

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

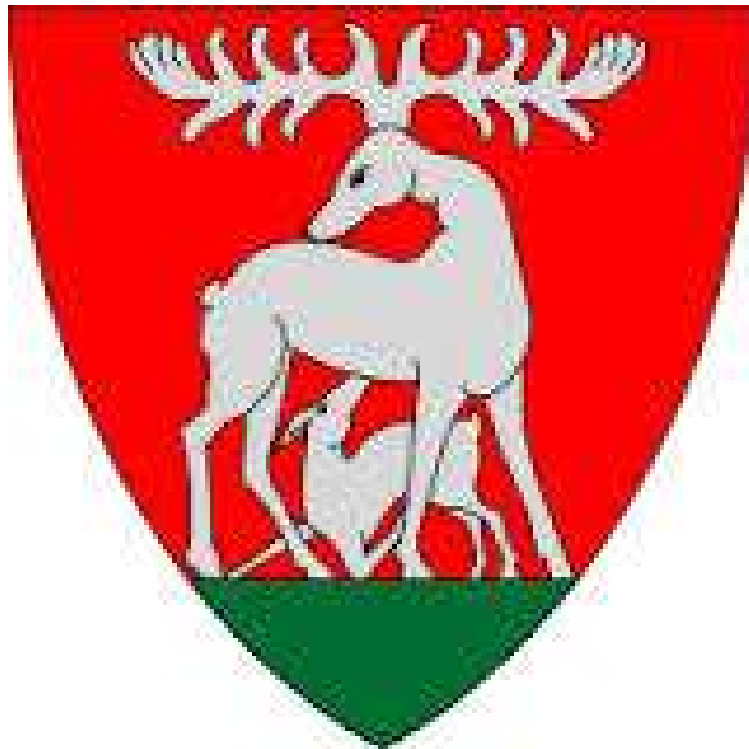
**Tervező:** KASIB Komplex Kft.  
Székhely: 1053 Bp., Károlyi utca 14.  
Iroda: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.

Tsz.: 2752



## **TELKI**

### **HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA Lke-K2 jelű építési övezet felülvizsgálata**



**Végső szakmai vélemény alapján  
véglegesített anyag**

2025. február

## 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



**TÁRSADALOM, GAZDASÁG  
TELEPÜLÉSTERVEZÉS:** **Surinya Dóra**  
geográfus



## TARTALOMJEGYZÉK

|  |           |
|--|-----------|
| <b>BEVEZETÉS</b> .....   | <b>4</b>  |
| <b>MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT – HELYZETFELTÁRÁS, HELYZETELEMZÉS</b> .....                                | <b>6</b>  |
| 1. <i>A vizsgált terület és a módosítással érintett terület</i> .....                              | 6         |
| 2. <i>A vizsgált terület településszerkezeti helyzete</i> .....                                    | 6         |
| 3. <i>Településrendezési eszközök</i> .....  | 7         |
| 4. <i>A vizsgált területre vonatkozó településrendezési és településfejlesztési eszközök</i> ..... | 8         |
| Településszerkezeti terv (TSZT) és Helyi építési szabályzat (HÉSZ) .....                           | 8         |
| Településkép védelméről szóló rendelet (TKR) .....   | 12        |
| Településfejlesztési Konceptió (TFK).....  | 14        |
| 5. <i>Az épített környezet vizsgálata</i> .....  | 15        |
| A lakásszám vizsgálata .....   | 15        |
| Épített értékek vizsgálata .....   | 17        |
| 6. <i>Közlekedési vizsgálat</i> .....  | 17        |
| Közúti közlekedés .....  | 17        |
| Közösségi közlekedés .....   | 17        |
| Gyalogos és kerékpáros közlekedés .....  | 17        |
| Parkolás.....  | 18        |
| 7. <i>Katasztrófavédelem, a területek használatát befolyásoló tényezők</i> .....                   | 19        |
| <b>MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT – HELYZETÉRTÉKELÉS</b> .....   | <b>21</b> |
| 1. <i>Településtervezés</i> .....  | 21        |
| 2. <i>Közlekedés</i> .....   | 21        |
| <b>ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT</b> .....  | <b>23</b> |
| 1. <i>A kért módosítás leírása</i> .....   | 23        |
| 2. <i>Tervezett beépítés</i> .....   | 25        |
| 3. <i>Szabályozási javaslat</i> .....  | 26        |
| 4. <i>Közlekedési javaslatok</i> .....   | 27        |
| 5. <i>Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang</i> .....                                 | 28        |
| 6. <i>Területfejlesztési dokumentumokkal való összhang</i> .....                                   | 28        |
| <b>JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ</b> .....  | <b>29</b> |



## BEVEZETÉS

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

Fentiek alapján – a vonatkozó szerződésben rögzített feladatmeghatározás alapján - több részterületre kiterjedően, változtatási tilalom elrendelése mellett (**9/2022. (VI. 29.) önkormányzati rendelet**) megkezdődött a tervezési folyamat, melynek első ütemében elkészültek a megalapozó vizsgálatok és az előzetes tervezői javaslat (I/a munkaszakasz).

Ezt követően a tervezési feladat kibővült. A Képviselő-testület „Lakossági kezdeményezés településrendezési eszközök módosítása és változtatási tilalom elrendelése” tárgyú **81/2023. (VII. 24.) számú Önkormányzati határozatában** úgy határozott, hogy felkéri a Polgármesteri Hivatalt, hogy készítse elő a KASIB Mérnöki Manager Irodával a szerződéstervezetet az Lke\_K2 jelű övezet felülvizsgálatára vonatkozóan.

Telki község Önkormányzat Képviselő-testülete **82/2023. (VII. 31.) számú Önkormányzati határozatában** úgy döntött, hogy módosítja a korábban a KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.-vel kötött szerződését, mivel a feladatmeghatározás kibővül az Lke-K2 jelű építési övezet előírásainak, - elsősorban az elhelyezhető rendeltetési egységek számának, valamint a telken belüli gépjárműelhelyezés szabályainak - továbbá a Berkenye utca és az arról nyíló közterületek parkolási helyzetének a felülvizsgálatával. Telki község Önkormányzat Képviselő-testülete **13/2023. (VIII. 1.) önkormányzati rendeletében** változtatási tilalmat rendelt el az Lke-K2 jelű építési övezet területére.

A kibővített feladatmeghatározás keretében történő felülvizsgálat és módosítás célja Telki belterület északi részén (felső BECCO) kijelölt Lke-K2 jelű építési övezet előírásainak felülvizsgálata annak érdekében, hogy – elsődlegesen a zsákutcáról nyíló - még beépítetlen ingatlanokon (kiemelten a hrsz.: 761/67 és 761/68 telkeken) az elhelyezhető rendeltetési egységek száma és ezáltal a gépjárművek elhelyezése ne okozzon forgalmi problémát a közterületen.

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 településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 (VII. 15.) Kormányrendelet 68. § (1) bekezdés b) pontja alapján a (2) bekezdésben foglalt egyszerűsített eljárási rend szerint.

Mivel a módosítás célja a lakásszám csökkentése, a vizsgálati és a javaslati munkarészek közműellátásról szóló fejezetének kidolgozása nem vált szükségessé.

Mind a vizsgált terület, mind a módosítással érintett terület telkei nagyrészt beépültek, ennek megfelelően a terület zöldfelületi állományának, illetve környezeti állapotának elemzése szintén nem volt releváns a jelen dokumentáció kidolgozásakor.

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*

**KASIB Komplex Kft.**

4



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

**A terület lehatárolása:**

A módosítással érintett terület a Berkenye utca két oldalán kijelölt Lke-K2 jelű építési övezet foglalja magába.

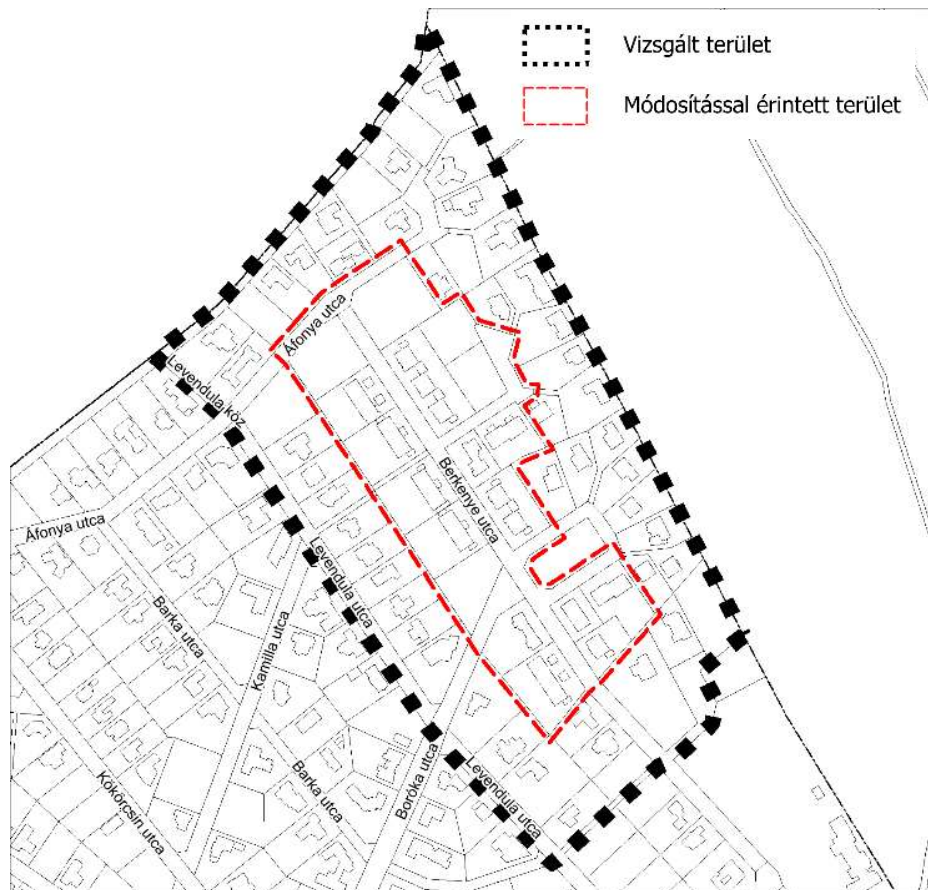
A 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 11. § (5) bekezdése alapján:

(5) Egy adott területre csak egy helyi építési szabályzat állapítható meg, amelynek módosítását legalább teletömbre kell készíteni.

Az OTÉK fogalom meghatározásának 26. pontja állapítja meg a teletkömb fogalmát:

Teletkömb: a telkek olyan csoportja legalább hat telekkel, amelyet minden oldalról közterület, magánút vagy más beépítésre nem szánt terület határol.

Fentieknek megfelelően a vizsgált terület lehatárolása nagyobb, kiterjed a módosítással érintett terület környezetére is.



Telki község Önkormányzat Képviselő-testülete **110/2024. (XI. 11.) számú Önkormányzati határozatában** megállapította, hogy a környezeti értékelés szükségességének véleményezési szakasza lezárult és egyúttal lezárta a helyi partnerségi egyeztetést. 2025. februári egyeztető tárgyalást követően az Állami Főépítési Iroda megadta záró szakmai véleményét.

Jelen dokumentáció a módosított tervezési szerződés szerinti 1.b munkaszakaszban rögzített területre (Lke-K2 építési övezet területére) kiterjedően a szerződés szerinti 4.b munkaszakaszként a végső szakmai véleményezés alapján véglegesített anyag.

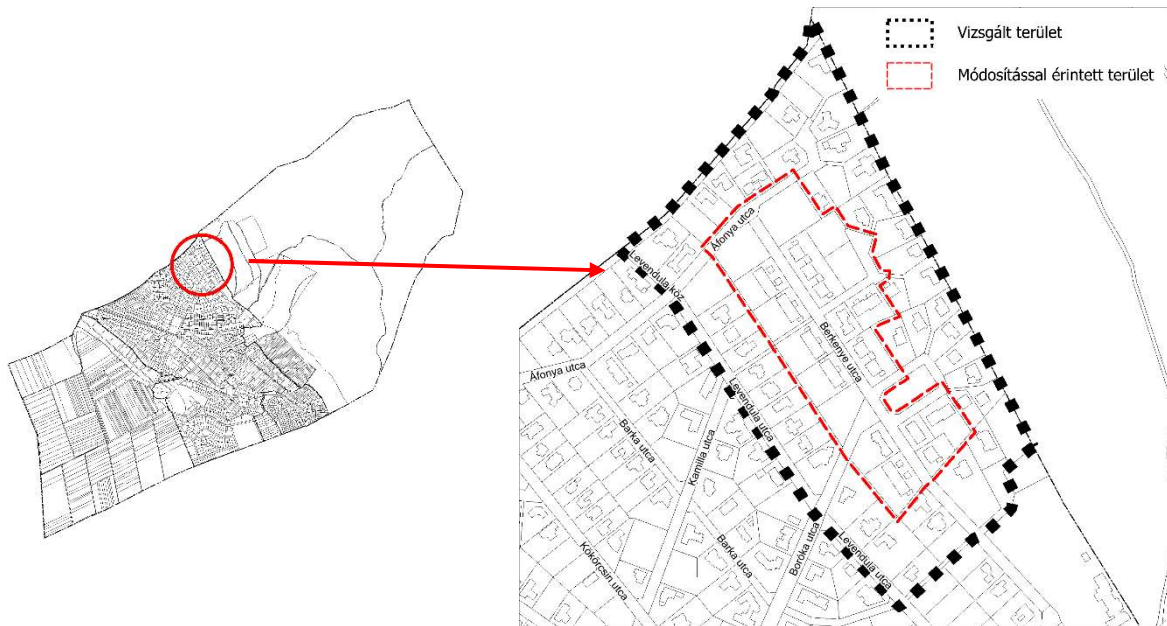


## MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT – HELYZETFELTÁRÁS, HELYZETELEMZÉS

### 1. A vizsgált terület és a módosítással érintett terület

A **módosítással érintett terület** az Lke-K2 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetet foglalja magába, amely a Berkenye utca, a Boróka köz és a Mandula köz mentén helyezkedik el.

A módosítással érintett területet magába foglaló **vizsgált terület** nagyobb kiterjedésű, északon a közigazgatási határ, keleten az erdőterület, délen a Berkenye köz és annak folytatása, míg nyugaton a Levendula utca határolja.



A vizsgált terület és a módosítással érintett terület lehatárolása

### 2. A vizsgált terület településszerkezeti helyzete

A vizsgált terület a belterület és egyben a település északi részén található, északnyugati oldalán a szomszédos Budajenő, északkeleti oldalán erdőterületek, míg nyugati és déli oldalán lakóterületek határolják. A terület részben az Erdőalja, részben az Annalejtő, részben pedig az Újfalu településrészhez tartozó lakóterület.

A terület a település fő feltáró útjáról, a Fő utcáról a Fő utca – Budajenői út találkozásánál kialakított körforgalomtól északi irányban haladó Muskátlai utcán keresztül érhető el. A belterületen belüli szélső elhelyezkedése miatt elsősorban gépkocsival megközelíthető, de kerékpáros, gyalogos elérése is biztosított.



### 3. Településrendezési eszközök

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 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**

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

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

7. melléklet: Állattartásra szolgáló építmények és trágyatárolók védőtávolságai méterben

8. 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 rendelet** **16/2017. (X.31.) önkormányzati rendelet**

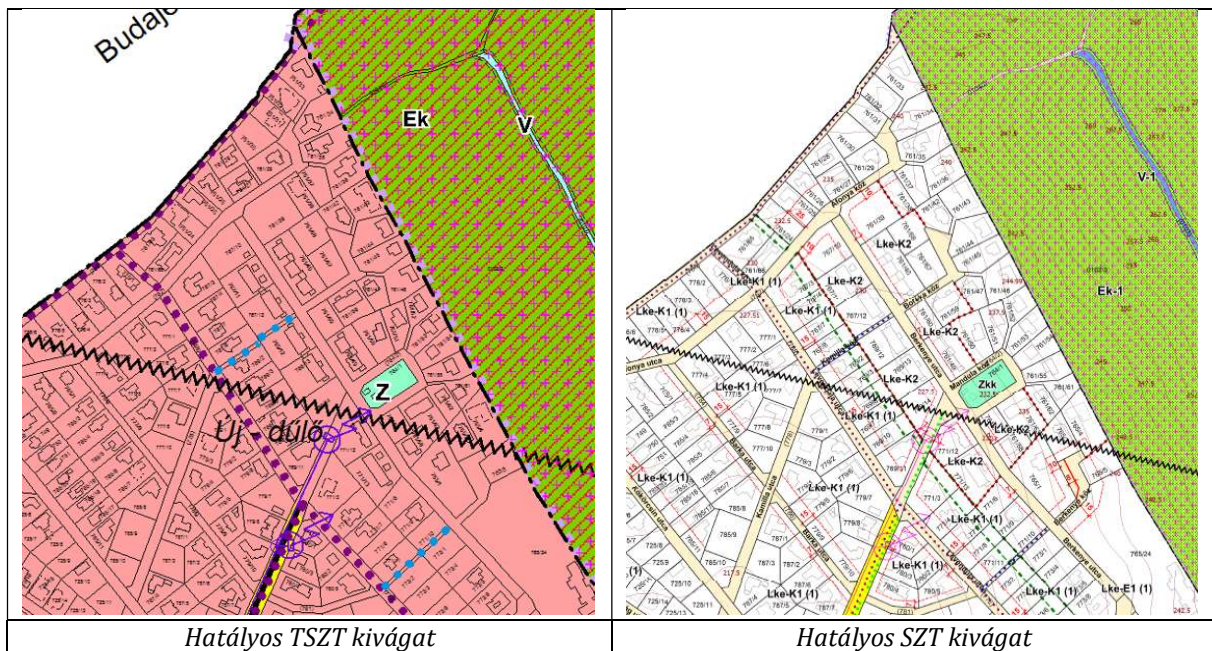
Módosítás: 18/2019. (X.01.) önk. rendelet (Szőlőhegy)



#### 4. A vizsgált területre vonatkozó településrendezési és településfejlesztési eszközök

##### *Településszerkezeti terv (TSZT) és Helyi építési szabályzat (HÉSZ)*

A 135/2016. (XII.12.) önk. határozattal elfogadott **hatályos TSZT** alapján a vizsgált terület szinte teljes egészében Lke jelű kertvárosias lakóterületbe sorolt. A Berkenye utcai játszótér területe Z jelű zöldterületként szerepel a terven. A TSZT két, északkeleti-délnyugati irányú tervezett gyalogutat jelöl a Boróka köz délnyugati folytatásában, illetve a Berkenye köz délnyugati folytatásában. Az északi, Boróka köznél jelölt tervezett gyalogút Kamilla köz néven már a gyalogos közlekedést szolgálja, a délen jelölt gyalogút még nem valósult meg. A hatályos terv a közigazgatási határ mentén a Bodza utcát, valamint a vizsgált terület déli oldala mentén a Levendula utcát a tervezett gyalogos- és kerékpárút hálózat részeként jelöli. A vizsgált terület középső részén, a Boróka utca középső szakasza mentén transzformátort jelöl a terv. A hatályos TSZT alapján a területet északnyugati-délkeleti irányban szeli át az országos tranzit hálózat (OHT), mikrohullámú kapcsolat eleme.



A **hatályos SZT** a vizsgált területen részben Lke-K1 (1), részben pedig Lke-K2 jelű kertvárosias lakóterület építési övezet jelöl. Lke-K1 (1) jelű építési övezetben találhatóak a szóban forgó terület külső részei, tehát a közigazgatási határ mentén található terület, az erdőterület szomszédságában fekvő terület, valamint a Berkenye köz és a Levendula utca mentén található területek. Lke-K2 jelű építési övezet besorolásban a vizsgált terület középső része, a Berkenye utca, a Boróka köz és Mandula köz menti területek szerepelnek. A Berkenye utcai játszótér területét Zkk jelű zöldterület-közkert övezetként jelöli a terv. A hatályos SZT alapján 8 méteres útszabályozás érinti a Berkenye közt, míg gyalogút, főbb gyalogos kapcsolat szerepel a Boróka köz délnyugati folytatásában, a Kamilla közön keresztül, illetve a Berkenye köz délnyugati folytatásában. A szabályozási terv a TSZT-hez hasonlóan főbb gyalogos-kerékpáros kapcsolatot jelöl a közigazgatási határ mentén, a Bodza utcán, valamint a vizsgált terület déli oldala mentén, a Levendula utcában. Az SZT építési határvonalat szerepeltet változó szélességben az Áfonya köz, a Berkenye utca, a Berkenye köz, a Muskáтли utca, illetve a Levendula utca menti területeken is, amelyek az Lke-K1 (1) és az Lke-K2 jelű építési övezetek ingatlanjait egyaránt érintik. A Muskáтли





utca, vizsgált területbe eső északi szakaszán megőrzendő/pótlendő fasort jelöl a terv. A hatályos SZT-n megtartandó növényállomány szerepel a Levendula utca és a Berkenye utca között húzódó lakótömb középű sávjában, a telekhátsók találkozásánál. A Boróka utca középű szakasza mentén transzformátort jelöl a terv. A hatályos SZT alapján a területet északnyugati-délkeleti irányban szeli át az országos tranzit hálózat (OHT), mikrohullámú kapcsolat eleme.

A 15/2016. (XII.13.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott **hatályos HÉSZ** a kertvárosias lakóterületek építési övezeteinek vonatkozásában az alábbi előírásokat tartalmazza (kék színnel jelölve a vizsgálat és módosítás szempontjából releváns előírások):

**„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:*
  - a) *1250 m<sup>2</sup>-nél kisebb telken legfeljebb 1 db lakó, 1250 m<sup>2</sup>-es, vagy annál nagyobb telken legfeljebb 2 db lakó;*
  - b) *hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;*
  - c) *egy darab, az övezeti előírásokban megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú szállás jellegű;*
  - d) *az a) és b) pont szerinti épületekkel egy tömegben a helyi lakosság ellátását szolgáló, legfeljebb 200m<sup>2</sup> bruttó szintterületű kiskereskedelmi, szolgáltató;*
  - e) *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:*
  - a) *közmű-becsatlakozási műtárgy,*
  - b) *közműpótló műtárgy,*
  - c) *hulladékartály-tároló,*
  - d) *kerti építmény,*
  - e) *jégverem, zöldségverem,*
  - f) *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) *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;*



- b) 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.

(9)

(10) A kertvárosias lakóterületek az alábbi építési övezetekre tagozódnak:

- a) **Lke-K** jellemzően kialakult beépítés építési övezetei;  
 b) **Lke-A** kialakult telekszerkezettel rendelkező, folyamatosan beépülő területek építési övezetei;  
 c) **Lke-E** egyedi beépítésre alkalmas területek építési övezetei;  
 d) **Lke-L(Z)** zöldfolyosó funkciót hordozó terület építési övezete;  
 e) **Lke-L(Ü)** a korábbi üdülőterületi jellegű terület építési övezete.”

A hatályos HÉSZ az Lke-K1 (1) és Lke-K2 építési övezetek vonatkozásában az alábbi előírásokat tartalmazza (kék színnel jelölve a vizsgálat és módosítás szempontjából releváns előírások):

### „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 |                     | 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 <sup>2</sup> )    | (m)  | rövidítés            | (%)   | (m)   | (%)                             | (%)   |
| 4 | <b>Lke-K1 (1)</b>   | K                    |  | K                    | 30  | 4,5   | 60                              |   |
| 7 | <b>Lke-K2</b>       | K                    |  | K                    | 30  | 4,5   | 50                              |   |

O = oldalhatáron álló, SZ = szabadon álló, K = kialakult

(1a) Az Lke-K1 (1) és az Lke-A1 jelű építési övezetekben a szabályozási terven jelölt „Védett utcakep kötelezően oromfalas beépítéssel” érintett ingatlanok oromfalas beépítése esetén az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke 5,0 m.

(2) Az **Lke-K1 (1)**, **Lke-K1 (2)** és **Lke-K1 (3)** jelű építési övezetekben

- a) telekfelosztás és telekcsoport újraosztása esetén az alakítható legkisebb telek méretrendjét (területméret, szélesség) a kialakult környezethez igazodó módon kell megállapítani,  
 b) Kialakult beépítési módú (K) építési övezetben – amennyiben a 31§ (20) bekezdésében foglaltak alapján a beépítetlen telekre oldalhatáron álló beépítési mód vonatkozik – az egységes utcakep védelme (kialakítása) érdekében az új épületet az építési hely határával közös telekhatártól 1,0 m távolságra kell elhelyezni,  
 c)  
 d) Az Lke-K1(3) jelű építési övezetben

nyilvános telek kizárólag abban az esetben alakítható ki, amennyiben az a szabályozási terven jelölt gyalogos átközeledés („gyalogos átközeledés céljára legalább 3,0 m szélességben közhasználatra átadandó terület megállapodás esetén”) megvalósításával összefüggésben történik,

telekcsoport újraosztása esetén magánút kizárólag abban az esetben alakítható ki, amennyiben az a szabályozási terven jelölt gyalogos átközeledés („gyalogos átközeledés céljára



legalább 3,0 m szélességben közhasználatra átadandó terület megállapodás esetén”) megvalósításával összefüggésben történik, a magánút telkének szélessége nem lehet kevesebb 6 m-nél.

(3) Az **Lke-K2** jelű építési övezetben

- épületenként legfeljebb 6 db lakás helyezhető el,
- telekfelosztás és telekcsoport újraosztása esetén az alakítható legkisebb telek méretrendjét (területméret, szélesség) a kialakult környezethez igazodó módon kell megállapítani,
- az előkert mérete a telken, - annak hiányában az építési övezetben az érintett tömb adott utcaszakaszán - kialakult méretű, de annak mérete nem lehet kisebb, mint 5,0 m, az ettől eltérő esetekben megtartandó előkert méretét a szabályozási tervlap rögzíti.”

A hatályos HÉSZ a zöldterületek övezeteinek vonatkozásában az alábbi előírásokat tartalmazza:

**„43. A zöldterületek övezeteinek általános előírásai**

**43.§**

- A zöldterületbe tartoznak a település állandóan növényzettel fedett közhasználatú közterületei.
- A közigazgatási területen található zöldterületek méretük, funkciójuk és építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekbe soroltak:
  - Zkp jelű közpark övezet,
  - Zkk jelű közkert övezet,
- Az övezetek telkei maximum 1,8 m magas áttört kerítéssel bekeríthetők, a terület használata időben korlátozható.
- A területén lévő értékes faállomány megtartandó.

**44. A zöldterületek övezeteinek egyedi előírásai**

**44. §**

- A Zkp jelű közpark övezet a település állandóan növényzettel fedett közparkjainak területe, amelybe a legalább 1 ha kiterjedésű, több funkciót, elsősorban a pihenést, testedzést, játszótér funkciót, rekreációs tevékenységet szolgáló közterületi zöldterületek tartoznak.
- A Zkk övezet a település állandóan növényzettel fedett közkertjeinek területe, amelybe a kisebb kiterjedésű, jellemzően egy meghatározott funkciót szolgáló közhasználatú közterületi zöldfelületek tartoznak, melyek elsősorban pihenést, díszkert funkciót, rekreációs tevékenységet szolgálnak.
- A zöldterületek övezeteiben elhelyezhetők:
  - a dísz és pihenőkert funkcióhoz, rekreációhoz kapcsolódó építmények (pihenőhely, sétaút, díszkút, emlékmű),
  - a testedzést szolgáló építmények (játszótér, tornapálya, sportpálya, kutya futtató),
  - a terület fenntartásához szükséges építmények.
- A Zkp és Zkk jelű övezetekben épület nem helyezhető el.
- A zöldterületek övezeteit, azok telekalakításra és beépítésre vonatkozó paramétereit az 5. táblázat tartalmazza:

5. táblázat

|   | A                  | B                           | D                       | E   | F  | G  | H                                      |
|---|--------------------|-----------------------------|-------------------------|---|--|--|--|
| 1 |                    | <b>A kialakítható telek</b> | <b>Az övezetben</b>     |   |  |  |  |
| 2 | <b>Övezet jele</b> | <b>legkisebb területe</b>   | <b>a beépítés i mód</b> | <b>a beépíthető legkisebb telek terület</b> | <b>a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke</b> | <b>az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke</b> | <b>a zöldfelület legkisebb mértéke</b> |
| 3 |                    | <b>(m<sup>2</sup>)</b>      | <b>rövidítés</b>        | <b>(m<sup>2</sup>)</b>                      | <b>(%)</b>   | <b>(m)</b>   | <b>(%)</b>                             |
|   | Zkk                | 500                         | SZ                      | 500   | 3  | 3,5  | 60                                     |

- A zöldterületeken az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű növényzet (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a telkek zöldfelülettel fedett részének legfeljebb felét boríthatja.





- a) személygépkocsi-tároló csak a fő funkciót hordozó épület részeként, azzal egy tömegben alakítható ki, kivéve, ha:
- aa) 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;
  - ab) a telek az utcától emelkedik, és a már meglévő vagy tervezett épület az utcai telekhatártól mért 15 m-nél távolabb kerül(t) elhelyezésre, akkor a gépkocsitároló az építési helyen belül, a telek homlokvonalától legalább 5 m-rel hátrább, a csatlakozó terepszint alá süllyesztve, növényzettel borított megvalósítása megengedett.
- b) a tetőre vonatkozóan
- ba) kizárólag magastetős épület létesítése megengedett,
  - bb) a jellemző (az épület megjelenését meghatározó) tetőforma egyszerű, a tetőhajlásszög 30-45 fok között lehet,
  - bc) 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 megengedett kialakítani.
- c) oldalhatáron álló beépítés esetén csak az utcára merőleges indítású nyeregtető alkalmazása megengedett, szabadon álló és közös oldalhatáron összeépült beépítés esetén utcával párhuzamos nyeregtető is alkalmazható.
- (6) **A Heterogén beépítésű területek** elnevezésű településképi szempontból meghatározó területeken
1. az Annalejtő területén személygépkocsi-tároló csak a fő funkciót hordozó épület részeként, azzal egy tömegben alakítható ki, kivéve, ha:
    - a) 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;
    - b) a telek az utcától emelkedik, és a már meglévő vagy tervezett épület az utcai telekhatártól mért 15 m-nél távolabb kerül(t) elhelyezésre, akkor a gépkocsitároló az építési helyen belül, a telek homlokvonalától legalább 5 m-rel hátrább, a csatlakozó terepszint alá süllyesztve, növényzettel borított megvalósítása megengedett.
  2. az Annalejtő területén a tetőre vonatkozóan
    - a) kizárólag magastetős épület létesítése megengedett,
    - b) a jellemző (az épület megjelenését meghatározó) tetőforma egyszerű, a tetőhajlásszög 30-45 fok között lehet,
    - c) 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 megengedett kialakítani.
  3. az Annalejtő területén oldalhatáron álló beépítés esetén csak az utcára merőleges indítású nyeregtető alkalmazása megengedett, szabadon álló és közös oldalhatáron összeépült beépítés esetén utcával párhuzamos nyeregtető is alkalmazható.
  4. az Annalejtő erdő alatti részének területén kizárólag magastetős épület létesítése megengedett, a tetőforma egyszerű, a tetőhajlásszög 30-45 fok között lehet, a hajlásszög-határokat a jellemző építészeti tagozatok (oromzatok, tetőfelépítmények stb.) esetén is figyelembe kell venni,
  5. az Annalejtő erdő alatti részének területén amennyiben a telek területmérete legalább 3000 m<sup>2</sup>, továbbá legkisebb szélessége 40 m, legkisebb mélysége 60 m, akkor az épített és természetes környezetbe való illeszkedés feltételével, az oldottabb, változatosabb tömegformálás érdekében a 4. pont szerinti előírásoktól az alábbiak szerint el lehet térni:
    - a) az épület össz-homlokzati frontjának 25%-át meg nem haladó mértékben 6,0 m-es homlokzatmagasságú épületrészek is kialakíthatók,
    - b) a tető hajlásszög-tartománya 15-45 fok között lehet.
  6. az Annalejtő erdő alatti részének területén az a) pontban foglaltak megvalósulása esetén a telekhatárok mentén legalább 10 m széles sávot beépítetlenül kell tartani és növényzettel kell beültetni, melyben a gyepterület mellett a harmadik szintet elszórtan, de egymástól legfeljebb 25 m távolságra ültetett fa jelenti.
- (7) **Az Egységes beépítési koncepció alapján kialakult lakóterületek** elnevezésű településképi szempontból meghatározó területeken



- a) az Erdőalja lakóterületen személygépkocsi-tároló csak a fő funkciót hordozó épület részeként, azzal egy tömegben alakítható ki, kivéve, ha:
- aa) 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;
  - ab) a telek az utcától emelkedik, és a már meglévő vagy tervezett épület az utcai telekhatártól mért 15 m-nél távolabb kerül(t) elhelyezésre, akkor a gépkocsitároló az építési helyen belül, a telek homlokvonalától legalább 5 m-rel hátrább, a csatlakozó terepszint alá süllyesztve, növényzettel borítottan valósítható meg.
- b) az Erdőalja lakóterületen:
- ba) kizárólag magastetős épület létesítése megengedett,
  - bb) a jellemző (az épület megjelenését meghatározó) tetőforma egyszerű, a tetőhajlásszög 30-45 fok között lehet,
  - bc) 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 megengedett kialakítani.

#### (14) A közterületeken

- a) a Berkenye utca – Galagonya utca – Levendula utca – Áfonya utca által határolt tömbökben, a Napsugár utca – Tücsök utca – Kórháza fasor – Alsóvölgy utca által határolt tömbben, Öreghegy településrész dél-keleti peremén, a Tengelye utca mentén illetve a Temető utca mentén megtartandó a növényállomány, a meglévő értékes faállomány megőrzendő és a fásszárú növényzet legalább 80 %-a megtartandó,”

#### **Településfejlesztési Konceptió (TFK)**

Telki Településfejlesztési Konceptiója 72/2015. (VI.30.) Öh. számú határozattal került elfogadásra. A TFK-ban szereplő településrész-lehatárolás alapján a vizsgált terület nagy része a „kialakult területek: Újfalu, Erdőalja”, kisebb része a „Folyamatosan beépülő területek: Annalejtő” elnevezésű területhez tartozik.

A TFK a fenti településrészekre vonatkozóan az alábbi célokat határozza meg:

#### **„2. Kialakult területek: Újfalu, Erdőalja**

- Újfalu központ továbbfejlesztése, funkcióbővítés (vendéglátás, szórakozási lehetőség, testedzés)
- általános iskola és óvoda területi bővítése, az oktatás, nevelés feltételeinek minőségi javítása (óvodai tornaterem, étkeztetés minőségének javítása, stb.)
- Iskola előtti zöldfelület komplex közparkká fejlesztése, funkcióbővítése (díszkert, pihenőkert, játszókert, sportkert)

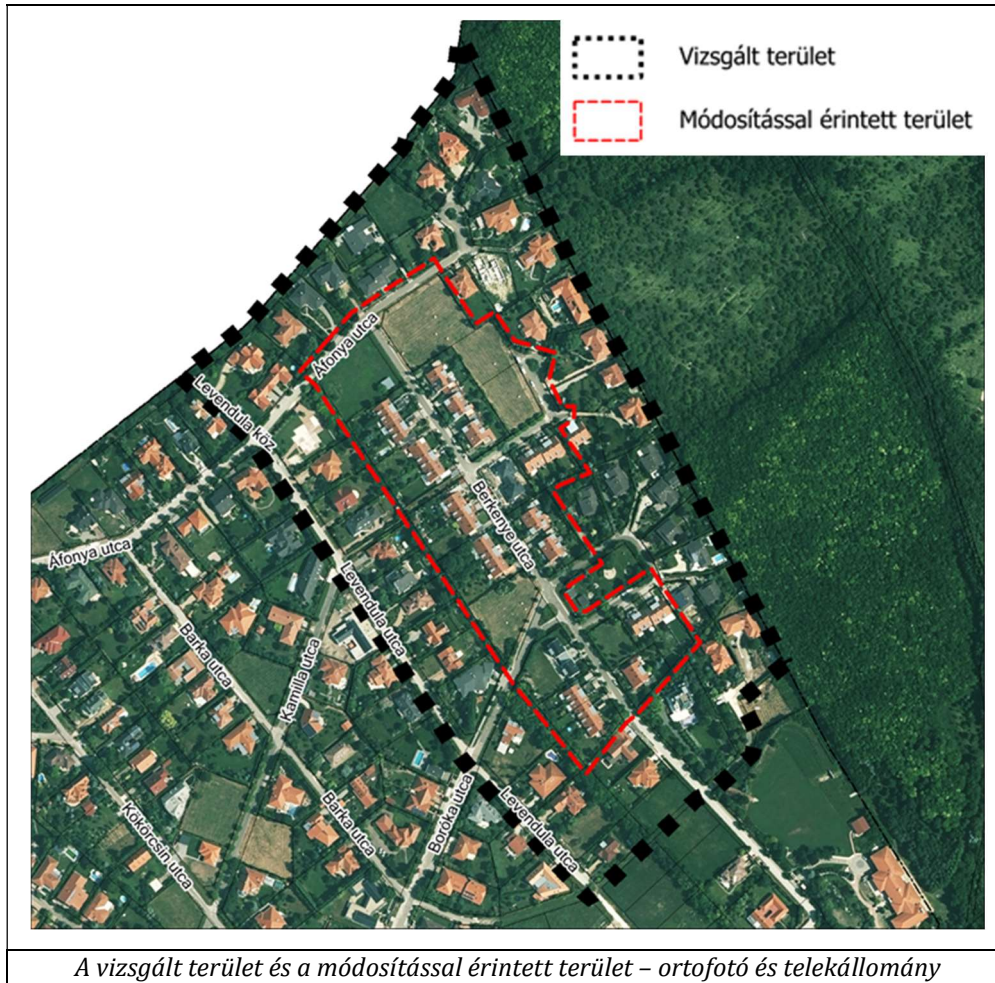
#### **3. Folyamatosan beépülő területek: Annalejtő, Boszorkányvölgy, Legelődomb, Öreghegy, Szőlőhegy**

- üres ingatlanok rendben-tartása, átmeneti hasznosítása (közösségi kert, illetve bérbeadás helyi piacra termelés céljából: zöldség, fűszer, biotermények, stb.)
- a beépítetlen ingatlanok felaprózódását, a beépítés besűrűsödését megakadályozó szabályozási előírások
- Páty felől a településkapu karakter hangsúlyozása
- MLSZ edzőközpont bővítési lehetőségének biztosítása, edzőközpont fényszennyezésének kiküszöbölése
- edzőközpont infrastruktúrájának hatékonyabb települési célú igénybevétele
- a Fő utcai buszmegálló és az Öreghegy gyalogos kapcsolatának biztosítása
- a fennmaradt természetközeli élőhelyeken („Rókalyuk”, Legelődomb), természeti értékeket megőrző zöldterületi, illetve zöldbeágyazott karakterű hasznosítása
- Legelődomb jellegzetes természetes sziluettjének kilátás és rálátás védelme
- turisztikai látványosság kínálatának bővítése (Legelődomb, Szőlőhegy)
- Budajenői-patakot kísérő ökológiai folyosó és a Budai Tájvédelmi Körzettel, Szőlőhegygel határos területeken a tájba való átmenetnek megfelelő területhasználat biztosítása (patakmeder növényzetének megőrzése, szőlőművelés fenntartása, stb.)”



## 5. Az épített környezet vizsgálata

A vizsgált terület csaknem egésze lakóterület. A lakóterületbe ékelődik a Berkenye utca és a Mandula köz által közrefogott Berkenye utcai játszótér. A vizsgált területen több zsákutca is található. A területen összesen 69 építési ingatlan helyezkedik el, melyek 88 %-a (61 ingatlan) már beépített, míg 8 db telek még beépítetlen (ezek közül 1 db ingatlan beépített, de nincsen lakófunkció). A módosítással érintett területet tekintve 18 db ingatlan található az Lke-K2 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetben, melynek 72 %-a (13 ingatlan) beépített és 5 db telek beépítetlen (ezek közül 1 db ingatlan beépített, de nincsen lakófunkció).



### A lakásszám vizsgálata

A lakásszámokat tekintve elmondható, hogy a vizsgált terület külső részein, tehát a közigazgatási határ, az erdőterület, a Berkenye utca délkeleti szakasza, valamint a Levendula utca mentén főleg az 1 lakásos épületek a jellemzőek és csak néhány 2 lakásos épülettel találkozhatunk az Áfonya utcában és a Boróka közben. Teljesen eltérő a helyzet a vizsgált terület belső részein, a módosítással érintett területen. A Berkenye utca, Boróka köz és Mandula köz menti területeken a 4 lakásos épületek dominálnak, ilyen sortársasházias formában épült lakóépülettel 8 telek esetében találkozhatunk. Több lakóépületben is 2 lakás található, egy telek esetében pedig, a Berkenye utca és Boróka köz találkozásánál, 6 lakás került kialakításra sortársasházias formában.



A módosítással érintett területen mindössze egy telek esetében találkozhatunk 1 lakással, a Berkenye utca délkeleti szakasza mentén.



Sortársasházak a Berkenye utcában





### ***Épített értékek vizsgálata***

A hatályos településrendezési eszközök alapján a vizsgált területen nem található műemlék, illetve helyi védelem alatt álló érték (hagyományos/karakteres építészeti jegyeket hordozó épület, helyi védett egyedi épület, helyi védett pince-együttes). A területre nem terjed ki ex-lege műemléki környezet és a helyi művi értékvédelmi terület határa, illetve nem érintett 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 területen. A vizsgált területet nem érinti régészeti lelőhely.

## **6. Közlekedési vizsgálat**

### ***Közúti közlekedés***

A vizsgált terület közúti megközelítését elsősorban a Muskátli utca (települési gyűjtőútként) - Boróka utca vonala szolgálja, amelyen délkeleti irányban haladva elérhető a Budajenői út környezetében található településközpont. A vizsgált terület ezenkívül elérhető a szintén a Budajenői úttól induló és a közigazgatási határ mentén haladó Rozmaring utca - Áfonya utca vonalán is. A közvetlenül szomszédos területekkel a Kamilla utca és a Galagonya utca biztosít közúti kapcsolatot.

A területen belüli közlekedést kiszolgáló útként a Levendula utca, a Berkenye utca és az Áfonya utca biztosítja. A Levendula utca a vizsgált terület délkeleti szélén, a Barka utcánál forgalomtechnikai eszközök segítségével lezárásra került, így a terület délkeleti irányból, a Levendula utcán keresztül gépkocsival nem közelíthető meg. A vizsgált területen 3 zsákutca is található, a terület északkeleti, erdővel határos oldalán. Míg az Áfonya köz és a Boróka köz esetében a zsákutca végén kis körforgalom biztosítja az akadály mentesebb, gyorsabb közlekedést, a Berkenye közben a zsákutca elhagyása csak Y fordulóval lehetséges.

### ***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). A vizsgált területhez legközelebb a kb. 750 méterre lévő Muskátli utcai megálló található a településközpontban, ahol a 789, 793, 794 és 795 jelű autóbuszok állnak meg. 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 főbb gyalogos-kerékpáros kapcsolatot jelölnek a közigazgatási határ mentén, a Rozmaring utcán és annak északkeleti folytatásában, valamint a Levendula utcán. Előbbi föld, majd délnyugati szakaszán szilárd burkolatú útvonalon a Budajenői út érhető el, míg a szilárd burkolatú Levendula utca délkeleti irányban az Ófalu és Hosszúhát településrészek felé, illetve Páty és Budakeszi irányában biztosít gyalogos és kerékpáros kapcsolatot. A kerékpárosok számára az úttest áll rendelkezésre, kiépített kerékpárút nincsen a vizsgált területen.

A gyalogosok számára a legtöbb utcában a forgalmi sáv egyik oldalán rendelkezésre áll eltérő burkolattal kijelölt, gyalogos közlekedésre szánt, de a gyakorlatban nem használt járda. Jellemző a vizsgált területre, hogy a gépjárművek a közterületi parkolás során a járdát is igénybe veszik. Mivel azonban a vizsgált terület a település központjától, az alapintézményektől távol helyezkedik



el, a helyiek szinte kizárólag gépkocsival közlekednek, így önálló gyalogos közlekedési felületekre ténylegesen nincs igény. A gyalogosoknak és kerékpárosoknak lehetőségük van a területen gépkocsiforgalomtól elzárt, lakótömbön áthaladó útvonalon is közlekedni, ilyen lehetőséget kínál a vizsgált terület északi részén található Kamilla köz. Bár a hatályos tervek a terület déli részén, a Barka utca és a Berkenye köz között is jelölnek gyalogutat, ez a gyalogos-kerékpáros kapcsolat még nem valósult meg.



*Egyoldali eltérő burkolattal kiépült, gyalogos közlekedésre szánt területsáv a Berkenye utcában*

### **Parkolás**

A parkolást tekintve elmondható, hogy a vizsgált terület külső részein, tehát a közigazgatási határ, az erdőterület, a Berkenye utca délkeleti szakasza, valamint a Levendula utca mentén lakásonként a 2 férőhelyes fedett/zárt gépkocsi tároló (garázs) a jellemző telken belül, de 1 férőhelyes garázzsal is többször találkozhatunk. A vizsgált terület belső részein, a nagyobb lakásszámhoz igazodva a telken belüli gépkocsi tárolók száma is magasabb. A Berkenye utca, Boróka köz és Mandula köz menti területeken az 1 férőhelyes gépkocsi tárolók a jellemzőek, a főleg 4 és 6 lakásos telkeken így összesen 4, 5, illetve 6 gépkocsi tároló került kialakításra. A gépkocsi tárolók közvetlenül a lakóépülethez illesztve épültek, sortársasházias jelleget adva a lakóépületeknek. A vizsgált területen lakók a garázs mellett jellemzően parkolásra használják a gépkocsi tárolók előtti, telken belüli területeket is, de az ingatlanok előtti, közterületi parkolás is gyakori a területen. A vizsgált terület belső részein, a módosítással érintett terület kapcsán elmondható, hogy minden telek esetében lehetőség nyílik 3 gépkocsi elhelyezésére is lakásonként, 1-1 gépkocsi a tárolóban, valamint a gépkocsi tároló előtti területen, 1 gépkocsi pedig a közterületen helyezhető el, akár a vendégparkolást szolgálva. A közterület szélessége miatt a közterületi parkolás (megfelelő gépkocsi elhelyezés mellett) önmagában nem akadályozza a forgalmat a területen. Ez alól kivételt képeznek a zsákutcák, főként körforgalommal kialakított végei, ahol a közterületi parkolás már gátolhatja a gépkocsi közlekedést, különös tekintettel a szemétszállító és tűzoltó járművek vonatkozásában.





*A módosítással érintett területre jellemző telken belüli és közterületi parkolás a Berkenye utcában*

## 7. Katasztrófavédelem, a területek használatát befolyásoló tényezők

Jelen tervdokumentáció tárgyát képező módosítást részben katasztrófavédelmi szempont indokolta. Telki község Önkormányzat Képviselő-testületéhez a felső BECCO területét érintő lakossági kérelem a még be nem épített ingatlanokon tervezett többlakásos lakóépületek lakásszámának csökkentésére irányult, mivel a tervezett lakóépületek forgalmonnövelő és már-már megoldhatatlan parkolási problémái a már itt lakók biztonságát is veszélyeztetik. A telkeken



kívül elhelyezett gépjárművek a közterületeket beszűkítik, ezáltal lehetetlenné teszik a terület tűzoltó járművekkel való megközelítését.

Jelen módosítás célja az életminőség, a biztonságos lakhatás garantálása érdekében is történő módosítás.



## MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT – HELYZETÉRTÉKELÉS

### 1. Településtervezés

A vizsgált terület a belterület és egyben a település északi részén található. A módosítással érintett terület a Berkenye utca, a Boróka köz és a Mandula köz mentén helyezkedik el, míg a nagyobb kiterjedésű vizsgált területet északon a közigazgatási határ, keleten az erdőterület, délen a Berkenye köz és annak folytatása, míg nyugaton a Levendula utca határolja.

A hatályos TSZT alapján a vizsgált terület szinte teljes egészében Lke jelű kertvárosias lakóterület besorolásban van. A Berkenye utcai játszótér területe Z jelű zöldterületként szerepel a terven. A hatályos SZT alapján a vizsgált terület külső részei Lke-K1 (1) jelű építési övezetben, míg a vizsgált terület középső része, a módosítással érintett terület Lke-K2 jelű építési övezetben van. A Berkenye utcai játszótér területét Zkk jelű zöldterület-közkert övezetként jelöli a szabályozási terv. A hatályos tervek két tervezett gyalogutat (gyalogút, főbb gyalogos kapcsolatot) jelölnek a Boróka köz délnyugati folytatásában, illetve a Berkenye köz délnyugati folytatásában. Az előbbi gyalogút Kamilla köz néven már megvalósult. A hatályos SZT alapján 8 méteres útszabályozás érinti a Berkenye közt. A területet a Bodza utca és Levendula utca révén érinti a tervezett gyalogos- és kerékpárút hálózat. Az SZT építési határvonalat szerepeltet változó szélességben az Áfonya köz, a Berkenye utca, a Berkenye köz, a Muskátli utca, illetve a Levendula utca menti területeken is. A Muskátli utca, vizsgált területbe eső északi szakaszán megőrzendő/pótlendő fasort jelöl a terv. A hatályos SZT-n megtartandó növényállomány szerepel a Levendula utca és a Berkenye utca között húzódó lakótömb középső sávjában. A Boróka utca középső szakasza mentén transzformátort jelölnek a tervek. A területet északnyugati-délkeleti irányban szeli át az országos tranzit hálózat (OHT), mikrohullámú kapcsolat eleme.

A vizsgált terület csaknem egésze lakóterület. A lakóterületbe ékelődik a Berkenye utca és a Mandula köz által közrefogott Berkenye utcai játszótér. A területen összesen 69 építési ingatlan helyezkedik el, 8 db telek még beépítetlen (ezek közül 1 db ingatlan beépített, de ott nincsen lakófunkció). A módosítással érintett területen 18 db ingatlan található, melynek 72 %-a beépített, 5 db telek még beépítetlen (ezek közül 1 db ingatlan beépített, de ott nincsen lakófunkció). A lakásszámokat tekintve a vizsgált terület külső részein főleg az 1 lakásos épületek a jellemzőek és csak néhány 2 lakásos épülettel találkozhatunk. Teljesen eltérő a helyzet a vizsgált terület belső részein, a módosítással érintett területen, ahol a 4 lakásos épületek dominálnak, ilyen sortársasház formában épült lakóépülettel 8 telek esetében találkozhatunk. Több lakóépületben is 2 lakás található, egy telek esetében pedig 6 lakás került kialakításra sortársasház formában. A lakásszám tekintetében összegzésképpen megállapítható, hogy a módosítással érintett terület már zömében beépített ingatlanai – egy kivétellel – a HÉSZ-ben megengedett 6 lakásosnál kevesebb rendeltetési egységgel épültek be, jellemzően 4 lakásos lakóépületek létesültek.

A hatályos településrendezési eszközök alapján a vizsgált terület művi értékvédelem szempontjából nem érintett, a területen nem található országos vagy helyi védelem alatt álló elem.

### 2. Közlekedés

A vizsgált terület közúti megközelítését elsősorban a Muskátli utca (települési gyűjtőútként) - Boróka utca vonala szolgálja, amelyen elérhető a Budajenői út környezetében található településközpont. A vizsgált terület ezenkívül elérhető a Rozmaring utca - Áfonya utca vonalán is.



A területen belüli közlekedést kiszolgáló útként a Levendula utca, a Berkenye utca és az Áfonya utca biztosítja. A vizsgált területen 3 zsákutca is található. Míg az Áfonya köz és a Boróka köz esetében a zsákutca végén kis körforgalom biztosítja az akadály-mentesebb, gyorsabb közlekedést, a Berkenye közben a zsákutca elhagyása csak Y fordulóval lehetséges.

A közösségi közlekedést tekintve a vizsgált területhez legközelebb a kb. 750 méterre lévő Muskátli utcai autóbusszmegálló található a településközpontban. A buszjáratok Budapestre, illetve a környező településekre, Budakeszire, Budajenőre, Pátyra, Perbálra, Tökre és Zsámbékra biztosítanak eljutási lehetőséget.

A gyalogos és kerékpáros közlekedés vonatkozásában a hatályos tervek főbb gyalogos-kerékpáros kapcsolatot jelölnek a Rozmaring utcán és annak északkeleti folytatásában, valamint a Levendula utcán. Ezen útvonalakon a Budajenői út, valamint az Ófalu és Hosszúhát településrészek, illetve Páty és Budakeszi érhető el. A kerékpárosok számára az úttest áll rendelkezésre, kiépített kerékpárút nincsen a vizsgált területen.

A gyalogosok számára a legtöbb utcában a forgalmi sáv egyik oldalán rendelkezésre áll eltérő burkolattal kijelölt, gyalogos közlekedésre szánt, de a gyakorlatban nem használt járda. A vizsgált területen a gépjárművek a közterületi parkolás során a járdát is igénybe veszik. Mivel azonban a terület a település központjától, az alapintézményektől távol helyezkedik el, a helyiek szinte kizárólag gépkocsival közlekednek, így önálló gyalogos közlekedési felületekre ténylegesen nincs igény. A gyalogosok és kerékpárosok számára rendelkezésre áll a gépkocsiforgalomtól elzárt, lakótömbön áthaladó Kamilla köz. A hatályos terveken a Barka utca és a Berkenye köz között jelölt gyalogos-kerékpáros kapcsolat még nem valósult meg.

A parkolást tekintve elmondható, hogy a vizsgált terület külső részein lakásonként a 2 férőhelyes fedett/zárt gépkocsi tároló (garázs) a jellemző telken belül. A vizsgált terület belső részein, a nagyobb lakásszámhoz igazodva a telken belüli gépkocsi tárolók száma is magasabb. Itt az 1 férőhelyes gépkocsi tárolók a jellemzőek a főleg 4 és 6 lakásos telkeken, így összesen 4, 5, illetve 6 gépkocsi tároló került kialakításra, közvetlenül a lakóépülethez illesztve. A vizsgált területen lakók a gépkocsi tárolók mellett jellemzően parkolásra használják a gépkocsi tárolók előtti, telken belüli területeket is, de az ingatlanok előtti, közterületi parkolás is gyakori a területen. Így a módosítással érintett területen a telekállomány teljes egészére igaz, hogy lakásonként 3 gépkocsi elhelyezésére is lehetőség nyílik (2 db gépjármű telken belül, 1 gépjármű közterületen). A közterület szélessége miatt a közterületi parkolás (megfelelő gépkocsi elhelyezés mellett) önmagában nem akadályozza a forgalmat a területen. Ez alól kivételt képeznek a zsákutcák, főként körforgalommal kialakított végei, ahol a közterületi parkolás már gátolhatja a gépkocsi közlekedést.



## ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

### 1. A kért módosítás leírása

Telki község Önkormányzat Képviselő-testületéhez a felső BECCO területét érintően 2023. júniusban lakossági kérelem érkezett, melyben a helyi ingatlan tulajdonosok változtatási tilalom elrendelését és az Lke-K2 és Lke-K1 (1) jelű építési övezetek határának módosítását igényelték. Kérelmük indoka a Boróka köz menti 761/67 és 761/68 hrsz.-ú telkekre benyújtott építési engedély volt, mely a 761/68 hrsz.-ú ingatlanon 3 db, a 761/67 hrsz.-ú ingatlanon 4 db lakás létesítését irányozta elő. A telken belüli gépkocsi-elhelyezés a 761/68 hrsz.-ú ingatlanon 3 garázs+3 parkoló, míg a 761/67 hrsz.-ú ingatlanon csupán 4 db előkertben kialakított parkoló helyigényével számolt.

A már itt élő tulajdonosok szerint a tervezett lakásszám jelentős forgalomnövekedést és ezzel együtt fokozott közterületi parkolást eredményezne, különös tekintettel arra, hogy a településen kialakult gyakorlat szerint a lakásszám alapján normatívan előírt telken belül kialakítandó lakásonként 1 gépjármű kötelezettség nem biztosítja a ténylegesen megjelenő (jellemzően lakásonként 2 db) gépjárművek telken belüli elhelyezését. A többlet gépjárművek parkolása így a közterületen történik, amelyet még tovább terhel az esetleges vendég-parkoló igény. Tájékoztatásuk szerint a Boróka köz keskeny, nincs lehetőség az út szélén parkolásra oly módon, hogy az ne akadályozná a személyszállítót, illetve a tűzoltó járművek közlekedését. Véleményük szerint a Lke-K2 jelű építési övezet még be nem épített telkeit a szomszédos Lke-K1 (1) jelű építési övezetbe kellene csatolni annak érdekében, hogy a lakásszám annak az építési övezetnek megfelelően telkenként legfeljebb 2 db lakással számolva kerüljön kialakításra. Kérelmüket helyszíni fényképekkel is alátámasztották, miszerint a Boróka közben parkoló autók szinte teljesen elfoglalják az útburkolat és a kerítés közötti sávot, jelentősen beszűkítve a közlekedési területet.



A csaknem 50 tulajdonos kérésére az önkormányzat 13/2023. (VIII. 1.) önkormányzati rendeletében változtatási tilalmat rendelt el az Lke-K2 jelű építési övezetben található ingatlanokra.

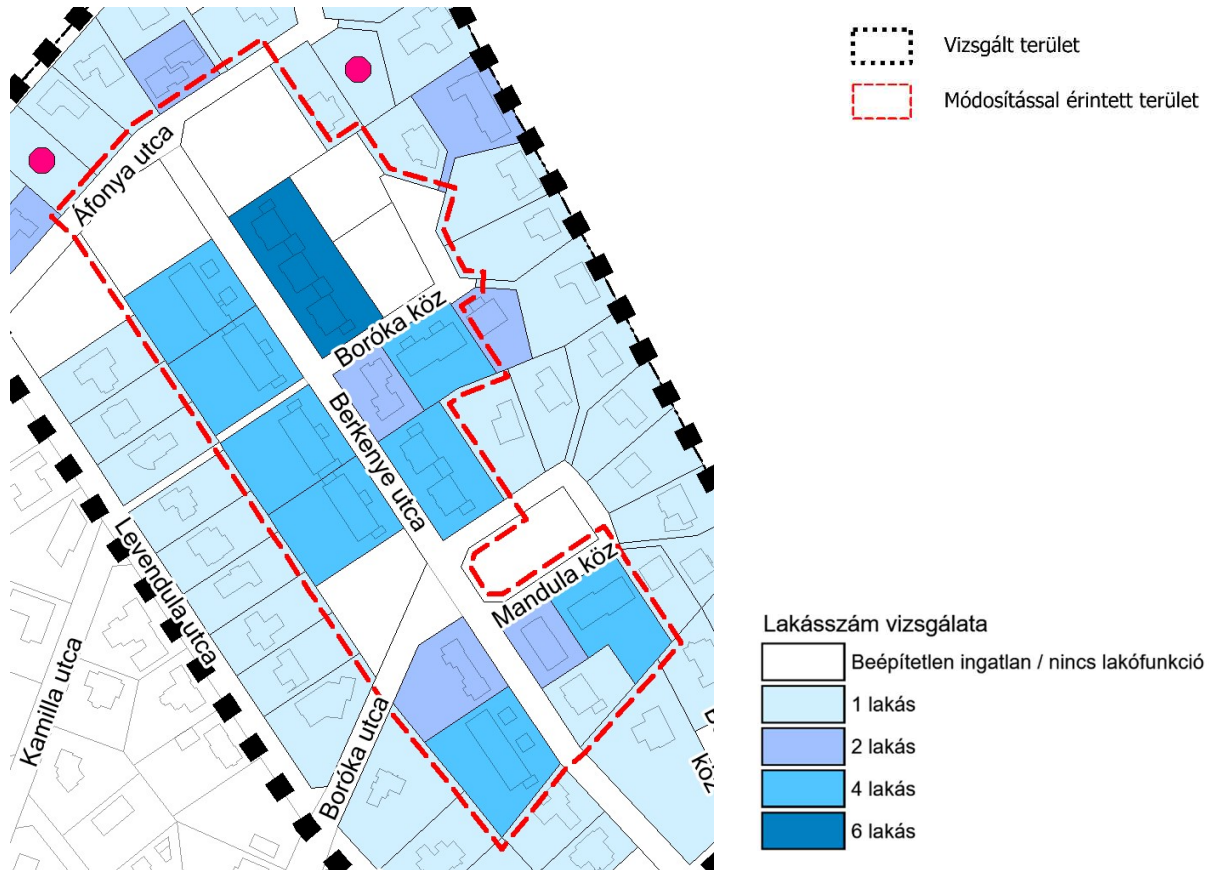
2024. áprilisban a 761/67 és 761/68 hrsz.-ú telkek tulajdonosai arról tájékoztatták az önkormányzatot, hogy elfogadják, hogy telkeiken kevesebb lakás épüljön és a gépkocsik telken belüli parkolását is biztosítják a normatívan felüli mértékben (+1 parkoló/lakás). Terveik szerint telkenként 2-2 lakás, 1-1 garázs és 2-4 telken belüli parkoló létesül. A tervezett épületek minden tekintetben megfelelnek a hatályos HÉSZ előírásainak.

Kezdeményezik, hogy fenti javaslatuk alapján megkötendő településrendezési szerződés létrejöttét követően a HÉSZ módosításával egyidejűleg az Lke-2 építési övezetre vonatkozóan a változtatási tilalom feloldásra kerüljön.

2024. augusztusban az önkormányzattal történt egyeztetés során felmerült az az igény, hogy az Lke-K2 jelű építési övezetre vonatkozóan – a kialakult állapotnak megfelelően – általánosan csökkentésre kerüljön a létesíthető lakásszám mértéke.



Az Lke-K2 jelű építési övezet területén belül 18 darab telek található, ebből öt ingatlan beépítetlen. A lakásszám vizsgálat alapján megállapítható, hogy a fennmaradó 13 telken nagyrészt 4 lakásos sortársasházak épültek. Összesen 8 telken alakult ki ilyen beépítés, ez az építési övezet beépült telkeinek kb. 60 %-át teszi ki. A többi beépült telken 3 esetben 2 lakásos, egyetlen esetben pedig hat lakásos épület került elhelyezésre. Megállapítható, hogy csak egyetlen, a legnagyobb alapterületű telken létesült 6 lakásos lakóépület.



A kialakult állapotra jellemző négylakásos lakóépületek előfordulási gyakoriságára, valamint a terület és környezetének forgalmi terhelésének csökkentésére való tekintettel javasolt módosítani az Lke-K2 jelű építési övezetben elhelyezhető lakások számát a jelenlegi 6 darabról 4 darab lakásra.

A be nem épített telkek tulajdonosaival történt egyeztetések során felmerült a telekosztás igénye is, ezért - a lakásszám korlát biztosítékeként - szükségessé vált előírni az ebben az esetben lakásonként biztosítandó telekterület mértékét.





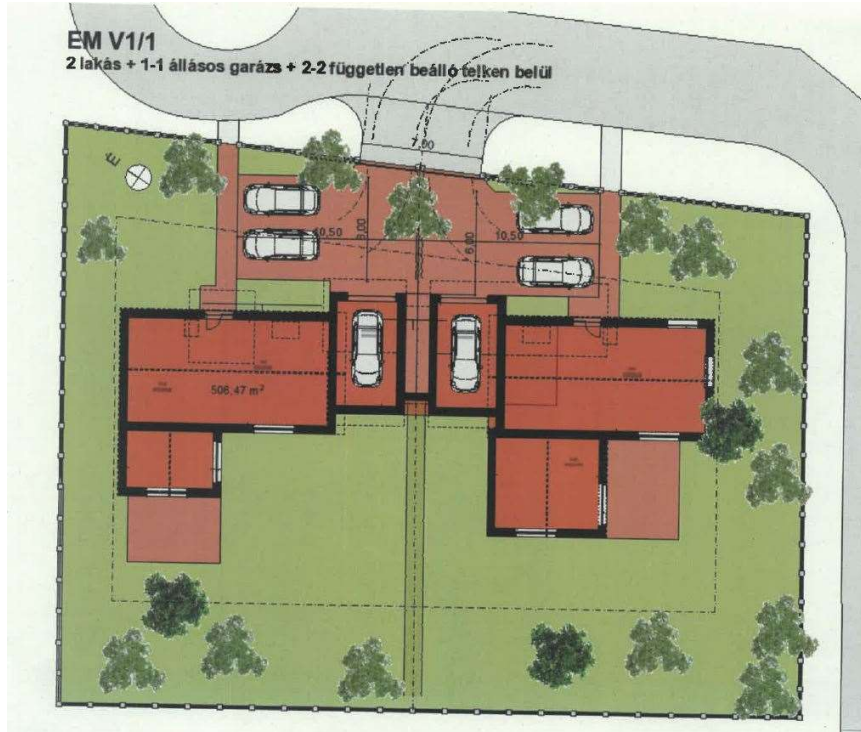
## 2. Tervezett beépítés

Adatszolgáltatás alapján a 761/68 hrsz.-ú telekre az alábbi új beépítési terv készült:



A tervezett kétlakásos ikerház földszint + tetőtér beépítéses. A garázsokat tartalmazó alacsonyabb épületrésszel összekapcsolt társasház garázsaiiban 2-2 gépkocsi került elhelyezésre. A telek bejárata közelében további 1-1 szabadtéri parkoló tervezett.

Adatszolgáltatás alapján a 761/67 hrsz.-ú telekre az alábbi új beépítési terv készült:



A kétlakásos ikerház földszint + tetőteres, a garázsokat tartalmazó alacsonyabb épületrésszel összekapcsolt társasház, amelynek garázsaiiban 1-1 gépkocsi férőhely került elhelyezésre. A telek bejárata közelében további 2-2 szabadtéri parkoló tervezett.



### 3. Szabályozási javaslat

A módosítással érintett terület környezetét is, azaz a vizsgált területet is megtekintve megállapítható volt, hogy az Lke-K2 jelű építési övezet fő tengelyét képező Berkenye utcában alapvetően nem aggályos a közterületi parkolás. A parkoló autók a forgalmi sáv egyik oldalán eltérő burkolattal kijelölt - gyalogos közlekedésre szánt, de a gyakorlatban nem használt – járdát, valamint a forgalmi sáv minimális részét foglalják el. Mivel a vizsgált terület a település központjától, az alapintézményektől távol helyezkedik el, a helyiek szinte kizárólag autóval közlekednek, így önálló gyalogos közlekedési felületekre ténylegesen nincs igény.



A jellemzően 4 lakásos sortársasházak garázzsal épültek, a második gépkocsi a garázs előtti szabad területen meg tud állni, a további, pl. vendég gépjárművek pedig elférnek a közterület mentén.

Probléma elsősorban a rövid és szűk zsákutcában adódik. Éppen ezért a módosítás csak azokra a még be nem épített telkekre vonatkozik, amelyek kizárólag a zsákutcáról nyílnak.



Az Lke-K2 jelű építési övezetben összesen 5 db be nem épített ingatlan található. A 767/10 és 761/39 hrsz.-ú telkek saroktelkek, mindkettő megközelíthető a Berkenye utcáról.

A 769/14 hrsz.-ú telek szintén saroktelek a Muskátli utca és a Berkenye utca sarkán, nem érintett zsákutcával.

Kizárólag a 761/67 és 761/68 hrsz.-ú ingatlanok nyílnak zsákutcáról, tehát ezekre vonatkozóan szükséges a HÉSZ módosítása.



A tervezett változtatás a szabályozási terv rajzi módosítását nem igényli.

A 761/67 és 761/68 hrsz.-ú ingatlanok tervezett beépítése alapján - a telkek speciális közterületi kapcsolata okán - szükségessé válhat telkenként két kapubehajtó létesítése, mely a jelen módosítás keretében szakmailag indokolható. A sortársasházazas beépítési formára tekintettel, a módosítással érintett építési övezetben a - kialakult állapotot figyelembe véve - általánosan is megengedhető a lakásszámhoz igazodó számú kapubehajtó kialakítása.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletalábbi előírása lehetőséget ad az adott építési övezetre vonatkozóan eltérő előírások alkalmazására:

*12. § A helyi építési szabályzat – a kialakult állapotra, domborzati adottságokra tekintettel, a kedvezőbb településképi illeszkedés érdekében – lehetőséget adhat a szabályaitól való eltérésre. Ebben az esetben meg kell határozni az eltérés mértékét és alkalmazásának feltételeit, amely nem korlátozhatja a szomszédos telek építési jogát.*

Az Állami Főépítész javaslatai és az egyeztető tárgyaláson elhangzottak figyelembevételével a HÉSZ szöveges előírásai az alábbiak szerint kerülnek módosításra:

**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 |                     | 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 <sup>2</sup> )    | (m)   | rövidítés       | (%)   | (m)   | (%)                             | (%)   |
| 7 | <b>Lke-K2</b>       | <b>K 1300</b>        |   | <b>K</b>        | <b>30</b>                                     | <b>4,5</b>  | <b>50</b>                       |   |

**35. § (3) Az Lke-K2 jelű építési övezetben**

- a) épületenként legfeljebb **6 db lakás** **4 db lakás** helyezhető el, **az 1500 m<sup>2</sup>-nél kisebb, vagy a gépjárművel kizárólag zsákutcából megközelíthető telkek kivételével, ahol legfeljebb 2 lakás létesíthető,**
- b) telekfelosztás és telekcsoport újraosztása esetén az alakítható legkisebb telek méretrendjét (területméret, szélesség) a kialakult környezethez igazodó módon kell megállapítani,
- c) az előkert mérete a telken, - annak hiányában az építési övezetben az érintett tömb adott utcaszakaszán - kialakult méretű, de annak mérete nem lehet kisebb, mint 5,0 m, az ettől eltérő esetekben megtartandó előkert méretét a szabályozási tervlap rögzíti,
- d) **telkenként legfeljebb a lakásszámnak megfelelő számú gépkocsi behajtó létesíthető.**



#### 4. Közlekedési javaslatok

A tervezett módosítás a lakásszám korlátozásával jár, mely várhatóan csökkenti a közterületek forgalmát, a közterületi parkolást, lehetővé teszi a túlzott járművek szabad közlekedését és biztonságosabbá teszi a kerékpáros és gyalogos forgalmat.

#### 5. Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang

A tervezett módosítás kizárólag a hatályos HÉSZ előírásainak módosítását igényli, sem a szabályozási terv, sem a hatályos településszerkezeti terv változtatását nem igényli. Ennek következtében a tervezett módosítás a településszerkezeti tervvel való összhang szempontjából változást nem okoz.

#### 6. Területfejlesztési dokumentumokkal való összhang

A Településfejlesztési Konceptió meghatározta a településfejlesztés alapelveit, melyek között az alábbi is szerepelt:

*A népességszám **növekedésének szabályozása** a további lakáscélú telekértékesítés korlátozásával, a közellátási és közterületi kapacitáshoz kötötten, de a fiatalok megtartásának prioritásával.*

Jelen módosítás fenti célnak megfelelő irányban korlátozza a túlzott lakásszám növekedést.



## 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 feladatáért, 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) 35. § (1) bekezdés 1. táblázat 7 sor helyébe az alábbi rendelkezés lép:

*[(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 megengedett terepszint alatti beépítettség |
| 3 |                     | (m <sup>2</sup> )    | (m)  | rövidítés            | (%)   | (m)   | (%)                             | (%)   |
| 7 | „Lke-K2             | <del>K</del> 1300    |  | K                    | 30  | 4,5   | 50”                             |   |

### 2. §

A Rendelet 35. § (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(3) Az **Lke-K2** jelű építési övezetben

- a) épületenként legfeljebb ~~6 db lakás~~ **4 db lakás** helyezhető el, **az 1500 m<sup>2</sup>-nél kisebb, vagy a gépjárművel kizárólag zsákutcából megközelíthető telkek kivételével, ahol legfeljebb 2 lakás létesíthető,**
- b) telekfelosztás és telekcsoport újraosztása esetén az alakítható legkisebb telek méretrendjét (területméret, szélesség) a kialakult környezethez igazodó módon kell megállapítani,



- c) *az előkert mérete a telken, - annak hiányában az építési övezetben az érintett tömb adott utcaszakaszán - kialakult méretű, de annak mérete nem lehet kisebb, mint 5,0 m, az ettől eltérő esetekben megtartandó előkert méretét a szabályozási tervlap rögzíti,*
- d) *telkenként legfeljebb a lakásszámnak megfelelő számú gépkocsi behajtó létesíthető.”*

### 3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Deltai Károly  
polgármester

dr. Lack Mónika  
jegyző

