



TELKI

TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV
2017.

MEGBÍZÓ

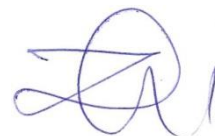
Telki Község Önkormányzata
2089 Telki, Petőfi utca 1.
Képviseli: Deltai Károly polgármester
Főépítész: Varga Béla

TERVEZŐ

KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.
1183 Budapest, Üllői út 455.
Képviseli: Zajovics András ügyvezető

ÜGYVEZETŐ

Zajovics András
okl. építőmérnök
okl. városi közlekedési szakmérnök
okl. városép. - városgazd. szakmérnök
vezető településrendező tervező
területrendezési tervező
Építész Kamara: TT/1 01-4075, TR 01-4075
Mérnök Kamara: 01-3526
K1d-1-Tell, TE-T-Tell, TH-T-Tell, TV-T-Tell



IRÁNYÍTÓ TERVEZŐ

Pintér Ferenc
okl. építészmérnök
településtervezési vezető tervező
településrendezési szakértő
É 01-1719, TT/1É 01-1719/11,
TR 01-1719, SZTR 01-1719



TELEPÜLÉSTERVEZÉS

Molnár Annamária
okl. településmérnök



2

FORRÁSOK

<http://tak.lechnerkozpont.hu/>
<http://www.telki.hu/>

TARTALOM

KÖSZÖNTŐ	4
TELKI BEMUTATÁSA	5
TÖRTÉNETE	5
ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSKÉP, TELEPÜLÉSKARAKTER	8
ÖRÖKSÉGÜNK	9
TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ ÉPÍTÉSZEI ÉRTÉKEK I MŰEMLEKEK	9
TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ ÉPÍTÉSZEI ÉRTÉKEK I HELYI TERÜLETI VÉDELEM	11
TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ ÉPÍTÉSZEI ÉRTÉKEK I HELYI VÉDETT PINCÉK EGYÜTTSESE	12
TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ ÉPÍTÉSZEI ÉRTÉKEK I HELYI EGYEDI VÉDELEM	13
TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK	23
TELEPÜLÉSKÉPI JELLEMZŐK	29
TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK	35
ÓFALU	36
SZŐLŐHEGY	38
HOSSZÚHÁT	40
ÚJFALU	42
HETEROGÉN BEÉPÍTÉSŰ TERÜLETEK	44
EGYSÉGES BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ ALAPJÁN KIALAKULT LAKÓTERÜLETEK	46
EGYEDI FUNKCIÓJÚ SZIGETSZERŰ TERÜLETEK	48
ÖREGHEGY	50
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	52
SZŐLŐTERÜLETEK	54
ERDŐTERÜLETEK	55
BUDAJENŐI-PATAK MENTI TERÜLETEK/KORLÁTOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK	56
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK	57
KÖZTERÜLETEK	58
ÉPÍTÉSZEI ÚTMUTATÓ	60
ÓFALU	60
SZŐLŐHEGY	63
HOSSZÚHÁT	66
ÚJFALU	69
HETEROGÉN BEÉPÍTÉSŰ TERÜLETEK	72
EGYSÉGES BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ ALAPJÁN KIALAKULT LAKÓTERÜLETEK	75
ÖREGHEGY	78
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	81
SZŐLŐTERÜLETEKEN	81
ERDŐTERÜLETEKEN	81
BUDAJENŐI-PATAK MENTI TERÜLETEK/KORLÁTOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK	82
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEKEN	82
JÓ PÉLDÁK ÉPÜLETEK, ÉPÍTÉSZEI RÉSZLETEK	83
JÓ PÉLDÁK SAJÁTOS ÉPÍTMÉNYFAJTÁK	88

1

KÖSZÖNTŐ

A Településképi Arculati Kézikönyvek készítésének célja településeink egyedi arculatainak, karakterjegyeinek megismerése.

Az útmutató és a hozzátartozó rendelet eszköz arra, hogy a településképi a jövőben is egységes maradjon, a lakóépületek illeszkedjenek a meglévő épületekhez a jövőben is. Ezeknek a segítségével az épülő lakóházak is könnyebben tervezhetővé válnak. Az új épületek létrehozása mellett prioritás a hagyományos településrészek megőrzése, vagyis az egyedi anyag- és színhasználat, homlokzatkialakítás és az épületek utca- és városképi megjelenésének megővése.

A kézikönyvet a település minden lakosa alakíthatja, formálhatja. Belekerülhetnek újabb és újabb szép részletek, példák, épületek és táji elemek egyaránt. Minden, ami körülöttünk van a mi alkotásunk szerint változhat, a közvetlen környezetünktől kezdve a település egészéig.



TELKI BEMUTATÁSA

TÖRTÉNETE

Telki Budapesttől 21 kilométerre, a Zsámbéki-medence északkeleti peremén helyezkedik el. A község a nyugati szektor agglomerációs településeinek egy részével együtt a Budakeszi járáshoz tartozik. Déli oldaláról Páty, északról Budajenő, keletről Tök, nyugatról a Nagy-Kopasz határolja, amely Nagykovácsit választja el. A településen az 1103 jelű országos közút halad keresztül, amely Perbált és Budakeszit köti össze. A fővárosból legkönnyebben ezen az útvonalon közelíthető meg a település, vagy Budakeszin keresztül az M1 autópályáról Biatorbágy és Páty érintésével.

A Telki bencés monostor és falu első említése 1198-ból származik. 1227-ben IV. László a Nyulak-szigetén élő apácáknak adta, majd 1397-ben az esztergomi érseké, 1455-től Garai nádoré lett, 1516-ban pedig II. Ulászló király a Pannonhalmi bencéseknek adományozta. A törökök 1543-ban feldúlták Telkit, uralmuk alatt a falu elpusztult, az apátok elmenekültek, a megmaradt lakosság a környező erdőkben rejtőzködött el. Templomát is lerombolták, azonban néhány megmaradt fala még 1802-ben is állt. Az elnéptelenedett település a törökök utáni időkben szerveződött újjá, a XVIII. század elejétől kezdődően pedig német területről fokozatosan új lakosokat telepítettek be. Az önellátó gazdálkodás mellett főként gabonaféléket, szőlőt, gyümölcsöt termesztettek, háziállatokat tartottak az itt élők. A középkori templom romjaiból 1807-ben új, kora klasszicista stílusú római katolikus templom épült, amelynek névadója Szent István volt. A II. világháborút követően a német származású lakosság 90 százalékát kitelepítették, helyükre Erdélyből elűzött székely magyarok települtek be. A falu melletti erdő, a háború utáni években állami vadászterület lett, amely bővelkedett nagyvadakban, így fontos szerepe volt a vadászatnak is. Az 1950-es évektől az addig döntően mezőgazdaságból, szőlőművelésből élő lakosság fokozatosan a fővárosban talált munkát. Az 1970-es években a fővárosiak számára üdülők épültek, így alakultak ki a keleti oldal üdülőövezetei. A rendszerváltást követően a környező településekkel egyetemben Telki is fokozatosan a Budapesti agglomeráció részeként a fővárosból kiköltözők kedvelt célpontja lett. A település lakossága az 1990-es évektől robbanásszerűen megnőtt, a község részben alvó településsé alakult, és erre jellemző módon fejlődött tovább.

A településen három alközpont jött létre. A legrégebbi a történeti fejlődés során kialakult egykori faluközpont maradt, ahol a Polgármesterei Hivatal, a Faluház, a Szent István király templom, illetve néhány kereskedelmi és szolgáltató egység található. A '90-es évek dinamikus fejlődése során alakult ki a második jelentősebb központ a Fő utca és Muskátlí utca találkozásánál, ahol az iskola, óvoda továbbá kiskereskedelmi és vendéglátóegységek, szolgáltatások kerültek kialakításra. Továbbá létrejött egy harmadik központ is a Fő utca és Kórház fasor kereszteződésénél, ahol posta, orvosi rendelő, gyógyszertár, sport- és rekreációs létesítmények illetve kereskedelmi és szolgáltató funkciók alakultak ki.





Telki táji és természeti adottságait tekintve kettősség jellemzi, ugyanis két markánsan eltérő jellegzetességgel rendelkező kistáj találkozásánál fekszik. A hegylábi helyzetnek köszönhetően nyugati irányban ereszkedő jellegű lejtős-dombos, míg délről mezőgazdasági művelés alatt álló sík területek jellemzőek. Továbbá meghatározó az ÉK-i oldal kiterjedt erdőségei a középső területeket elfoglaló beépített területek és a patak völgy, illetve a DNY-i rész intenzív mezőgazdasági művelés alatt álló területei. Mindezek következtében a település szerkezetére alapvetően jellemző az ÉNY-DK irányú sávos tagoltság, amely az úthálózat, a telekszerkezet és beépítés tekintetében is megfigyelhető jellegzetesség. A belterülettől északra a hagyományos szőlőművelés fennmaradt területe figyelhető meg.

A település középső részén, a nyugati irányban lejtő-ereszkedő domboldalokon és a Budajenői-patak völgyében fekszik a település beépített területe, amelyet vízmosások és zöldsávok tagolnak. A településnek számos ponton szerves elemévé válik a táji környezet látványa, amely festői adottság a kilátások és rálátások tekintetében is különleges. A településszerkezet egyrészt a domborzat, másrészt a történeti fejlődés fázisait tükrözi vissza, amely karakterében elkülönülő jellegű területeket eredményez. Intézményeit tekintve Telkiben egy bölcsőde, két óvoda, egy általános iskola, alapfokú művészetoktatási intézmény, szakorvosi rendelő, továbbá kulturális programoknak helyt adó faluház működik a magántulajdonú intézmények mellett (a korábbi Telki Magánkórház – ma idősek otthona, MLSZ edzőközpont – hivatalos nevén Global Football Park & Sporthotel). Emellett szociális ellátást is nyújt az önkormányzat a településen élők számára.

A történeti településmag területén, az üdülőterületeken, a korábbi lassabb ütemű, illetve az újonnan lökészerűen beépített területeken más-más építészeti kultúra és környezetalakítás jellemző. A kialakult környezethez és adottságokhoz nem minden esetben illeszkedő beépítés a kialakult karakterek fennmaradását veszélyezteti, amelynek megőrzéséhez nyújt segítséget a kézikönyv is.

A település tiszta és rendezett, a lakosok számára kiemelt fontosságú lakókörnyezetük igényessége, amely mind a lakóépületek minőségében, mind a közterületek állapotában megfigyelhető. A Településképi Arculati Kézikönyv célja, hogy segítse és ösztönözze a település lakóit az idők során kialakult települési-táji karakter fenntartásában és a minőségi környezet kialakításában. Továbbá a meglévő értékek megőrzése és kiemelése is fontos cél, vagyis a hagyományos tömegek, formák, anyagok, színek megtartása és továbbélése a kortárs építészetben is.



ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSKÉP, TELEPÜLÉSKARAKTER



Telki arculatát az épített és táji környezet együttesen alakítja napjainkban is. A település szerkezete, az utak rendszere, a beépítés jellege fontos tényező a településkép formálásában, ahogyan a táji adottságok, a művelési mód vagy a természetes növényzet is.

Az *épített környezet* vonatkozásában a település szerkezetét a domborzati adottságok határozzák meg legfőképpen. A belterületet az ÉNY-DK-i irányú főút szeli át, amelyről az egyes településrészek leágaznak. A legrégebbi területen illetve a domborzat által meghatározott területeken az úthálózat organikus kialakítású, amelyek kiszélesednek és összeszűkülnek, illetve mozgalmas vonalvezetés jellemzi őket, amelyek között jelentős szintkülönbségek is megfigyelhetők. Ezzel szemben a később kialakított területrészek geometrikus, tervezett képet mutatnak.



A település hagyományosan kialakult településrészei mind a telekalakítást, mind a beépítést tekintve egyedi jellegzetességekkel rendelkeznek, amelyek a településkép szempontjából meghatározó területek kiindulási alapját is jelentik. Az egyes településrészek tulajdonképpen Telki Fő utcájára fűződnek fel, amely így nem csak közöttük, de a szomszédos településekkel is kapcsolatot biztosít.

A település első és legfontosabb központja az egykori Ófalu területén alakult ki, amely a Fő utca illetve az ehhez kapcsolódó Rákóczi és Petőfi Sándor utca környezetében alakult ki, oldalhatáron álló, a hagyományos népi építészet elemeit alkalmazó lakóépületekkel. A legújabb beépített településrészek ettől nagymértékben különböznek szabadonálló beépítéseikkel, vagyis a település karaktere nem egységes, hanem heterogén településképet mutat. Mindazonáltal a földszintes illetve az egy szintes beépítés dominál a település teljes területén, ettől csupán az egyes intézményépületek térnek el.



A *táji környezet* igen meghatározó a település életében, mind az északi hegyvidéki, mind a déli mezőgazdasági sík területek különleges arculatot kölcsönöznek és számos rekreációs lehetőséget biztosítanak a helyiek számára. Továbbá a mélyvonalban haladó Budajenői-patak is jelentős értékkel bír a település életében.

Általánosságban elmondható, hogy a település tiszta, rendezett, a településen élők szívügyüknek tekintik a vonzó, élhető környezet megteremtését és folyamatos fejlesztését. Emellett a község közbiztonság szempontjából is kiemelkedőnek mondható.

ÖRÖKSÉGÜNK

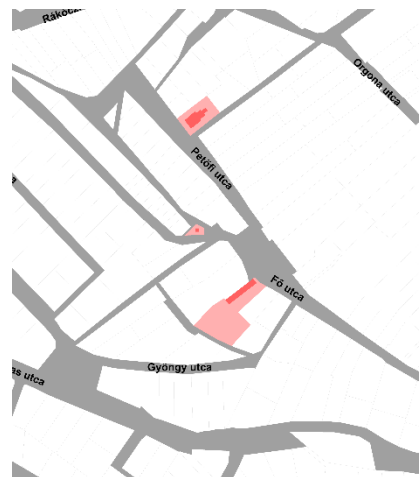
a településképi szempontból meghatározó építészeti, műemléki, táji és természeti értékek, településképi jellemzők

Telki előnyös természeti adottságai, történelmi múltja, lakóinak a környezetük iránti igényessége az épített környezet magas minőségében is kifejezésre jut. A község számos megőrzésre méltó természeti, illetve művi értékkel rendelkezik.

TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKEK I MŰEMLEKEK

Telki területén mind országosan védett műemlékek, mind helyi védelem alatt álló egyedi és területi védelemű építészeti értékek találhatók.

A *Szent István római katolikus templom* az Ófaluban a Petőfi utca és a Gábor Áron utca sarkán helyezkedik el. A volt bencés apátsági templom 1807-ben épült újjá klasszicista stílusban az egykori bencés apátság maradványaiból. Az egyhajós, keresztalj nélküli templom nyugati homlokzatán karcsú torony magasodik, kapuja felett a bécsi skótbencések 1803-ból származó kronosztikonja látható. Az előcsarnok fölött orgonakarzat helyezkedik el. A főhajó csehsüvegboltozatos, oltára, szószéke fafaragásos, az oltárt Szentháromság szoborcsoport díszíti. Oltárképét Falconer József Ferenc budai festő készítette. A szentély oldalfalain négy kisméretű, aranyozott konzolon álló, rokokó stílusú faszobor található, melyek a XVIII. század közepén készültek. Országos műemléki védelem alatt áll.



Műemlékek illetve műemléki környezet





A *Fő u. 20. alatti lakóház* korábban skót bencés uradalmi épület volt. I. Lipót adományozta Telki pusztát a bécsi skót bencéseknek, amelynek emlékét őrzi az épület. 1830-ban klasszicista stílusban átépítették a korábbi barokk lakóépületet. Országosan védett műemlék.



A Fő utca 26-28. szám alatt, illetve a Rákóczi utca torkolatában elhelyezkedő *rokókó két angyal kőkereszt* a település legrégebbi műemléke, országos műemléki védelem alatt áll. Az egykori bencés apátság körülbelüli helyén lett felállítva 1740-ben. A falusi szobrászat ritka szép emléke.



11 TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKEK I HELYI TERÜLETI VÉDELEM

A hatályos tervek alapján főként a település központi területén találhatóak jellegzetes, karakteres területek, amelyek területi védelemmel rendelkeznek. Ezen területek jellegzetességeinek megővése a továbbiakban is javasolt, vagyis kiemelt figyelmet szükséges fordítani a fizikai és minőségi leromlás elkerülésére.

A *történelmi településmag* az egykori monostor, a hozzá tartozó uradalmi épület és a körülötte elhelyezkedő néhány lakóház helyén alakult ki, amely területi védelem alatt áll. Ma lakóépületek, illetve intézmények állnak a területen. Az országos műemléképületek, a védett utcaképek, a kötelezően oromfalas beépítésű utcaképek, továbbá az egyedi helyi védelem alatt álló épületek zöme és az értékes és hagyományos építészeti részleteket hordozó épületek is itt találhatóak. A történelmi településmag területe lényegében a Fő utca – Petőfi utca – Rákóczi utca menti településrészt foglalja magába.

Védett utcaképi előírások érintik a Fő utca északi oldalát a Polgármesteri Hivataltól a Fő u. 17. számú telekig, a Petőfi utca 2. és 4. szám alatti ingatlanokat, valamint a Fő utca déli oldalát a Gyöngy utca – Fő utca 8. közötti szakaszon.

Továbbá *védett utcakép kötelezően oromfalas beépítéssel* található a Petőfi utca 3. – 25. és 6. – 2. alatti telkeken, valamint a Fő utca déli oldalán a Gyöngy utcától a Fő utca 28.-ig.

Területi védelem

- védett utcakép —
- védett oromfalas utcakép —
- védett pincesor —
- történelmi településmag



Helyi területi védelem



TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKEK I HELYI VÉDETT PINCÉK EGYÜTTSE

Meghatározó érték a Telki Fő útvjáról nyíló *pincesor* máig megmaradt egységei, amelyek helyi védettség alatt is állnak. A megmaradt pincéknek, – amelyek elszakadtak a természetes táji közegüktől, a szőlőktől, – a fentebbi Rákóczi utcán álló épületekkel fedezhető fel fizikai kapcsolatuk, a telkeken belül vagy a magukon a pincéken keresztül. A pincék állapotának feljavítása, hasznosítása, funkcióbővítése és „élővé tetele” feltétele hosszú távú fennmaradásuknak.



TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKEK I HELYI EGYEDI VÉDELEM

Telki meghatározó építészeti értékei a különböző *egyedi védelem* alatt álló épületek és épületegyüttesek, amelyeknek döntő szerepe van a településképbén. Ezek az épületek a hagyományos formakincset, vagy annak részletekben felfedezhető elemeit tartalmazzák. A védett épületek telkén, illetve az azokkal szomszédos telkeken, csak a védett épületekhez illeszkedő, a védett épületek értékeinek érvényesülését biztosító épületek helyezhetők el. Bármely átalakítás vagy helyreállítás során, az eredeti állapot visszaállítása a cél, az eredeti tervek hiányában, pedig a környezetében fellelhető azonos funkciójú, védett épületek mintáját javasolt követni. Törekedni kell az oromfal eredeti arányrendszerének megtartására, a fehér, meszelt jellegű homlokzatszínezésre és a letisztult formavilágú, egyszerű vakolatdíszítések alkalmazására.

A védett épületek hagyományos formai elemeit alkotják a különböző anyagokból készült *tornácok*, az oromfalakon a *tetőtéri nyílások* egyedi kialakítása, az *oromfali fogópár*, a természetes anyagok (fa, kő) használata, a homlokzati és tömegtagolások, valamint a háromosztású nyílászárók.

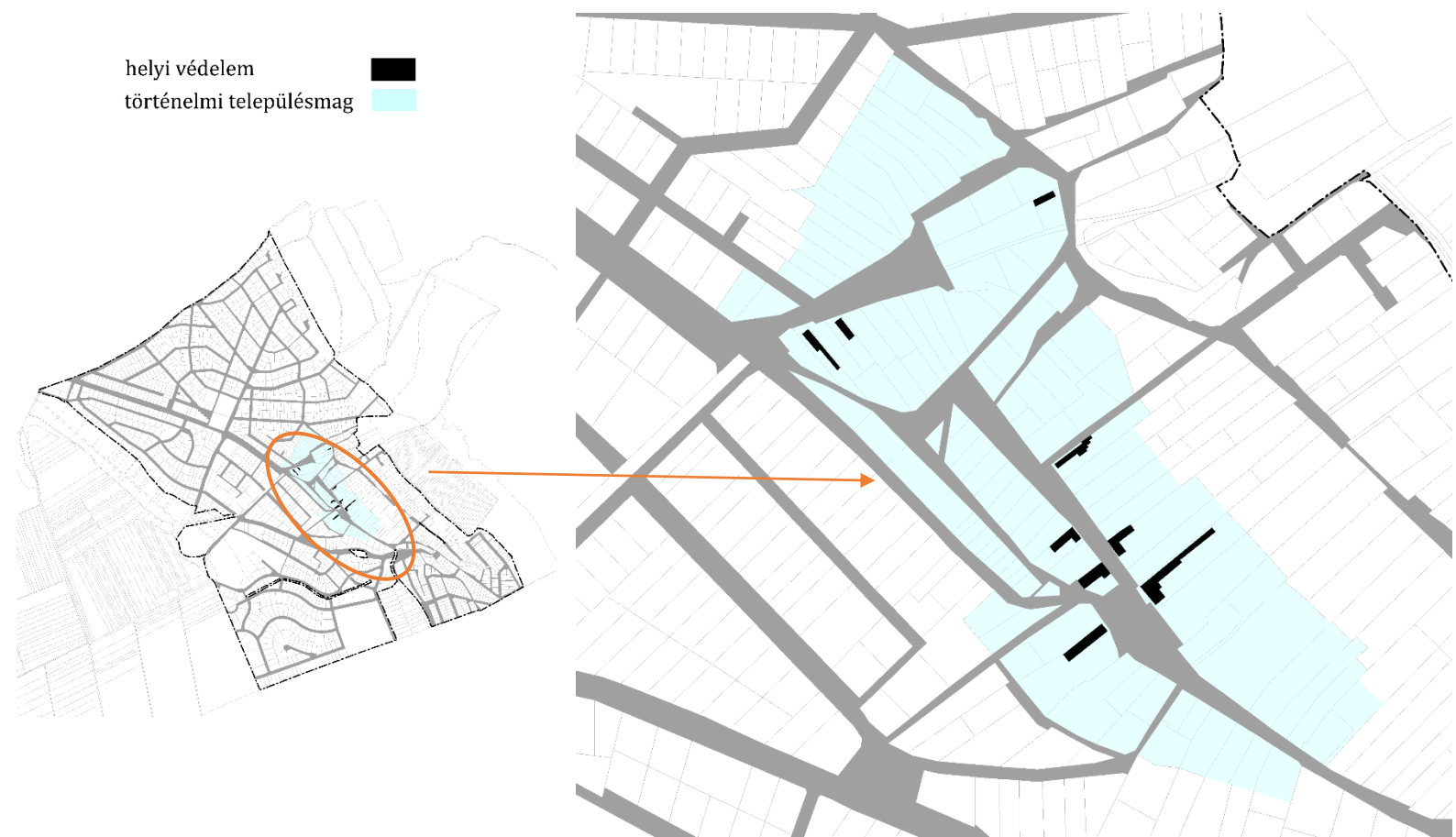
Összesen 11 db helyi védelem álló épület található a településen, amelyből 7 db lakóépület, míg 4 db intézményépület. Ezek zömében a helyi értékvédelmi terület, vagyis a történelmi településmag területén helyezkednek el.

cím	hrsz.
lakóépületek	
Fő u. 31.	126/1
Fő u. 22.	170/1
Petőfi u. 4.	85
Petőfi u. 11.	118/1
Rákóczi u. 3.	63
Rákóczi u. 7.	60
Rákóczi u. 31.	48
intézményépületek	
Polgármesteri Hivatal épülete	124/1
Pajta	83
Temető melletti kápolna	792
Kápolna	046

13

Helyi egyedi védelem

helyi védelem
történelmi településmag



LAKÓÉPÜLETEK

cím: Fő u. 31. hrsz.: 126/1

Jól karbantartott, eredeti részleteket hordozó, zsalugáteres ablakokkal rendelkező, védelemre alkalmas épület az Ófalu központjában.



cím: Fő u. 22. hrsz.: 170/1

Jól karbantartott, kőoszlopos tornáccal, illetve oromfali nyílással rendelkező, hagyományos tömegformálású, védelemre alkalmas épület.



14

cím: Petőfi u. 4. hrsz.: 85

Jól karbantartott, eredeti részleteket hordozó, védelemre alkalmas épület.



cím: Petőfi u. 11. hrsz.: 118/1

Visszafogottan felújított, eredeti részleteket hordozó, kőoszlopos tornáccal rendelkező, hagyományos tömegformálású, védelemre alkalmas épület.



cím: Rákóczi u. 3. hrsz.: 63

Jól karbantartott, eredeti részleteket hordozó, oromfali nyílással rendelkező, hagyományos tömegformálású, védelemre alkalmas épület.



cím: Rákóczi u. 7. hrsz.: 60

Megfelelően felújított, eredeti részleteket hordozó, oromfali nyílással és kőoszlopos tornáccal rendelkező, hagyományos tömegformálású, védelemre alkalmas épület.



15

cím: Rákóczi u. 31. hrsz.: 48

Helyreállítható, eredeti részleteket hordozó, hagyományos tömegformálású, védelemre alkalmas épület.



INTÉZMÉNYÉPÜLETEK

Polgármesteri hivatal épülete hrsz.: 124/1

Jól karbantartott, klasszicista részleteket hordozó, hagyományos tömegformálású, védelemre alkalmas épület, amely Telki Község Polgármesteri hivatalának ad helyet.



Pajta

hrs.: 83

Visszafogottan felújított, eredeti részleteket hordozó, hagyományos tömegformálású, oromfali nyílással rendelkező, védelemre alkalmas épület, amely Telki Község Faluházaként, közösségi helyként szolgál.



16

Temető melletti kápolna

hrs.: 792

Telki temetőjéhez tartozó kápolna felújított, eredeti formáját őrző, védelemre alkalmas épület.



Kápolna

hrs.: 046

Telki külterületi részén található Kápolna maradványai szintén védelemre alkalmasak.



Az egyedi védelem alatt álló épületeken túl a helyi *értékes és hagyományos építészeti jegyeket hordozó, vagy eredeti tömegrendjüket őrző épületek* is védelem alatt állnak, amelyek egyedi előírásokkal is rendelkeznek. Mely szerint ezeknek az épületeknek a felújítása, bővítése, esetleges átépítése csak a védett értékek megtartásával, vagy utalásszerű megjelenítésével lehetséges. Ennek célja, hogy az apró értékes részletek fennmaradjanak a jövő generációi számára és mintául szolgáljanak. Ugyanakkor nem szükséges a teljes épület egykori állapotának konzerválása, a hagyományos karakterjegyeket és formákat kortárs anyaghasználattal is meg lehet valósítani. 24 db értékes és hagyományos építészeti jegyeket hordozó vagy eredeti tömegrendjüket őrző épület került ebbe a kategóriába Telki területén.

cím (hrsz.)	
Fő utca 14/b. (hrsz.: 159/2)	Petőfi u. 14/b. (hrsz.: 90/2)
Fő utca 16. (hrsz.: 167/1)	Petőfi u. 18. (hrsz.: 92)
Fő utca 24. (hrsz.: 171/1)	Rákóczi utca 1. (hrsz.: 64)
Fő utca 26. (hrsz.: 181)	Rákóczi u. 2. (hrsz.: 5/1)
Fő utca 28. (hrsz.: 182)	Rákóczi u. 4. (hrsz.: 6/1)
Fő utca 17. (hrsz.: 134/4)	Rákóczi u. 15. (hrsz.: 56)
Fő utca 23. (hrsz.: 130/3)	Rákóczi u. 19. (hrsz.: 54/2)
Fő utca 25. (hrsz.: 129/1)	Rákóczi u. 26. (hrsz.: 17)
Fő utca 29. (hrsz.: 127/1)	Rákóczi u. 27. (hrsz.: 49)
Petőfi utca 2. (hrsz.: 84)	Rákóczi u. 28. (hrsz.: 18)
Petőfi utca 6. (hrsz.: 86)	Rákóczi u. 40. (hrsz.: 101)
Petőfi utca 8. (hrsz.: 87)	Petőfi utca 2. (hrsz.: 84)
Petőfi u. 10. (hrsz.: 88)	

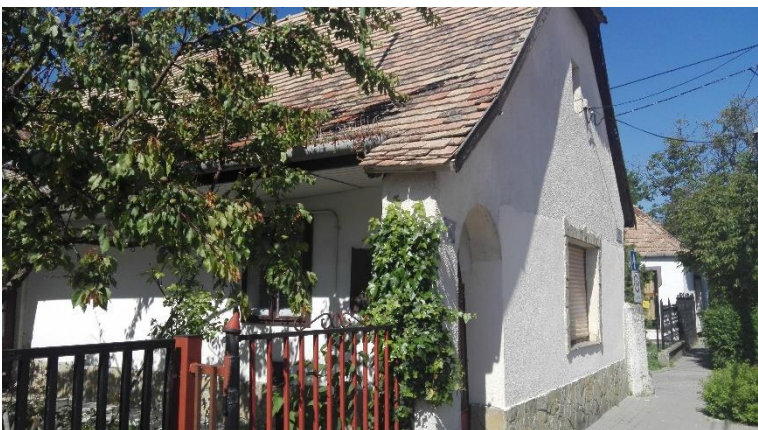
Értékes és hagyományos építészeti jegyeket hordozó, vagy eredeti tömegrendjüket őrző épületek

értékes és hagyományos
építészeti jegyeket hordozó,
vagy eredeti tömegrendjüket
őrző épületek



történelmi településmag





Fő utca 14/b. hrsz.: 159/2



Fő utca 16. hrsz.: 167/1



Fő utca 24. hrsz.: 171/1



Fő utca 26. hrsz.: 181



Fő utca 28. hrsz.: 182



Fő utca 17. hrsz.: 134/4



Fő utca 23. hrsz.: 130/3



Fő utca 25. hrsz.: 129/1



Fő utca 29. hrsz.: 127/1



Petőfi utca 6. hrsz.: 86



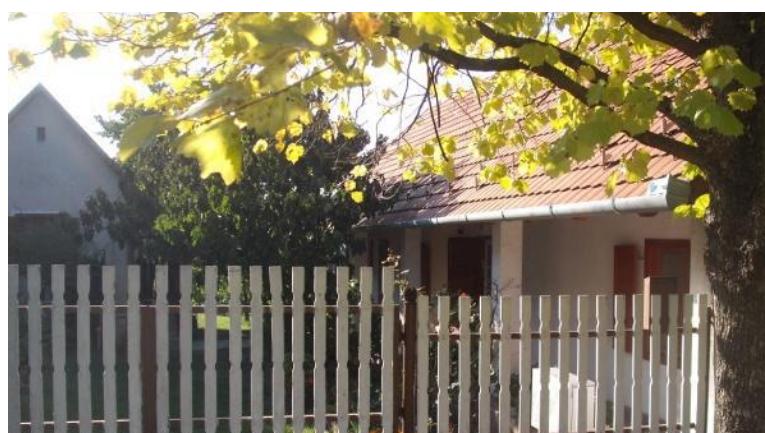
Petőfi utca 8. hrsz.: 87



Petőfi utca 10. hrsz.:



Petőfi utca 14/b. hrsz.: 90/2



Petőfi utca 18. hrsz.: 92



Rákóczi utca 1. hrsz.: 64



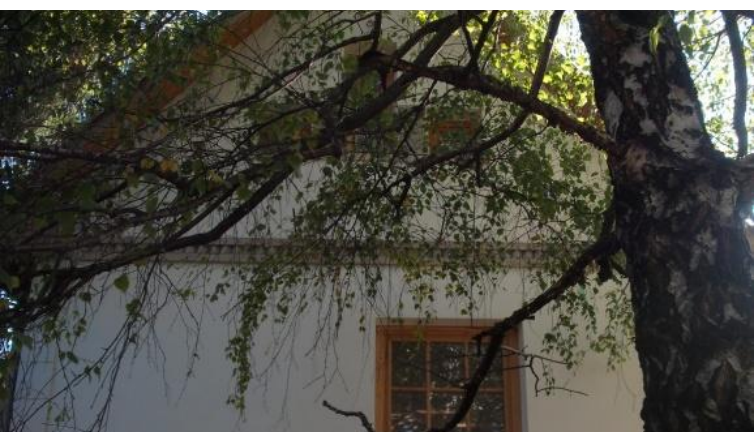
Rákóczi utca 2. hrsz.: 5/1



Rákóczi utca 4. hrsz.: 6/1



Rákóczi utca 15. hrsz.: 56



Rákóczi utca 19. hrsz.: 54/2



Rákóczi utca 26. hrsz.: 17



Rákóczi utca 27. hrsz.: 49



Rákóczi utca 28. hrsz.: 18



Rákóczi utca 40. hrsz.: 101



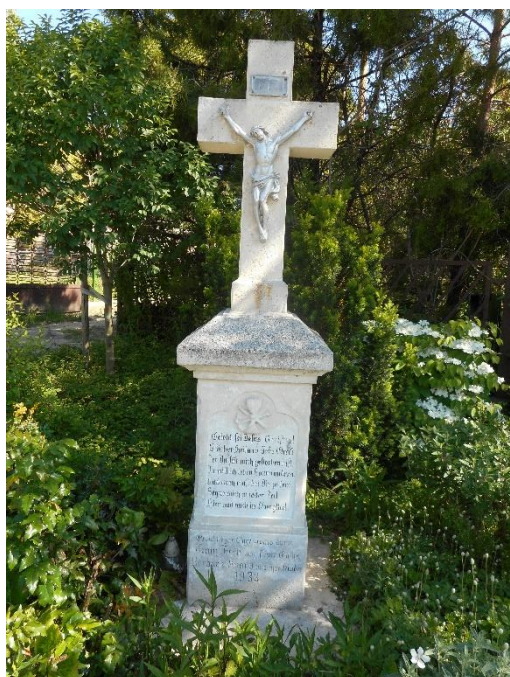
Petőfi utca 2. hrsz.: 84

Az épületeket vagy épületegyütteseket érintő védelmeken túl, egyéb védendő objektumok is találhatóak Telki területén. Ilyenek az *út menti keresztek és szoborfülkék*. A településen a keresztek a védendő épületekhez hasonlóan a történelmi településmag területén elsősorva találhatóak. Összesen 3 darab kereszt található a település belterületén. Ezek mindegyike kőből készült. Jó állapotban vannak, amely a település lakóinak igényességéről árulkodik. A kereszteket övező területek szintén jól karbantartottak, virágkiültetésekkel színesítettek. A keresztek és szoborfülkék környezetének (talapzat, növényzet telepítése stb.) rendezése, átalakítása csak kertépítészeti terv alapján alakítható ki.



Út menti keresztek és szoborfülkék

Út menti kereszt
Fő utca 5.



Út menti kereszt
Kórház fasor



Út menti kereszt
Katolikus templom



Az út menti keresztek és szoborfülkék mellett további egyedi jellegzetességek a *közterületi kutak és felépítményeik, amelyek* a belső mag területén találhatóak. Összesen 3 darab közterületi kút található a település belterületén. Anyaghasználatukat tekintve a felépítményeket fa és kő együttese alkotja. Az építmények és közvetlen környezetük együttes védelem alatt állnak, azokat változatlan formában kell megőrizni.



Közterületi kutak és felépítményeik

Rákóczi utca 2.



Fő utca 20.



Tulipán utca 11.





TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK


Telki geomorfológiai elhelyezkedésének és természeti értékeinek köszönhetően jelentős *természetvédelmi szempontból védendő területekkel* rendelkezik, amelyek hozzájárulnak a település egyedi arculatához, esztétikai megjelenéséhez. Az ökológiai értékű területek különböző szintű természetvédelmi oltalom alatt állnak. Megkülönböztetünk országos jelentőségű védett természeti területeket, amelyet a Budai Tájvédelmi Körzet, illetve a Natura 2000 hálózat alkot. Ezen elemeket az Országos Ökológiai Hálózat foglalja magába. Az országos védettségeken túl a helyi védelmet a Helyi Tájképvédelmi Területek alkotják. Mindemellett egyedi tájértékek is találhatóak Telki közigazgatási területén belül.

Jelmagyarázat


Védett természeti területek

-  Natura 2000
-  Országos jelentőségű védett természeti terület






Országos Ökológiai Hálózat

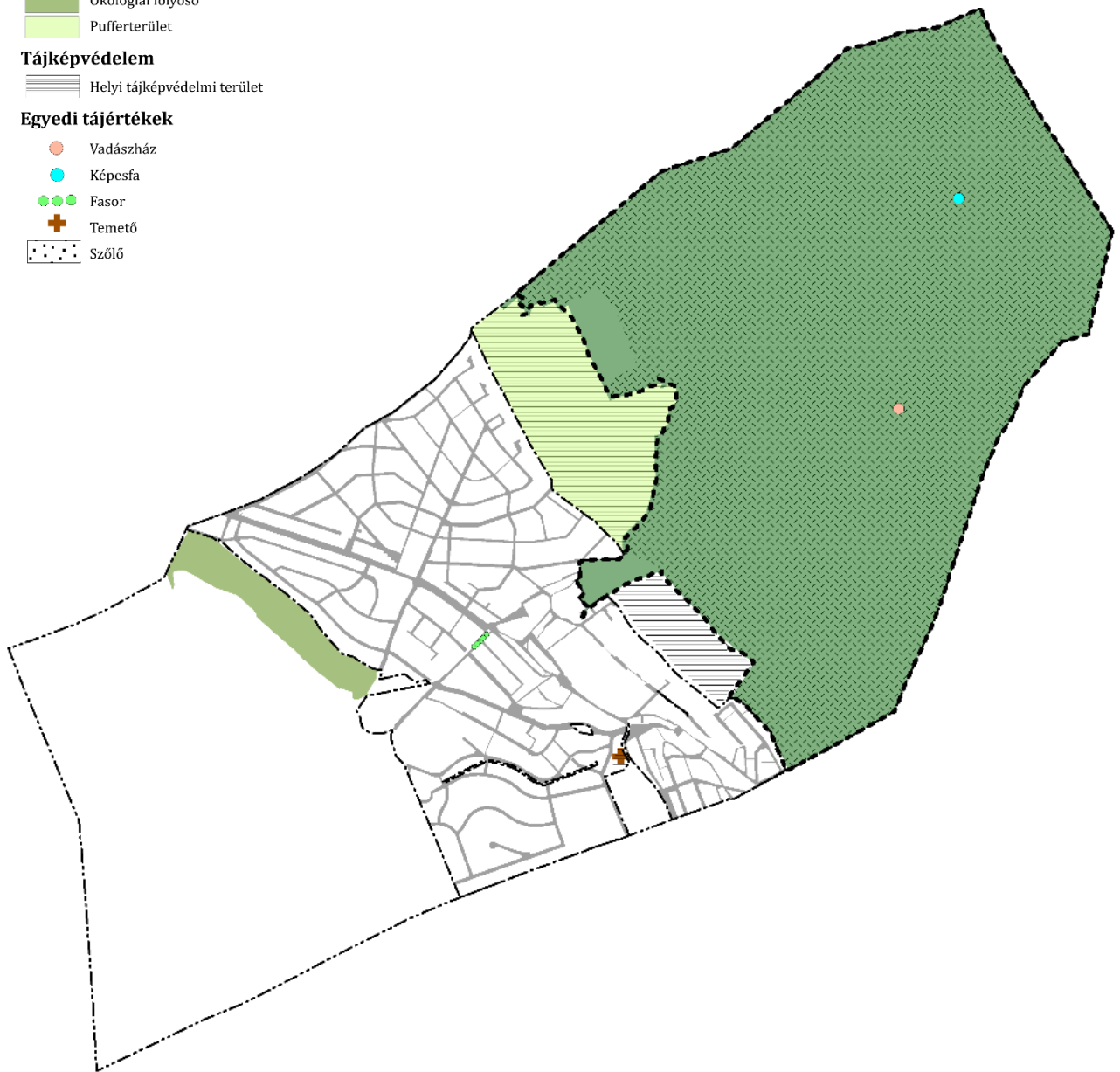
-  Magterület
-  Ökológiai folyosó
-  Pufferterület

Tájképvédelem

-  Helyi tájképvédelmi terület

Egyedi tájértékek

-  Vadászház
-  Képesfa
-  Fasor
-  Temető
-  Szőlő



Budai tájvédelmi körzet

A Budai Tájvédelmi körzet 10 528 ha kiterjedésű, amely a Budapestet nyugatról övező Budai-hegység jelentősebb részét foglalja magába. Célja a Főváros „tüdejének” megvédése, az egyedülálló botanikai, zoológiai, földtani és tájképi értékek megőrzése. A Budai-hegység, a Dunántúli-középhegység legváltozatosabb felépítésű, északkeleti tagja.

Telki területének ÉK-i része tartozik a Budai Tájvédelmi Körzetbe, amely a hegylábi helyzetből adódik. A védett területek a településen az összefüggő erdőállományokat és a csatlakozó cserjés-gyepes területeket foglalja magába. Uralkodó növénytakarója az alacsonyabb hegyhátakon a cseres-tölgyesek, 450 m felett pedig gyertyános-tölgyesek húzódnak. A környezetüknél melegebb, szárazabb lejtőkön szubmediterrán jellegű molyhos tölgyesek és bokorerdők is előfordulnak, míg a hűvös északi lejtőkön, és az üdébb völgyekben kisebb-nagyobb bükkösök is találhatóak.



Natura 2000 területek

A Natura 2000 hálózat célja a veszélyeztetett élőhely típusok, vadon élő állat- és növényfajok védelme, és ezen keresztül a biológiai sokféleség megőrzése és hosszú távú fennmaradásának biztosítása.

24

Telkin a Natura 2000 hálózat számára kijelölt terület nagysága a Tájvédelmi Körzet által védett területek kiterjedésével közel azonos. A Budai-hegység kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területen prioritást jelent a Pannon sziklagyep, a Szubkontinentális peripannon cserjések, a Szubpannon sztyeppék, a Pannon gyertyános-tölgyesek, és a Pannon molyhos tölgyesek élőhelyeinek megőrzése.

Országos Ökológiai Hálózat

Az Országos Ökológiai Hálózat magába foglalja a Tájvédelmi körzet, a Natura 2000 területek teljes egészét, továbbá a védett területeken kívül a délről csatlakozó cserjés-gyepes és erdőterületeket, valamint a település középső részén haladó Budajenői-patak füzesekkel, nádasokkal, gyepesekkel kísért területeit.

Az országos ökológiai hálózat magterületébe tartozik a Budai Tájvédelmi Körzet és a Natura 2000 területek. Ökológiai folyosóként szolgálnak a Budajenői-patak menti területek, valamint a Budai Tájvédelmi Körzethez délről csatlakozó területek alkotják a pufferterületeket.



Egyedi tájértékek

Az egyedi tájérték olyan természeti érték, amely az adott tájra jellemző. Lehet valamilyen természeti képződmény, vagy az emberi tevékenységgel létrehozott tájalkotó elem, amelynek természeti, történelmi, kultúrtörténeti, tudományos értéke van, esztétikai szempontból vagy a társadalom szempontjából jelentősége van.

Telki területén jelenleg körülbelül 50 db egyedi tájérték található. Ezek közül legjelentősebbek a temető-fejűfák és emléktáblák, az Anna vadászház és környezete, a Szőlőhegy területe, a budai Tájvédelmi körzet területén található Képesfa, illetve a Kórház fasor kettős berkenye fasora. Ezek közül számos objektum műemléki oltalom alatt áll, az ökológiai hálózat része, illetve helyi védelemre alkalmas.



Ex lege védelem

Ex lege védelem alatt áll valamennyi forrás, láp, barlang, víznyelő, szikes tó, kunhalom, földvár. A Telkin eredő Budajenői-patak forrása ex lege védelem alatt áll, amely a belterület ÉK-i részén található. A vízfolyás DNY-i irányban szeli át a település belterületét Budajenő felé haladva.







Telki táji és természeti adottságai szempontjából alapvetően meghatározó, hogy két kistáj találkozásánál fekszik; a *Budai hegység lábánál és a Zsámbéki medence északkeleti peremén*. Az ÉK-i oldal kiterjedt erdőségekkel és némi szőlővel rendelkezik, míg a DNY-i területek intenzív mezőgazdasági művelés alatt állnak. Ennek köszönhetően a településszerkezetre az ÉNY-DK irányú sávok tagoltság jellemző. A domborzati adottságokból fakadóan Telki különleges látványokkal rendelkezik, továbbá megfigyelhető az adottságokhoz való alkalmazkodás az építészeti kialakításban és közterület alakításban is, amely *lépcsők* használatával hidalja át a szintkülönbségeket.



A település jellegzetességei a belterületbe ékelődő *Legelődomb utcai erdősávok*, amelyek rekreációs értéke jelentősebb, mint a település egyéb területén található fasoroké.



Telki déli részén mélyvonalban fut a *Budajenői-patak*, amelyet váltakozó szélességű, mélyfekvésű nádasok, fűzesek határolnak keskeny sávban, illetve gyepes területek és mezőgazdasági területek kísérik. A patak völgye az Országos Ökológiai Hálózat folyosójába tartozik. A patak a belterület ÉK-i részén ered.

A domborzati viszonyokból következően változatos felszíni formák alakultak ki Telkin, ahol a sík területek mellett, a magaslatok rálátásai és kilátásai nyújtanak különösen nagy értéket. A település számos pontjáról lenyűgöző panoráma nyílik, amelynek megőrzése rendkívül fontos.



A Budai-hegység lábánál már az első katonai felmérés (1783) idején igen nagy szőlőterületek terültek el, amely az önellátó életmódhoz kapcsolódott. Telki területén hagyományosan gabonaféléket, szőlőt és gyümölcsöt termesztettek a háziállatok tartása mellett. Az 1950-es évektől a település lakosai már főként a fővárosban találtak munkát, ezért a szőlőket felhagyták. A ma megmaradt részei a település keleti részének igen kis részét teszik ki a *Szőlőhegy* településrészhez kapcsolódóan. Továbbá a beépítés terjeszkedése is jelentősen visszaszorította, amelynek érdekében a szőlő, mint kertes mezőgazdasági tájhasználat kiemelten kezelendő.

28



A település *D-i részein* a mezőgazdasági tevékenység dominál a sík terepből és jó talajtani adottságokból következően, ahol *összefüggő mezőgazdasági területek* alakultak ki. Telki területének több mint 29 %-át mezőgazdasági területek fedik le. A korlátos mezőgazdasági területek megőrzése a szőlők megővése mellett szintén kiemelt fontosságú.



TELEPÜLÉSKÉPI JELLEMZŐK

Az országosan vagy helyileg védett épített és természeti értékeken túl, Telki egyéb jellegzetességekkel is rendelkezik építészeti kultúráját illetően, amelyek gazdagítják a település képét és az utcakép meghatározó elemei. Ezek közül a karakterelemek közül a legfontosabbak kerülnek bemutatásra a következőkben, melyeknek megóvása és áttemelése a jelenlegi, illetve jövőbeni építési tevékenységbe igen fontos lenne a település egyedi arculatának megőrzése érdekében.

Oromfali tetőtéri nyílások

A történelmi településmag területén utcára néző oromfalas beépítés figyelhető meg. A település helyi területi védettségi kategóriájába tartozik a „védett utcakép kötelezően oromfalas beépítéssel”, ahol utcára merőleges gerincirányú tetőszerkezet alakult ki, amely egységes utcaképet hoz létre. A nyílásoknak többféle formájú és számú változatai fordulnak elő, amelynek célja a tetőtér vagy padlás bevilágítása, illetve szellőzése. Egyszerű, visszafogott, szimmetrikus kialakításuk jellemző.



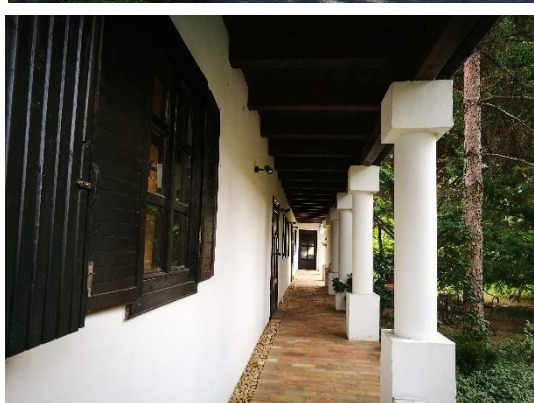
Oromfali fogópár

A tetőtéri nyílásokon túl szintén visszatérő karakterelem az oromfalas épületek homlokzatain a tetőtéri oromfal díszítése különféle fogópárokkal, amelynek egyrészt szerkezeti, másrészt díszítő szerepe van. Ez az elem a történelmi településmaçon túl, az újabban beépülő területeken is esetenként tovább él.



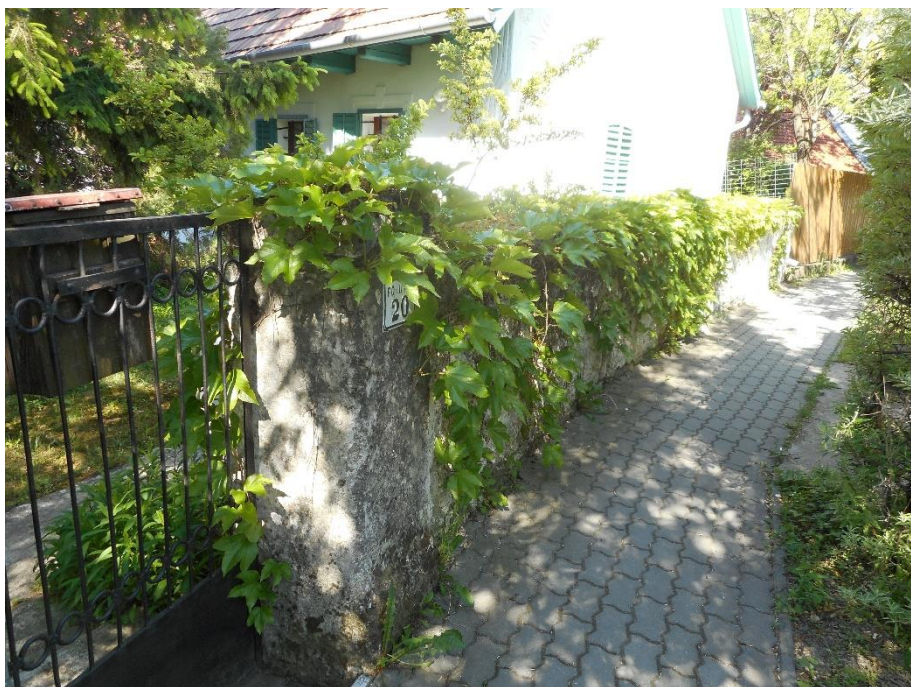
Tornácos épületek

A magyar falusi építészetben jellegzetes tornácos épületek Telki területén is megfigyelhetők. A tornác a lakóház oszlopokkal, pillérekkel alátámasztott és fedéllel ellátott része, amely munkavégzés, raktározás vagy tartózkodás céljából készül. A tornácok az idő múlásával gyakran kerülnek beépítésre, befalazásra, amivel aszimmetrikus tömegű épületek alakulnak ki. Telki területén a történelmi településmagban és annak szűkebb környezetében fennmaradt néhány ilyen épület. Az oszlopoknak többféle típusa fordul elő; eredendően a fehér festésű vakolt téglák, illetve a rózsamintás fehér kőből készült tornácoszlopok díszítették az épületeket.



A történelmi településmag területén jellegzetes karakterelemek voltak a fehér meszelt kerítésoszlopok.

Emellett karakteresek a *tömör terméskőből készült*, nagy múltra visszatekintő *kerítések*. Sajnos mára nem sok eredeti terméskő kerítés maradt, amelyek magassága nem zavaró.



Az utcafronti függőleges *három osztású ablakok* Telkin is nagy számban fordulnak elő, amelyek a '50-as évektől váltották fel a hagyományos népi építészetre jellemző homlokzatokon elhelyezkedő egyetlen ablaknyílást. A függőleges osztásokat esetenként további vízszintes keresztlécekkel is kiegészíthetik. A leginkább elterjedt színezés a barna különböző árnyalatainak alkalmazása. Emellett a történelmi településmagban két osztású ablak is előfordul. Jellemzően a homlokzaton szimmetrikus elhelyezkedésűek a nyílászárók. Az ablak keretezése, amely az ablaknyílást veszi körbe legfőképpen a vakolat megvastagításával készült, vagy zsalugáteres megoldással. Ennek a keretnek része a párkány is, mely az ablak alsó vízszintes részén határolja az ablakot. Ez legtöbb esetben fából vagy kőből készült, de ritkán még vakolatból is.

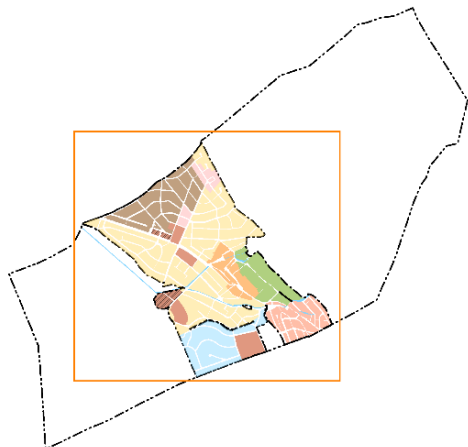














A településen a *zsalugáteres ablaknyílás* széleskörű választékban fordul elő, amely általánosan elterjedt elem volt Telkin. Elsősorban a türkizöld és türkizkék szín különböző árnyalataiban. A rácsos faszerkezet sötétítő és betörésvédelmi funkciója mellett karakteres homlokzati megjelenést is kölcsönöz az épületeknek, zárt és nyitott állapotban egyaránt.

TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK

eltérő karakterű területek lehatárolása, a településkép, arculati jellemzők és településkarakter bemutatásával



Jelmagyarázat

- | | |
|--|---|
|  | 1. ÓFALU |
|  | 2. SZŐLŐHEGY |
|  | 3. HOSSZÚHÁT |
|  | 4. ÚJFALU |
|  | 5. HETEROGÉN BEÉPÍTÉSŰ TERÜLETEK |
|  | 6. EGYSÉGES ARCULATÚ LAKÓTERÜLETEK |
|  | 7. EGYEDI FUNKCIÓJÚ SZIGETSZERŰ TERÜLETEK |
|  | 8. ÖREGHEGY |
|  | 9. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK |
|  | 10. KÖZTERÜLETEK |



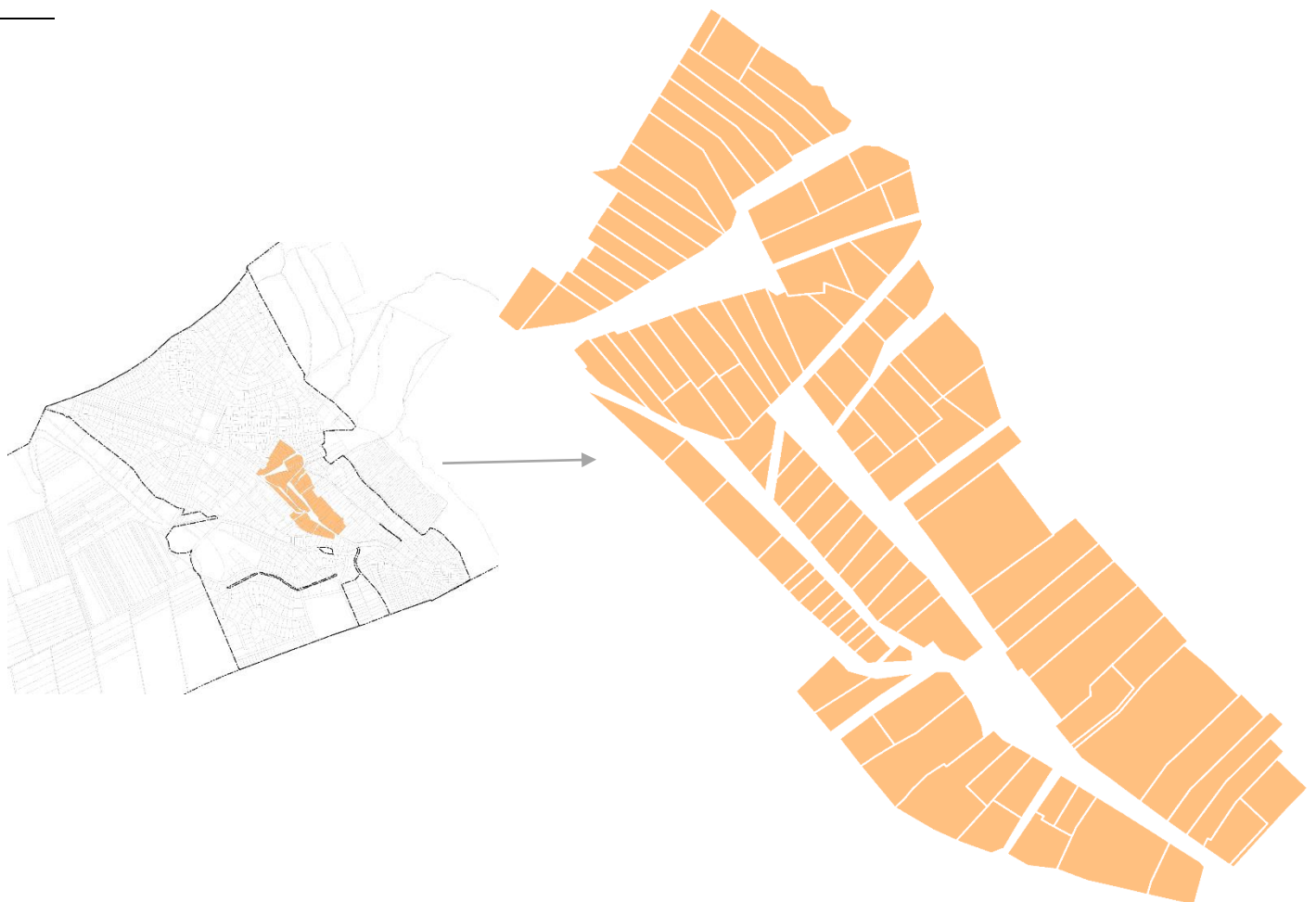
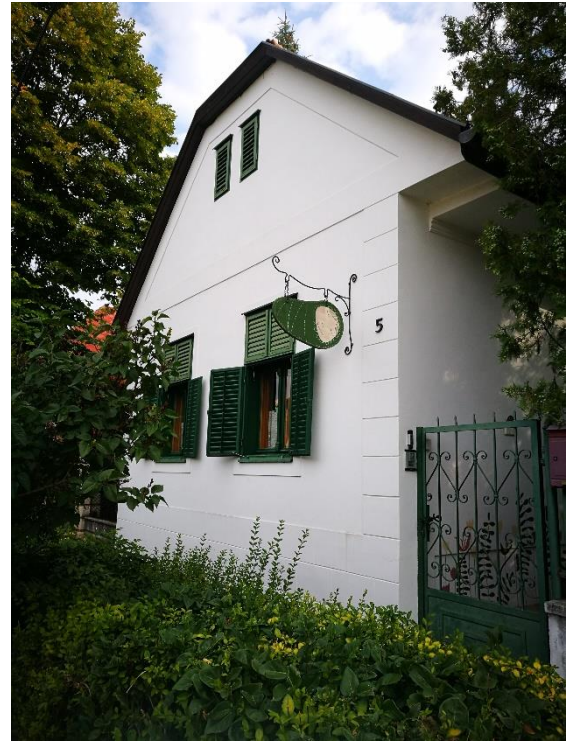
ÓFALU

a történelmi településmag területe

Telki településképi szempontból meghatározó területrésze az Ófalu, amely az egykori történelmi településmag területét foglalja magába. A bencés monostor környezetében kialakult településrész a Fő utca mentén található, határai nyugaton a Repkény köz, az Árnyas utca, a Rákóczi utca és az Erdő utca, keleten az Orgona utca és a belterületi határ, északon az Akácos utca. Itt található Telki elsőként kialakult központja, ahol az intézmények sűrűsödése figyelhető meg; a Polgármesteri Hivatal, a Szent István római katolikus templom, a Pajta-faluház, valamint kereskedelmi és szolgáltató létesítmények.

A legrégebbi településrészt az utcára merőleges, hosszú telkek, illetve oldalhatáron álló beépítés jellemzi. Néhány helyen a későbbi beépítés megbontja ezt a struktúrát szabadonálló beépítési móddal. A történelmi településmag ÉNY-i részén, vagyis a Vízivárosban szintén ez a tendencia figyelhető meg, miszerint a kialakult oldalhatáron álló beépítést a szabadonálló beépítés váltja fel az újabb területeken. Határai a Rákóczi utca, Erdő utca, Akácos út, Muskáтли utca, Fő utca. A telekállomány a Rákóczi utca környezetében még az Ófaluhoz hasonlóan utcára merőlegesen, a beépítés oldalhatáron álló, azonban az északi részen már ennél szabályosabb telkek és szabadonálló beépítés alakult ki.

Ezen a településrészen található Telki országosan védett műemlékei, valamint a helyi egyedi és területi védelmek zöme.



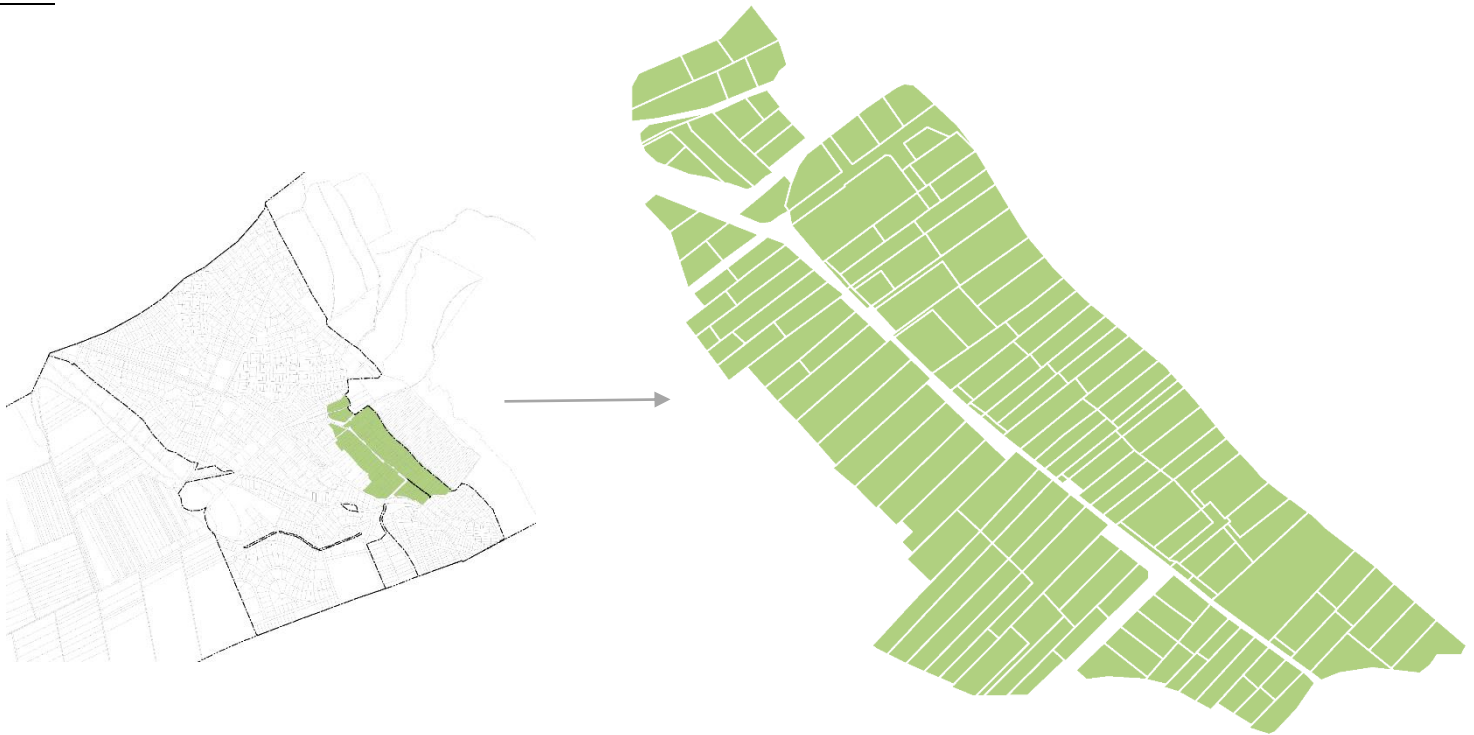


SZŐLŐHEGY

a szőlőterületekhez kapcsolódó településrész



A Szőlőhegy településrész magába foglalja a szőlőművelési területeket, illetve az ezekhez tartozó lakóterületeket is. Az egykori szőlőterületeken ma már nagyrészt lakóterületek helyezkednek el, azonban egy kis rész még fennmaradt a szőlőültetvényekből. Határai az Orgona utca, Gábor Áron utca felső szakasza, illetve maguk a szőlőterületek. Telekállományát keskeny, hosszú telkek alkotják, a beépítést pedig a kezdeti oldalhatáron álló beépítés mellett a folyamatos vegyes beépülés jellemzi. Közös karakterjegyeket is mutatnak az épületek, az oromfalas beépítés és a félköríves bejárat a szőlészetre és borászatra utalnak.





HOSSZÚHÁT

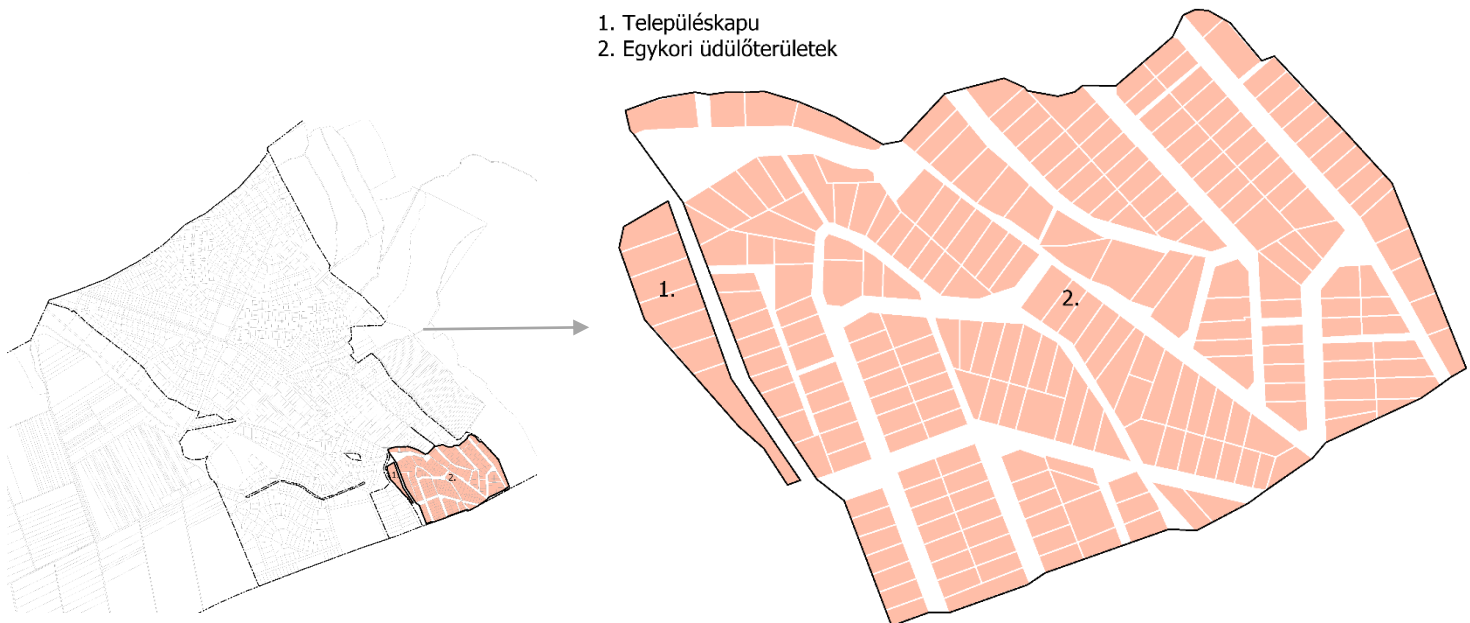
1.EGYKORI ÜDÜLŐTERÜLETEK

Az 1970-es évektől megnőtt a kereslet az üdülőtellek iránt, ezért Telki is üdülőterületet jelölt ki a pataktól délre, a település délkeleti részén, Hosszúhát településrészén. A faházak és kis nyaralóépületek még ma is megtalálhatóak, ám a hatályos Helyi építési szabályzat és Szabályozási terv által biztosított „a korábbi üdülőterületi jelleget őrző” kertvárosias építési övezet lehetővé tette a viszonylag kisméretű telkeken nagyobb családi házak megjelenését is, így ez a terület egyre besűrűsödő, heterogénebb beépítés képét mutatja.



2.TELEPÜLÉSKAPU

Hosszúhát településrész nyugati része alkotja tulajdonképpen a település kapuját, ahol egységes arculatú beépítés alakult ki.



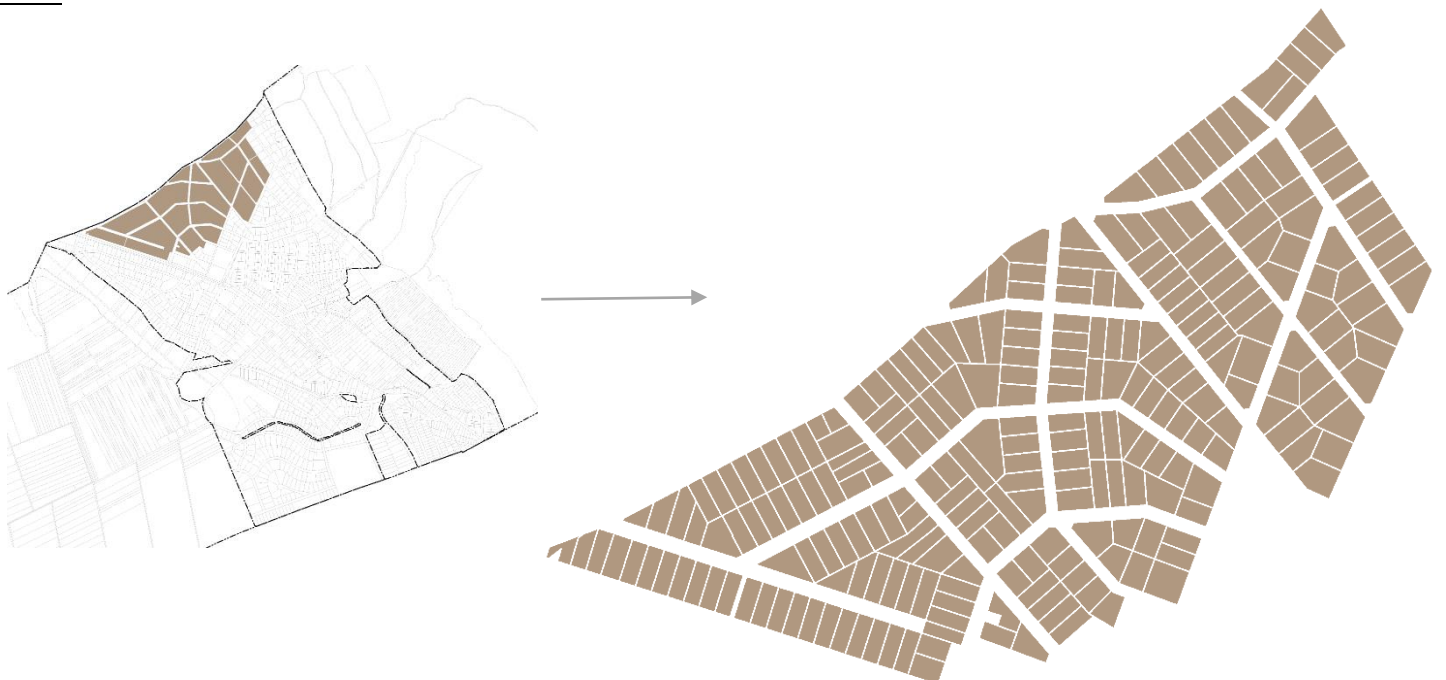


ÚJFALU

az '50-es '60-as évek beépítése



A település terjeszkedése északi irányban indult meg, amelynek első területe Újfalú volt. A településrész szabályos úthálózattal és zömében szabadonálló beépítéssel alakult ki az 1950-es és '60-as évektől kezdve. Az Ófalú központját követően, itt alakult ki Telki második alközpontja alapfokú intézményekkel; általános iskolával, óvodával és üzletsorral.





HETEROGÉN BEÉPÍTÉSŰ TERÜLETEK

egyedi építészeti megoldásokat alkalmazó területek

1. ANNALEJTŐ

Újfalual szinte egy időben kezdtek beépülni a Vízivárostól északra fekvő területek, azonban észak felé haladva egyre több a beépítetlen telek jelenleg is. A terepviszonyokhoz illeszkedő úthálózat és szabályos telkek jellemzik, ahol a jellemzően nagyméretű családi házak szabadonálló beépítést alkotnak. Két fő utcája, a Juharfa utca és az Akácos út széles zöldsávjaikkal az északnyugati erdőterületek felől a központig benyúló zöldfolyosóként funkcionálnak.

2. ANNALEJTŐ ERDŐ ALATTI RÉSZE

A településrész észak-nyugati részein helyezkedik el az Erdőalja illetve Annalejtő erdő alatti területei is, amelyek a Budai hegység lábára kúsznak fel, továbbá egyedi jellegzetességek figyelhetők meg. A tetők alacsonyabb hajlásszöge a terep emelkedését jelzik.

3. VÖLGYRÉT

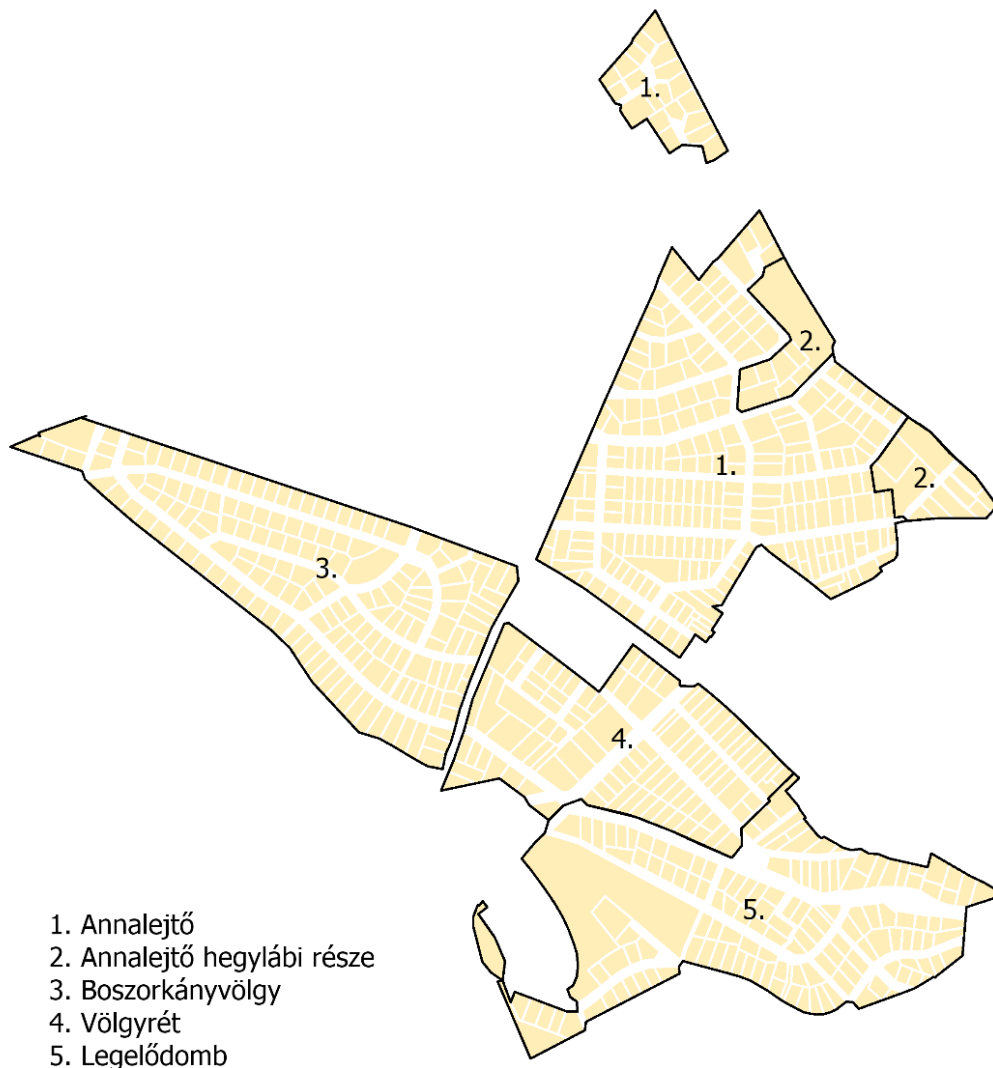
Völgyrét településrészen legkorábban a Repkény utca két oldala épült be. A Kórház fasor Fő utca felőli szakaszán az intézmények megtelepedésének egyrészt a magánkórház megépülése, másrészt az orvosi rendelő idehelyezése volt az oka. Ezzel kialakult Telki harmadik alközpontja. A merőleges utcahálózat szabályos telkeket eredményezett, ahol a beépítés módja többnyire szabadonálló. A Kórház fasor északi oldalán megjelentek a többlakásos társasházak is.

4. BOSZORKÁNYVÖLGY

A község legnyugatibb településrészén először a Napsugár utca mentén és a Budajenői út menti részen létesültek lakóházak. Mára a terület nagyobb része beépült. Az enyhén íves utcavezetés közel négyzetes telkeket eredményezett, amelyeken szabadonállóan kerültek elhelyezésre a lakóépületek, kihasználva a lejtős, helyenként meredek terepből adódó kedvező kilátási lehetőségeket.

5. LEGELŐDOMB

A Legelődomb területén található az egykori Telki Magánkórház, mely 1998-ban épült, ma pedig Idősek Otthonaként funkcionál. A körülötte lévő területen a panorámás ingatlanok többsége már beépült, a lakóházak pedig a domb oldalán felkúszva viszonylag sűrűn sorakoznak. Terepre illeszkedő úthálózat, változatos telekállapot és szabadonálló beépítés jellemzi.





EGYSÉGES BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ ALAPJÁN KIALAKULT LAKÓTERÜLETEK

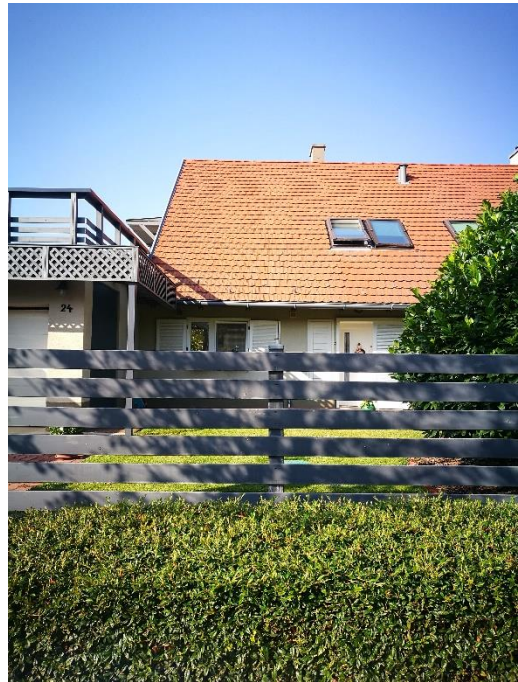
a beépítés módjában, illetve építészeti karakterjegeiben egységes arculatot alkalmazó területek

1.ERDŐALJA LAKÓTERÜLET

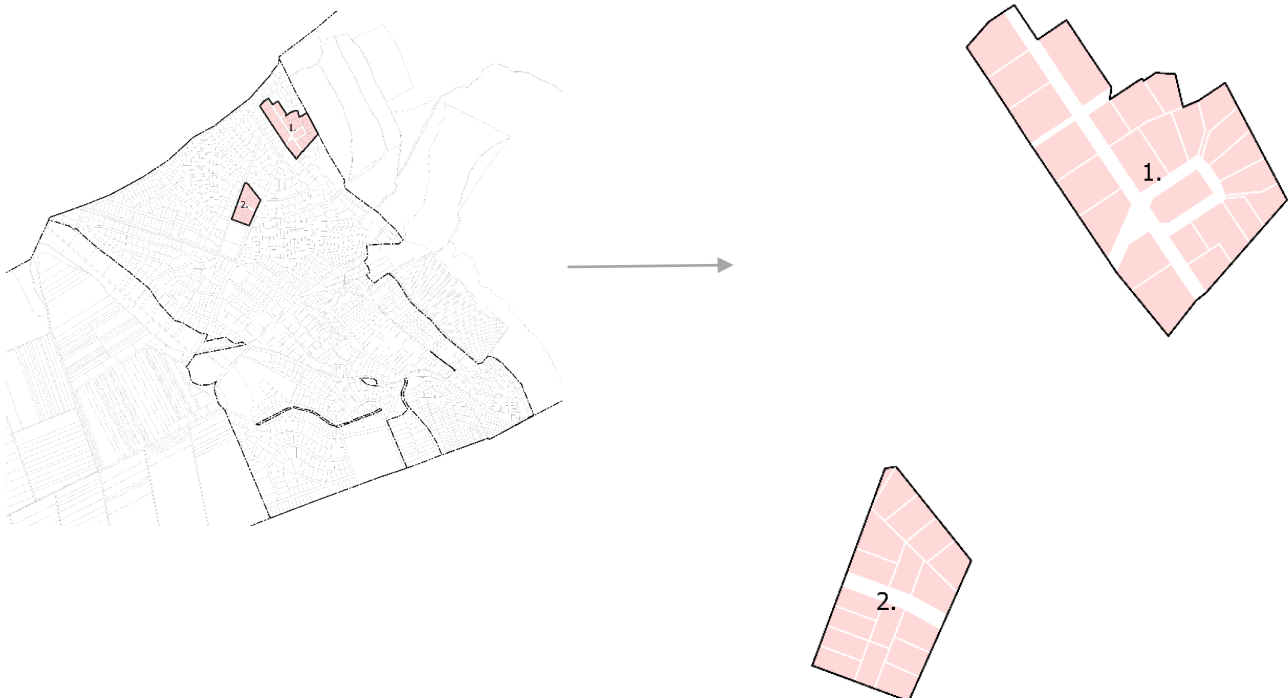
Az Erdőalja településrész az 1997-ben épült un. Becco lakópark által vált jellegzetessé. A település északi csücskében, a természetvédelmi terület szomszédságában 4 lakásos sortársasházak egységei, illetve ikerházak létesültek egységes beépítési és környezetrendezési koncepció alapján. Emellett a település peremén kialakított bokorszerű beépítés is jellegzetes, ahol az épületek egyediek, egységes arculatúak és nagy alapterületűek.

2.MUSKÁTLI UTCA - KÖKÖRCSIN UTCA-KAMILLA UTCA-HARANGVIRÁG UTCA ÁLTAL HATÁROLT LAKÓTERÜLET

Az erdőaljai Becco lakóparkhoz hasonlóan alakult ki egységes beépítési koncepció alapján a Muskátli utca menti lakópark Újfalú területén.



1. Erdőalja lakóterület
2. Muskátli utca - Kökörccsin utca - Kamilla utca - Harangvirág utca által határolt terület





EGYEDI FUNKCIÓJÚ SZIGETSZERŰ TERÜLETEK

településképi szempontból kialakult, illetve távlati fejlesztési területek

Telki területén találhatóak olyan egyedi funkcióval és ezáltal egyedi karakterrel rendelkező területek is, amelyek arculatilag egyik településrészhez sem sorolhatóak. Szerkezetileg szigetszerűen élékdnek az egységesen kialakult településszövetbe.

TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL KIALAKULT TERÜLETEK

1. MLSZ KÖZPONT TERÜLETE

A Globall Football Park & Sporthotel (MLSZ edzőközpont) a belterület legnagyobb területigényű intézménye, amely Öreghegy településrészbe élékdik.

2. EGYKORI MAGÁNKÓRHÁZ TERÜLETE

A település másik jelentős intézménye a volt Telki Magánkórház, amely a Legelődomb katlanszerű területén helyezkedik el, jelenleg Idősek Otthonának helyet adva.

3. ÚJFALU KÖZPONT

Telki egyik alközpontja az Újfalu és az Ófalu határán helyezkedik el, ahol alapfokú oktatási intézmények tömörülése figyelhető meg.

TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL FEJLESZTÉSI TERÜLETEK

4. LAZA, ZÖLD BE ÁGYAZOTT, EGYEDI INTÉZMÉNYEK TERÜLETE

Különleges természeti környezetet, illetve zöldbeágyazott elhelyezést igénylő, jelentős gépjármű forgalmat nem vonzó egészségügyi, szociális, kulturális, rekreációs és kutatás-fejlesztési rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgáló terület.

5. ÚJFALU FEJLESZTÉSI TERÜLET

Újfalu alközpontja mellett további tartalékterületek találhatóak nyugati irányban, amelyek a településközponti funkciók számára vannak fenntartva.

6. VÁLLALKOZÁSFEJLESZTÉSI TERÜLET

Völgyrét Fő út menti területén a jövőbeli vállalkozások illetve intézmények számára kialakított fejlesztési területek állnak rendelkezésre.





ÖREGHEGY

mediterrán arculatú területek

1. ÖREGHEGY

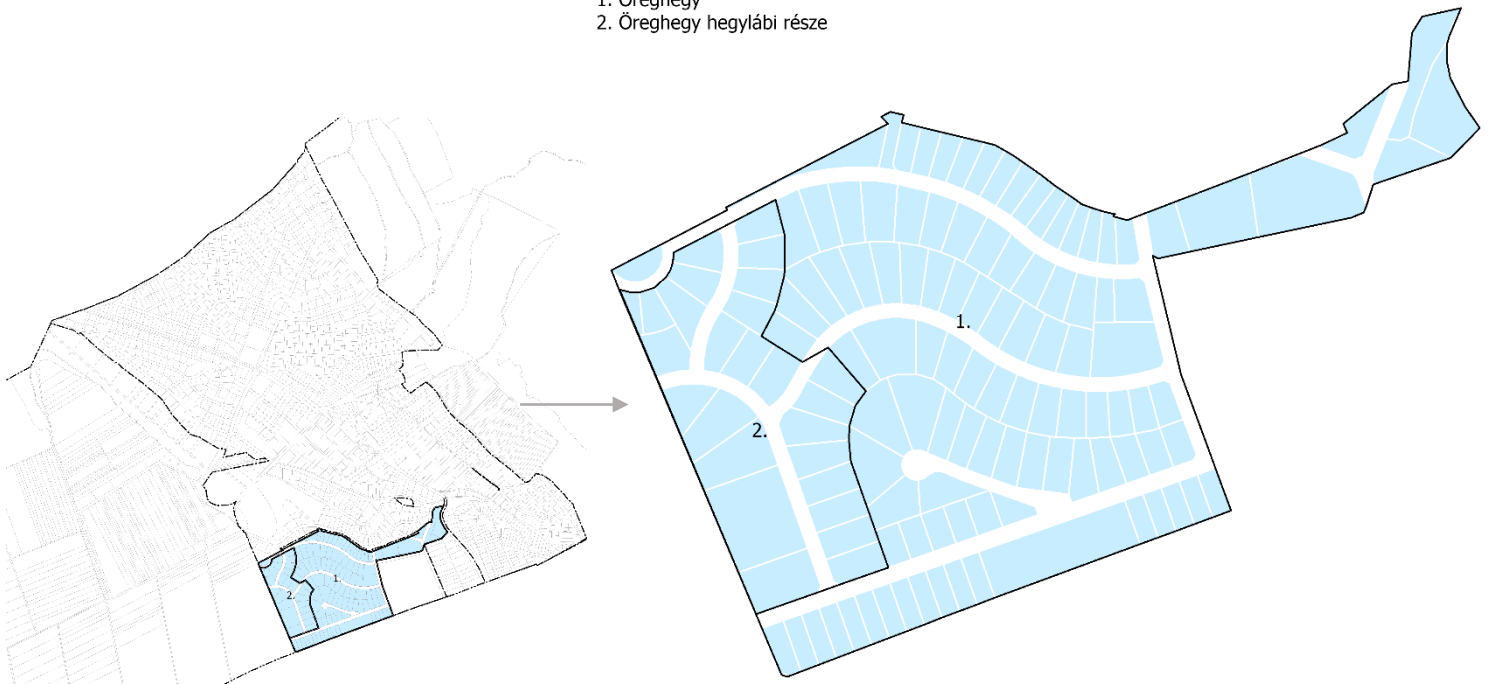
Az Öreghegy településrész Telki legújabbban kijelölt lakóterülete. Meglévő lakóépületei viszonylag nagy méretűek, a terepviszonyokhoz igazodó úthálózat mentén oldalhatáron álló beépítést alkotnak. A településrész nagy része jelenleg még beépítetlen.

2. ÖREGHEGY HEGYLÁBI RÉSZE

A településrész hegylábi részének jellegzetessége az alacsonyabb tetőhajlásszög, amely mediterrán arculat kialakulását eredményezte.



1. Öreghegy
2. Öreghegy hegylábi része







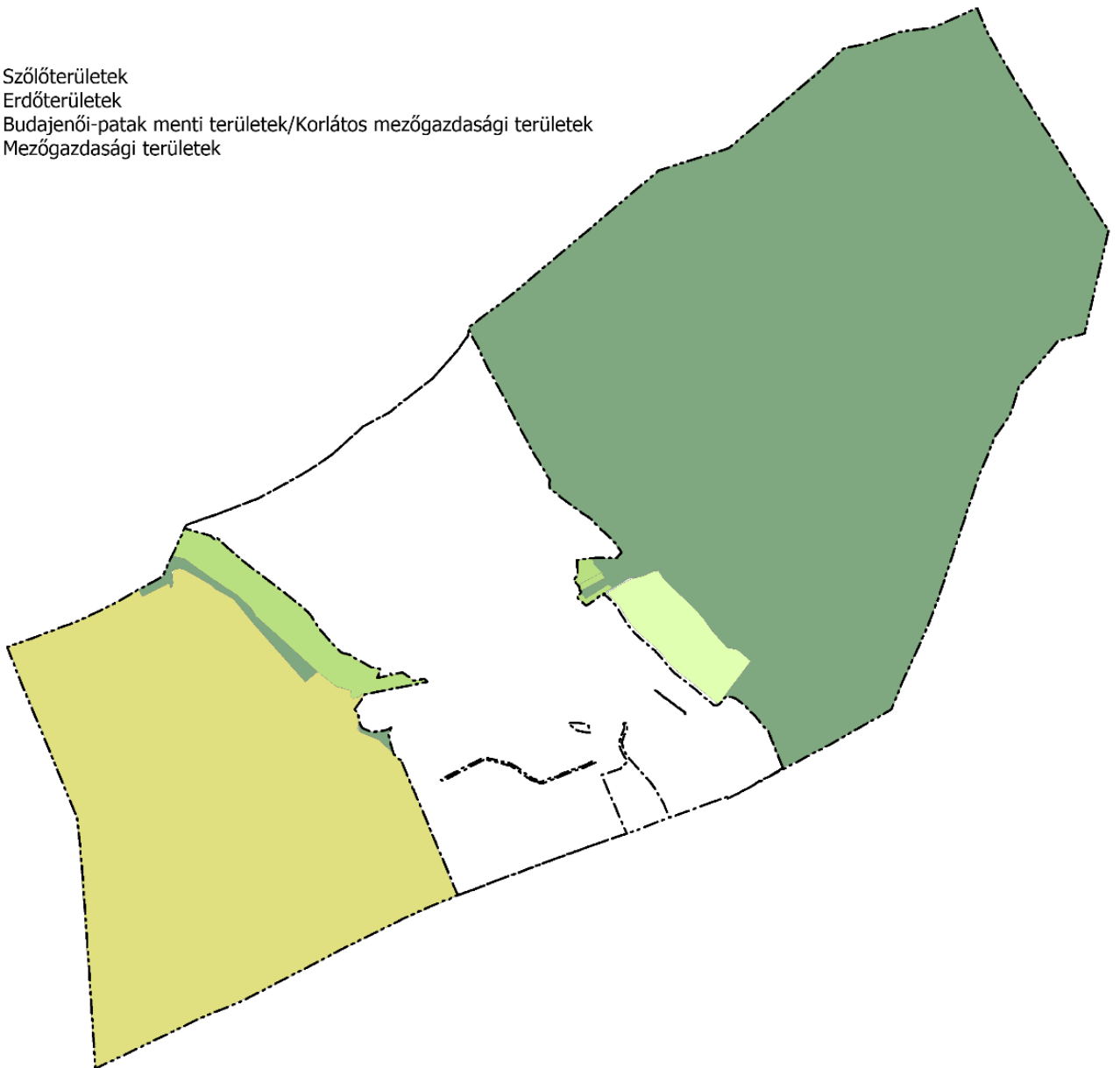


BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

a település külterülete

Telki beépítésre nem szánt területei is egyedi karakterrel rendelkeznek. Ilyen egyedi jellegzetességei alapján lehatárolható terület a *szőlőterületek*, amelyek ma már csak kis területen fordulnak elő a településtől ÉK-i irányban. A település belterületétől északra a Budai-hegység területén, illetve délre egy keskeny sávban védelmi rendeltetésű, továbbá közjóléti rendeltetésű *erdőterületek* találhatóak. Mindezek mellett karakteresen elhatárolódik a *Budajenői-patak mentén* található természetvédelmi szempontból korlátos mezőgazdasági területek. Végül a belterülettől délre a *mezőgazdasági területek* alkotják a külterület legnagyobb részét.

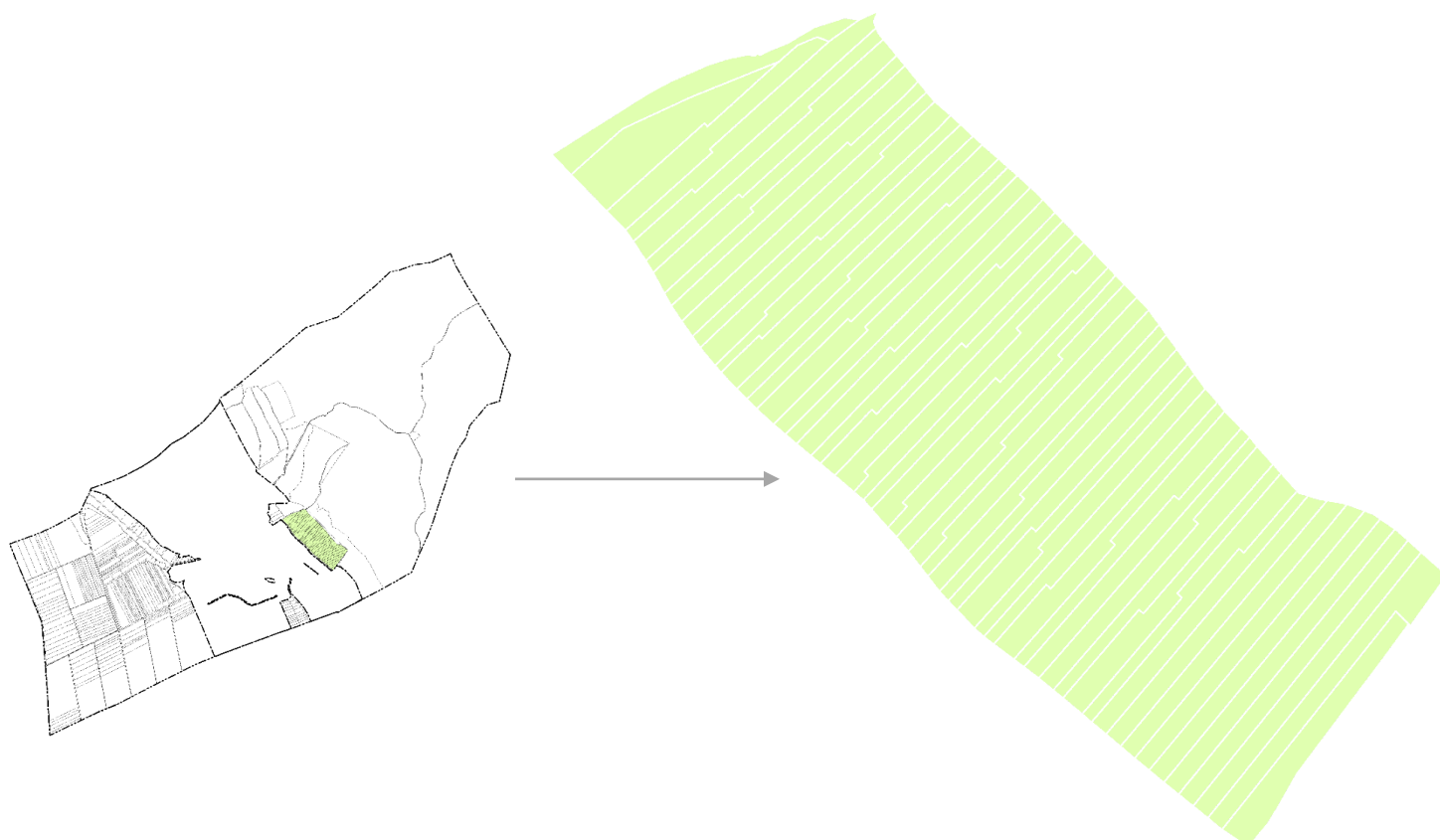
-  Szőlőterületek
-  Erdőterületek
-  Budajenői-patak menti területek/Korlátos mezőgazdasági területek
-  Mezőgazdasági területek





SZŐLŐTERÜLETEK

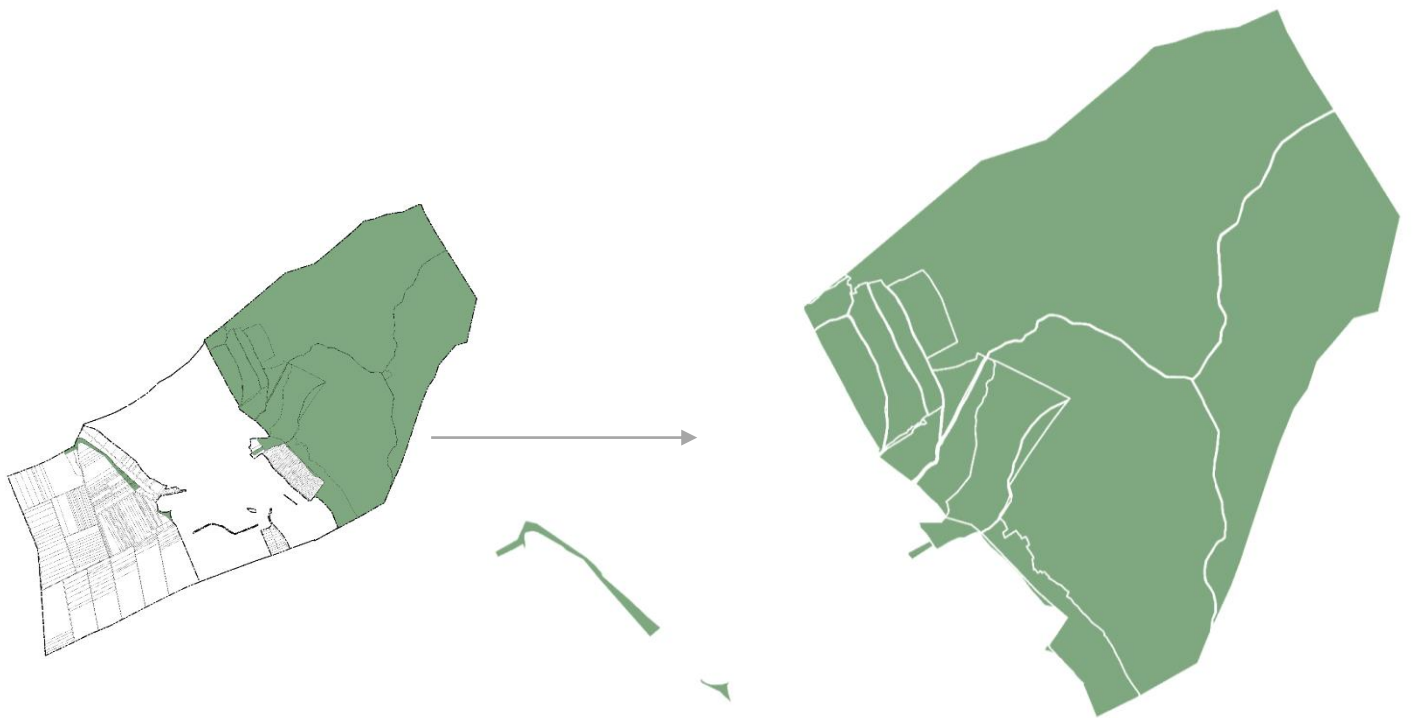
Telki hagyományos művelésének maradványa a mai szőlőterületek, a Szőlőhegy településrésztől ÉK-i irányban. Délről beépítés határolja és szorítja be az igen kis kiterjedésű szőlőterületeket, amelyet hosszanti parcellázás jellemez, párhuzamosan futó szőlősorokkal. A művelési ág védelme azért fontos, hogy a jövő nemzedékei számára fennmaradjon ez a hagyományos és különleges természeti érték. Bár turisztikai és gasztronómiai jelentősége jelenleg még nincs a területnek, a helyi szőlőművelés továbbörökítése kiemelt cél.



ERDŐTERÜLETEK

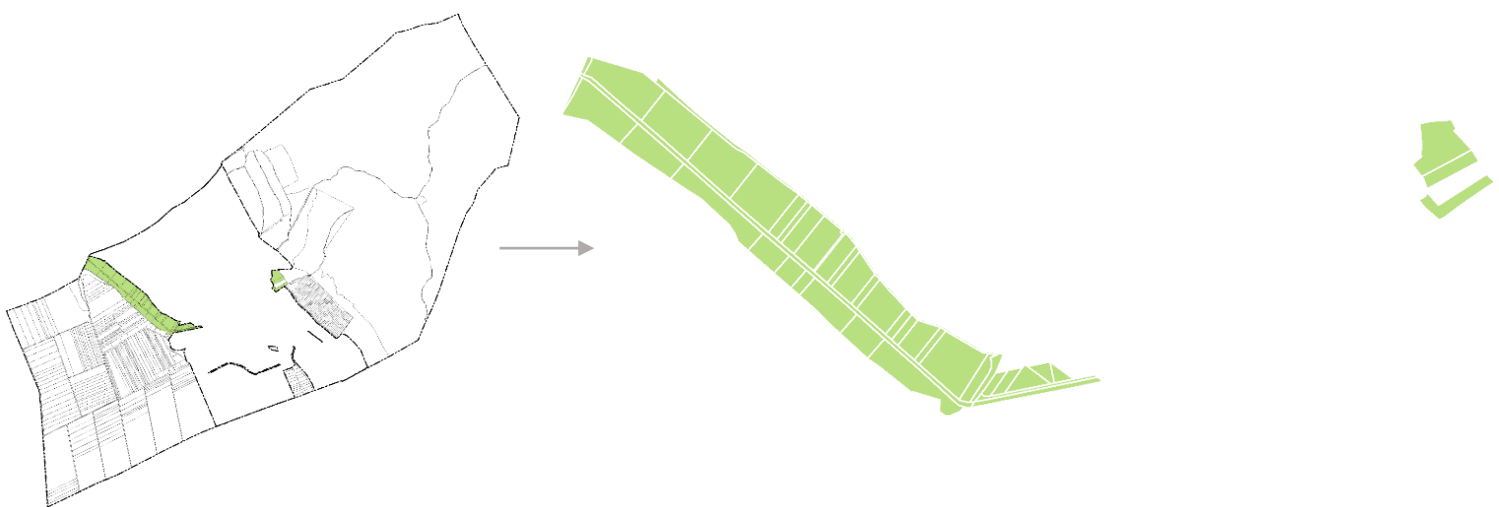
A település rekreációs lehetőségek szempontjából igen szerencsés elhelyezkedéssel rendelkezik. A Budai-hegység heglábi területére főleg a cseres-tölgyes növénytakaró jellemző, míg a csúcsok felé haladva ezt felváltják a gyertyános-tölgyesek. Az őshonos egyedek mellett előfordulnak a szubmediterrán éghajlatra jellemző molyhos tölgyesek, illetve a hűvösebb területek képviselői a bükkösök.

A Budai hegység mellett a Budajenői-pataktól délre egy kisebb területen ártéri fűzesek is előfordulnak, ezzel is gazdagítva Telki természeti és ökológiai sokszínűségét.



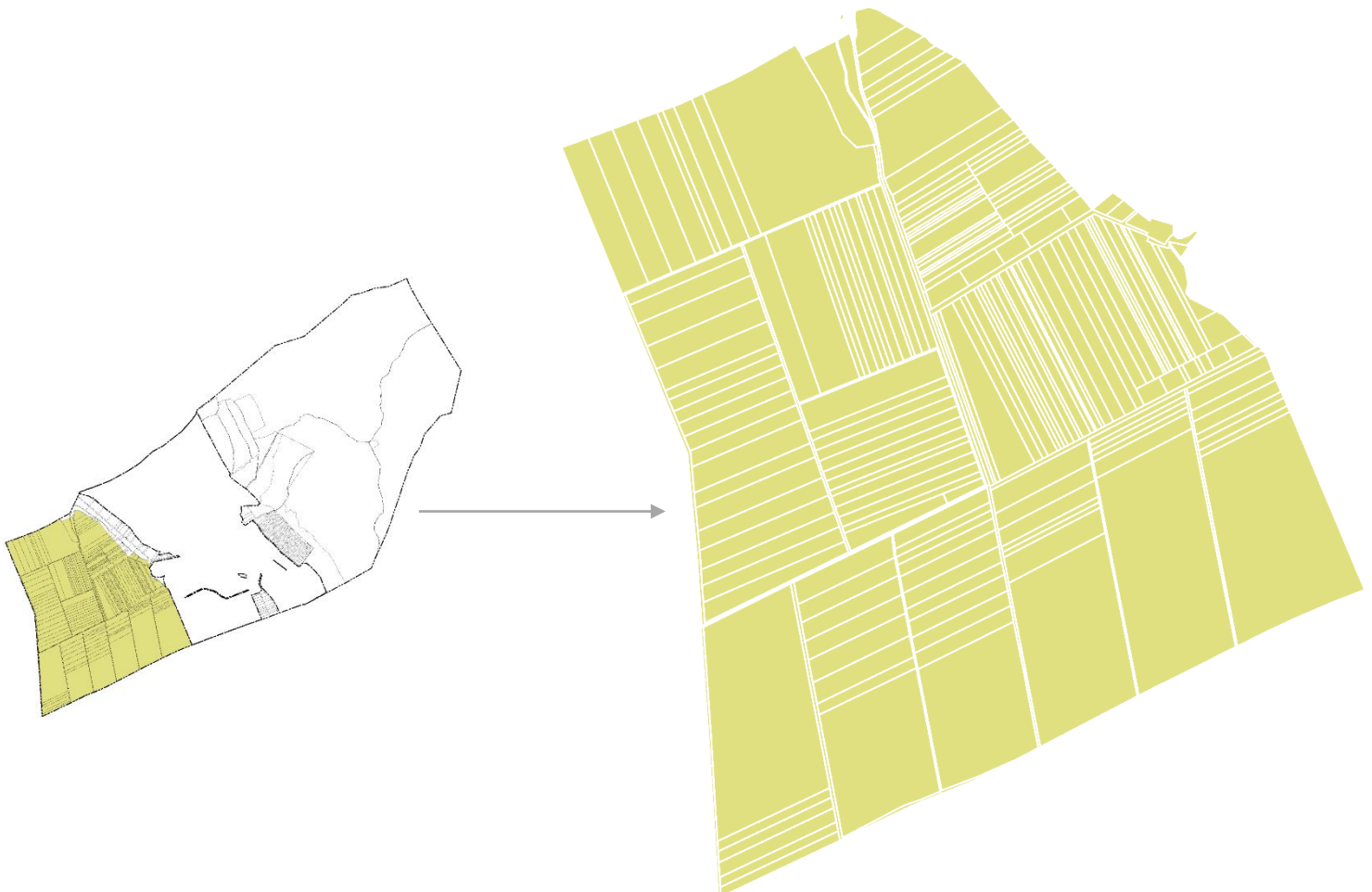
BUDAJENŐI-PATAK MENTI TERÜLETEK/KORLÁTOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

A Budajenői-patak völgyét kísérő gyepek, nádasok és fűzesek a település zöldfelületi rendszerének meghatározó elemei, amelyek különböző szélességűek és összetételűek. Itt találhatóak a korlátos mezőgazdasági területek is, amelyet kiemelt figyelemmel kell kezelni. A patak völgye az Országos Ökológiai Hálózat folyosójába tartozik, amely a település ÉK-i részén ered. További korlátos mezőgazdasági területek találhatóak a Budai-hegység lábánál is, az erdőterületek előterében.



MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

Telki természeti adottságainak köszönhetően a külterület jelentős részét összefüggő, művelt mezőgazdasági területek uralják. Külterületi beépítés nem töri meg a mezőgazdasági táj egységét, csupán az egykori Búzaszentelő kápolna épülete magasodik ki.



KÖZTERÜLETEK

Telki közterületeit, vagyis utcáit és közttereit szegélyező *fasorok* a település zöldfelületi rendszerének meghatározó elemei. Ezek közül is kiemelkedő jelentőséggel bír a Muskátli utca, a Fő utca, a Kórház fasor, illetve az Árnyas utca mentén futó fasorok, amelyek egységes képet mutatnak. A fasorok és erdősávok biztosítják a zöldfelületi elemek közötti funkcionális és ökológiai kapcsolatot. A település lakóutcáin majdnem mindenhol kétoldali zöldsáv jellemző, helyenként nyílt árokkal vagy járdával is kiegészülve.

Néhány helyen a telkeknek bizonyos mélységben zöldfelületként való fenntartása szükséges. Ilyen *zöldfelületként fenntartott terület* szükséges a településképi szempontból fejlesztési területeken található, laza, zöldbe ágyazott, egyedi intézmények területén 50 m-es mélységben, a szennyvíztisztító védőtávolságának biztosítására. Továbbá az Újfalú fejlesztési területén, a Budajenői út mentén 10 m-es szélességben javasolt zöldfelületet tartani, hogy az út forgalma ne zavarja a terület használatát.



A vonalas zöldfelületi elemeken túl, a szabadtéri rekreációs lehetőségeket a *közparkok, közpark jellegű területek és játszóterek* biztosítják. Továbbá a Telki Köztemető is jelentős értéket képez a zöldfelületi rendszer tekintetében.

A lakóutcák vonalvezetése az organikusan kialakult részeken kiszélesednek vagy összeszűkülnek, illetve mozgalmasság jellemzi őket, amelyek helyenként a terepviszonyokból eredően eltérő szintekre válnak szét, esetenként lépcsőkkel kiegészülve.

A település külterületén szintén fontos a fásítás és növényssávok kialakítása, amelyek egyrészt védik a mezőgazdasági területeket a különféle természeti eróziós hatásoktól, másrészt biztosítják a zöldfelületi elemek közötti funkcionális és ökológiai kapcsolatot. A *telepítendő mezővédő fásítás* és a *megőrzendő, fejlesztendő növényssáv* a település belterületétől délre elhelyezkedő területeken javasolt.



Jelmagyarázat

- ● ● ● telepítendő mezővédő fásítás
- ● ● megőrzendő, fejlesztendő mezővédő növényssáv (fasor és cserjesáv)



ÉPÍTÉSZETI ÚTMUTATÓ

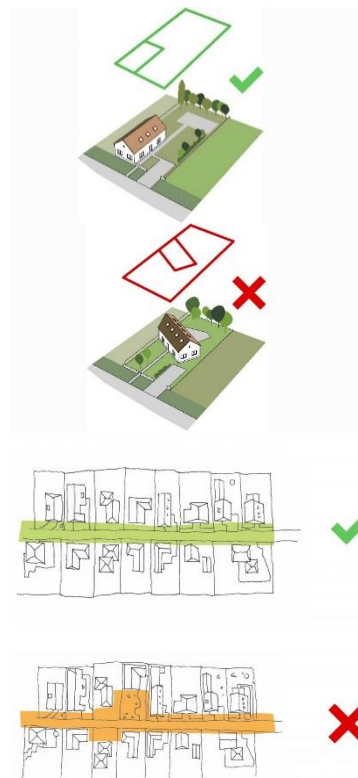
ÓFALU

A legrégebbi településrész organikusan kialakult úthálózata, az oldalhatáron álló épületek, illetve a hagyományos egyszerű tömegformálás és homlokzatképzés, amely jellegzetessé teszi Telki Ófaluját.

TELEPÍTÉS ÉS TÖMEG

Telki Ófalujának területén a telkek keskenyek, hosszúak és utcára merőlegesek, amelyeken oldalhatáron álló beépítés alakult ki. Az oldalhatáron álló telepítés esetén, az oldalkert és a hátsókert is jól kihasználható. Javasolt a kialakult állapothoz való alkalmazkodás, új épület esetében pedig az oldalhatártól 1 m, un. csurgó távolság tartása. Az előkert méretét a kialakult állapot szerint javasolt kialakítani. Az oldalhatárral nem párhuzamosan elhelyezett és négyzetes alaprajzú épületek telepítése kerülendő. Személygépkocsi-tároló új épület esetében annak részeként, vagy azzal egy tömegben alakítható ki.

A hagyományos tömegrend megőrzése érdekében a *védett utcaképpel* érintett területeken legfeljebb 7 m-es épületszélesség alkalmazása javasolt. *Kötelezően oromfalas beépítésű utcaképi védelem* esetén a keresztzárnyat a fő tömegnek alárendelt módon ajánlott kialakítani.



60



MAGASSÁG

Az Ófalu területén földszintesek az épületek. Az új épületeket a környezetében kialakult beépítéshez illeszkedően kell kialakítani. Telki ezen településrészén a túl magas épületek nem elfogadhatósak.

TETŐHAJLÁSSZÖG, TETŐFORMA

Az Ófalu területén hagyományosan oromfalas, utcára merőleges nyeregtetős épületek alkotják az utcaképet. A nyeregtető L vagy T alakú bővítése elfogadott. Nem ajánlott a tetőformában ugrások, törések, tagolások alkalmazása, továbbá a fő épülettől külön álló épületszerkezetek kialakítása. Amennyiben ebben a környezetben új ház épül, a szomszédokhoz hasonló, nyeregtetős kialakítású tetőforma az elfogadott.

Utcaképi védelem esetén a tető hajlásszöge 40-45 fok közötti lehet, egyéb esetben a hagyományos beépítésű Ófalu területén 30-45 fok közötti egyszerű tetőforma javasolt. A jellemző építészeti tagozatokat és tetőformát kiegészítő elemeket a tetőre előírt hajlásszöggel vagy 10 foknál kisebb tetőhajlásszöggel kívánatos kialakítani.



AJTÓK, ABLAKOK

A történelmi településmag területén utcaképi védelemmel érintett területeken kizárólag tetősíokban kialakított nyílászárókkal ajánlatos a tetőtér beépítése. Az oromfalas tetőtéri/padlástéri nyílást az egyéb oromfali nyílásokkal összhangban, annak alárendelt módon javasolt kialakítani.

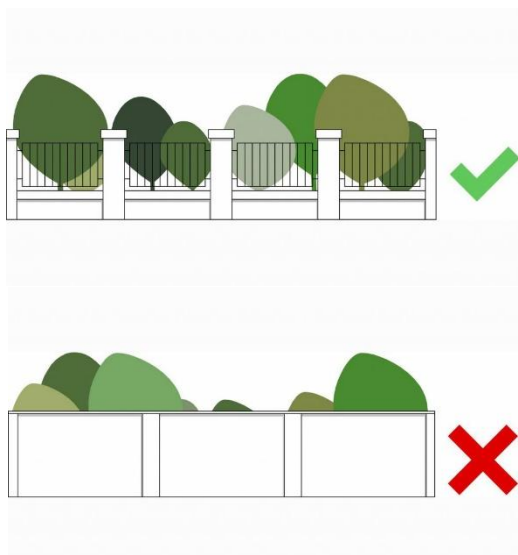
SZÍN -ÉS ANYAGHASZNÁLAT

Anyaghasználat és színezés tekintetében Telki építészeti hagyományaihoz és táji adottságaihoz kívánatos illeszkedni. A vakolat szempontjából kerülendő a harsány színek. A visszafogott színek használata javasolt, mint a fehér illetve a meleg földszínek halvány változatai (sárgás, barnás, szürkés, vöröses). A vakolat síkbeli kiemelése, díszítések képzése nem jellemző.

Lakóépületen a domináns tetőfelület pikkelyszerű, valamint korcolt vagy lécbetétes táblás fémlemez fedéssel alakítható ki. A tetőhéjazat színezése homogén kialakítású lehet, míg a tarka színű, valamint kék, zöld és világosszürke színek nem javasoltak.

Az épületeken és kerítéseken gipszből vagy betonból készült díszítő elemek az egyéb természetes (pl. kő, téglala) építőanyagok utánzataként nem javasoltak.

Utcaképi védelem esetén egyszerű vakolat architektúra, síkban tartott utcai homlokzat alkalmazása javasolt álló téglány nyílászárókkal, pikkelyszerű, hagyományos cserép, vagy pala tetőfedéssel.



KERÍTÉSEK

Az Ófaluiban a kerítések nagyrészt terméskő lábazattal vagy pillérekkel és közöttük áttört fém vagy fa szerkezetű mezőkkel kialakítottak. Az áttört kerítés 50 %-os átláthatóságot jelent. A kerítés legfeljebb 1,8 m magas, illetve 50 cm magas tömör lábazattal való kialakítása javasolt. Tömör kerítéselem a saroktól mért 3-3 m távolságon belül nem kívánatos.

Előfordulnak tömör terméskő kerítések is a legrégebbi, védett részeken. *Utcaképi védelem* esetén a telek utcai homlokvonalán áttört kerítést javasolt alkalmazni, legfeljebb 50 cm magas lábazattal. Új kerítések létesítése, illetve a meglévők átalakítása esetén legfeljebb 50 cm magas kő anyagú, tömör lábazatú, egyszerű, áttört felületű, legfeljebb 1,8 m magas kerítés létesíthetése javasolt, kivéve ha az eredeti állapot kerül visszaépítésre.

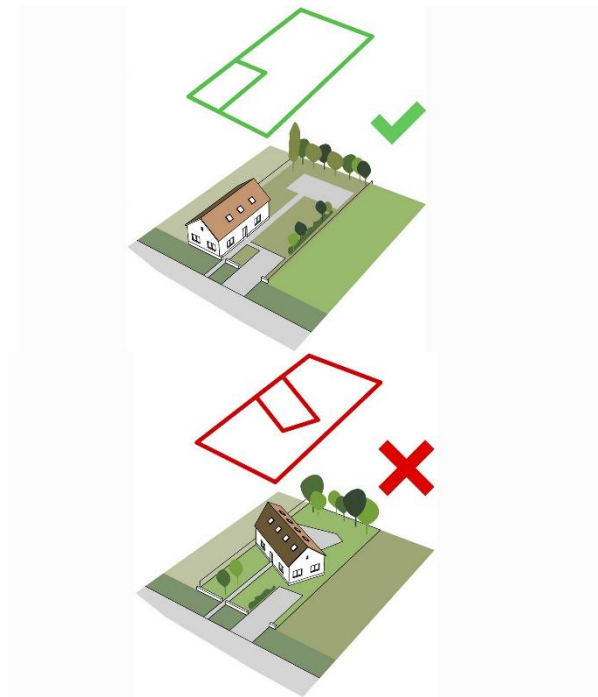
SZŐLŐHEGY

A Szőlőhegyet Telki Ófalujához hasonlóan keskeny, hosszú telkek jellemzik, a beépítést pedig a kezdeti oldalhatáron álló beépítés mellett a folyamatos vegyes beépülés jellemzi.

TELEPÍTÉS ÉS TÖMEG

A Szőlőhegy területén a telkek keskenyek, hosszúak és az utcára merőlegesek a történelmi településmaghoz hasonlóan. A kert kihasználhatóságának érdekében túlnyomóan oldalhatáron álló beépítési mód jellemzi, amely az idők során fellazult szabadonálló beépítéssel. A kialakult állapothoz való alkalmazkodás illetve új épület esetében pedig az oldalhatártól 1 m távolság tartása ajánlott. Az előkert méretének a kialakult állapothoz való illeszkedése kívánatos.

A nem párhuzamosan elhelyezett és négyzetes alaprajzú épületek telepítése itt is kerülendő. Személygépkocsi-tároló új épület esetében annak részeként, vagy azzal egy tömegben való kialakítása ajánlatos.



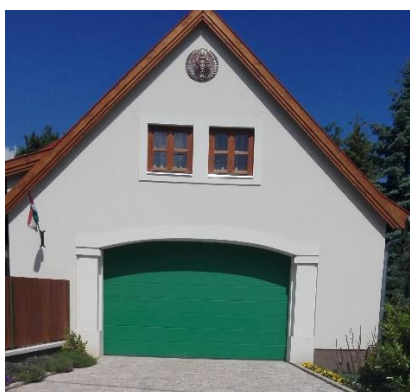
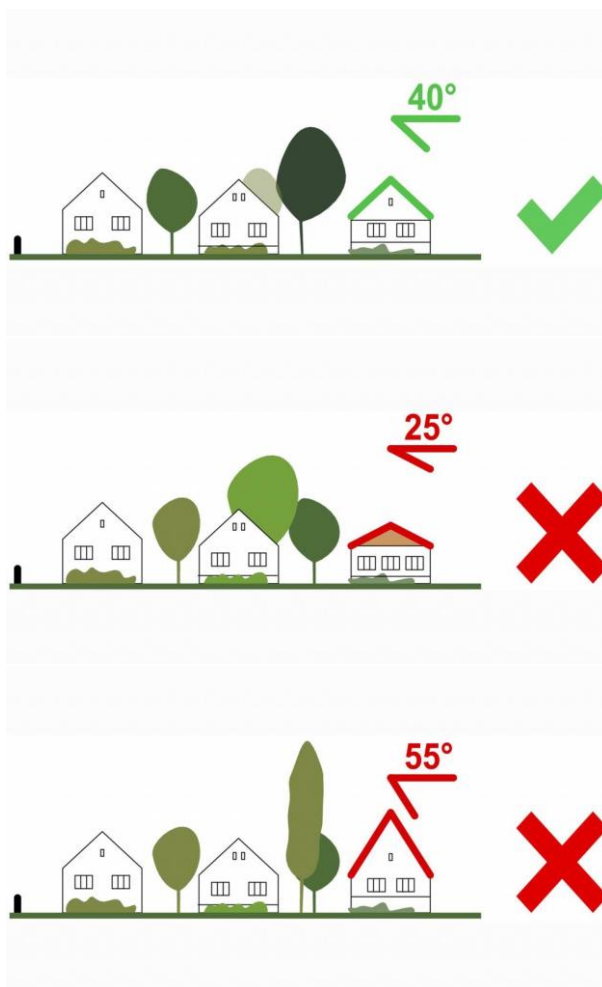
MAGASSÁG

Telki Szőlőhegy területén földszintesek az épületek, melyet a környezetében kialakult beépítéshez igazodó módon javasolt kialakítani. Ebben a környezetben kerülendőek a túl magas épületek, melyek megzavarják a kialakult, egységes utcaképet.

TETŐHAJLÁSSZÖG, TETŐFORMA

Szőlőhegyet eredendően az utcára merőleges nyeregtetős tetőforma jellemzi, amelyet mára megbontott a vegyes beépítés különféle tetőidomokkal, amelyeknek túlzott tagolása és tájidegen jellege nem elfogadott. Oldalhatáron álló beépítés esetén az utcára merőleges indítású nyeregtető javasolt, szabadonálló és közös oldalhatáron összeépült beépítés esetén utcával párhuzamos nyeregtető alkalmazása is elfogadott.

A magastetős épületek kialakítása 30-45 fok közötti hajlásszöggel javasolt. A jellemző építészeti tagozatokat és tetőformát kiegészítő elemeket a tetőre előírt hajlásszöggel vagy 10 foknál kisebb tetőhajlásszöggel kívánatos kialakítani.



AJTÓK, ABLAKOK

Szőlőhegy területén a kialakult állapotnak megfelelően az ormfali homlokzaton javasolt elhelyezni a garázsbejáratot, amely jellegzetes karakterelemnek tekinthető.

SZÍN -ÉS ANYAGHASZNÁLAT

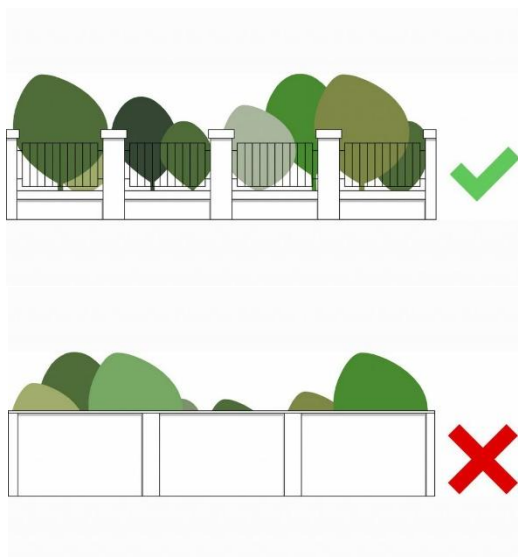
Anyaghasználat és színezés tekintetében a táji adottságaihoz kell illeszkedni, amely Szőlőhegy esetében a művelési ágból fakad. A visszafogott színek használata javasolt, a meleg földszínek halvány változatai (sárgás, barnás, szürkés, vöröses), illetve a nyílászárók tekintetében a sötét zöld és barna különböző árnyalatai is.

Lakóépületen a domináns tetőfelület pikkelyszerű, valamint korcolt vagy lécbetűtes táblás fémlemez fedéssel alakítható ki. A tetőhéjazat színezése homogén kialakítású lehet, míg a tarka színű, valamint kék, zöld és világosszürke színek nem javasoltak.

Az épületeken és kerítéseken gipszből vagy betonból készült díszítő elemek az egyéb természetes (pl. kő, tégl) építőanyagok utánzataként nem javasoltak.



65



KERÍTÉSEK

Szőlőhegy területén jellemzően a kerítések lábazattal vagy pillérekkel és közöttük áttört fa szerkezetű mezőkkel kialakítottak, amelyek 50%-ban áttörtek. A kerítés legfeljebb 1,8 m magas illetve 50 cm magas tömör lábazattal javasolt kialakítani. Tömör kerítéselem a saroktól mért 3-3 m távolságon belül nem kívánatos.

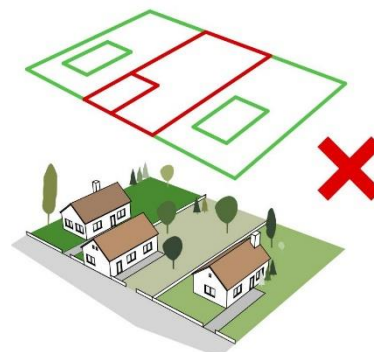
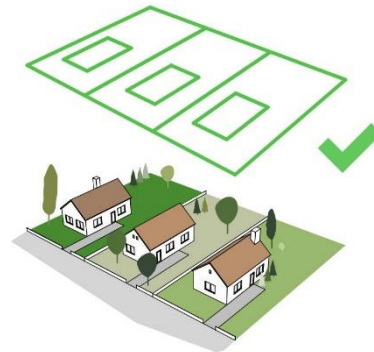
HOSSZÚHÁT

Hosszúhát településrész viszonylag kisméretű telkekkel rendelkezik, amelyek a domborzati adottságoknak megfelelően alakultak ki zsákutcákkal és keskeny, meredek közökkel. Beépítését tekintve kezdetben szabadonálló, kisméretű üdülőházak alkották beépítését, amelyet a nagyméretű lakóházak kezdtek felváltani a közelmúltban.

TELEPÍTÉS ÉS TÖMEG

Hosszúhát területén a telkek kisméretűek és keskenyek, amelyeken szabadonálló üdülőházak beépítés alakult ki, ahol az épületek az utcára merőleges vagy párhuzamos irányban állnak.

A lakóépületek egyszerű tömegűek és nyeregtetővel rendelkeznek. Személygépkocsi-tároló új épület esetében annak részeként, vagy azzal egy tömegben alakítható ki. A bonyolult, széttagolt és nagy alapterületű beépítés kerülendő.



MAGASSÁG

Hosszúhát területén az épületek közel azonos magasságúak, még az Ófalunál is alacsonyabb földszinti magasságokat alkalmazva (3,5 m). A meglévő épületek közé épülő új lakóépületeknek is környezetükhöz hasonló módon javasolt kialakítani.

TETŐHAJLÁSSZÖG, TETŐFORMA

Hosszúhát területén Telki legrégebben beépült területeihez hasonlóan az utcára merőleges hagyományos nyeregtetős forma jellemző, azonban oldalhatáron álló beépítés helyett szabadonálló beépítési mód szerint.

Kizárólag magastetős épület létesítése elfogadott, 30-45 fok közötti hajlásszöggel. A jellemző építészeti tagozatokat és tetőformát kiegészítő elemeket a tetőre előírt hajlásszöggel vagy 10 foknál kisebb tetőhajlásszöggel javasolt kialakítani.



AJTÓK, ABLAKOK

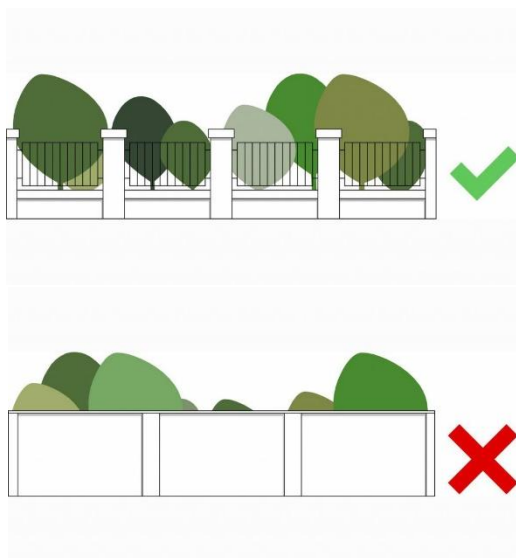
A tetősíkból kialakított nyílászárók használata javasolt a tető síkjából kiemelkedő nyílászárók helyett.

SZÍN -ÉS ANYAGHASZNÁLAT

Anyaghasználat és színezés tekintetében a település adottságaihoz kívánatos illeszkedni. A visszafogott színek használata javasolt, a meleg földszínek halvány változatai (sárgás, barnás, szürkés, vöröses).

Lakóépületen a domináns tetőfelület pikkelyszerű, valamint korcolt vagy lécbetétes táblás félemez fedéssel alakítható ki. A tetőhéjazat színezése homogén kialakítású lehet, míg a tarka színű, valamint kék, zöld és világosszürke színek nem javasoltak.

Az épületeken és kerítéseken gipszből vagy betonból készült díszítő elemek az egyéb természetes (pl. kő, tégl) építőanyagok utánzataként nem javasoltak.



KERÍTÉSEK

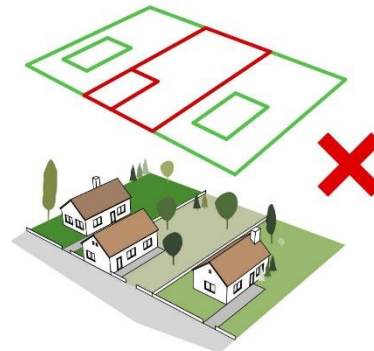
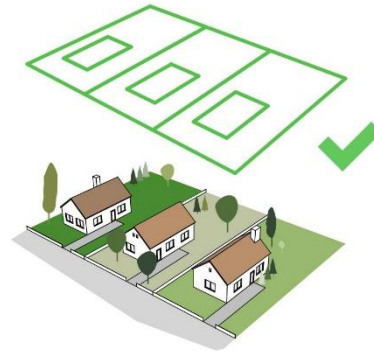
Szőlőhegy területén jellemzően a kerítések lábazzal vagy pillérekkel és közöttük áttört fa szerkezetű mezőkkel kialakítottak, amelyek 50%-ban áttörtek. A kerítést legfeljebb 1,8 m magas, illetve 50 cm magas tömör lábazzal javasolt kialakítani. Tömör kerítéselem a saroktól mért 3-3 m távolságon belül nem javasolt.

ÚJFALU

Újfalusi területén szabályos úthálózat jellemző, tervezett jellegéből fakadóan, amelyet zömében szabadonálló beépítés alkot. Ettől eltérően a Harangvirág utca mentén figyelhetünk meg oldalhatáron álló beépítést. Északi irányba haladva a terület folyamatosan vegyül újabb beépítésekkel, amelynek elválasztó határvonala a Harangvirág utca.

TELEPÍTÉS ÉS TÖMEG

A telkek utcára merőlegesek, amelyeken szabadonálló beépítés jellemző. Az előkert méretét a kialakult állapothoz illeszkedően javasolt kialakítani. A telekvonalra nem párhuzamosan elhelyezett épületek telepítése kerülendő. Egyszerű tömeg és nyeregtető alkalmazása javasolt. Személygépkocsi-tároló új épület esetében annak részeként, vagy azzal egy tömegben alakítható ki.



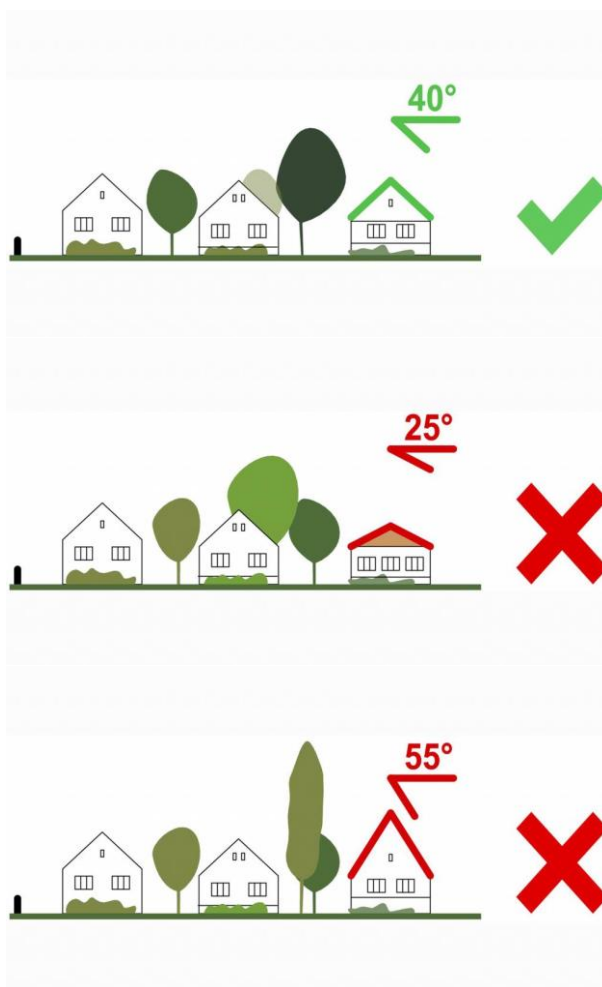
MAGASSÁG

Újfalusi területén az épületek vegyes magasságúak az új beépítések miatt, amelyek a régebbi szövetbe ékelődnek. A környezethez való alkalmazkodás javasolt.

TETŐHAJLÁSSZÖG, TETŐFORMA

Újfalu területén az épületek tetőformája változatos. A régebbi épületek egyszerű formával rendelkeznek, míg észak felé haladva egyre inkább tagolt és részletgazdagabb szerkezeteket figyelhetünk meg.

Magastetős épület létesítése elfogadott, 30-45 fok közötti hajlásszöggel. A jellemző építészeti tagozatokat és tetőformát kiegészítő elemeket a tetőre előírt hajlásszöggel vagy 10 foknál kisebb tetőhajlásszöggel javasolt kialakítani.



AJTÓK, ABLAKOK

A tetősíkból kialakított nyílászárók használata javasolt a tető síkjából kiemelkedő nyílászárók helyett.

SZÍN -ÉS ANYAGHASZNÁLAT

Újfalú területének színvilága változatos, mégis a visszafogott színek használata javasolt, a meleg földszínek halvány változatai (sárgás, barnás, szürkés, vöröses). Az új épületek színvilága illeszkedjen a meglévő épületekéhez.

Lakóépületen a domináns tetőfelület pikkelyszerű, valamint korcolt vagy lécbetétes táblás fémlemez fedéssel alakítható ki. A tetőhéjazat színezése homogén kialakítású lehet, míg a tarka színű, valamint kék, zöld és világosszürke színek nem javasoltak.

Az épületeken és kerítéseken gipszből vagy betonból készült díszítő elemek az egyéb természetes (pl. kő, tégl) építőanyagok utánzataként nem javasoltak.



KERÍTÉSEK

Újfalú településrészen az 50%-ban áttört kerítések kívánatosak, a tömör és nem átlátható változatok kerülendők. A kerítés legfeljebb 1,8 m magas illetve 50 cm magas tömör lábazzal javasolt kialakítani. Tömör kerítéselem a saroktól mért 3-3 m távolságon belül nem javasolt.



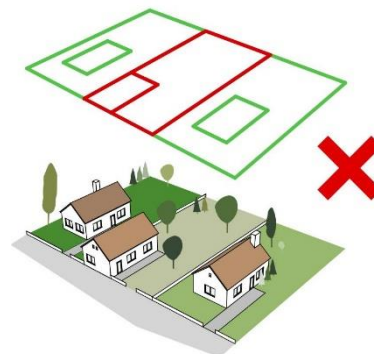
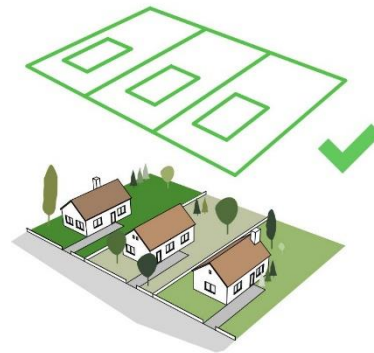
HETEROGÉN BEÉPÍTÉSŰ TERÜLETEK

Ahogy a neve is mutatja a heterogén beépítésű területeken rendkívül színes építészeti világ alakult ki, különféle egyedi megoldásokkal élve. Vannak azonban olyan általánosan alkalmazható ajánlások ezeken a területeken is, amelyek Telki meglévő építészeti hagyományából táplálkoznak. Karakterükben elkülönülő területeket alkot az Annalejtő, az Annalejtő erdő alatti része, a Völgyrét, a Boszorkányvölgy, illetve a Legelődomb elnevezésű településrészek.

TELEPÍTÉS ÉS TÖMEG

A heterogén beépítésű területeken a szabadonálló beépítés jellemző, ahol az utcavonalra merőlegesen vagy párhuzamosan elhelyezett telepítés az elfogadott. A túlságosan tagolt vagy nagyméretű alaprajzok kerülendőek.

Személygépkocsi-tárolót új épület esetében annak részeként, vagy azzal egy tömegben ajánlott kialakítani.



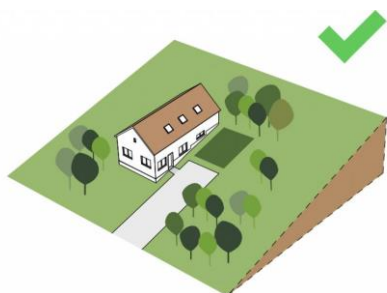
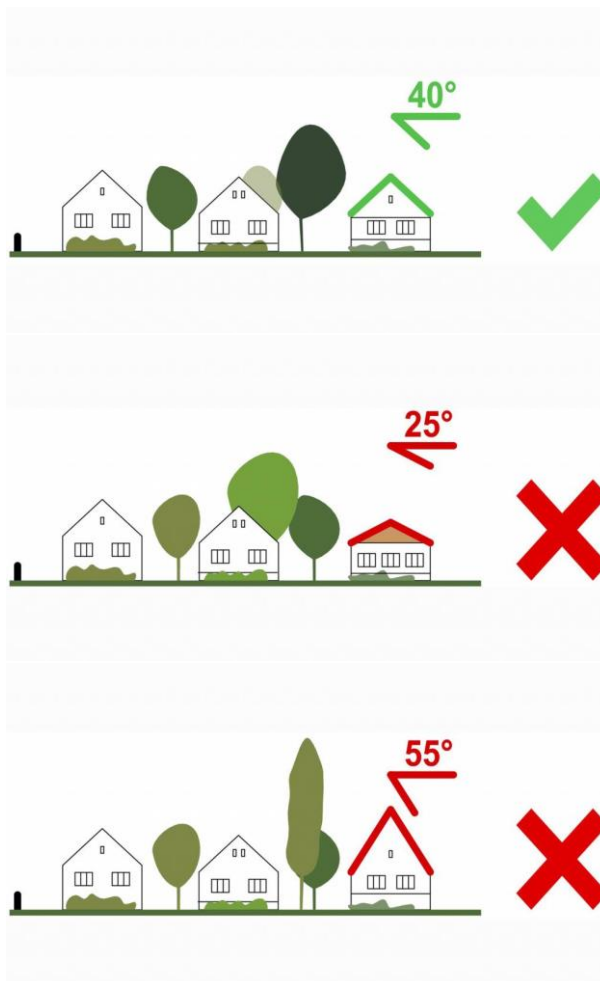
MAGASSÁG

A vegyes területeken a magasságokra is vegyes kép jellemző. Általában a földszintes beépítés a mérvadó, kivéve a Völgyrét területét ahol városközponti területek kerültek kijelölésre, nem lakó cézzattal. A környezethez való alkalmazkodás javasolt.

TETŐHAJLÁSSZÖG, TETŐFORMA

Az épületek tetőformája rendkívül változatos. Az egyszerű formák javasoltak leginkább. Tetőhajlásszög tekintetében az Annalejtő, a Völgyrét, a Boszorkányvölgy és a Legelődomb területén kizárólag magastetős épület létesítése elfogadott, 30-45 fok közötti hajlásszöggel, ahol a jellemző építészeti tagozatokat és tetőformát kiegészítő elemeket a tetőre előírt hajlásszöggel vagy 10 foknál kisebb tetőhajlásszöggel kell kialakítani. Az Annalejtő hegylábi részén, a Szellő utca hegylábi szakaszán, az Árnyas utca és a Gyöngy utca által határolt tömbben 15-45 fok közötti tetőhajlásszög megengedett, amely biztosítja a laposabb, mediterrán jellegű tetőidomokat. A Legelődomb legmagasabb pontjain legfeljebb 30 fokos tetőhajlásszög az elfogadott.

73



TEREPALAKÍTÁS

Telki terepviszonyai jelentős mértékben befolyásolják a lakóházak elhelyezhetőségét és kialakítását, ilyen terület leginkább a Legelődomb területe, illetve az Annalejtő és az Öreghegy hegylábi részei. Ezekben az esetekben kerülni kell a túl nagy bevágásokat és feltöltéseket, illetve a nagyon magas hajlásszögű tetőket, amelyek belezavarnak a látványba. A legjobb megoldás az épületek terepbe illesztése, illetve esetenként a részleges bevágás kialakítása.

SZÍN -ÉS ANYAGHASZNÁLAT

A heterogén beépítésű területek színvilága rendkívül vegyes, mégis a visszafogott színek használata javasolt és a meleg földszínek halvány változatai (sárgás, barnás, szürkés, vöröses). Az új épületek színvilága illeszkedjen a meglévő épületekéhez.

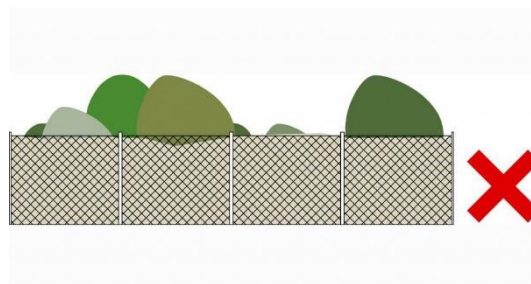
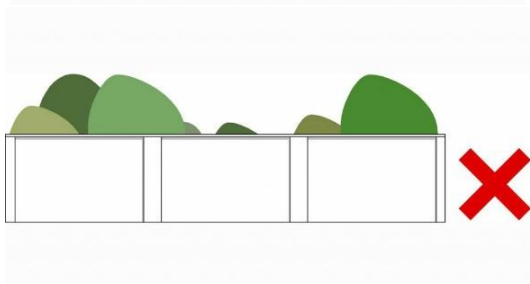
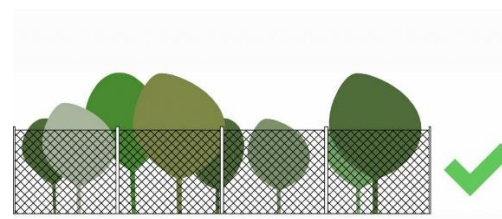
Lakóépületen a domináns tetőfelület pikkelyszerű, valamint korcolt vagy lécbetétes táblás fémlemez fedéssel alakítható ki. A tetőhéjazat színezése homogén kialakítású lehet, míg a tarka színű, valamint kék, zöld és világosszürke színek nem javasoltak.

Az épületeken és kerítéseken gipszből vagy betonból készült díszítő elemek az egyéb természetes (pl. kő, tégl) építőanyagok utánzataként nem javasoltak.



KERÍTÉSEK

A heterogén beépítésű településrészekben az 50%-ban áttört kerítések kívánatosak, a tömör és nem átlátható változatok kerülendőek. A kerítést legfeljebb 1,8 m magas illetve 50 cm magas tömör lábazattal javasolt kialakítani. Tömör kerítéselem a saroktól mért 3-3 m távolságon belül nem kívánatos.

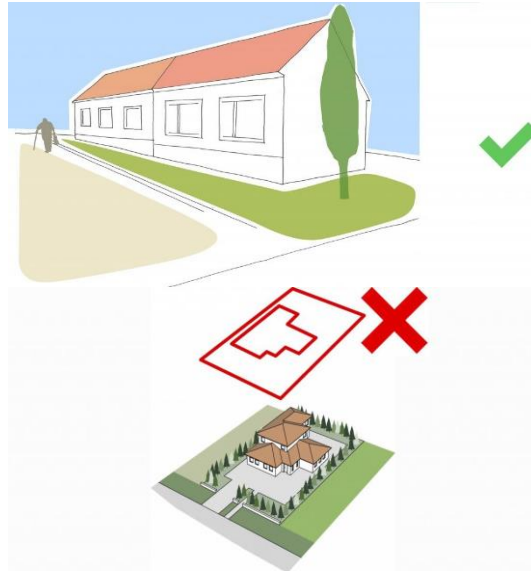


EGYSÉGES BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ ALAPJÁN KIALAKULT LAKÓTERÜLETEK

Újfalú területébe ékelődve, illetve Erdőalja területén találhatóak az egységes beépítési és környezetrendezési koncepció alapján kialakított 4 lakásos sortársasházas egységek, illetve ikerházak.

TELEPÍTÉS ÉS TÖMEG

Az erdőaljai lakópark területén az ikres, illetve sorházas beépítési forma jellemző, vagyis közös telekhatárú az egyes építési helyek oldalhatáraival azonosak. Ezzel szemben a Muskátli utca - Kököröcsin utca - Kamilla utca - Harangvirág utca által határolt lakóterület szabadonálló beépítési módú. Az épületek az utcavonalra merőlegesen vagy párhuzamosan helyezkednek el. Személygépkocsi-tárolót az épület részeként, azzal egy tömegben ajánlott kialakítani, amely felett Erdőalja területén terasz kialakítása javasolt a kialakult állapothoz hasonlóan.



75



MAGASSÁG

Az egységes beépítési koncepció alapján kialakult területeken az épületek magassága azonos. Az új épületek kialakítása során kialakult környezethez javasolt igazodni.

TETŐHAJLÁSSZÖG, TETŐFORMA

Az Erdőaljai lakópark területén a tetőidomok az utcával párhuzamos irányban álló nyeregtetők, míg a Muskátli utca mentén kialakult egységes lakóparknál az utcára merőleges irányú gerinc jellemző, a földszint feletti homlokzaton szoknyarésszel kialakítva.

Az épületek tetőformája kizárólag magastetős, 30-45 fok közötti hajlásszögű lehet, ahol a jellemző építészeti tagozatokat és tetőformát kiegészítő elemeket a tetőre előírt hajlásszöggel vagy 10 foknál kisebb tetőhajlásszöggel javasolt kialakítani.



AJTÓK, ABLAKOK

A tetősíkból kialakított nyílászárók használata javasolt a tető síkjából kiemelkedő nyílászárók helyett.

SZÍN -ÉS ANYAGHASZNÁLAT

Az egységes arculatú területek színvilága homogénnek mondható, ahol a visszafogott színek használata javasolt, a meleg földszínek halvány változatai (sárgás, barnás, szürkés, vöröses) illetve a nyílászárókon, kiegészítő elemeken a sötét zöld és barna árnyalatai. Az új épületek színvilága illeszkedjen a meglévő épületekéhez.

Lakóépületen a domináns tetőfelület pikkelyszerű, valamint korcolt vagy lécbetűtes táblás fémlemez fedéssel alakítható ki. A tetőhéjzat színezése homogén kialakítású lehet, míg a tarka színű, valamint kék, zöld és világosszürke színek nem javasoltak.

Az épületeken és kerítéseken gipszből vagy betoneból készült díszítő elemek az egyéb természetes (pl. kő, tégl) építőanyagok utánzataként nem javasoltak.



KERÍTÉSEK

Az egységes arculatú területrészekben is elvárás az 50%-ban áttört kerítés, amely Erdőalja területén egyedi karakterjeggel is rendelkezik annak alacsony magassága, illetve „karám kerítés” jellege miatt. A kerítést legfeljebb 1,8 m magas illetve 50 cm magas tömör lábazzal javasolt kialakítani. Tömör kerítéselem a saroktól mért 3–3 m távolságon belül nem javasolt.

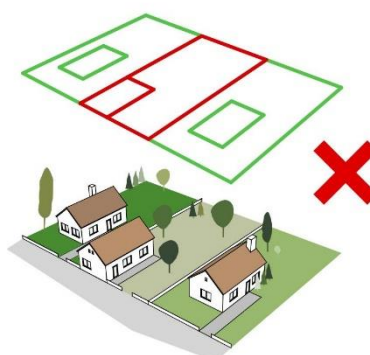
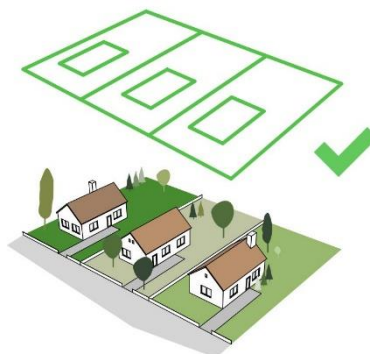


ÖREGHEGY

Öreghegy Telki legújabb beépítésre kijelölt területe, amelynek nyugati területe oldalhatáron álló beépítésű módú, míg keleti hegylábi része már zömében nagy alapterületű szabadonálló épületekkel beépített. Az úthálózat íves vonalvezetésű, amely a domborzati viszonyoknak megfelelően alakult ki.

TELEPÍTÉS ÉS TÖMEG

Öreghegy telekrendszere viszonylag nagyméretű telkekből áll, amelyek az íves vonalvezetésű utcákat követik oldalhatáiraikkal. Az épületek a telekhatárokkal párhuzamosan, illetve azokra merőleges irányban helyezkednek el, az íves úthálózat következtében azonban a beépítési struktúra laza, elszórt képet mutat, ahol az épületek méretei széles skálán mozognak. Javasolt a környezethez való alkalmazkodás, a túlzásoktól mentes méretek és tömegek alkalmazása. Személygépkocsi-tároló új épület esetében annak részeként, vagy azzal egy tömegben alakítható ki. Öreghegy hegylábi részén zömében szabadonálló a beépítés, míg a nagyobb nyugati részén oldalhatáron álló beépítés fordul elő.

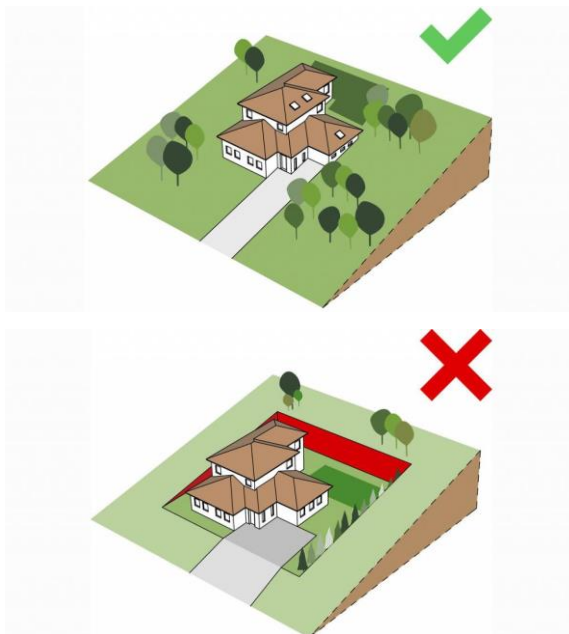


MAGASSÁG

Öreghegyen az épületek magassága igen vegyes képet mutat. A meglévő épületek közé épülő új lakóépületeknek is környezetükhöz hasonló módon ajánlott épülniük.

TETŐHAJLÁSSZÖG, TETŐFORMA

Öreghegy területén a tetőformáknak is széles választéka fordul elő. A hagyományos egyszerű nyeregtetős forma csak elvétve fordul elő, míg a sátoztető különböző összetett változatai a mediterrán jelleget erősítik. Ennek megfelelően javasolt a kialakult arculat követése az új beépítések során, a további egyedi építészeti megoldások helyett, hogy a területnek egységes arculata alakuljon ki. Kizárólag magastetős épület létesítése elfogadott, 30-45 fok közötti hajlásszöggel Öreghegy nyugati területein. A jellemző építészeti tagozatokat és tetőformát kiegészítő elemeket a tetőre előírt hajlásszöggel vagy 10 foknál kisebb tetőhajlásszöggel javasolt kialakítani. A hegylábi részeken a domborzati jellegnek megfelelően a laposabb 15-45 fok közötti tetőhajlásszög is megengedett.



TEREPALAKÍTÁS

Telki terepviszonyai jelentős mértékben befolyásolják a lakóházak elhelyezhetőségét és belső kialakítását. Ilyen terület leginkább a Legelődomb területe, illetve az Annalejtő és az Öreghegy hegylábi részei. Kerülni kell a túl nagy bevágásokat és feltöltéseket, illetve a nagyon magas hajlásszögű tetőket, amelyek belezavarnak a látványba. A legjobb megoldás a terepbe illesztett épületek, illetve esetenként a részleges bevágás kialakítása.

SZÍN -ÉS ANYAGHASZNÁLAT

Öreghegy színvilága rendkívül vegyes, mégis a visszafogott színek használata javasolt és a meleg földszínek halvány változatai (sárgás, barnás, szürkés, vöröses). Az új épületek színvilága illeszkedjen a meglévő épületekéhez.

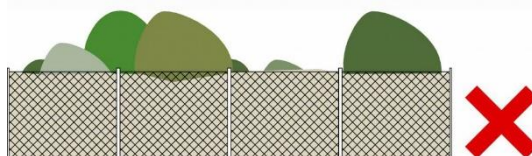
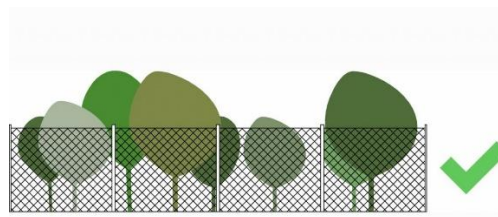
Lakóépületen a domináns tetőfelület pikkelyszerű, valamint korcolt vagy lécbetűtes táblás fémlemez fedéssel alakítható ki. A tetőhéjzat színezése homogén kialakítású lehet, míg a tarka színű, valamint kék, zöld és világosszürke színek nem javasoltak.

Az épületeken és kerítéseken gipszből vagy betonból készült díszítő elemek az egyéb természetes (pl. kő, tégl) építőanyagok utánpótlásaként nem javasoltak.



KERÍTÉSEK

Öreghegyen az 50%-ban áttört kerítések kívánatosak, a tömör és nem átlátható változatok kerülendők. A kerítést legfeljebb 1,8m magas illetve 50 cm magas tömör lábazattal javasolt kialakítani. Tömör kerítéselem a saroktól mért 3-3 m távolság belül nem javasolt.



BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

A beépítésre nem szánt területeket rendkívül körültekintően kell kezelni, különösen az olyan területeket, amelyek természetvédelmi védelem alatt állnak. Legfőbb cél ezeknek a területeknek eredeti formájukban való megőrzése.

SZŐLŐTERÜLETEKEN

A földdel borított pincéket az eredeti terepviszonyokhoz illeszkedve, legfeljebb 5 m-es építményszélességgel javasolt kialakítani, amely biztosítja a meglévő pincékhez való illeszkedést, illetve a tájkarakter megőrzését a túlzott beépítéssel szemben.



ERDŐTERÜLETEKEN

Az erdőterületeken környezetbe illeszkedő módon javasolt kialakítani bármely építményt, vagyis fa, homokkő, mészkő, terméskő, homoktégla burkolatok alkalmazása megengedett.

A tetőidom hajlásszöge 35 és 45 fok közötti magastetős szerkezet lehet, illetve csak természetes anyaghasználatú tetőfedés kívánatos (faszindely, cserép).

Erdőtelepítés, erdőfelújítás során valamennyi erdőterületen a tájra jellemző termőhelyi adottságoknak megfelelő honos fafajok telepíthetése ajánlott, ill. természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek, továbbá kizárólag szálaló vagy kiscsoportos szálaló vágás alkalmazása javasolt.

Az erdőterületeken természetvédelmi és vadvédelmi okokból legfeljebb 1,8 m magas, fából vagy vadhálóból készült lábazat nélküli, áttört - 80%-ban átlátható - kivitelű kerítés létesítése ajánlott.



BUDAJENŐI-PATAK MENTI TERÜLETEK/KORLÁTOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

A nádasok, a gyepterületek, a ligetek és facsoportok megőrzése cél, valamint további fásítás az adott termőhely adottságainak megfelelő honos fajokkal javasolt.

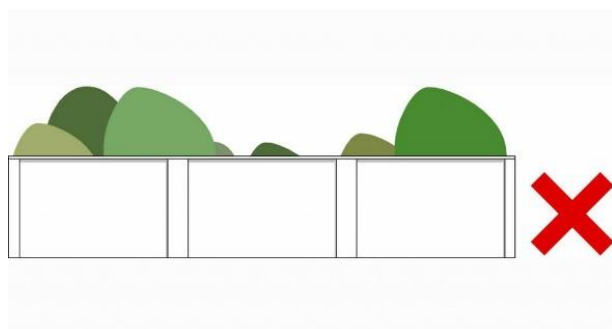
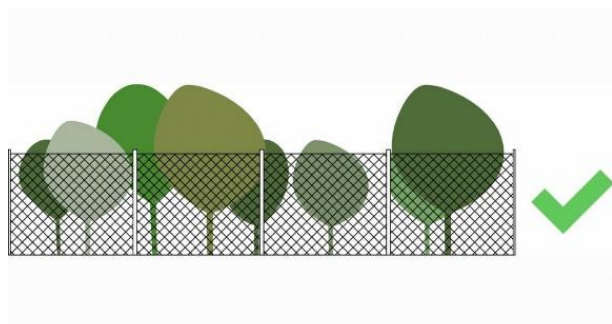


MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEKEN

82

A mezőgazdasági területeken lévő telken egy tömegben maximum 500 m² alapterületű épület elhelyezése ajánlott. Építményeket a helyi hagyományoknak megfelelően, tájba illő építészeti kialakítással, 25-45 fok közötti tetőhajlásszöggel javasolt kialakítani.

Kerítést legfeljebb 1,8 magas fából, vagy cserjesávval takart drótfonatból készült, lábazat nélküli áttört - 70%-ban átlátható - módon javasolt kialakítani. Tömör kerítés alkalmazása nem elfogadott.



JÓ PÉLDÁK | ÉPÜLETEK, ÉPÍTÉSZETI RÉSZLETEK

ÉPÜLET

Telki hagyományos építésze a magyar falusi építészeti gyökereinek megfelelően egyszerű tömegeket alkalmaz, nyeregtetős tetőidomokat, amely vagy oromfalával helyezkedik az utcafront felé, vagy azzal párhuzamosan. Leginkább díszítésmentes homlokzatok, visszafogott szín és anyaghasználat, egyszerű, nem hivalkodó szimmetrikus elrendezésben elhelyezett nyílászárók használata jellemzi. A régi arculat és karakterjegyek megőrzése nehéz feladat, különösen most, amikor a kultúrák keveredése, az aktuális divatirányzatok és a választék széles palettája áll rendelkezésre, ami az építészeti kultúrát illeti. Jó megoldás lehet, ha a hagyományos karakterelemeket formailag követjük, anyaghasználatban azonban kortárs, mai elvárásoknak megfelelő anyagokat alkalmazunk. Ezáltal születnek meg azok a visszafogott és nyugodt épülettömegek, amelyek a mai igényeknek is egyaránt megfelelnek, mégis visszaköszön bennük a hagyományos magyar építészet formakincse.

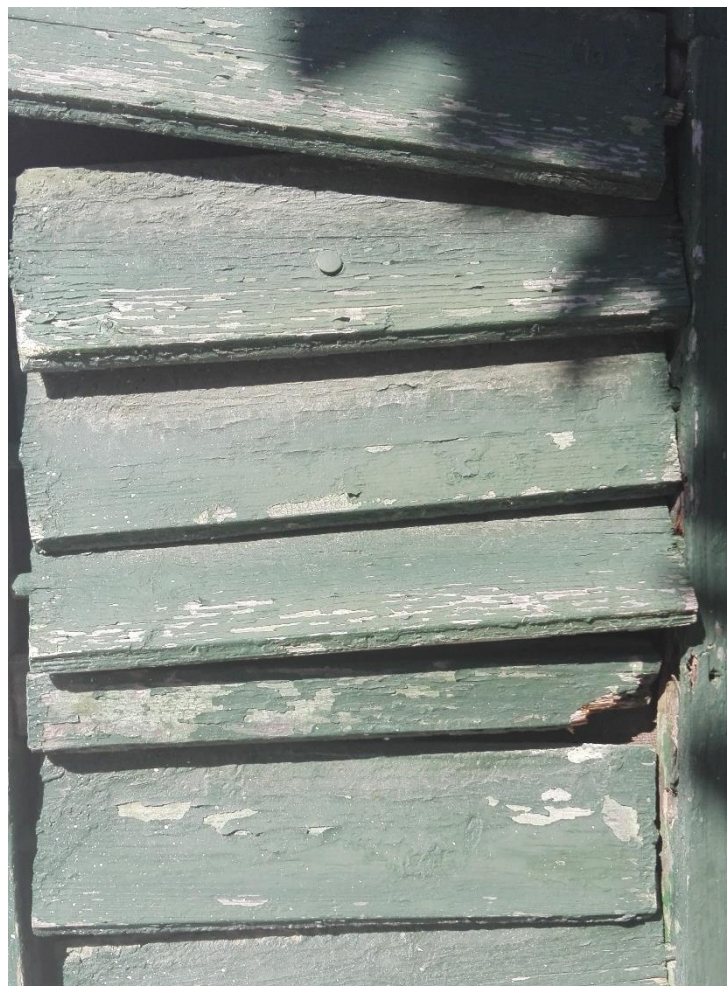
Telki területén az újépítésű lakóterületeken egyre több lakóépület alkalmazza ezt az elvet, vagyis az egyszerű letisztult formavilágú építészetet, amely tiszteletben tartja a múltat, de mégis mai kontextusba helyezi.





84



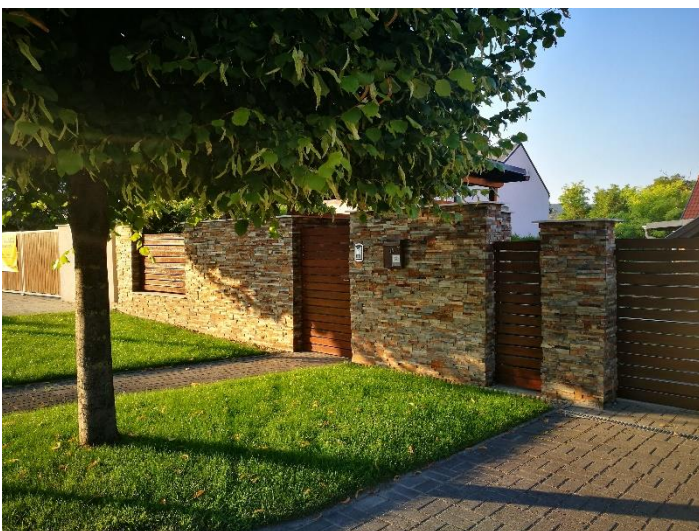


HOMLOKZAT, ANYAGHASZNÁLAT, SZÍNEK

Telki területén a különféle vakolatból készített homlokzati díszítések nem jellemzőek. A vakolt felületek egyszerűsége az uralkodó, színek tekintetében pedig elsősorban a visszafogott árnyalatok használatosak, mint a fehér, illetve a meleg földszínek halvány változatai (sárgás, barnás, szürkés, vöröses). Bizonyos területeken a barna és a zöld sötétebb árnyalatai is általánosak és elfogadottak. Továbbá a természetes anyagok használata az elterjedt és javasolt, mint a terméskő és a fa. A nyílászárók és a tetőfedés egységes szín és anyaghasználata is hozzájárul a harmonikus megjelenéshez. Eredendően a különböző faszerkezetek színvilágára a türkizkék és türkizzöld színek jellemzőek.

Betont, üveget (nyílászárókon kívül) és fémet lehetőleg csak kiegészítő szerkezetként, kis mennyiségben alkalmazzunk, emellett faanyagot szintén nem javasolt fő homlokzatburkolatként beépíteni, szerkezeti részletekben azonban megjelenhet.

A tetőfelületek pikkelyszerű fedésűek, valamint korcolt vagy lécbetétes táblás fémlemez fedésűek lehetnek, amely helyettesíthető bitumenes zsindellyel is. Visszafogott, homogén színek alkalmazása javasolt a tetőfelületeken is.



KERTEK

A kertek megjelenésének is majdnem ugyanolyan fontos szerepe van a település harmonikus utcaképének és arculatának kialakításában, mint maguknak az épületeknek. Településképi szempontból legfontosabb az elő- illetve az oldalkertek kialakítása, amely megfelelően áttört kerítés esetében az utcáról látható, annak részévé válik. A kerítés áttört jellege áttekinthetővé teszi az utcaképet.

Javasolt a többszintes növényállomány alkalmazása, a helyi honos növényfajok alkalmazásával.

Telki területén előfordulnak kutak, mind a közterületen, mind pedig a kerteken belül, amely igényes kialakítás és fenntartás esetén a magánkertek díszé lehet. Megjelenésükben törekedni kell a meglévő kutak esetén alkalmazott anyagok használatára, mint amilyen a terméskő, fa és fém. Az egyéni kertekben elhelyezett építmények és kerti bútorok anyagukban és színükben illeszkedjenek a lakóépülethez.

KÖZTERÜLETEK – UTCÁK, TEREK, ZÖLDFELÜLETEK

Telkin kiemelt figyelmet szentelnek az utcák, közkertek, játszóterek, sportpályák és egyéb közterületek fenntartására, hiszen ezek a közösségi találkozási pontok legfontosabb helyszínei.

A rendezettség elérését a tájba illesztés, a helyi adottságoknak megfelelő növényfajok, az utcabútorok esetében pedig a helyi anyagok használata is segíti.

Előnyös az út menti zöldsávokon fasorok illetve zöldfelületek alacsony növénytakaróval való kialakítása.



JÓ PÉLDÁK | SAJÁTOS ÉPÍTMÉNYFAJTÁK

sajátos építményfajták, reklámhordozók, egyéb műszaki berendezések

Nagy kiterjedésű reklámhordozó a településen nem található, illetve cégek és feliratok is csak csekély számban fordulnak elő a belterületen, köszönhetően a lakófunkció túlsúlyának. Elvértve találkozhatunk egy-egy szolgáltatás vagy kereskedelmi egység hirdetésével vagy cégérével, amelyek általában nem okoznak zavart a településképpen.

A postaládák széles skálája fordul elő színben és formában egyaránt, találkozhatunk rendkívül ízléses, visszafogott és letisztult darabokkal, amelyek példaként szolgálhatnak. Az utcanev- és házzámtáblák szintén egyszerű, letisztult formavilágot és tipográfiát alkalmaznak. Az utcabútorokat tekintve a kandeláberек a település egyes részein egységes kialakításúak, míg a homlokzaton megjelenő gépészeti berendezések sem okoznak utcai disszonanciát. A hírközlő és elektromos hálózatot döntően felszíni vezetékek biztosítják, amely utcai képet negatívan befolyásoló hatása folytán a továbbiakban nem javasolt. Ehelyett a földkábeles megoldás ajánlott.





Budapest, 2017

KASIB

mérnöki
manager
iroda