiben, illetve a Budakeszi járásban, Pest megyében és Magyarországon. A diagramon jól látható, hogy a vizsgált időszak nagy részében Telkiben az összes térségi szintnél jelentősen magasabb volt az új építésű lakások teljes lakásállományon belüli aránya. A lakásépítések intenzitása olyannyira nagy volt, kiváltképp a szóban forgó időszak első felében, hogy miközben Telkiben a csúcsvértéknek számító 2003-as esztendőben 12 % volt az új építésű lakások aránya, addig a szintén jelentős népességyarapodást felmutatni tudó Budakeszi járásban mindössze 3 %, Pest megyében 2 %, országosan pedig csupán alig 1 % volt ezen mutató értéke. Szembetűnő az is, hogy bár a 2013-as esztendőre meredeken bezuhant az új építésű lakások aránya, Telkihez hasonlóan az összes térségi szinten, a következő években a községet a járási, megyei és országos viszonyokhoz képest is nagyobb intenzitású lakásállomány bővülés jellemezte. Az utóbbi éveket szemlélve látható, hogy a 2021-es mélypontot követően, amikor járási és megyei szinten is magasabb volt a községénél az új építési lakások aránya, a 2022-es és 2023-as esztendőkből újra minden térségi szintnél számottevően magasabb volt a lakásállomány bővülés mértéke Telkiben (2023-ban 1,2 %).





A lakásépítésekben belül a többlakásos formában épített lakások számának 2001 és 2023 közötti alakulását görcső alá véve a lenti diagram segítségével megállapítható, hogy míg a 2000-es évek elején és 2010 környékén tapasztalható volt a sortársasházak formájában történő többlakásos lakásépítés Telkiben (2001-ben 7 db ilyen lakás is épült), addig 2013 és 2018 között egyáltalán nem épültek többlakásos formában lakások a településen. 2019-től ugyanakkor nagyobb számban kerültek kialakításra többszintes, többlakásos épületek a községben. 2019-ben és 2020-ban 4-4 db lakás, 2022-ben pedig 8 db lakás is kialakításra került többszintes, többlakásos formában, amely a vizsgált időszakban csúcsértéknek számít.



A járási kitekintést nyújtó lenti táblázat segítségével a többszintes, többlakásos formában épített lakások számának alakulása követhető nyomon 2013 és 2023 között (nem számolva a sorház, láncház formájában épített lakásokkal). Az adatsorokból látható, hogy a vizsgált időszakban az olyan nagyobb lélekszámmal rendelkező településeken, mint Budaörs, Budakeszi és Biatorbágy jellemző volt a többszintes, többlakásos formában épült lakások magas száma, ugyanakkor Telki és a Telkinél kisebb lakosságszámmal rendelkező településeken egyáltalán nem, vagy csak kisszámban és kisebb léptékben zajlottak többlakásos beruházások. Telkiben az elmúlt tíz évben ugyanakkor pont az utóbbi esztendőben épültek lakások többszintes, többlakásos formában, 2022-ben ráadásul az eddigi legnagyobb számban, hiszen 8 lakás került kialakításra ebben a



formában. A teljes járási adatokat szemlélve, elsősorban a nagyobb településeken zajló nagyobb léptékű lakásépítési projektek miatt egyáltalán nem látszik csökkenés a többszintes, többlakásos formában épült lakások számát tekintve sőt, az utóbbi években újra növekszik ezen lakások száma a járásban.

Többszintes, többlakásos formában épített lakások száma a Budakeszi járásban (db)											
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Biatorbágy	12		4	4		222	7	12		53	91
Budajenő											
Budakeszi	5		6				9	10	7	20	24
Budaörs	5	3	10			8			8		
Herceghalom								6	6	10	
Nagykovács		1		6							
Páty		12			3		10	3			
Perbál											
Remeteszőlős				3							
Telki							4	4		8	
Tök											
Zsámbék									3	6	
ÖSSZESEN	22	16	20	13	3	230	30	35	24	97	124

Adatok forrása: TelIR

Ingyenvásárlási szokások, költözési irányok, kapcsolódó települési beruházások

A környező településeken egyedül Budajenőn kínálnak társasházi lakásokat, F+1 szintes épületegyüttesben, felszíni parkolóval.

Ez visszavezethető arra, hogy vagy nem kedvelt a környéken a társasházi lakás, vagy arra, hogy nincs megfelelő kínálat.

Az agglomerációban egyéb helyeken épülnek pl. lakóparkok, melyek nagy tiltakozást váltanak ki, de nem is annyira helyben, hanem a közlekedésükkel terhelt budapesti kerületekben.

Lakóparkos beépítés van folyamatban Nagykovácsiban, mely ellen a II. kerület élénken tiltakozik. Nagykovácsból Budapestre dolgozni járó lakosok a túlterhelt főúthálózat bedugulása miatt a kisebb lakóutcákat veszik igénybe nagy mértékű rongálást okozva a közterületek állapotában. Adót viszont nem Budapesten fizetnek, tehát a II. kerület most azzal a követeléssel állt elő, hogy a rajtuk áthaladó járuljanak hozzá az utak karbantartásához.

(Ez a cikk a Net Média Zrt. tulajdona. Minden jog fenntartva.)

Az agglomerációból érkező autóforgalom miatt a II. kerületi önkormányzat a mellékutcák és lakóutak tehermentesítése érdekében forgalmi korlátozásokat vezet be, és tervezik engedélyhez kötni a behajtást a Tamara, Rézsű és Határ utcákban. Őrsi Gergely polgármester szerint az utak és a szennyvízrendszer elhasználódása jelentős plusz költségeket jelent a kerületnek, ezért ha nem találnak megoldást az érintett agglomerációs települések vezetőivel, akkor benyújtják nekik a számlát.



Budapest II. kerületének polgármestere, Órsi Gergely a Facebookon kiadott pénteki közleményében felhívja a figyelmet arra, hogy az agglomerációból érkező átmenő forgalom túlterhelheti a kerület lakóutcait. Rámutat, hogy a szomszédos településekről érkező autósok tönkreteszik a kerület útjait, miközben nem járulnak hozzá azok fenntartásához, és új lakóparkok építését engedélyezik a területen, ami tovább növeli a forgalmi terhelést.

Ez a helyzet a Nagykovácsi út esetében is, amit túlnyomórészt Nagykovácsiból és Remeteszőlősből érkező autósok használnak. A polgármester szerint ráadásul az érkezők a kerület szűk mellékutcait teszik tönkre azért, hogy kikerüljenek egy-egy forgalmas szakaszt alig néhány percnyi időmegtakarítás érdekében. (Forrás: Portfolio.hu)

Solymáron, Pilisborosjenőn a vízhiány egyik okaként a kánikulát, másik okaként a beépítések számának növekedését tartják.

(részletek a 24.HU cikkéből)

Több Pest megyei településen komoly problémát okoz a vízhiány, Solymáron a legsúlyosabb a gond, ott három településrészen is hiába nyitják meg a csapokat, a helyzeten vízz szállító teherautókkal próbálnak segíteni. Pilisborosjenő polgármestere arról beszélt lapunknak, hogy beépítési stopot kellene hirdetni a községben.

A polgármester szerdán egy videóüzenetben kérte a lakosokat arra, hogy legyenek szolidárisak egymással, vagyis ne locsoljanak ivóvízzel, ne töltsék fel a medencéket, mert lehet, hogy a szomszédjuk ezért nem tud inni a csapból. Tömöri arról is beszélt, hogy a rendszer nem ennyi emberre lett megtervezve. Kérdésünkre elmondta: meg kell állítani a féktelen belterületbevonást és beépítési stopot kell hirdetni, „hogy utolérje a fejlesztéseket az infrastruktúra”. Az önkormányzatnak van is ilyen szándéka, viszont ha most megvonnák valakitől az építési jogot, akkor kártalanítani kellene a tulajdonost.

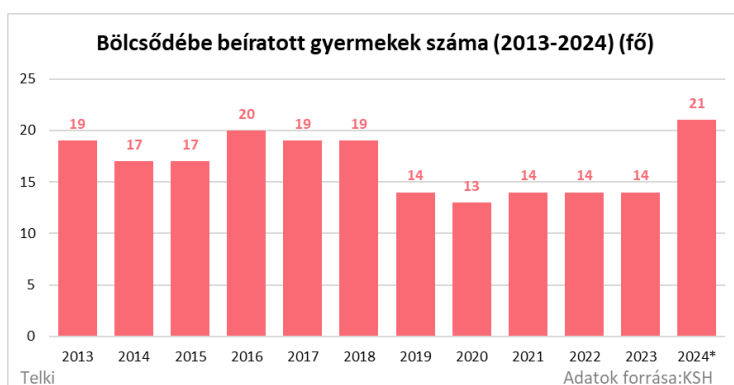
A településvezető szerint más jellegű kerteket kellene tervezni, inkább szárazságtűrő növényeket ültetni, és nem ivóvízzel, hanem esővízzel locsolni. Fontos lenne az is, hogy az esővizet ne elvezessék, hanem megtartsák és felhasználják. A szennyvízrendszerre szintén ráférne a korszerűsítés, és gyakran a nagy mennyiségű esővíz is komoly problémát okoz Pilisborosjenőn.

8. Humáninfrastruktúra vizsgálat – nevelési és oktatási intézmények

A községben egy bölcsőde, két óvoda (három telephelyen) és egy általános iskola áll a gyermekek rendelkezésére. A **bölcsődei ellátást** egyedüli intézményként az Ófaluban, a Petőfi Sándor utcában található Csibe Bölcsi Magánbölcsőde végzi, amely 2004-ben kezdett működni családi napköziként. A magánbölcsődében jelenleg 2 csoportban összesen 22 kisgyermeket tudnak gondozni 5 kisgyermeknevelő és 1 dajka segítségével. A Kiscsibe minibölcsődei csoport 8 férőhellyel, a Nagycsibe bölcsődei csoport pedig 14 férőhellyel rendelkezik. A nevelési intézmény maximális férőhelyszáma folyamatosan emelkedett az évek alatt 22 főre, alkalmazkodva az egyre növekvő igényekhez. A 2013-2024 közötti időszakot bemutató lenti diagramon ugyanakkor látható, hogy az egyidejűleg felvett gyermeklétszám összességében csökkent az utóbbi 10 esztendőben. Míg a 2010-es évek közepén a férőhelykihasználtság még közelítette a maximumot



(2016-ban 91 %), addig az utóbbi néhány esztendőben a 65 %-ot sem érte el. Mindemellett a lenti táblázatban látható, hogy az utóbbi esztendőben jelentősen emelkedett az egy bölcsődei férőhelyre jutó 0-2 éves korú gyermekek száma a településen. 2023-ban egy bölcsődei férőhelyre 10 fő 3 éven aluli gyermek jutott a községben, tehát a bölcsődés korú gyermekek létszáma tízszeresen meghaladja a bölcsődei férőhelyek számát. Ez azt mutatja, hogy a község bölcsődés korú gyermekeinek nagy részének esetében a szülők otthon maradnak a gyermekkel, illetve más település bölcsődéjébe íratják a csemetét, és igen alacsony azon bölcsődés korú gyermekek aránya, akiket a helyi bölcsődébe járatnak a szülők. Megjegyzendő, hogy a legfrissebb, 2024 szeptemberi önkormányzati adatszolgáltatás alapján a bölcsődében mindössze 1 szabad férőhely volt évkezdéskor.



* Megjegyzés: a 2024-es év vonatkozásában az önkormányzat által szolgáltatott aktuális, 2024 szeptemberi létszámadat szerepel, szemben a többi évvel, amelyek esetében a KSH éves átlaglétszám adatai szerepelnek

Az egy működő bölcsődei férőhelyre jutó 0-2 éves korú gyermekek száma (fő)				
2019	2020	2021	2022	2023
9,6	10	10,6	9,9	10

Adatok forrása: TelIR

Az **óvodai ellátás** tekintetében elmondható, hogy a településen egy önkormányzati fenntartású és egy magánóvoda működik. Az önkormányzati fenntartás alatt tevékenykedő Telki Zöldmanó Óvoda, 1999 óta működő székhelyintézménye a település központjában a Harangvirág utcában található (5 óvodai csoport), míg a 2011-ben megnyílt telephelye az Öreg-hegyen, a Tengelice utcában működik (2 óvodai csoport). A 2 óvodai telephely jelenleg összesen 203 gyermek ellátására alkalmas. A lenti táblázatban látható, hogy az utóbbi 6 esztendőben hullámzóan alakult a Zöldmanó Óvodában az átlagos gyermeklétszám és ezáltal a férőhelykihasználtság is. Míg 2019-ben 165 fő volt az átlagos gyermeklétszám és 81 %-os kihasználtsággal működött az óvoda, addig 2021-ben, folyamatos csökkenés után 139 gyermek járt az óvodába, amely mindössze 68 %-os kihasználtságot eredményezett. 2021 óta ugyanakkor újra bővül a létszám, a 2023/2024-es nevelési évben 159 gyermek járt az óvodába, amely 78%-os férőhely-kihasználtságot jelentett. Megjegyzendő, hogy a legfrissebb, 2024 szeptemberi önkormányzati adatszolgáltatás alapján az önkormányzati fenntartású óvodákban összesen 174 gyermek kezdte meg az évet, amely magas, 86 %-os kihasználtságot jelent.



Telki Zöldmanó Óvoda – 2 telephely összesen						
	2019	2020	2021	2022	2023	2024*
Átlagos gyermeklétszám (fő)	165	157	139	149	159	174
Maximális férőhely (fő)	203	203	203	203	203	203
Férőhelykihasználtság (%)	81	77	68	73	78	86

* Megjegyzés: a 2024-es év vonatkozásában az önkormányzat által szolgáltatott aktuális, 2024 szeptemberi létszámadat szerepel, szemben a többi évvel, amelyek esetében a KSH éves átlaglétszám adatai szerepelnek

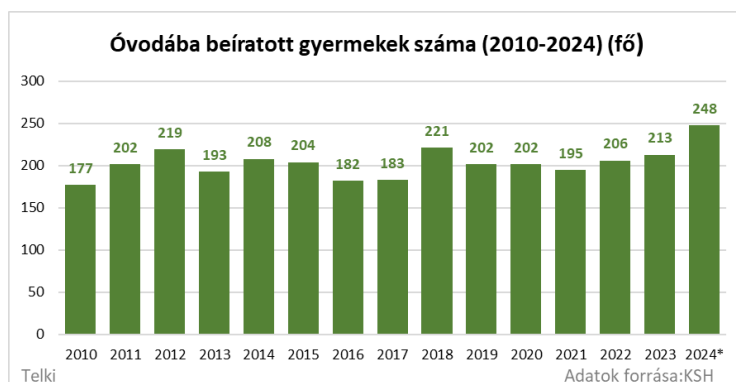
A község másik óvodája, a Mézengúz Magánóvoda (Busy Bee Óvoda) szintén a településközpontban, a Kórház fasoron található. A 2015 óta működő nevelési intézmény maximális férőhelykapacitása néhány éve bővítésre került, így az óvoda jelenleg 82 gyermek ellátására alkalmas. A lenti táblázatban látható módon a Mézengúz Magánóvodában egyenletesebben alakult a gyermeklétszám, az utóbbi években összességében növekedés tapasztalható, a 2023-as év kisebb mértékű csökkenésétől eltekintve. A legutóbbi teljes, 2023/2024-es nevelési évben 54 gyermek járt a magánóvodába, amely meglehetősen alacsony, 66 %-os férőhely-kihasználtságot jelent. Mindemellett szembeötlő tény, hogy magas és folyamatosan növekvő a más településről bejáró gyermekek létszáma (az utóbbi években a gyerekek több mint fele), amely leginkább az intézmény speciálisabb jellege, a széleskörű nyelvtanulási és sportolási lehetőségeknek köszönhető (angol sportóvoda). Megjegyzendő, hogy a legfrissebb, 2024 szeptemberi önkormányzati adatszolgáltatás alapján a magánóvodába összesen 74 gyerek járt, amely magas, 90 %-os kihasználtságot jelent.

Mézengúz Magánóvoda						
	2019	2020	2021	2022	2023	2024*
Átlagos gyermeklétszám (fő)	37	45	56	57	54	74
Más településről bejáró gyermek (fő)	17	24	29		30	
Maximális férőhely (fő)	69	82	82	82	82	82
Férőhelykihasználtság (%)	54	55	68	70	66	90

* Megjegyzés: a 2024-es év vonatkozásában az önkormányzat által szolgáltatott aktuális, 2024 szeptemberi létszámadat szerepel, szemben a többi évvel, amelyek esetében az átlaglétszám adatok szerepelnek

Összességében szemlélve, a lenti diagramon látható módon a község óvodáiban az utóbbi nagyjából 10 esztendőben hullámzóan alakult a gyermeklétszám, míg 2018 óta a 200 fő fölötti szinten stabilizálódni látszik az óvodába járó gyerekek létszáma. A kihasználtságot tekintve az utóbbi években folyamatos növekedés tapasztalható. A legutóbbi teljes, 2023/2024-es nevelési évben 72 %-os volt átlagosan a község óvodáinak férőhelykihasználtsága, amely ugyanakkor még mindig viszonylag alacsony értéknek számít.



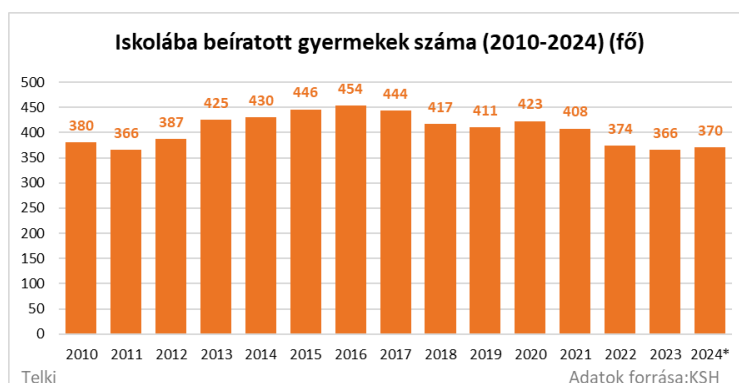


* Megjegyzés: a 2024-es év vonatkozásában az önkormányzat által szolgáltatott aktuális, 2024 szeptemberi létszámadat szerepel, szemben a többi évvel, amelyek esetében a KSH éves átlagléttség adatai szerepelnek

Az **oktatás**ért a településen a Pipacsvirág Magyar-Angol Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola felel, amely 2001-ben nyitotta meg kapuit. Az Érdi Tankerületi Központ által fenntartott iskola a település központjában, a Muskátli utcában működik. Az oktatási intézmény 460 férőhelyes és a 2023/2024-es tanítási évben 366 diák járt ide, az iskola tehát viszonylag magas, 80 %-os kihasználtsággal működik. Ugyanakkor, ahogyan a lenti táblázatban és diagramon is látható, az utóbbi években jelentősen csökkent a diákok létszáma és ezzel együtt az iskola kihasználtsága is, hiszen 2016-ban 454 diák járt az iskolába, amely közel teljes férőhely-kihasználtságot jelentett. Ezzel szemben a legutolsó teljes, 2023/2024-es tanítási évben az iskola az utóbbi több mint 10 év legalacsonyabb gyermeklétszámával működött. Megjegyzendő, hogy a legfrissebb, 2024 szeptemberi önkormányzati adatszolgáltatás alapján az iskolába összesen 370 diák járt, amely az elmúlt évekhez hasonló, 80 %-os kihasználtságot jelent.

Pipacsvirág Magyar-Angol Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola						
	2019	2020	2021	2022	2023	2024*
Átlagos gyermeklétszám (fő)	411	423	408	374	366	370
Maximális férőhely (fő)	460	460	460	460	460	460
Férőhely kihasználtság (%)	89	92	89	81	80	80

* Megjegyzés: a 2024-es év vonatkozásában az önkormányzat által szolgáltatott aktuális, 2024 szeptemberi létszámadat szerepel, szemben a többi évvel, amelyek esetében a KSH éves átlagléttség adatai szerepelnek



* Megjegyzés: a 2024-es év vonatkozásában az önkormányzat által szolgáltatott aktuális, 2024 szeptemberi létszámadat szerepel, szemben a többi évvel, amelyek esetében a KSH éves átlagléttség adatai szerepelnek



Várható férőhelyigények a nevelési és oktatási intézményekben

Az országos és a községre jellemző trendeket figyelembe véve a tervezett társasházi lakásokba várhatóan főként kisebb gyermek(ek)et nevelő családok, illetve családalapítás előtt álló párok költöznek majd. A beruházási szándékkal érintett területen megvalósítható 32 lakással számolva és a községre jellemző 3 fő/lakás arányszámot alapul véve, kb. 96 új lakó várható a tervezett társasházi beruházás eredményeképpen. Mivel Telki korösszetétele igen fiatalos és jelenleg is sok a gyermek a településen, a község korösszetétele kiindulási alapnak tekinthető az új lakások várható korösszetételének tekintetében is. Az elmúlt nagyjából 20 évet alapul véve az állandó népesség átlagosan kb. 4 %-a bölcsődéskorú (0-2 éves), 5 %-a óvodáskorú (3-5 éves) és 15 %-a általános iskolás korú (6-14 éves). **A nagyjából 96 új lakó esetében tehát 4 bölcsődéskorú, 5 óvodáskorú és 14 általános iskolás korú gyermekkel kell számolni**, figyelmen kívül hagyva a községre általánosságban jellemző évi népességyarapodással járó gyermekszámbővülést.

Ahhoz, hogy a várható férőhelyigényeket minél pontosabban, a lehető legtöbb szempontot figyelembe véve meg lehessen állapítani, meg kell azt is vizsgálni, hogy a településen összesen még mennyi lakás épülhet fel a hatályos szabályozás alapján, a jelen munka keretében vizsgált területen kialakítható lakásokkal együtt. Mindemellett fontos azt is figyelembe venni, hogy a maximálisan kialakítható lakásszám nyújtotta lehetőségek milyen mértékben kerültek eddig kihasználásra azokon a kertvárosias lakóterületeken, melyek a lakott terület legjelentősebb részét alkotják. Ezen kertvárosias lakóterületek építési övezetébe tartozó telkek esetében, 1 250 m²-t meghaladó telekméret esetén 2 lakás kialakítását teszi lehetővé a hatályos HÉSZ, mindazonáltal ezen ingatlanok 20 %-ának esetében épült fel eddig 2 lakás, a többi telken 1 lakást alakítottak ki. **A községben összesen 109 olyan beépítetlen telek van, ahol a hatályos HÉSZ alapján lakást lehet kialakítani. Minden vonatkozó HÉSZ előírást figyelembe véve, a maximálisan kialakítható lakásszámmal kalkulálva, de figyelembe véve a maximálisan kialakítható lakásszám nyújtotta lehetőségek eddigi kihasználását is, összesen 193 új lakás épülhetne még fel a településen.** A községre jellemző 3 fő/lakás értékkel számolva ez 579 új lakót jelentene Telkiben. A fent már bemutatott, a településre jellemző arányokkal (a népesség 4 %-a bölcsődéskorú, 5 %-a óvodáskorú, 15 %-a általános iskoláskorú) számolva **579 lakóval és ezzel 23 bölcsődéskorú, 29 óvodáskorú, illetve 87 általános iskolás korú gyermekkel kell számolni újonnan a községben.** Azt azonban hangsúlyozni kell, hogy ekkora férőhelyigény akkor keletkezik, **ha minden telken egy időben, közel maximális lakásszámmal megtörténik a beépítés** és be is költöznek a családok, amelyre értelemszerűen nincsen sok esély. Ugyanakkor a potenciális férőhelyigény felméréséhez jó támpontot adhatnak a fenti számok, amelyek tovább pontosíthatók a nevelési, oktatási intézmények, az utóbbi 10 évre jellemző átlag szabad férőhelyeinek figyelembevételével. Ezt megtéve a lenti táblázatban látható módon alakulnak az új férőhelyigények a településen 193 új lakás megépülésével.

	Szabad férőhely*	193 új lakás által generált férőhelyigény (csak a vizsgált terület igényei)	Új férőhelyigény
Bölcsőde	5	23 (4)	18
Óvoda	79	29 (5)	0
Általános iskola	47	87 (14)	40

* Megjegyzés: a 2014 és 2024 közötti időszak átlagértéke alapján



9. Közlekedés vizsgálata

A felülvizsgálat tárgyát képező építési övezetek Telki belterületének három jól elhatárolható területén található.

1. terület: Vt-A2, Vt-A3 (1) és Vt-A3 (2) jelű építési övezetek
2. terület: Lke-E1 (1) - Berkenye utca környéke
3. terület: Lke-E1 (1) - Cinege utca környéke

Közúti közlekedés

A településközpontban elhelyezkedő 1. terület közúti megközelítését elsősorban a Muskátli utca (települési gyűjtőút), illetve a Harangvirág utca – Kamilla utca – Rózsa köz vonala szolgálja, amely a Budajenői út (országos mellékút) felől a körforgalmon keresztül érhető el. A beruházási szándékkal érintett ingatlanok nem rendelkeznek közvetlen közúti kapcsolattal a Budajenői úttal, azok gépkocsival történő megközelítése jelenleg csak északi irányból, a környező lakó- és intézményterületeken keresztülhaladva, a Rózsa köz felől lehetséges.

A 2. terület megközelítése a Budajenői út felől, elsődlegesen szintén a Muskátli utcát keresztül lehetséges, majd a Muskátli utcáról keleti irányban a Galagonya utca, a Juharfa utca, illetve a Boróka utca útvonalak egyikén tovább haladva érhető el, a belterület északkeleti részén található Berkenye utca.

A település déli szélén található 3. terület közúti megközelítését elsősorban az Árnyas utca – Temető utca – Legelődombi út nyomvonala, illetve déli irányban tovább haladva a Zöldike utca – Cinege utca vonala szolgálja, amely a Fő utca felől a körforgalmon keresztül érhető el.

Közösségi közlekedés

A közösségi közlekedés szempontjából a településen élők a buszközlekedést tudják igénybe venni, a községben 5 buszmegálló található (Hóvirág utca, Ófalu, Rákóczi Ferenc utca, Muskátli utca, Újfalu). Az 1. és a 2. területhez a legközelebb a Muskátli utcai megálló található a településközpontban. A megálló az 1. területről 200 méteren belül, a 2. területről kb. 900 méteren belül érhető el. A 3. területhez a Hóvirág utcai megálló található a legközelebb, amely kb. 1,5 km-en belül érhető el. A buszmegállók személygépkocsival történő megközelítését a megállók közelében kijelölt P+R parkolók biztosítják. A Volánbusz által üzemeltetett járatok Budapestre, illetve a környező településekre, Budakeszire, Budajenőre, Pátyra, Perbálra, Tökre és Zsámbékra biztosítanak eljutási lehetőséget.

Gyalogos és kerékpáros közlekedés

A gyalogos és kerékpáros közlekedést tekintve a hatályos tervek tervezett kerékpárút hálózati elemet jelölnek az 1. és 2. terület közelében a Budajenői út északi oldalán és a Muskátli utca déli szakasza mentén, illetve a 3. terület közelében a Fő utca – Temető utca – Szajkó utca vonalán, valamint főbb gyalogos-kerékpáros kapcsolatot tüntetnek fel a 2. terület közelében a Muskátli utca északi szakaszán, valamint a Levendula utca – Hársfa utca nyomvonalán. A Budajenői út északi oldalán megvalósult a kerékpárút, amely a Budajenő – Telki közigazgatási határ és a körforgalom között biztosít önálló közlekedési felületet a kerékpárosok számára. A többi, a hatályos tervek által jelölt útvonalon az úttest áll rendelkezésre a kerékpárosok számára, kiépített



kerékpárút nincsen. A biztonságos kerékpáros közlekedés szempontjából fontos tényező, hogy a Muskátli utca és a Fő utca jelentős gépjármű forgalommal rendelkezik.

A gyalogosok számára az 1. területen, illetve környezetében a Muskátli utcában és a Harangvirág utcában egyoldali, külön burkolattal kiépített járda áll rendelkezésre, míg a Kamilla utcában az úttesttől csak burkolati jellel elválasztott gyalogos felület található. A Budajenői út és a Rózsa köz között, a park nyugati oldalán burkolatlan gyalogos kapcsolat áll rendelkezésre a Muskátli utcai buszmegállóhoz. A 2. területen és környezetében a Muskátli utca – Boróka utca nyomvonalán egyoldali, külön burkolattal kiépített járda található, a Juharfa utcában és a Galagonya utcában ugyanakkor nem áll rendelkezésre külön gyalogos felület. A Berkenye utcában egyoldali, külön burkolattal kiépített járda található. A 3. területen, illetve környezetében a Temető utcában és a Szajkó utca keleti szakaszán egyoldali, külön burkolattal kiépített járda található, míg a Legelődombi út - Zöldike utca - Cinege utca vonalán nem áll rendelkezésre külön gyalogos felület.

Parkolás

A parkolás, minden vizsgált terület esetében, az előírásoknak megfelelően telken belül biztosított. A településközpontban, a Muskátli utca déli szakasza mentén 17 kiépített (ebből 1 mozgássérült) parkolóhely, valamint az iskola mellett további kb. 25 kiépítetlen parkolóhely áll közterületen rendelkezésre.

10. Közművesítés vizsgálata

Vízellátás

Telki közműves vízellátása a jelenlegi meglévő létesítmények ellátására megoldott, a belterületén a vezetékes ivóvíz hálózat minden utcában kiépített.

Az 1. terület ellátását a Telki határán megépített 2x100 m³-es (tfsz:203,00 mBf.) térszíni medencéből ellátott, a Pipacs utcában NA 150-es, a Pipacs közben, a Muskátli utcában és az Akácós közben NA 100-as ivóvízvezeték biztosítja. A 2. terület ellátásáról a Berkenye utcai NA 100-as vízvezeték, a 3. terület ellátásáról a Cinege utca-Zöldike utca-Sármány utca vonalán kiépített NA 100-as ivóvízvezeték gondoskodik.

Szennyvízelvezetés

Telkin elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel, az általa összegyűjtött szennyvizeket a település szennyvíztisztító telepén tisztítják meg. A tisztított szennyvizek befogadója a Budajenői-patak.

Az 1. területen gravitációs szennyvízcsatorna üzemel a Pipacs közben, a Muskátli utcában és az Akácós közben. A 2. terület szennyvizét a Galagonya utcai, a 3. terület szennyvizeit a Cinege utcai, Zöldike utcai és a Sármány utcai gravitációs szennyvízcsatornák vezetik el.

Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

Telki település a Benta-patak vízgyűjtő területén helyezkedik el. Telki közigazgatási területén belül a felszíni vizeket a település mélyvonalán végighaladó Budajenői-patak gyűjti össze.

Az 1. terület felszíni vizeit folyóka gyűjti a Kamilla utca, nyílt árok a Muskátli utca és az Akácós köz vonalán. A 2. terület felszíni vizei a Berkenye utcában nyílt árok, a 3. terület felszíni vizeit a Cinege utcában és a Zöldike utcában folyóka, a Sármány utcában nyílt árok vezeti el.



Villamosenergia

A település villamosenergia ellátásának üzemeltetője a Budapesti ELMŰ Hálózati Kft. Telki közigazgatási területén főelosztó, átviteli hálózati nyomvonal nem halad keresztül. A település ellátása a budaörsi és biatorbágyi 132/22 kV-os alállomásról táplált 22 kV-os közép feszültségű hálózati rendszerről történik. A 22 kV-os hálózat oszlopokra szerelve halad keresztül Telki területén, erre vannak felszerelve a transzformátor állomások, illetve erről a vezetékről ágaznak le a távolabbi transzformátor állomásokat betápláló 22 kV-os ágvezetékek.

Az 1. terület villamosenergia ellátásáról a Budajenői úton és a Muskátli utcában, a 2. területéről a Muskátli utcai, a 3. területéről pedig a Tengelice utcai 22 kV-os elosztóhálózat gondoskodik.

Földgázellátás

A település földgázellátásának szolgáltatója a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft. A földgázellátásnak bázisa a Zsámbék észak-nyugati szélén elhelyezkedő gázátadó állomás, amelynek betáplálása az országos nagynyomású szállítóvezetésekről északi irányból épült ki. A gázátadó mellé telepített nagy/nagyközép-nyomású nyomás-szabályozó biztosítja a Zsámbéki-medence településeinek gázellátását. Az átadótól induló nagy-középnomású gerinchálózatról látják el a körzet településeit.

Telki területére Budajenő irányából érkezik a település ellátásának gerincét jelentő nagyközép-nyomású gázvezeték, amely a település gázfogadóját és nagyközép/középnomású nyomáscsökkentőjét táplálja. A nyomáscsökkentő berendezéstől indul a középnomású elosztóhálózat, amely a település területén 98 %-os arányban épült ki.

Az 1. terület ellátására középnomású földgázvezeték üzemel a Pipacs köz, Rózsa köz, Kamilla utca, Muskátli utca, Budajenői út, Akác köz nyomvonalakon. A 2. terület ellátása a Berkenye utca, a 3. területé a Cinege utca, Zöldike utca és a Sármány utca vonalán biztosított.

Elektronikus hírközlés

Telki vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Zrt. biztosítja.

A létesítménnyel rendelkező vezeték nélküli szolgáltatók közül a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. és a Vodafone Magyarország Mobil Távközlési Zrt. tájékoztatása szerint a Petőfi Sándor utca 2. alatt egy közös tartószerkezetre telepítve üzemel mindkét szolgáltató antennája és egy külön tartószerkezeten a település déli részén üzemel még egy Magyar Telekom antenna. A Telenor nyilatkozata szerint a településen belül nem üzemel antennája, a környező településeken elhelyezett antennák segítségével biztosítja a szolgáltatást Telki számára.

11. Zöldfelület vizsgálata

Az 1. területen a Vt-A2 jelű építési övezetbe tartozó, a Vt-A3 (1) jelű építési övezet, parktól nyugatra eső területén található, illetve a Vt-A3 (2) építési övezetbe tartozó ingatlanok beépítetlenek. A beruházói szándékkal érintett, gyes területet nyugati oldalán (733/8 hrsz-ú telek) cserjék és fák csoportja szegélyezi. A Vt-A3 (2) jelű építési övezetbe tartozó ingatlanok szintén gyes területek, jelentősebb növényállománnyal nem rendelkeznek. A Vt-A3 (1) jelű építési övezet, a Muskátli utca keleti oldalán található területe beépített. A kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátóegységeknek helyet adó telkeken elvételre találhatóak cserjék és fák, míg



a parkolóként és gazdasági udvarként funkcionáló 647/38 hrsz-ú ingatlanon jelentősebb faállomány található.

A 2. területen beépített lakóingatlanok találhatóak, melyek nagy zöldfelületi aránnyal és jelentős növényállománnyal rendelkeznek. A 3. területen szintén lakóingatlanok találhatóak, a telkek nagy része beépült. A beépült ingatlanok nagy zöldfelületi aránnyal és jelentős növényállománnyal rendelkeznek. A beépítetlen telkek jelentősebb növényállomány nélküli, gyepes területekként funkcionálnak.



HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

1. Településrendezési szempontok

A település fő úthálózatát a Budajenői út - Fő utca tengely képezi. Ennek mentén a településen három fő központi hely alakult ki, ebbe a három gócpontba érkezik a település lakosságának zöme, hogy munkába menet - a főváros irányában - elhagyja a települést az „egyutcás”-nak nevezhető fő úthálózati elemen keresztül.

Telki családiházás beépítésű lakóterületei mellett a többlakásos társasházak megjelenését a lakónépesség életformájának változása okozta. A társasházak megvalósulása – és a még üres telkek várható beépülése – az úthálózat terhelésének további növekedéséhez vezet. Ehhez járul még a csatlakozó települések áthaladó forgalma is.

A forgalomnövekedés mellett a népességszám megugrását a helyi szolgáltatások sem tudják megfelelő ütemben követni. Nemcsak a kereskedelem, szolgáltatás, hanem a közművesíthettség, a vízellátás, a felszíni vízvezetés is fejlesztésre szorul, a parkolási problémák pedig a közterületek használatának átgondolását igénylik.

Mindezek alapján ***megállapítható, hogy az új beépítések számának, típusának, helyének megfelelő megválasztása, szabályozása a település élhetőségének fenntartása szempontjából sürgetően megoldandó feladat.***

2. Demográfiai folyamatok

A községben a '70-es évektől kezdve jelentős népességszám gyarapodás zajlott, a rendszerváltást követően megindult szuburbanizációs hullám részeként pedig ugrásszerű népességgyarapodás jellemezte a települést, amelynek mértéke felülmúlta a térség lakosságszámbővülésének mértékét is, így 2023-ra, nagyjából ***harminc év alatt több mint a hétszeresére bővült Telki lakosságszáma.***

A folyamatos és jelentős népességgyarapodás ugyanakkor az utóbbi nagyjából tizenkét évben veszített lendületéből, lelassult. Ennek oka a demográfiai folyamatok, különös tekintettel a vándorlási egyenleg negatív alakulása, hiszen az utóbbi évtizedben számottevően és folyamatosan csökkent a különbség az elveszületések és halálozások, valamint beköltözők és kiköltözők száma között, így ***egyértelműen megfigyelhető a népességtöbblet mértékének fokozatos csökkenése a településen***, amely térségi összehasonlításban is jelentős. Különösen szembeűnő, hogy a településre jelenleg is jellemző jelentős mértékű beköltözés mellett igen számottevő és növekvő mértékű a kiköltözés mértéke is, amely azt mutatja, hogy érzékelhető népességcsere zajlik a községben. Ezen helyzet kezelése, ***a népességszám kiegyensúlyozott, kismértékű növekedésének elérése tehát megoldandó feladatot jelent a település számára és tudatos, az ugrásszerű lakosságszám növekedést elkerülő, illetve a helyben maradást ösztönző beavatkozásokat igényel.***

Telki korösszetétele a legtöbb településtől eltérően ***nem mutatja*** a Magyarország, sőt majd egész Európa társadalmára jellemző ***erőteljes előregedés képét. Mindemelllett az elmúlt nagyjából húsz év, minimális mértékben ugyan, de a társadalom előregedésének irányába mutatott. A község azonban így is az egyik legfiatalosabb korösszetételű település a Budakeszi járásban.***



3. Lakásállományhoz kötődő folyamatok

A lakásállomány, lekövetve a népességyarapodás mértékének alakulását, a 2000-es években igen jelentősen, a járási szintet is bőven meghaladva bővült, majd a növekedés üteme a 2010-es évek első felétől kezdve érzékelhetően csökkent, tekintettel arra, hogy a népességyarapodás is számottevően veszített lendületéből. Mindemellett **a lakásépítések intenzitásának mértéke a településen jelenleg magasabb a járási, megyei és országos szintnél is.**

Fontos rögzíteni, hogy akkora volumenű lakásberuházás, mint amelyre lehetőséget nyújt a vizsgált településközponti terület (32 új lakás), eddig még nem valósult meg Telkiben, sőt többszintes, többlakásos társasházak kialakítása is csak elvétve jellemezte a települést, akkor is csak jóval kisebb léptékű, jellemzően 4 lakásos, illetve 2022-ben egy 8 lakásos beruházás valósult meg. De ugyanez jellemezte a Telkihez (elsősorban lélekszámát tekintve) hasonló településeket is a járásban. Vannak ugyanakkor olyan kisebb települések is a Budakeszi járásban, ahol nagyobb társasházi beruházások, akár lakóparkok is megvalósultak vagy folyamatban vannak. Ezen új lakóterületek által generált, már most is jelentős és várhatóan még számottevően növekvő, gépjárműforgalom jelentős tiltakozást vált ki elsősorban azon budapesti kerületekben, amelyek úthálózatát használják és amortizálják az agglomerációból érkezők.

4. Humáninfrastruktúra – nevelési és oktatási intézmények

A községben egy bölcsőde, két óvoda (három telephelyen) és egy általános iskola áll a gyermekek rendelkezésére. **A 22 férőhelyes bölcsődében az egyidejűleg felvett gyermeklétszám és ezáltal a férőhelykihasználtság összességében csökkent az utóbbi 10 évben.** Ugyanakkor az utóbbi esztendőben folyamatosan emelkedett az egy bölcsődei férőhelyre jutó 0-2 éves korú gyermekek száma a településen. 2023-ban egy bölcsődei férőhelyre 10 fő 3 éven aluli gyermek jutott a községben, tehát a szülők több mint 80 %-a úgy dönt, hogy bár valószínűleg még lenne néhány szabad hely a község bölcsődéjében, otthon marad a gyermekkel vagy más település bölcsődéjébe íratja a csemetéjét.

A település három telephelyen működő két óvodájában összességében mostanra **200 fő fölötti szinten stabilizálódott az óvodába járó gyerekek létszáma az összesen 285 férőhelyhez képest. A kihasználtságot tekintve az utóbbi években folyamatos növekedés tapasztalható.** A legutóbbi teljes, 2023/2024-es nevelési évben átlagosan 72 %-os volt a község óvodáinak férőhelykihasználtsága, amely ugyanakkor még mindig viszonylag alacsony értéknek számít.

A község 460 férőhelyes oktatási intézményében a 2023/2024-es oktatási évben 366 diák tanult, **az iskola tehát viszonylag magas, 80 %-os kihasználtsággal működik. Ugyanakkor, az utóbbi években jelentősen csökkent a diákok létszáma és ezzel együtt az általános iskola kihasználtsága is.**

Az országos és a községre jellemző ingatlanpiaci trendeket, illetve a település korösszetételét alapul véve, a településközpontban kialakítható 32 lakásával és nagyjából 96 új lakóval számolva 4 bölcsődéskorú, 5 óvodáskorú és 14 általános iskolás korú gyermekkel kell számolni, figyelmen kívül hagyva a községre általánosságban jellemző évi népességyarapodással járó gyermekszámbővülést. **Ez azt jelenti, hogy a társasházi beruházás által generált óvodai és iskolai férőhelyigényt ki tudják elégíteni a község óvodái és iskolája.** A bölcsődei ellátás tekintetében a lakásberuházás által generált igény valószínűleg nagyobb lesz mind a bölcsődében rendelkezésre álló szabad kapacitás. Ugyanakkor azt is figyelembe kell venni,



hogy jelenleg úgy is vannak szabad férőhelyek a község bölcsődéjében, hogy tízszer annyi bölcsődéskorú gyermek él a településen, mint amennyi férőhely van a nevelési intézményben. Ennek fényében kell a magánbölcsőde fenntartójának mérlegelni, hogy szükséges-e a férőhelyek bővítése a nevelési intézményben.

A nevelési, oktatási intézmények férőhelyigényeinek teljes körű és minél pontosabb meghatározásához a hatályos szabályozást, a maximálisan kialakítható lakásszám nyújtotta lehetőségek eddigi kihasználását, illetve a község összes még beépítetlen ingatlanját figyelembe kell venni. Ezt megtéve rögzíthető, hogy **Telkiben még 109 lakófunkcióra igénybe vehető telek van**, melyeken összesen **193 új lakás épülhet fel**. Ez **579 új lakót**, ezzel együtt **23 bölcsődéskorú, 29 óvodáskorú és 87 általános iskolás korú gyermeket** jelentene újonnan a településnek. Ekkora férőhelyigény azonban csak akkor keletkezik, ha minden telken egy időben és közel maximális lakásszámmal megtörténik a beépítés, illetve be is költöznek a családok, amelyre értelemszerűen nincsen sok esély. Mindemellett rögzíthető, hogy **ha egyszerre jelentkezne ez a férőhelyigény, akkor a nevelési és oktatási intézményekben, az utóbbi 10 évre jellemző átlag szabad férőhelyeket is figyelembe véve nagyjából 18 bölcsődei és 40 általános iskolai férőhelyre lenne újonnan szükség, míg a rendelkezésre álló óvodai férőhely kapacitás elegendő lenne az igények kielégítésére.**

A vizsgált településközponti területen tervezett társasházi beruházás hatásait tekintve összességében elmondható, hogy a nevelési-oktatási intézmények jelenlegi kapacitásukkal is képesek megfelelni a várhatóan megnövekedő igényeknek. Ugyanakkor a 32 lakásos beruházás mindamellett, hogy a lakásszám volumenét tekintve idegen, illetve a beépítés tömegének, karakterének tényleges kialakításától függően idegen lehet Telkitől, a beruházás hirtelen igen jelentős lakásszám bővülést eredményez. Ezáltal **a nevelési, oktatási férőhelyigényeken túl a tervezett társasházi beruházás olyan egyéb igényeket is generál** (pl. új helyi munkahelyek, kereskedelmi-szolgáltatási ellátottság javítása, parkolási igény és gépjármű forgalom megnövekedése), **amelyek jelentős és gyorsan megoldandó feladatot jelentenek Telki számára.** Ezért a jelentősebb népességszám bővítés helyett a jelenleg igen nagymértékű népességcsere mérséklését, **a helyben maradás ösztönzését érdemes célként kitűzni.** Ennek érdekében kiemelkedően fontos egyebek mellett a helyi munkahelyek számának gyarapítása, illetve hiánypótló kereskedelmi és szolgáltató egységek, illetve új közösségi helyszínek kialakítása a településen, akár a társasházi beruházással érintett területen.



ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

1. A Vt-A2 és Vt-A3 (1) jelű építési övezetek felülvizsgálata

Telki község Önkormányzat Képviselő-testülete 8/2025. (I.13.) számú Önkormányzati határozatában döntött a beruházási szándékkal érintett Vt-A2 és Vt-A3 (1) jelű építési övezeteket érintő vizsgálandó témákról, szabályozási elemekről:

- Zöldfelületek
- Fenntartható vízgazdálkodás
- Közlekedés és parkolás
- Telekméret
- Elővásárlási jog
- Beépítési és beültetési kötelezettség
- Építménymagasság

A községet alapvetően a családházias beépítés jellemzi, mindemellett a fellépő igényeknek megfelelően az utóbbi évtizedben, kínálatbővítő jelleggel a társasházak is megjelentek a településen. A lakáskínálat változatosabbá válása, bővülése ugyanakkor a kedvező hatások mellett érezhetően számos negatív hozadékkal is járt (pl. közlekedési és intézményi túlterheltség), amely jelentős hatással van a település élhetőségére, népességmegtartó képességére.

Tekintve, hogy a beruházási szándékkal érintett ingatlanok beépítése esetén a kialakítható nagy lakásszám miatt várhatóan hatványozott mértékben jelentkeznek a negatív hatások, szükségessé válik a településközpont és összességében a község élhetőségét leginkább befolyásoló szempontok, előírások felülvizsgálata. Ilyen tényező a zöldfelületek, a vízgazdálkodás, a közlekedés és a parkolás, a telekméret, a sajátos jogintézmények (elővásárlási jog, beépítési és beültetési kötelezettség), valamint az épületmagasság. Ezen tényezők közvetett módon, a település népességmegtartó képessége mellett jelentős hatással vannak a klímaváltozás negatív hatásainak mérséklésére is, amely a kor egyik legnagyobb kihívását jelenti.

Az alábbiakban a fent rögzített szempontok kerülnek górcső alá a beruházási szándékkal érintett Vt-A2 és Vt-A3 (1) építési övezetek esetében, a rájuk vonatkozó előírások eddigi változásának tükrében.

Zöldfelületek

A Vt-A2 és a Vt-A3 (1) jelű településközpont vegyes területek építési övezeteiben a hatályos HÉSZ 40 %-ot ír elő a zöldfelület legkisebb mértékeként, amely megfelel a településközpont vegyes területek építési övezeteiben meghatározott értékek átlagának. Ugyanakkor a vizsgált településközpont vegyes területek közül csupán a Vt-A2 és a Vt-A3 (1) jelű építési övezetbe tartozó területek esetében áll fenn a négynél több lakásos társasházak kialakítására irányuló lehetőség és szándék. A nagyobb lakásszám pedig szükségszerűen nagyobb burkoltsági mértéket igényel majd, a zöldfelületek rovására.

A beruházással érintett településközponti területet közvetlenül településközpont vegyes területek, kertvárosias lakóterületek, illetve közkert terület határolják, melyek egy részének esetében magasabb értékkel került meghatározásra a zöldfelület legkisebb mértéke.



Az előírások alakulását tekintve elmondható, hogy a Vt-A2 és a Vt-A3 (1) jelű övezetekben a korábbi módosítások során a 40 %-os érték változatlan maradt, a zöldfelület legkisebb mértékét tekintve.

A hatályos HÉSZ telekalakításra és beépítésre vonatkozó paraméterei a Vt-A2 és a Vt-A3 (1) jelű településközpont vegyes építési övezetek esetében:

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2		legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek- szélessége/ mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület- magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
9	Vt-A2	2000		Z	40	7,0	40	
10	Vt-A3 (1)	900		Z	40	6,0	40	

JAVASLAT

A Vt-A2 és Vt-A3 (1) jelű településközpont vegyes területek építési övezeteinek esetében javasolt a zöldfelület legkisebb mértékét a jelenlegi 40 %-os értékről 50 %-ra emelni. A magasabb zöldfelületi mértékkel a tervezett beruházással érintett területek egyrészt átmenetet képezhetnek a zöldebb lakóterületekhez, másrészt a nagyobb zöldfelülettel rendelkező lakások, a kertvárosias lakótelkekhez hasonlóan vonzóbbak, ezáltal értékesebbek is. Fontos szempont továbbá, hogy a magasabb zöldfelületi arány kisebb burkoltsági mértéket tesz lehetővé, amely által jelentősen növekszik a telken belüli csapadékvíz elvezető képesség, akár a klímaváltozás miatt gyakoribb jelenséggé váló villámárvizek során. A módosítás által tehát lehetőség nyílik a klímaváltozás negatív hatásainak jelentős mérséklésére is.

Szabályozási javaslat

A HÉSZ 38. §-ban szereplő táblázat módosítása javasolt:

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2		legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek- szélessége/ mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület- magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
9	Vt-A2	2000		Z	40	7,0	40 50	
10	Vt-A3 (1)	900		Z	40	6,0	40 50	

Vízgazdálkodás

A vízgazdálkodás kérdésköre szoros összefüggésben áll a zöldfelületekkel, illetve a klímaváltozással. A tudatos, fenntartható vízgazdálkodás fontos eszköz a klímaváltozás negatív hatásainak mérséklésében.

A hatályos HÉSZ a vízgazdálkodás vonatkozásában több előírást is tartalmaz. A szabályozási terven több helyen szerepel a „közterület víztározó-kapacitás javítására kijelölt zöldfelületi része”



elnevezésű kötelező elem. A település délkeleti részén, az Árnys utca mentén és a Tulipán utca mentén kijelölt területek esetében a növényzettel borított zöldfelületként történő fenntartás került előírásra a HÉSZ-ben. Ezen kívül a vízgazdálkodás a közművek kapcsán jelenik meg a hatályos előírásokban, egyebek mellett a telken belüli többlet csapadékvíz visszatartás köztelmével, valamint annak előírásával, miszerint minden beruházásnál ellenőrizni kell a csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét.

A hatályos HÉSZ vízgazdálkodással összefüggő részei:

„10. Közutak menti és egyéb közterületi zöldfelületek

10. §

Szabályozási terven „közterület víztározó-kapacitás javítására kijelölt zöldfelületi része” jelölésű területek, megközelítendő ingatlanonként egy darab legfeljebb 3m széles burkolt sáv kivételével, növényzettel borított zöldfelületként tartandók fenn.

20. Közműellátás és hírközlés általános előírások

20.§

(4) Új út építése, út rekonstrukciója esetén (közforgalmú és magánút esetén egyaránt)

- a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
- b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
- c) a csapadékvizek elvezetéséről,
- d) közforgalmú út esetén belterületen és külterület beépítésre szánt területén a közvilágítás kiépítéséről,
- e) magánút esetén kül- és belterület beépítésre szánt területén a térvilágítás megépítéséről gondoskodni kell.

23. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

23.§

- (2) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízelvezetést kell kiépíteni.
- (3) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét minden beruházásnál ellenőrizni kell és a beruházás csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal a közhálózatba, illetve a befogadóba bevezethető.
- (4) Ha a csapadékvíz szállító hálózat, vagy a befogadó a többlet vizeket elvezetni nem tudja, akkor telken belül kell a többlet csapadékvizek visszatartását megoldani és csak késleltetve, fékezetten lehet a közhálózatba (akár zárt csapadéksatorna, akár nyílt árkos a közcsatorna hálózat) kivezetni.
- (5) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsik behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszméretét úgy kell meghatározni, hogy
 - a) az 3,5 m-nél szélesebb nem lehet
 - b) telkenként csak egy kocsik behajtó létesíthető (saroktelek kivételével)
 - c) az víz-visszaduvasztást ne okozzon, és
 - d) a vízszállítás akadálymentes legyen.”

JAVASLAT

A klímaváltozás negatív hatásainak mérséklése érdekében mindenképpen törekedni kell a fenntartható vízgazdálkodásra. Ennek kapcsán fontos tényezőként kell figyelembe venni a környezet-, illetve talajvédelmi szempontokat. A tervezett beruházás környezeti, elsősorban a vízgazdálkodást negatívan befolyásoló hatásainak minimalizálása érdekében javasolt a szabályozási terven „közterület víztározó-kapacitás javítására kijelölt zöldfelületi része” jelölésű területek kiterjesztése a beruházással érintett területek környezetére. Így javasolt ezen kötelező szabályozási elem feltüntetése a Budajenői út és a kerékpárút közötti közterületen (9 m-es szélességben), a beépítés feltételeként szabott tervezett bekötő út (733/9 hrsz-ú telek) mentén (2,5 – 2,5 m-es szélességben), valamint a Rózsa köz, 733/8 hrsz-ú ingatlanhoz csatlakozó déli oldalán (5 m-es szélességben). A tervezett épületek megközelíthetősége érdekében javasolt ezen



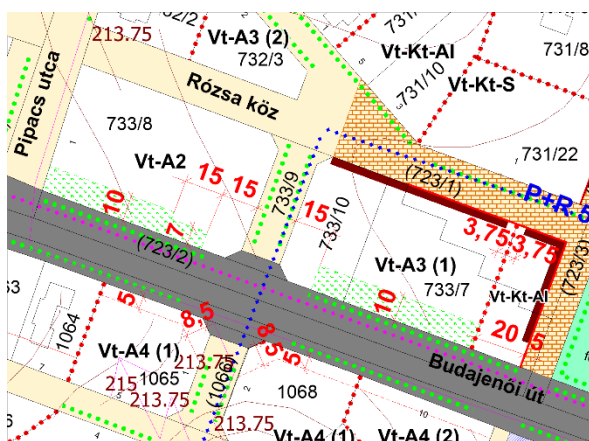
„közterület víztározó-kapacitás javítására kijelölt zöldfelületi része” jelölésű területek esetében, meghatározott keretek között, a gépkocsi behajtók kialakítását lehetővé tenni.

Szabályozási javaslat

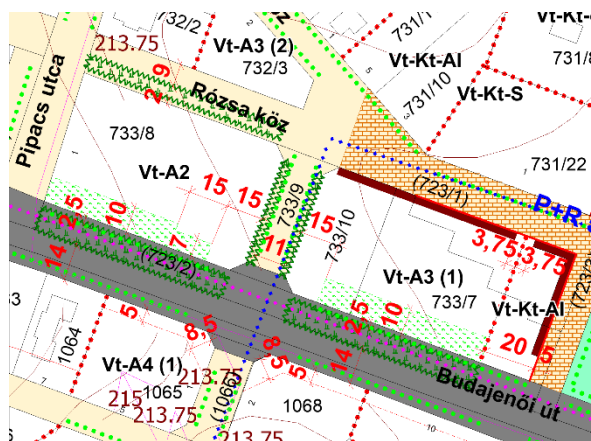
A HÉSZ 10. § módosítása javasolt:

Szabályozási terven „közterület víztározó-kapacitás javítására kijelölt zöldfelületi része” jelölésű területek megközelítendő ingatlanonként egy darab legfeljebb 3 m széles burkolt sáv kivételével, növényzettel borított zöldfelületként tartandók fenn. **Kivételt képeznek a 733/9 és 723/1 hrsz-ú közterületek, ahol a „közterület víztározó-kapacitás javítására kijelölt zöldfelületi része” jelölésű területek 50 méternél rövidebb szakasza egy helyen, 50 méternél hosszabb szakasza két helyen megszakítható legfeljebb 5 méter széles burkolt sávval.**

A szabályozási terven a „közterület víztározó-kapacitás javítására kijelölt zöldfelületi része” jelölésű terület feltüntetése javasolt a Budajenői út és a kerékpárút közötti közterületen, a 733/9 hrsz-ú telek nyugati és keleti oldala mentén, valamint a Rózsa köz, 733/8 hrsz-ú ingatlanhoz csatlakozó déli oldalán.



Hatályos SZT kivágat



Javasolt SZT kivágat

Közlekedés és parkolás

Sok agglomerációs településhez hasonlóan Telki esetében is komoly közlekedési nehézségeket okoznak a nagymértékű lakásépítések, a hirtelen megnövekedett népességszám. Ráadásul az 1 lakásra jutó személygépkocsik száma folyamatosan növekszik. 2023-ban országos szinten 1 személygépkocsi jutott 1 lakott lakásra, míg Telkiben 1,3 volt ugyanezen érték. A jelentős átmenő és helyi gépjárműforgalom miatt túlterhelt az úthálózat, a parkolás mindennapos problémát jelent, különösen a településközpontban.

A hatályos HÉSZ általánosan nem, egyes övezetek esetében ugyanakkor szabályozza a személygépkocsi elhelyezését. Megjegyzendő, hogy a személygépkocsi elhelyezés kapcsán a HÉSZ több fogalmat is használ (parkoló, parkolóhely, parkoló férőhely, személygépkocsi-tároló). A kertvárosias és a falusias lakóterületek esetében kizárólag az új épület részeként alakítható ki személygépkocsi-tároló. Ugyanakkor a településközpont egyes területek építési övezeteiben változó a szabályozás. Míg a Vt-A2 jelű építési övezetben a parkolók fele térszínen is elhelyezhető, addig a Vt-A3 jelű építési övezetben, a lakóterületekhez hasonlóan, kizárólag az új épület részeként alakítható ki személygépkocsi-tároló. Megjegyzendő, hogy a korábbi, 2006-os HÉSZ-



ben foglaltak szerint gépkocsi tárolót csak az épület alatt, az épület részeként lehetett kialakítani a szóban fogó településközponti területen.

Közlekedési szempontból szintén fontos tényező a tervezett beruházással érintett területek, személygépkocsival történő megközelítése. Annak érdekében, hogy a vizsgált terület megközelítése ne a forgalmas Budajenői út felől, illetve a Muskátli utcától nyugatra fekvő intézményi és lakóterületek forgalmi terhelésével történjen, az évek alatt több előírás is bekerült a HÉSZ-be. 2010-ben előírásra került, miszerint a Vt-A2 jelű építési övezetbe tartozó terület a Budajenői út felől nem közelíthető meg, illetve 2016-ban ugyanezen előírás került rögzítésre a Vt-A3 (1) jelű építési övezetben is. 2020-ban pedig a Vt-A2 jelű építési övezet előírásai gyarapodtak azzal a szabállyal, miszerint négynél több rendeltetés csak akkor létesíthető, ha a Budajenői út felől a 733/9 hrsz-ú telken kialakított útsatlakozás rendelkezésre áll. Mindemellett kijelenthető, a hatályos előírások nem garantálják, hogy a tervezett soklakásos beruházás megvalósítása mellett valóban egy minden igényt kielégítő útsatlakozás is kialakításra kerül a 733/9 hrsz-ú telken (egészen a Rózsa közig terjedően, valamint megfelelő burkolatminőséggel, gyalogos felületekkel, zöldfelületekkel és közvilágítással).

A hatályos HÉSZ Vt-A2 és Vt-A3 jelű építési övezetre vonatkozó előírásai:

„38.§

(6) A Vt-A2 jelű építési övezetben

- a) az elhelyezhető épületegyüttes elsősorban lakó és legfeljebb 200 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá lakossági szolgáltató rendeltetés tartalmazhat;
- b) az elhelyezhető épületegyüttes igazgatási, iroda, legfeljebb 24 vendégszobaszámú szállás jellegű, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, valamint sport rendeltetést is tartalmazhat;
- c) telkenként legfeljebb 24 lakás – és legfeljebb további 4 egyéb rendeltetési egység - helyezhető el, az épület Pipacs utcára néző földszintjén üzlethelyiség nem létesíthető, **a Pipacs utca felől megközelíthető gépjármű tároló nem létesíthető;**
- d) **a Budajenői út felől a telkek gépjárművel nem közelíthetők meg;**
- e) az előkert mérete: 0,0 m, kivéve a Budajenői út felől, ahol 15,0 m;
- f) az oldalkert mérete: 5,0 m;
- g)
- h) az épületmagasság legkisebb mértéke: 5,0 m;
- i) kétszintes tetőtér nem alkalmazható;
- j) **a szükséges parkoló férőhely legfeljebb 50%-a térszínen is elhelyezhető.**
- k) **négynél több rendeltetési egység - összesen bruttó 500 m²-nél nagyobb szintterület - akkor létesíthető, ha a kiszolgáló útként kialakítandó 733/9 hrsz.-ú földrészlet és a 1103 jelű országos mellékút tervezett útsatlakozása rendelkezésre áll.**

(7) A Vt-A3 jelű építési övezetekben

- a) az elhelyezhető épület elsősorban legfeljebb 400 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá lakossági szolgáltató rendeltetést tartalmazhat, melynek részeként az emeleti szinten legfeljebb 4 db lakás is kialakítható;
- b) az elhelyezhető épület igazgatási, iroda, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, valamint sport, rendeltetést is tartalmazhat;
- c) a telkek nem vonhatók össze;
- d) **az épület földszint + emelet kialakítású lehet, alatta gépkocsi-tároló elhelyezhető;**
- e) **a Budajenői út felől a telkek gépjárművel nem közelíthetők meg;**
- f) **személygépkocsi-tároló új épület esetében kizárólag annak részeként, vagy azzal egy tömegben alakítható ki;**



- g)
- h) a Vt-A3 (1) jelű építési övezetben
- ha) az elhelyezhető épület a c) pontban foglaltakon kívül még legfeljebb 4 vendégszobaszámú szállás jellegű rendeltetést is tartalmazhat;
- hb)
- hc)
- i) a Vt-A3 (2) jelű építési övezetben
- ia) a Muskátli utca menti részen lakás nem létesíthető;
- ib) az oldalkert mérete 5,0 m.”

A 2025 elején hatályba lépő TÉKA (280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról) előírja, hogy a gépjárműveket elsődlegesen épületben, vagy terepszint alatti építményben kell elhelyezni.

„53. Járművek elhelyezése

59. §

(4) A gépjárműveket telken belül, elsődlegesen épületben vagy terepszint alatti építményben kell elhelyezni. Ha az adottságok szükségessé teszik, és azt a helyi építési szabályzat megengedi, – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendeletben meghatározottak szerint – a gépjármű várakozóhelyek a 4. melléklet 3. pontja kivételével a telekhatártól mért, legfeljebb 500 méteren belüli más telken parkolóban, parkolóházban, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával is kialakíthatók. Parkolóház esetén a mozgásukban korlátozottak részére kialakított várakozóhelyeknek akadálymentes elérési útvonalon elérhetőnek kell lenniük.”

JAVASLAT

A településen már jelenleg is fennálló parkolási problémákat a településközpontban tervezett soklakásos társasházi beruházás várhatóan tovább mélyíti. A beruházás megvalósulásával jelentkező komoly mértékű parkolási igény a jelenlegi szabályozással részben felszíni parkolók kialakításával elégíthető ki, amely a zöldfelületi arány jelentős csökkenésével jár majd. Illeszkedve az engedélyezési eljárásokban hamarosan alkalmazandó magasabb rendű jogszabályhoz (TÉKA 59.§ (4) bekezdés) is, illetve figyelembe véve a minél magasabb zöldfelületi arányra, ezzel együtt a klímaváltozás negatív hatásainak mérséklésére irányuló indokolt törekvést, javasolt a Vt-A2 és Vt-A3 (1) jelű építési övezetek esetében előírni, hogy a személygépkocsit – nem elsődlegesen, hanem - kizárólag telken belül, az épületben vagy terepszint alatti építményben lehet elhelyezni. A funkcionálisan megfelelő útsatlakozás megvalósulása érdekében javasolt a Vt-A2 jelű építési övezetben a vonatkozó előírást kiegészíteni.

Szabályozási javaslat

A HÉSZ 38. §-ban a személygépkocsi elhelyezésére vonatkozó előírások módosítása, illetve a tervezett útsatlakozásra vonatkozó előírás kiegészítése javasolt:

38.§

(6) A Vt-A2 jelű építési övezetben

- j) ~~a szükséges parkoló férőhely legfeljebb 50%-a térszínen is elhelyezhető.~~ **személygépkocsi elhelyezése kizárólag telken belül, a b) pont szerinti rendeltetésű épületben, vagy terepszint alatti építményben lehetséges;**



- k) négynél több rendeltetési egység - összesen bruttó 500 m²-nél nagyobb szintterület - akkor létesíthető, ha ~~a kiszolgáló útként kialakítandó 733/9 hrsz.-ú földrészlet és a telkek gépkocsival történő megközelítésére szolgáló 733/9 és 723/1 hrsz.-ú kiszolgáló utak, az 1103 jelű országos mellékút tervezett útsatlakozása mellékútról nyíló útsatlakozással rendelkezésre állnak.~~

38.§

(7) A Vt-A3 jelű építési övezetekben

- f) ~~személygépkocsi-tároló új épület esetében kizárólag annak részeként, vagy azzal egy tömegben alakítható ki;~~ **személygépkocsi elhelyezése kizárólag telken belül, az a) és b) pont szerinti rendeltetésű épületben, vagy terepszint alatti építményben lehetséges;**

Telekméret

A településközpont vegyes építési övezetek esetében a hatályos HÉSZ által meghatározott kialakítható telek legkisebb területére vonatkozó értékek széles skálán mozognak (900 és 7 000 m² között). Azon településközpont vegyes építési övezetekben, ahol telkenként kettőnél több lakás alakítható ki (Vt-A1, Vt-A2, Vt-A3 (1), Vt-A3 (2), Vt-A5 és a Vt-Kt-I jelű építési övezetek) 900, illetve 2 000 m²-ben került meghatározásra a kialakítható telek legkisebb területe.

A Muskáti utca környezetében található településközpontban jellemzően nagyobb alapterületű és tömegű épületek helyezkednek el, amelyekhez nagyobb kiterjedésű telkek tartoznak. A beruházással érintett Vt-A2 és a Vt-A3 (1) jelű építési övezetekben a kialakítható telek legkisebb területeként meghatározott értékek lehetővé teszik a településközpontban található telkek elaprózódását.

Megjegyzendő, hogy a legmagasabb kialakítható lakásszámot lehetővé tévő Vt-A2 jelű építési övezetben 2016-ban került lecsökkentésre 4 000 m²-ről 2 000 m²-re a kialakítható telek legkisebb területe, a telek esetleges megoszthatósága érdekében.

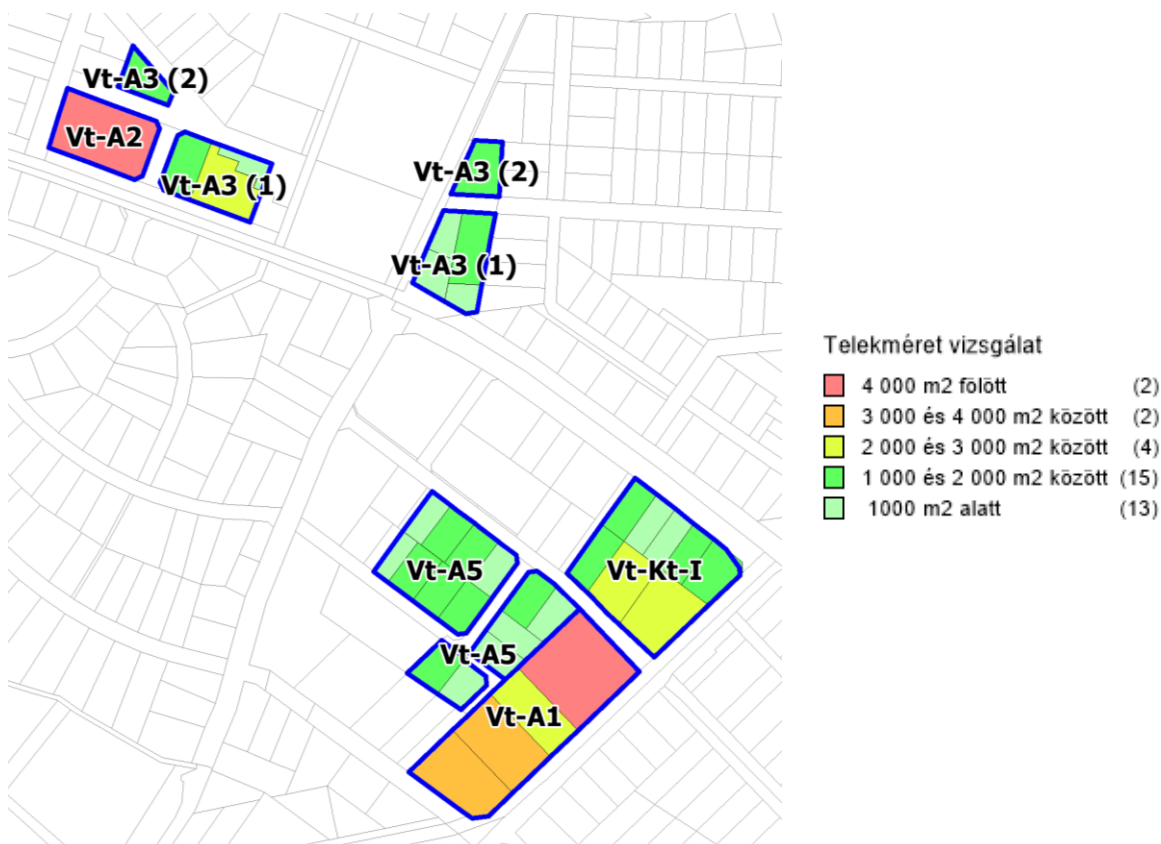
A hatályos HÉSZ telekalakításra és beépítésre vonatkozó paraméterei a kettőnél több lakás kialakítását lehetővé tévő településközpont vegyes építési övezetek esetében:

	A	B	C	D	E	F	G	H
1		A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2	Építési övezet jele	legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek-szélessége/mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
8	Vt-A1	2000		SZ	30	6,5	40	
9	Vt-A2	2000		Z	40	7,0	40	
10	Vt-A3 (1)	900		Z	40	6,0	40	
11	Vt-A3 (2)	900		SZ	30	6,0	40	
15	Vt-A5	900		SZ	30	6,0	60	
20	Vt-Kt-I	2000		SZ	35 (40)**	7,0	40	

** Az előírt parkolóhelyek legalább 80%-ának épületben, vagy terepszint alatti építményben történő biztosítása esetén



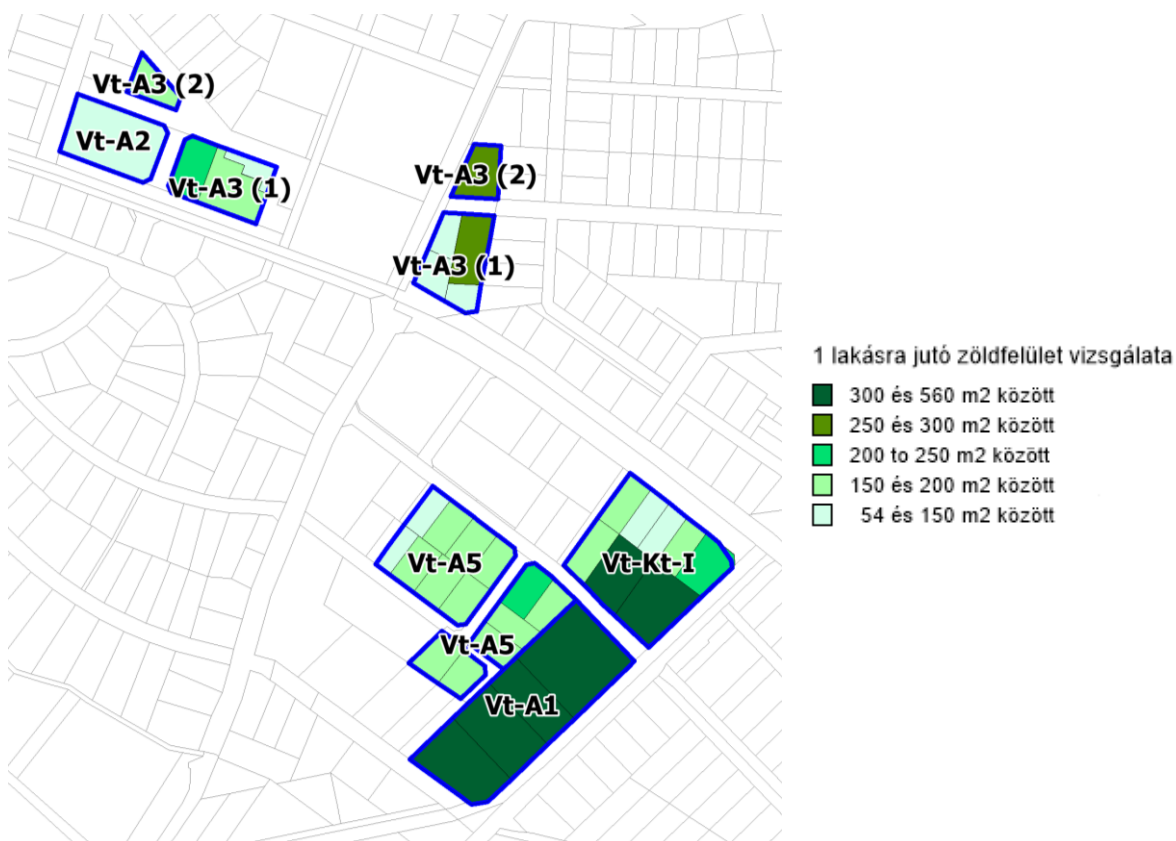
A kettőnél több lakás kialakítását lehetővé tévő településközpont vegyes építési övezetbe tartozó telkek esetében az átlag telekméret 1 500 m² körül alakul. Ugyanakkor a Budajenői út északi oldalán az ennél jóval nagyobb telkek a jellemzőek.



Telekméret vizsgálat a kettőnél több lakás kialakítását lehetővé tévő településközpont vegyes építési övezetbe tartozó telkek esetében

A kialakítható telek legkisebb területe és a maximálisan kialakítható lakásszám összefüggésében mindenképpen érdemes a zöldfelületi ellátottság szempontját is figyelembe venni. Ehhez meg kell vizsgálni, hogy a hatályos előírások alapján a maximálisan kialakítható beépítés és lakásszám megvalósulása esetén miképpen alakulna az 1 lakásra jutó zöldfelület a kettőnél több lakás kialakítását lehetővé tévő településközpont vegyes építési övezetbe tartozó telkek tekintetében. Megjegyzendő, hogy a kapott zöldfelület mértéke a burkoltság függvényében csökken. Ahogyan a lenti ábrán látható, a Kórház fasor mentén található telkek esetében jóval magasabb az 1 lakásra jutó zöldfelület mértéke (300 és 560 m² között), míg a Budajenői út mentén található ingatlanokat tekintve jelentősen alacsonyabb zöldfelülettel kell számolni a maximálisan kialakítható lakásszám megvalósulása esetén. A 733/8 hrsz-ú telek tekintetében minden vizsgált ingatlan közül a legalacsonyabb értékkel találkozhatunk, hiszen ezen a területen a maximálisan kialakítható lakásszám megvalósulásával mindössze 54 m² zöldfelület jutna 1 lakásra, a burkoltság függvényében azonban ennél is alacsonyabb lesz a zöldfelületi arány.





Az 1 lakásra jutó zöldfelület vizsgálata a kettőnél több lakás kialakítását lehetővé tévő településközpont vegyes építési övezetbe tartozó telkek esetében

JAVASLAT

A településközpontban található telkek elaprózódásának megakadályozása érdekében, illetve figyelembe véve a klímaváltozás negatív hatásainak mérséklésében is jelentős szerepet játszó zöldfelület kérdéskörét, javasolt a kialakítható telkek legkisebb területét a Vt-A2 jelű építési övezetben 2 000 m²-ről 3 000 m²-re, míg a Vt-A3 (1) jelű építési övezet esetében 900 m²-ről 2 000 m²-re megemelni.

Szabályozási javaslat

A HÉSZ 38. §-ban szereplő táblázat módosítása javasolt:

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	A kialakítható telkek			Az építési övezetben			
2		legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek- szélessége/ mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület- magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
9	Vt-A2	2000 3000		Z	40	7,0	40	
10	Vt-A3 (1)	900 2000		Z	40	6,0	40	

Sajátos jogintézmények

A településfejlesztési célkitűzések, valamint a településrendezési feladatok megvalósulása érdekében az önkormányzatoknak lehetőségük van sajátos jogintézmények alkalmazására a

KASIB Komplex Kft.

63



HÉSZ-ben. A sajátos jogintézmények közül fontos és sokszor alkalmazott eszköz az elővásárlási jog, a beépítési kötelezettség, valamint a beültetési kötelezettség.

A hatályos HÉSZ-ben rögzítve vannak az elővásárlási joggal érintett területek, ugyanakkor az övezeti érintettséget rögzítő 18. § és a helyrajzi számokat tartalmazó 4. melléklet nincs összhangban egymással. A részben a jelen vizsgálat tárgyát képező 733/7 hrsz-ú telek, alapintézményi fejlesztések számára tartalékolt területként az elővásárlási joggal érintett ingatlanok között szerepel a HÉSZ 4. mellékletében, azonban a 18. §-ban a Vt-Kt-AI jelű övezet került rögzítésre, a telek Vt-A3 (1) jelű övezeti besorolása ellenére. Emellett a 18. §-ban a 4. melléklet helyett tévesen az szerepel, hogy az elővásárlási joggal érintett ingatlanok felsorolását a 3. melléklet tartalmazza.

A hatályos HÉSZ elővásárlási jogra vonatkozó részei:

„18. Elővásárlási jog

18.§

Telki Község Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg a Vt-Kt-AI, Vt-Kt-R és V-3 jelű építési övezetbe, övezetbe tartozó ingatlanokra és a nem önkormányzati tulajdonú közparkokra, közkertekre – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény, és a vonatkozó jogszabályok keretei között – az önkormányzati feladatok ellátása, valamint településfejlesztési célok megvalósítása érdekében. Az érintett ingatlanok felsorolását a 3. melléklet tartalmazza.

4. melléklet a 15/2016. (XII.13.) ÖK. rendelethez

ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL ÉRINTETT INGATLANOK

1. Településközpont távlati intézményfejlesztése céljára tartalékolt ingatlanok:

Alapintézményi fejlesztések számára: **733/7 hrsz.-ú ingatlan.**

Rekreációs célú fejlesztés számára: **937/2, 937/5, 056/28 hrsz.-ú ingatlan.”**

A beültetési és beépítési kötelezettséget tekintve elmondható, hogy a Vt-A2 és a Vt-A3 (1) jelű településközpont vegyes építési övezetek esetében 2016-ig szerepelt a HÉSZ egyedi előírásai között a beépítési és beültetési kötelezettség, melyekhez ráadásul a vonatkozó előírások szerint 3 éven belüli teljesítési kötelezettség tartozott. A hatályos HÉSZ beépítési kötelezettségre vonatkozó előírást már egyáltalán nem tartalmaz és kikerült a 3 éven belüli teljesítési kötelezettség is. A beültetési kötelezettség, a teljesítés időhöz kötése nélkül az általános, zöldfelületekre vonatkozó előírásban, illetve a szabályozási terven több helyen rögzítésre kerül. A hatályos SZT-n beültetési kötelezettség szerepel a 733/8, 733/7 és a 733/10 hrsz-ú telkek, Budajenői út felőli részén, 10, illetve kisebb szakaszon 7 méteres szélességben.

A hatályos HÉSZ beültetési kötelezettségre vonatkozó részei:

„9. Zöldfelületek általános előírásai

9. §

(6) *A szabályozási tervlapon „Beültetési kötelezettség” jelölésű terület többszintes növényállományként alakítandó ki.”*

JAVASLAT

Tekintve, hogy a beruházási szándékkal érintett területek kiterjedésüknél és központi elhelyezkedésüknél fogva meghatározó szereppel bírnak, javasolt az elővásárlási jog kiterjesztése a Vt-A2 jelű építési övezetre (733/8 hrsz-ú telek) és a Vt-A3 (1) jelű építési övezet, Muskátli



utcától nyugatra fekvő részére (733/7 és 733/10 hrsz-ú telkek). Mindemellett a HÉSZ elővásárlási jogra vonatkozó 18.§-ban javasolt a 3. melléklet helyett a 4. melléklet megnevezése, mint az elővásárlási joggal érintett ingatlanok felsorolását tartalmazó melléklet.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 93. § értelmében településrendezési kötelezés keretében az önkormányzat elrendelhet beépítési, illetve beültetési kötelezettséget.

„93. § [A településrendezési kötelezések]

(1) Településrendezési kötelezés keretében önkormányzati hatósági döntéssel

a) **beépítési kötelezettség,**

b) leállási kötelezettség,

c) helyrehozatali kötelezettség vagy

d) **beültetési kötelezettség**

rendelhető el.

(2) A települési önkormányzat önkormányzati hatósági döntésben – a tervszerű telekgazdálkodás, a beépítés helyes sorrendje érdekében – a beépítetlen építési telkekre **meghatározott időn belüli beépítési kötelezettséget állapíthat meg.** Ha a tulajdonos a beépítési kötelezettségét nem teljesíti, az önkormányzat kisajátítási eljárást kezdeményezhet. Amennyiben az ingatlan tulajdonosa a beépítési kötelezettségét nem tudja teljesíteni, úgy kérésére az ingatlant ki kell sajátítani.

(6) A települési önkormányzat önkormányzati hatósági döntésben – a környezet- és természetvédelmi, valamint a településrendezési célok megvalósítása érdekében – az ingatlan növényzettel történő **meghatározott módon és időn belüli beültetési kötelezettségét írhatja elő,** ha a beültetési kötelezettség településrendezési okból indokolt és a helyi építési szabályzat a beültetési kötelezettséggel kapcsolatos szabályokat tartalmazza.”

Annak érdekében, hogy a településközpont fejlesztése rövidtávon és a község érdekeinek minél inkább megfelelően megtörténjen, javasolt a Vt-A2 és a Vt-A3 (1) jelű településközpont vegyes építési övezetek esetében a beépítési és beültetési kötelezettség visszaállítása, 3 éven belüli teljesítési kötelezettséggel.

A tervezett beépítés megvalósulása után kialakuló lakókertek használhatósága érdekében javasolt továbbá a Vt-A2 és Vt-A3 (1) jelű építési övezetekben a Budajenői út felé eső telekrészekben a jelenlegi 10, illetve 7 méter széles beültetési kötelezettség 5 méterre történő lecsökkentése. Mivel a Budajenői út és a kerékpárút közötti közterületen legalább 8 méter széles zöldfelület áll rendelkezésre, lehetőség nyílik ezen a területen is többszintes növényállomány kialakítására. Így összességében 10 méter széles, többszintes növényállománnyal rendelkező zöldsáv alakulhat ki a Budajenői út és a tervezett beépítés között.

Szabályozási javaslat

A HÉSZ 18. §-ban, az elővásárlási jogra vonatkozó előírás, illetve az elővásárlási joggal érintett ingatlanokat tartalmazó 4. melléklet módosítása javasolt:

18.§

Telki Község Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg a Vt-Kt-AI, Vt-Kt-R, **Vt-A2, Vt-A3 (1)** és V-3 jelű építési övezetbe, övezetbe tartozó ingatlanokra és a nem önkormányzati tulajdonú közparkokra, közkertekre – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény, és a vonatkozó jogszabályok keretei között – az önkormányzati feladatok ellátása, valamint településfejlesztési célok megvalósítása érdekében. Az érintett ingatlanok felsorolását a **3. melléklet 4. melléklet** tartalmazza.

4. melléklet a 15/2016. (XII.13.) ÖK. rendelethez



ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL ÉRINTETT INGATLANOK

1. Településközpont távlati intézményfejlesztése céljára tartalékolt ingatlanok:

Alapintézményi Funkcióbővítő fejlesztések számára: 733/7, 733/8, 733/10 hrsz.-ú ingatlan.

Rekreációs célú fejlesztés számára: 937/2, 937/5, 056/28 hrsz.-ú ingatlan.

A HÉSZ, beépítési és beültetési kötelezettségre vonatkozó előírásokkal való kiegészítése javasolt:

18/A. Beépítési kötelezettség

18/A. §

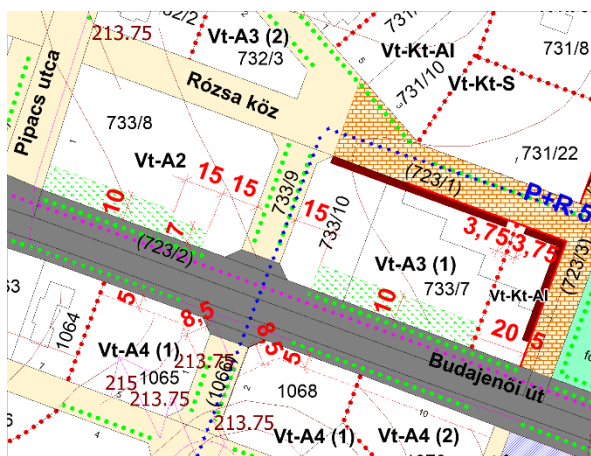
Telki Község Önkormányzata hatósági döntésben a Vt-A2 és a Vt-A3 (1) jelű építési övezetek Budajenői út menti ingatlanait - 733/8, 733/10 és 733/7 hrsz.-ú telkek – érintően 3 éven belüli beépítési kötelezettséget állapíthat meg.

18/B. Beültetési kötelezettség

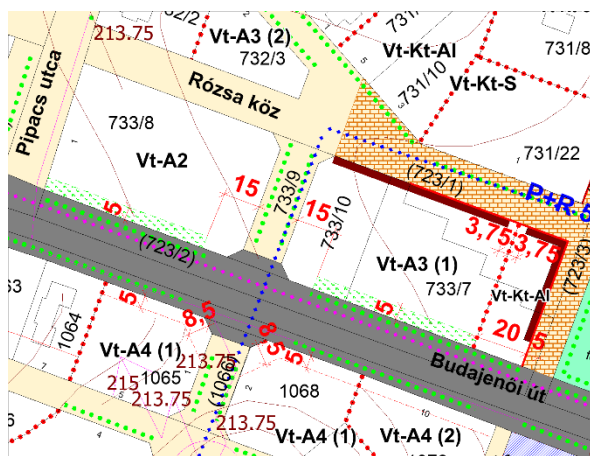
18/B. §

Telki Község Önkormányzata hatósági döntésben a Vt-A2 és a Vt-A3 (1) jelű építési övezetek Budajenői út menti ingatlanait - 733/8, 733/10 és 733/7 hrsz.-ú telkek – érintően 3 éven belüli, a helyi építési szabályzat előírásai szerinti beültetési kötelezettséget állapíthat meg.

A szabályozási terven a Vt-A2 és Vt-A3 (1) jelű építési övezetekben a Budajenői út felé eső telekrészekben jelölt beültetési kötelezettség 5 méterre történő lecsökkentése javasolt.



Hatályos SZT kivágat



Javasolt SZT kivágat

Épületmagasság

A településközpont vegyes építési övezetek esetében a hatályos HÉSZ-ben az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 4 és 7,5 méter között mozog. A legmagasabb (7,5 m-es) épületek elhelyezése kizárólag azon építési övezetek esetében lehetséges, amelyekben kizárt a lakáskialakítás. A lakások kialakítását is lehetővé tévő településközpont vegyes építési övezetek közül a vizsgált Vt-A2 jelű, valamint a Vt-Kt-I jelű övezetekben a legnagyobb, 7 méter az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke. A Vt-Kt-I jelű övezet telkei a Fő utca alacsonyabban fekvő déli oldalán helyezkednek el, így a szintkülönbség miatt a területen kialakított lakóingatlanok magasságukkal jobban illeszkednek a környező, alacsonyabb épületek

KASIB Komplex Kft.

66



jellemezte lakóterületekhez. A Budajenői út északi oldalán található, beruházási szándékkal érintett területek ugyanakkor a Vt-Kt-I jelű övezet telkeinél jelentősen magasabban fekszenek, így a kialakítható magasabb lakóépületek kevésbé illeszkednek majd a környezetükhöz.

2020-ban a Vt-A2 jelű építési övezetben 6,5 méterről 7 méterre került megemelésre az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke. A megengedett épületmagasság megemelésére azért volt szükség, mert a 733/8 hrsz-ú ingatlanon a Fejlesztő egy 24 lakást, valamint 4 db egyéb rendeltetést tartalmazó, F+1+tetőtér szintes, magas tetős társasház kialakítását tervezte, amelyhez szükség volt az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékének kismértékű megemelésére. A beruházás megvalósítása érdekében a Fejlesztő és az Önkormányzat településrendezési szerződést kötött, ugyanakkor a Fejlesztő elállt a beruházástól.

A hatályos HÉSZ telekalakításra és beépítésre vonatkozó paraméterei a kettőnél több lakás kialakítását lehetővé tévő településközpont vegyes építési övezetek esetében:

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2		legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek- szélessége/ mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület- magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
8	Vt-A1	2000		SZ	30	6,5	40	
9	Vt-A2	2000		Z	40	7,0	40	
10	Vt-A3 (1)	900		Z	40	6,0	40	
11	Vt-A3 (2)	900		SZ	30	6,0	40	
15	Vt-A5	900		SZ	30	6,0	60	
20	Vt-Kt-I	2000		SZ	35 (40)**	7,0	40	

** Az előírt parkolóhelyek legalább 80%-ának épületben, vagy terepszint alatti építményben történő biztosítása esetén

JAVASLAT

Tekintettel arra, hogy a beruházási szándékkal érintett ingatlanokon, a korábbi elképzelésekkel ellentétben, a községhez és a terület környezetéhez jobban illeszkedő, kisebb léptékű és magasságú épületek kialakítása tervezett, javasolt a Vt-A2 jelű településközpont vegyes építési övezetben az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét a korábbi értékre, 7,0 méterről 6,5 méterre csökkenteni.

Szabályozási javaslat

A HÉSZ 38. §-ban szereplő táblázat módosítása javasolt:

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2		legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek- szélessége/ mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület- magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
9	Vt-A2	2000		Z	40	7,0 6,5	40	



10	Vt-A3 (1)	900		Z	40	6,0	40	
----	------------------	-----	--	---	----	-----	----	--

Tervezett beépítés

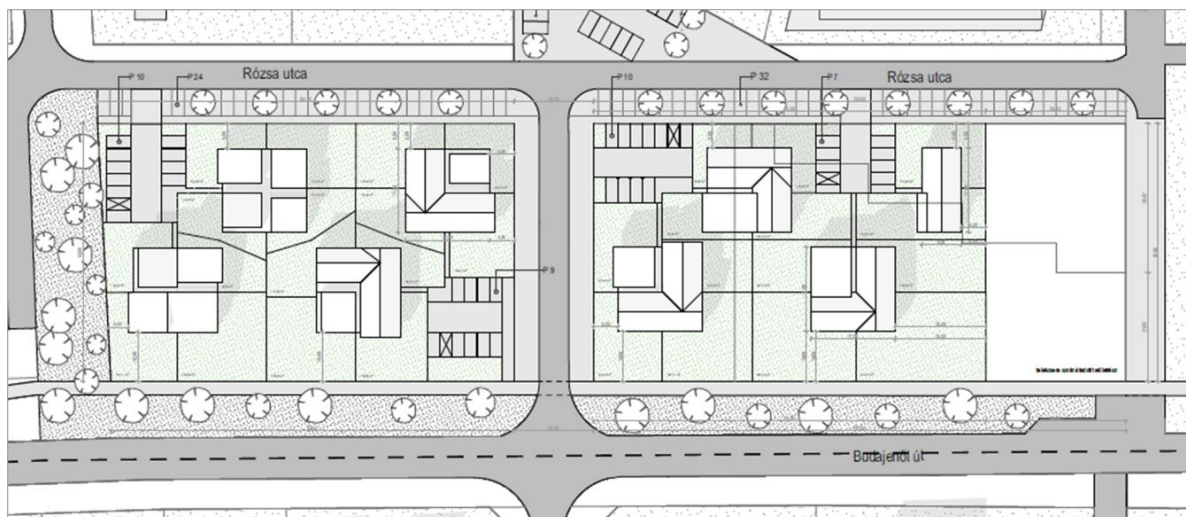
A település fő központjában, a Budajenői út északi oldalán, a Muskátli utcától a Pipacs utcáig terjedő területen a hatályos településrendezési eszközök két tömbben is lehetővé teszik többlakásos, vegyes funkciójú beépítés kialakítását. Ezen területeken beruházói szándék áll fenn többlakásos társasházak kialakítására.

Azon tudatos településfejlesztési, településrendezési törekvés, miszerint a beruházási szándékkal érintett területeken a központi elhelyezkedéshez méltó, rendezett - a község jellemzően kertes családi házas karakteréhez illeszkedő, mégis annál mértéktartóan hangsúlyosabb - építészeti egységes arculatú beépítés alakuljon ki, találkozott az érintett ingatlanok tulajdonosainak fejlesztési elképzelésével.

A tervezett beruházások alapfeltétele a Budajenői út felőli új útcsatlakozás (csomópont) és a tömböket határoló közterületek, közhasználatú parkolók, valamint a szükséges közmű infrastruktúra kiépítése. Közlekedési javaslatként 2023 nyarán a Fejér Európa Kft. az önkormányzat külön megbízására koncepciótervet készített. A közlekedési koncepcióterv lényege, hogy a korábbi körforgalom helyett a Budajenői út és a kiépítendő 733/9 hrsz.-ú új útcsatlakozás kapcsolata négy ágú csomópontként tervezett. A koncepcióterv a Rózsa köz mentén a Sportcsarnok kiszolgálását ellátó parkolók, illetve P+R parkolók kialakítását tartalmazza. A közlekedési javaslat szerint a beruházással érintett ingatlanok megközelítése a 733/9 hrsz.-ú tervezett közterületről, mint feltáró útról alakítandó ki, és a parkolók is ezen az oldalon, valamint terepszint alatt helyezendők el.

2023 óta új beruházói elképzelések láttak napvilágot. 2024 őszén a tárgyi fejlesztési terület tulajdonosainak közös megbízásából a Keller Műterem Kft. a fejlesztési területet és kapcsolódó környezetét ábrázoló beépítési vázlattervet készített. A vázlatterv lényege, hogy a korábbi elképzelésben szereplő nagyobb tömegű épületek helyett több kisebb épület kialakítása tervezett, a két tömbben hasonló beépítési elrendezés alkalmazásával. A terv alapján az ingatlanok megközelítése részben az új feltáró útról, részben pedig a Rózsa köz felől történik. A parkolók kialakítása telken belül, felszínen tervezett. A vázlatterv beépítette a 2023-as közlekedési koncepciótervben, a Rózsa köz mentén a Sportcsarnok kiszolgálását ellátó parkolók, illetve P+R parkolók kialakítására vonatkozó elképzeléseket.





Keller Műterem Kft. – Helyszínrajz – 2024.10.25

Annak érdekében, hogy a HÉSZ/SZT módosítást igénylő beruházások tekintetében az önkormányzat a terület és környezete vonatkozásában komplex térbeli jövőkép alapján tárgyalhasson a tulajdonosokkal, potenciális fejlesztőkkel, kidolgozásra került a tárgyi fejlesztési terület környezetalakítási javaslata.

A környezetalakítási javaslat a korábbi (2016-os és 2023-as) változatokkal ellentétben több kisebb tömegű épület kialakítását tartalmazza, alapul véve a fent bemutatott beépítési vázlattervet. A vázlattervhez képest azonban eltérés, hogy a környezetalakítási javaslatban a két tömbre vonatkozóan teljesen azonos beépítési elrendezés került ábrázolásra, 4-4 db, egyenként kb. 280 m² alapterületű egyemeletes épülettel. A nyugati tömbben 16 lakás kialakítása tervezett, míg a keleti tömbben 8 lakás kialakítása mellett a földszinteken kereskedelmi, szolgáltató és szállás jellegű funkciók kaphatnak helyet. Minden lakás külön kertkapcsolattal rendelkezik. A fejlesztési terület parkhoz legközelebb eső, kb. 20 méter széles részén igényesen kivitelezett kisebb pavilonos épületekben a park szabadtéri tevékenységeihez, a szabadtéri sporthoz, a sportcsarnokhoz, az általános iskolához, a kerékpárúthoz, illetve a buszmegállóhoz kapcsolódó kiegészítő funkciók helyezhetők el (pl.: közterületi illemhely, szociális helyiségek zuhanyzóval, öltözővel, kerékpárszerviz, tejívó, sportfelszerelések üzlete, egészséges táplálkozás boltja, stb.). A közlekedést tekintve a vázlattervhez képest lényeges eltérés, hogy a lakásokhoz kapcsolódó parkolóhelyek mélygarázsban, az épületek alatt kapnak helyet, melyek megközelítése a nyugati tömbben a Rózsa köz felől, a keleti tömbben pedig részben az új feltáró útról, részben pedig a Rózsa köz felől történik. A felszínen mindössze vendégparkolók kapnak helyet kisebb számban. További eltérés, hogy a Rózsa köz, nyugati tömbhöz csatlakozó szakasza mentén, a közterületen nem P+R parkolók, hanem zöldfelület kialakítása tervezett a fenntartható vízgazdálkodás segítése, a közterület víztározó-kapacitásának javítása érdekében.

JAVASLAT

A hatályos szabályozás a beruházással érintett területen nem teszi lehetővé több, szabadon álló és kizárólag lakófunkcióval rendelkező épület kialakítását, valamint a tervezett beépítés után a terület megfelelő használhatóságát sem garantálja. Javasolt ezért a településközpont vegyes



területek építési övezetinek általános előírásainak tekintetében a rendeltetés és ezzel összefüggésben az elhelyezhető lakóépületek számára vonatkozó előírások, illetve a Vt-A2 és Vt-A3 (1) jelű építési övezetekben az előkert méretére vonatkozó előírások módosítása, valamint szintén a Vt-A2 és Vt-A3 (1) jelű építési övezetekben az egy tömegben elhelyezhető épületek bruttó földszinti alapterületére vonatkozó előírások beemelése.

A Vt-A3 (1) jelű építési övezetre vonatkozó előírások között a hatályos HÉSZ a (7) ha) pontjában tévesen a (7) c) pontra („a telkek nem vonhatók össze”) hivatkozik, mint elhelyezhető rendeltetéseket meghatározó pont. Javasolt a c) pont helyett az a) és b) pontokat szerepeltetni.

A szabadon álló épületek elhelyezhetősége érdekében javasolt továbbá a HÉSZ-ben a Vt-A2 jelű építési övezetben a beépítési mód esetében a zárt sorú helyett szabadon álló beépítési mód meghatározása, illetve a szabályozási terven az építési határvonal törlése a beruházással érintett terület, Vt-A3 (1) és Vt-Kt-Al jelű építési övezetbe tartozó részén.

Szabályozási javaslat

A HÉSZ 37. és 38 §-ban a rendeltetés és ezzel összefüggésben az elhelyezhető lakóépületek számára vonatkozó előírások módosítása javasolt:

37.§

(2) A településközpont vegyes terület építési övezeteinek telkein több épület is elhelyezhető, de - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában - lakó funkció kizárólagossága esetén telkenként csak egy lakóépület.

38.§

(6) A Vt-A2 jelű építési övezetben

- a) az elhelyezhető épületegyüttes elsősorban lakó és legfeljebb 200 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá lakossági szolgáltató rendeltetés tartalmazhat telkenként több épület elhelyezhető lakó rendeltetés kizárólagossága esetén is;
- b) az elhelyezhető épületegyüttes épület – a lakó rendeltetésen kívül - igazgatási, iroda, legfeljebb 24 vendégszobaszámú szállás jellegű, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, valamint sport, valamint legfeljebb 200 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá lakossági szolgáltató rendeltetés tartalmazhat;

A HÉSZ 38 §-ban az előkert méretére vonatkozó előírások módosítása javasolt:

38.§

(6) A Vt-A2 jelű építési övezetben

- e) az előkert mérete: 0,0 m 5,0 m, kivéve a Budajenői út felől, ahol 15,0 10,0 m;

(7)

- h) a Vt-A3 (1) jelű építési övezetben

he) az előkert mérete: 5,0 m, kivéve a Budajenői út felől, ahol 10,0 m.

A HÉSZ 38 §-ban az egy tömegben elhelyezhető épületek bruttó alapterületére vonatkozó előírások beemelése javasolt:

38.§

(6) A Vt-A2 jelű építési övezetben



l) az egy tömegben elhelyezhető épületek bruttó földszinti alapterülete legfeljebb 300 m².

(7) A Vt-A3 jelű építési övezetben

h) a Vt-A3 (1) jelű építési övezetben

hd) az egy tömegben elhelyezhető épületek bruttó földszinti alapterülete legfeljebb 300 m²;

A HÉSZ 38 §-ban az elhelyezhető rendeltetési egységekre vonatkozó előírás módosítása javasolt:

38.§

(7)

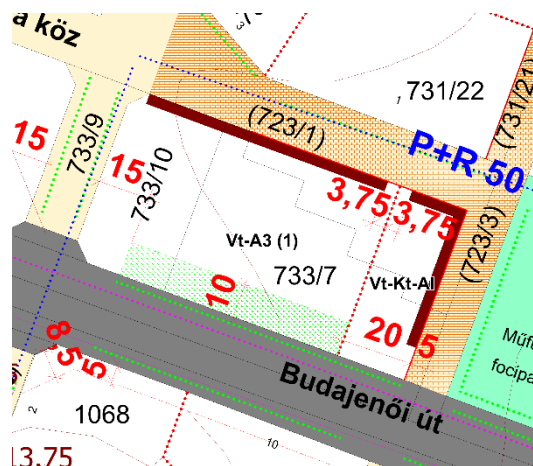
h) a Vt-A3 (1) jelű építési övezetben

ha) az elhelyezhető épület az **a) és b)** pontban foglaltakon kívül még legfeljebb 4 vendégszobaszámú szállás jellegű rendeltetést is tartalmazhat;

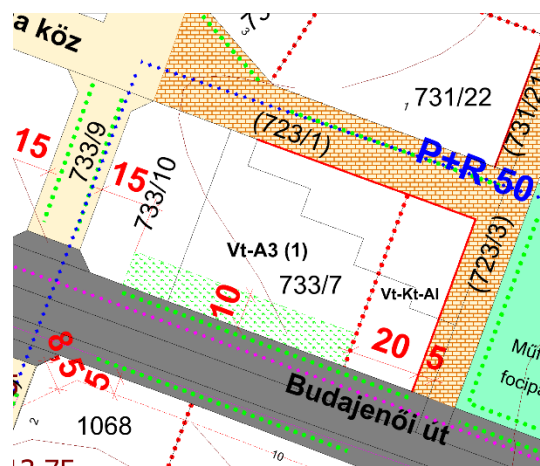
A HÉSZ 38. §-ban szereplő táblázat módosítása javasolt:

	A	B	C	D	E	F	G	H
1		A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2	Építési övezet jele	legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek-szélessége/mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
9	Vt-A2	2000		Z-SZ	40	7,0	40	

A szabályozási terven javasolt az építési határvonal törlése a Vt-A3 (1) jelű építési övezetbe tartozó 733/10 hrsz-ú telekről, illetve a részben Vt-A3 (1), részben pedig Vt-Kt-Al jelű építési övezetbe tartozó 733/7 és 723/1 hrsz-ú telkekről.



Hatályos SZT kivágat



Javasolt SZT kivágat



2. Az Lke-E1 (1) jelű építési övezet felülvizsgálata

Az Lke-E1 (1) jelű építési övezetek felülvizsgálatának indoka, hogy a hatályos szabályozás a nagy területű, még beépíthető telkeken a lakó rendeltetéstől eltérő, jelentős mértékű új, illetve a meglévő mellett további beépítési lehetőséget biztosít, amely – különös tekintettel a településszerkezeti elhelyezkedésre - számottevő környezeti terhelést eredményezhet a már beépült lakóterületekre. Ennek elkerülése érdekében javasolt korlátozni a zavaró forgalmat vonzó rendeltetések túlzott mértékű megjelenését a településen.

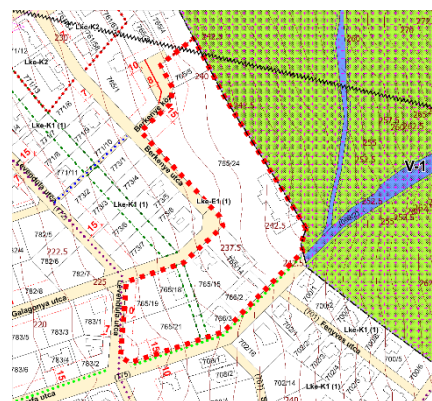
Telki hatályos településrendezési eszközei szerint Lke-E1 (1) jelű építési övezet két jól elhatárolható területen található:

2. terület: a Berkenye utca mentén

3. terület: a Cinege utca környékén

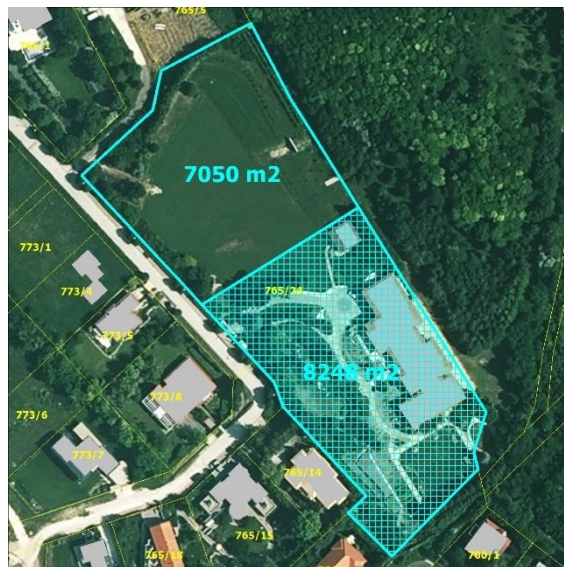
A 2. terület Telki északi részén található, a Berkenye köz, Berkenye utca, Levendula utca, Juharfa utca, belterületi határ által határolt Lke-E1 (1) jelű, kb. 2,8 ha területű építési övezetben 9 ingatlan található.

A telkek területe 1061 és 15298 m² közötti. Az átlagos telekterület kb. 3100 m². Minden telek beépült, a beépítettség mértéke tág határok között mozog, az átlagos beépítettség kb. 15,8



Számottevő építési lehetőség az övezet legnagyobb alapterületű telkén (765/24 hrsz.) adódik, melynek beépítettsége jelenleg csak kb. 7 %, tehát még elvileg 23 %, azaz kb. 3600 m² építhető.

A 765/24 hrsz.-ú ingatlan területe 15298 m². A hatályos HÉSZ szerint elvileg 5 db 3000 m²-es telek lenne kialakítható. A telken lévő beépítés miatt azonban ez nem valószínűsíthető. A meglévő beépített terület kb. 1000 m² felett van és az épület - hosszúka alakja, valamint a hozzá tartozóan kialakított kertrész miatt - a telek kb. felét elfoglalja. Figyelembe véve a jelenlegi telekhasználatot, a telek megosztása után visszamaradó terület kb. 7000 m², mely további két telek kialakítását teszi lehetővé.



Az előírások szerint telkenként egy darab, legfeljebb 2 lakásos lakóépület, illetve hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés, ezekkel egy tömegben legfeljebb 200 m² bruttó szintterületű kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés, valamint sport és 2 vendégszobaszámú szállás jellegű rendeltetés helyezhető el. A személygépkocsi tároló az épületben létesíthető.



A telek további hasznosítására három változat lehetséges:

- A. A telek megosztása nélkül beépül annak szabad területe oly módon, hogy a 2020-ban bevezetett előírásnak megfelelően legfeljebb 500 m² bruttó alapterületű épületekben a fent felsorolt funkciók közül – a lakó rendeltetés kivételével - bármelyik megvalósítható. Ennek megfelelően a telken még elhelyezhető 7 db 500 m²-es épület a telek megosztása nélkül.
- B. A jelenlegi ingatlanból leválasztva a jelenleg használt területet, a visszamaradó kb. 7050 m²-es telken – annak megosztása nélkül – 4 db legfeljebb 500 m²-es épületekben legfeljebb 2 lakás és az előírásoknak megfelelő összes rendeltetés megvalósítható.
- C. A visszamaradó kb. 7050 m²-es telek 2 db legalább 3000 m²-es telekre történő megosztásával azokon minden megengedett rendeltetés kialakítható, az épületek nem lehetnek 500 m²-nél nagyobbak.

A legkedvezőbb megoldás a C. változat lenne, mert annak esetén várható a legkisebb forgalomnövekedés. A forgalom növekedés elkerülendő, mivel a terület megközelítése Telki már beépült lakóterületét jelentős területi kiterjedésben érintené, mivel az ingatlan a Budajenői úttól a Muskátli utca, Galagonya utca, Berkenye utca érintésével, a település északkeleti szélén, az erdő terület mellett helyezkedik el.

Mivel a terület másik irányból nem megközelíthető és a forgalom növekedése nem korlátozható, a már itt élők nyugalmanak biztosítása érdekében az Lke-E1 (1) jelű építési övezetre vonatkozóan egyedi előírások bevezetése szükséges.

A 3. terület Telki déli részén található, a Cinege utca, Zöldike utca, Sármány utca mentén 4 tömbben került kijelölésre az Lke-E1 (1) jelű építési övezet. A kb. 5,5 ha-os terület 26 db ingatlant tartalmaz.

A telkek területe 570 és 7574 m² közötti. Az átlagos telekterület kb. 2100 m². A telkek jelentős része már beépült, a beépítettség mértéke tág határok között mozog, az átlagos beépítettség kb. 13,5 %.

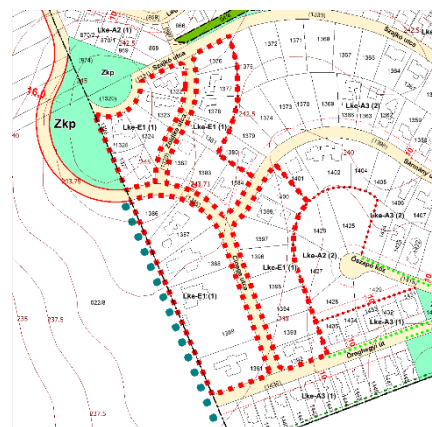
Mivel a beépítetlen ingatlanok száma elenyésző és a telekméretek alapján csak egyetlen telek osztható ketté, ezen a területen további beépítések megjelenése következtében jelentős forgalomnövekedés veszélye nem áll fenn.

Összességében tehát a jelen felülvizsgálat eredményeként a vizsgálatba vont lakóövezetben csak a 3000 m²-es, vagy annál nagyobb területű ingatlanokon szükséges a lakó rendeltetéstől eltérő rendeltetések volumenének általános előírásoktól eltérő (differenciált) szabályozása.

Szabályozási javaslat

A HÉSZ 35. §-a kiegészül a következő előírással:

- (9a) Az Lke-E1 (1) jelű építési övezetben a 3000 m²-es, vagy annál nagyobb területű telek esetén a 34. § (3) b) és e) pontjaiban felsorolt rendeltetések
- a) létesítése lakó rendeltetés megléte esetén lehetséges;



- b) összes földszinti bruttó alapterülete nem haladhatja meg az 500 m²-t rendeltetés módosítás esetén sem;
- c) összes bruttó szintterülete nem haladhatja meg a lakó rendeltetés összes bruttó szintterületét.

3. Közlekedési javaslat

A felülvizsgálat tárgyát képező építési övezetek Telki belterületének három jól elhatárolható területén találhatók.

1. terület: Vt-A2, Vt-A3 (1) és Vt-A3 (2) jelű építési övezetek
2. terület: Lke-E1 (1) - Berkenye utca környéke
3. terület: Lke-E1 (1) - Cinege utca környéke

Az 1. terület esetében a Budajenői útról tervezett új útkapcsolat (733/9 hrsz-ú telek), Rózsa közig történő kiépítése jelentősen kedvezőbb megközelítést biztosít a beruházással érintett ingatlanok számára. A 2. területen a tervezett módosítás a számottevő forgalomnövekedés elkerülését szolgálja. A 3. terület esetében a tervezett módosítások nem jelentenek változást a közlekedés szempontjából.

A tömegközlekedést tekintve a tervezett módosítások hatására fejlesztési igény nem jelentkezik. A gyalogos közlekedés esetében a Budajenői útról tervezett új útkapcsolat a gyalogos kapcsolatok fejlesztését is szolgálja.

A tervezett módosítások a parkolás tekintetében változást nem jelentenek, a parkolási igények a továbbiakban is telken belüli parkolással elégíthetők ki.

4. Közműellátási javaslat

Az 1. területen tervezett módosítás sem a rendeltetési egységek számát, sem a lakásszámot, sem a beépítés intenzitását nem növeli. A tervezett módosítás többlet közműigényt nem generál, a hatályos terv paraméterei változatlanok, a közműhálózatok fejlesztése a módosítások okán nem szükséges.

A 2. és 3. területen kijelölt Lke-E1 (1) jelű építési övezet paramétereit illetően változás nem történik, többlet közműigény nem jelentkezik.

5. Zöldfelületi javaslat

Az 1. területen a Vt-A2 és a Vt-A3 övezetek esetében a hatályos előírásokhoz képest 40%-ról 50%-ra nő a legkisebb zöldfelület mértéke, a beépítési mérték változatlanul hagyása mellett, biztosítva ezáltal a települési zöldinfrastruktúra hatékony működéséhez szükséges zöldfelület mennyiségét a telkek szintjén is. A jelenleg főként gyepes területként funkcionáló terület rendezettsége, zöldfelületi értéke a tervezett fejlesztéssel növekedni fog. A területen megtartásra javasolt növényállomány nem kerül kijelölésre, de a konkrét építészeti tervezés során törekedni kell a beépítési elképzeléseket nem zavaró, a meglévő, értékesnek mondható, jó helyen lévő fák minél nagyobb számú megőrzésére.

A beruházással érintett területen a tervezett beépítés minden rendeltetési egység esetében külön, közvetlen kertkapcsolatot biztosít. Az egyedileg kialakított kertek beültetésével biztosítható, hogy az építési tevékenységgel érintett telken belül a zöldtérfigat mértéke elérje a fejlesztés előtti



zöldtérfogatot. A kertek elválasztására a művi elemet jelentő kerítés helyett javasolt sövény alkalmazása.

A fejlesztési terület közvetlen határos a jelentős forgalmat bonyolító Budajenői úttal. A hatályos tervben a környezeti hatások csökkentése érdekében a telekhatártól 10 m szélességben beültetési kötelezettség került kijelölésre többszintes növényállomány alkalmazásával. A telepítési elrendezést figyelembe véve a telkek jobb kihasználhatósága érdekében javasolt a beültetési kötelezettség szélességének megtartása mellett annak megosztása. Az építési telkek déli oldalhatárától 5 m beültetési kötelezettség teljesítése még teret enged a tulajdonosok kertrendezési elképzeléseinek is. A további 5 méter beültetési kötelezettség az út telkéből biztosítandó, ahol jelenleg is zöldsáv húzódik.

A 2. és 3 területen a tervezett módosítások nem jelentenek változást a zöldfelület szempontjából.

6. Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang

A tervezett módosítások csupán a hatályos HÉSZ, illetve szabályozási terv módosítását teszik szükségessé, a hatályos településszerkezeti terv változtatását nem igénylik. Ennek következtében a tervezett módosítások a településszerkezeti tervvel való összhang szempontjából változást nem okoznak.



TELKI KÖZSÉG
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
MÓDOSÍTÁSA

KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT

M 1:1500

JELMAGYARÁZAT

- MEGMARADÓ ÉPÜLET
- TERVEZETT ÉPÜLET
- FUNKCIÓ, SZINTSZÁM
- TERVEZETT TELEK
- ÚTBURKOLAT
- VEGYESFORGALMÚ ÚT
- GYALOGOS FELÜLET
- KERÉKPÁR ÚT
- FA (MEGLÉVŐ/TERVEZETT)
- TELKEN BELÜLI TÖBBSZINTES NÖVÉNYÁLLOMÁNY (TERVEZETT)
- DÍSZBURKOLAT
- KÖZPARK
- SPORTPÁLYA
- LAKÓKERT
- INTÉZMÉNYKERT
- KERTHASZNÁLAT HATÁRA



JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Rendelet-tervezet

**Telki Község Önkormányzat Képviselő-testületének
../2025. (.....) önkormányzati rendelete
Telki Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló
15/2016. (XII.13.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Telki Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében kapott feladatuként, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdésében és 81. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 69. § (2) bekezdés a) pontja szerinti partnerek, továbbá a 69. § (2) bekezdés c) pontja alapján a 11. melléklet szerint érintett szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Telki Község Önkormányzata Képviselő-testületének Telki Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 15/2016. (XII.13.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 10. §-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„Szabályozási terven „közterület víztározó-kapacitás javítására kijelölt zöldfelületi része” jelölésű területek megközelítendő ingatlanonként egy darab legfeljebb 3 m széles burkolt sáv kivételével, növényzettel borított zöldfelületként tartandók fenn. **Kivételt képeznek a 733/9 és 723/1 hrsz-ú közterületek, ahol a „közterület víztározó-kapacitás javítására kijelölt zöldfelületi része” jelölésű területek 50 méternél rövidebb szakasza egy helyen, 50 méternél hosszabb szakasza két helyen megszakítható legfeljebb 5 méter széles burkolt sávval.**”

2. §

A Rendelet 18. §-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„Telki Község Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg a Vt-Kt-AI, Vt-Kt-R, **Vt-A2, Vt-A3 (1)** és V-3 jelű építési övezetbe, övezetbe tartozó ingatlanokra és a nem önkormányzati tulajdonú közparkokra, közkertekre – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény, és a vonatkozó jogszabályok keretei között – az önkormányzati feladatok ellátása, valamint településfejlesztési célok megvalósítása érdekében. Az érintett ingatlanok felsorolását a **3. melléklet** **4. melléklet** tartalmazza.”



3. §

A Rendelet a következő 18/A. alcímmel egészül ki:

„18/A. Beépítési kötelezettség 18/A. §

„Telki Község Önkormányzata hatósági döntésben a Vt-A2 és a Vt-A3 (1) jelű építési övezetek Budajenői út menti ingatlanait - 733/8, 733/10 és 733/7 hrsz.-ú telkek – érintően 3 éven belüli beépítési kötelezettséget állapíthat meg.”

4. §

A Rendelet a következő 18/B. alcímmel egészül ki:

„18/B. Beültetési kötelezettség 18/B. §

„Telki Község Önkormányzata hatósági döntésben a Vt-A2 és a Vt-A3 (1) jelű építési övezetek Budajenői út menti ingatlanait - 733/8, 733/10 és 733/7 hrsz.-ú telkek – érintően 3 éven belüli, a helyi építési szabályzat előírásai szerinti beültetési kötelezettséget állapíthat meg.”

5. §

A Rendelet 35. §-a kiegészül a következő előírással:

„(9a) Az Lke-E1 (1) jelű építési övezetben a 3000 m²-es, vagy annál nagyobb területű telkek esetén a 34. § (3) b) és e) pontjaiban felsorolt rendeltetések

- d) létesítése lakó rendeltetés megléte esetén lehetséges;
- e) összes földszinti bruttó alapterülete nem haladhatja meg az 500 m²-t rendeltetés módosítás esetén sem;
- f) összes bruttó szintterülete nem haladhatja meg a lakó rendeltetés összes bruttó szintterületét.”

6. §

A Rendelet 37. § (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2) A településközpont vegyes terület építési övezeteinek telkein több épület is elhelyezhető, de - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában - lakó funkció kizárólagossága esetén telkenként csak egy lakóépület.”



7. §

(1) A Rendelet 38. § (1) bekezdésében foglalt táblázat helyébe a következő rendelkezés lép:

”

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2		legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek- szélessége/ mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület- magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	Vt-Fk	K		O	40*	4,0	40	
5	Vt-Fk (L) (1)	K		O	40*	4,0	40	
6	Vt-Fk (L) (2)	K		O	20	4,0	40	
7	Vt-Fk(K)	3000		SZ	30	4,0	10	
8	Vt-A1	2000		SZ	30	6,5	40	
9	Vt-A2	2000 3000		Z SZ	40	7,0 6,5	40 50	
10	Vt-A3 (1)	900 2000		Z	40	6,0	40 50	
11	Vt-A3 (2)	900		SZ	30	6,0	40	
12	Vt-A4 (1)	900		SZ	30	4,5	60	
13	Vt-A4 (2)	900		SZ	30	6,0	60	
14	Vt-A4 (3)	900		SZ	40	6,0	50	
15	Vt-A5	900		SZ	30	6,0	60	
16	Vt-A6	1000	20	O	30	4,5	40	
17	Vt-Kt – óvoda	4000		SZ	25	6,0	60	
18	Vt-Kt – iskola	-		SZ	35	7,5	40	
19	Vt-Kt-AI	1000		SZ	50	7,5	25	
20	Vt-Kt-I	2000		SZ	35 (40)**	7,0	40	
21	Vt-Kt-K	2000		SZ	35 (40)**	7,5	35	
22	Vt-Kt-R	7000		SZ	35	7,5	30	
23	Vt-Kt-V	2000		SZ	35 (40)**	7,0	40	
24	Vt-Kt-S	1000		SZ	65	7,5	15	

* max. 50 m-es telekmélység számítható be

** Az előírt parkolóhelyek legalább 80%-ának épületben, vagy terepszint alatti építményben történő biztosítása esetén

Z zárt sorú”



(2) A Rendelet 38. § (6) bekezdés a)-b) pontjai helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

[A Vt-A2 jelű építési övezetben]

- c) ~~„az elhelyezhető épületegyüttes elsősorban lakó és legfeljebb 200 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá lakossági szolgáltató rendeltetés tartalmazhat telkenként több épület elhelyezhető lakó rendeltetés kizárólagossága esetén is;~~
- d) ~~az elhelyezhető épületegyüttes épület – a lakó rendeltetésen kívül - igazgatási, iroda, legfeljebb 24 vendégszobaszámú szállás jellegű, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, valamint sport, valamint legfeljebb 200 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá lakossági szolgáltató rendeltetés tartalmazhat.”~~

(3) A Rendelet 38. § (6) bekezdés e) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

- „e) az előkert mérete: ~~0,0 m~~ 5,0 m, kivéve a Budajenői út felől, ahol ~~15,0~~ 10,0 m;”

(4) A Rendelet 38. § (6) bekezdés j)-k) pontjai helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

- „j) ~~a szükséges parkoló férőhely legfeljebb 50%-a térszínen is elhelyezhető. személygépkocsi elhelyezése kizárólag telken belül, a b) pont szerinti rendeltetésű épületben, vagy terepszint alatti építményben lehetséges;~~
- k) négynél több rendeltetési egység - összesen bruttó 500 m²-nél nagyobb szintterület - akkor létesíthető, ha ~~a kiszolgáló útként kialakítandó 733/9 hrsz. ú földrészlet és a telkek gépkocsival történő megközelítésére szolgáló 733/9 és 723/1 hrsz.-ú kiszolgáló utak 1103 jelű országos mellékút tervezett útsatlakozása mellékútról nyíló útsatlakozással rendelkezésre állnak.”~~

(5) A Rendelet 38. § (6) bekezdése a következő l) ponttal egészül ki:

- „l) az egy tömegben elhelyezhető épületek bruttó földszinti alapterülete legfeljebb 300 m².”

(6) A Rendelet 38. § (7) bekezdés f) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

[A Vt-A3 jelű építési övezetben]

- „f) ~~személygépkocsi tároló új épület esetében kizárólag annak részeként, vagy azzal egy tömegben alakítható ki;~~ személygépkocsi elhelyezése kizárólag telken belül, az a) és b) pont szerinti rendeltetésű épületben, vagy terepszint alatti építményben lehetséges;”

(7) A Rendelet 38. § (7) bekezdés h) pont ha) alpontja helyébe az alábbi új rendelkezés lép:

[A Vt-A3 (1) jelű építési övezetben]

- ha) az elhelyezhető épület az ~~e)~~ a) és b) pontban foglaltakon kívül még legfeljebb 4 vendégszobaszámú szállás jellegű rendeltetést is tartalmazhat;



(8) A Rendelet 38. § (7) bekezdés h) pontja kiegészül a következő hd)-he) alpontokkal:

[a Vt-A3 (1) jelű építési övezetben]

„hd) az egy tömegben elhelyezhető épületek bruttó földszinti alapterülete legfeljebb 300 m²;

he) az előkert mérete: 5,0 m, kivéve a Budajenői út felől, ahol 10,0 m.”

8. §

(1) A Rendelet 1. melléklete e rendelet 1. melléklet szerint módosul.

(2) A Rendelet 4. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

9. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Deltai Károly
polgármester

dr. Lack Mónika
jegyző



1. melléklet a ../2025. (.....) önkormányzati rendelethez

**SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
BELTERÜLET**



M = 1 : 2000



	SZABÁLYOZÁSI VONAL
	SZABÁLYOZÁSI ELEMREKRE VONATKOZÓ MÉRTEK
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE
	ÉPÍTÉSI HELY
	ÉPÍTÉSI VONAL
	ÉPÍTÉSI HATÁRVONAL
	ELŐÍRT ÉPÍTÉSI HATÁRVONAL, EGYBEN AZ ÉPÜLET ELŐKERÍTÉSI HOMLOKZATÁNAK HELYE
	TELEK ZÖLDFELÜLETÉT FENNTARTANDÓ TERÜLETE
	MEGTARTANDÓ NÖVÉNYÁLLOMÁNY
	KÖRÜLTERÜLET VÍZFELRAKÓKÉPES-SÉGI JAVÍTÁSÁRA KIELÉGÍTŐ ZÖLDFELÜLETI RÉSZE
	HELYBIZTOSÍTÁSI CSAPADÉKVÍZ-VEZETÉSI SZÁMÁRA
	NEM BEÉPÍTHETŐ TELEKRÉS Z
	MEGŐRZENDŐ-ŐPÍTANDÓ FASOR
	MEGŐRZENDŐ-ŐPÍTANDÓ MEZŐVÉDŐ NÖVÉNY-SÁV (FASOR ÉS CSERJESÁV)
	TELEPÍTENDŐ MEZŐVÉDŐ FASÍTÁSI
	GÉPJÁRMŰ- ÉS GYALOGOS KÖZLEKEDÉS CÉLJÁRA BIZTOSÍTOTT TERÜLET
	VÉDETT TÁJHASZNÁLATÚ SZŐLŐHEGYI KERTESI MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET ÖVEZETÉNEK BEÉPÍTHETŐ TERÜLETE
	VEGYESHASZNÁLATÚ ÚT
	TERVEZETT P+R PARKOLÓ ÉS MINIMÁLIS KAPACITÁSA
	MAGANÚT
	KÖZHATALOMRA ÁTADANDÓ TERÜLET MEGÁLLAPODÁS ESETÉN
	VÉDELMI RENDELTE-TÉTSŰ ERŐTERÜLET ÖVEZETE
	KÖZÜLETI RENDELTE-TÉTSŰ ERŐTERÜLET ÖVEZETE
	KÖZÜLETI RENDELTE-TÉTSŰ ERŐTERÜLET ÖVEZETE
	ZÖLDTÉRÜLET: KÖZPARK ÖVEZETE
	ZÖLDTÉRÜLET: KÖZKERT ÖVEZETE
	VÍZFOLYÁSOK, ÁROKOK MEDRE ÉS PARTI SÁVJA
	VÍZGAZDÁLKODÁSI ÜZEMI TERÜLETEK
	ÁLLÓVIZEK MEDRE ÉS PARTI SÁVJA
	ORZÁGOS MELLÉKUTAK ÖVEZETE
	TELEPÜLÉSI GYŰJTŐUTAK ÖVEZETE
	TELEPÜLÉSI KISZÁLLÓ ÉS EGYÉB UTAK ÖVEZETE
	GYALOGÚT, FŐBB GYALOGOS KAPCSOLAT
	FŐBB GYALOGOS-KEREKPÁROS KAPCSOLAT
	KEREKPÁROS INFRASTRUKTÚRA
	GYALOGOS ÉS KEREKPÁROS ÁTKÖZELKEDÉS CÉLJÁRA LEGALÁBB 3,0 M SZÉLESSÉGBEN KÖZHATALOMRA ÁTADANDÓ TERÜLET

1. melléklet a /2025. () önkormányzati rendelethez
KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

2. melléklet a/2025. (.....) önkormányzati rendelethez

„4. melléklet a 15/2016. (XII.13.) ÖK. rendelethez

ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL ÉRINTETT INGATLANOK

2. Településközpont távlati intézmény fejlesztése céljára tartalékolt ingatlanok:

Alapintézményi Funkcióbővítő fejlesztések számára: 733/7, 733/8, 733/10 hrsz.-ú ingatlan.

Rekreációs célú fejlesztés számára: 937/2, 937/5, 056/28 hrsz.-ú ingatlan.”

