

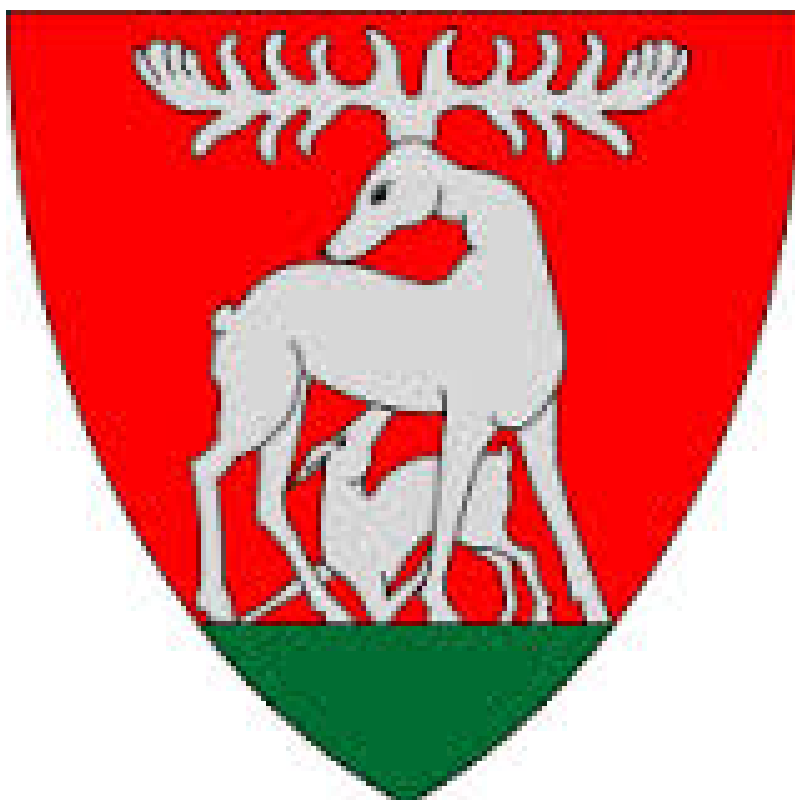
MEGBÍZÓ: **Telki Község Önkormányzat**
2089 Telki, Petőfi utca 1.

TERVEZŐ: **KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.**
1183 Budapest, Üllői út 455.

TSZ.: 1931

KASIB

mérnöki
manager
iroda



TELKI

**72/2015. (VI.30.) Öh. számú határozattal elfogadott
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ**

2015. július

ALÁÍRÓLAP

MEGBÍZÓ:

Telki Község Önkormányzat

Cím: 2089 Telki, Petőfi utca 1.

Képviseli: Deltai Károly polgármester

TERVEZŐ:

KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.

Cím: 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. építésmérnök

településtervezési vezető tervező

területrendezési tervező

településrendezési szakértő

É 01-1719, TT/1 01-1719

TR 01-1719, SZTT 01-1719

TELEPÜLÉSTERVEZÉS:

Báлизné Nagy-Pál Anna

okl. építésmérnök

építész vezető tervező

településtervezési vezető tervező

területrendezési tervező

É/1 01-0574, TT/1 01-0574, TR 01-0574

Muhel Kata

geográfus

TÁJRENDEZÉS, ZÖLDFELÜLET,
KÖRNYEZETVÉDELEM:

Koprda Ildikó

okl. táj- és kertépítésmérnök

K 01-5171, TK 01-5171, TR 01 5171

Horváth Krisztina

okl. tájépítésmérnök

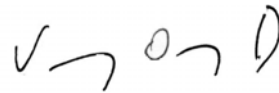


ALTERVEZŐK

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ - TÁRSADALOM, GAZDASÁG:

ÉrtékTérkép Gazdasági Tervező és Tanácsadó Kft.
1022 Budapest, Hankóczy J. u. 21/b.

Varga-Ötvös Béla
okl. közgazda,
településfejlesztési szakértő



Horváth Dániel
geográfus, közgazdász

Hirtling Julianna
munkatárs

KÖZLEKEDÉS:

Heckenast & Heckenast Bt.
1146 Budapest, Erzsébet királyné útja 2/A.

Heckenast Judit
okleveles közlekedésmérnök
Tkö, KÖ-T 01-5295



KÖZMŰVEK:

KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.
1016 Budapest, Naphegy utca 26.

Hanczár Zsoltné
okl. gépészmérnök,
okl. városépítési szakmérnök
TE, TH, TV-01-2418



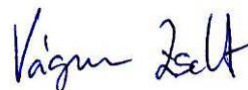
Bíró Attila
okl. vízépítőmérnök
TE, TH, TV-01-2456



Csima-Takács Judit, okl. tájépítésmérnök
Hanczár Gábor, okl. infrastruktúra építőmérnök
Herczik Eszter, okl. tájépítésmérnök

RÉGÉSZET:

Archeo-Art Bt.
Vágnér Zsolt
okleveles régész
osz: 459/2002



Dr. Türk Attila
régész
szakértői szám 2.3.1/575-6/2005



TARTALOM

BEVEZETÉS.....	5
MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZEK ÖSSZEGZÉSE.....	6
1. A HATÁLYOS KONCEPCIÓ FŐ ELEMEI	6
2. HELYZETÉRTÉKELES	9
3. SWOT ANALÍZIS.....	21
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ.....	30
1. JÖVŐKÉP.....	30
1.1. A koncepció idősíkjába illeszkedő lehetséges fejlődési forgatókönyv változatok megfogalmazása	31
1.2. Településfejlesztési fő irányok.....	35
1.3. Konceptcionális alapok: közösség központúság, helyi gazdaságfejlesztés, minőségi infrastruktúra	39
1.4. A település jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan	41
1.5. A település jövőképe a térségi szerepére vonatkozóan.....	43
1.6. A településfejlesztési elvek rögzítése	44
2. CÉLOK.....	46
2.1. A település átfogó fejlesztését szolgáló célok meghatározása	46
2.2. Részcélok és a beavatkozások területi egységeinek meghatározása	47
2.2.1. A jövőkép, a településfejlesztési elvek, az átfogó cél és a részcélok kapcsolata	47
2.2.2. A célokhoz kapcsolódó szakterületi fejlesztési-rendezési javaslatok	50
2.2.3. A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre	60
3. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ	64
3.1. A stratégiához és a településrendezési eszközök készítéséhez szükséges társadalmi, gazdasági és környezeti adatok meghatározása	64
3.2. A meghatározott területigényes elemek alapján, javaslat a műszaki infrastruktúra fő elemeinek térbeli rendjére és a terület-felhasználásra irányuló településszerkezeti változtatásokra.....	64
3.3. Az örökségi értékek és a védetség bemutatása, javaslatok az örökség védelmére és az örökségi érték alapú, fenntartható fejlesztésére.....	67
4. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMONKÖVETÉSE.....	68
4.1. A koncepció megvalósítását szolgáló eszköz- és intézményrendszer	68
4.2. Javaslat a koncepció és a változások nyomon követésére, a felülvizsgálat rendjére.....	70



BEVEZETÉS

Előzmények, a településfejlesztési koncepció készítésének folyamata

Telki község Önkormányzatának Képviselő-testülete 76/2014. (VII.08.) Öh. számú határozatában döntött a hatályos településrendezési eszközök felülvizsgálatának szükségességéről. Telki új településfejlesztési koncepciójának (TFK), településszerkezeti tervének (TSZT) és helyi építési szabályzatának (HÉSZ) elkészítésével az önkormányzat a KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.-t. bízta meg.

A folyamat keretében 2014. év őszén elkészült a településfejlesztési koncepció és a településrendezési eszközök un. „**Megalapozó vizsgálat**” c. munkarésze. Ebben feldolgozásra kerültek az országos, megyei, agglomerációs és a korábbi községi anyagok, sokrétű szakági vizsgálatok mentén helyzetfeltárás, helyzetelemzés, helyzetértékelés készült a demográfia, a gazdaság, az önkormányzati gazdálkodás, az épített környezet, a táj- és környezetvédelem, a közmű és a közlekedési infrastruktúra és az értékvédelem szakterületeken, javaslat született a község településrészi felosztására. A TFK előkészítéseként fentiekben túl **háttér tanulmányok** is kidolgozásra kerültek (a „*Telkire jellemző speciális szempontok*” vizsgálata (Értéktérkép Kft.), valamint a „*Megújuló energiaforrások alkalmazási lehetősége Telkiben*” (KÉSZ Kft.).

A megalapozó vizsgálat és a háttér tanulmányok mellett **mélyinterjúk** készültek a település vezetőivel, képviselőivel, meghatározó közéleti szereplőivel, véleményformáló lakosaival és ennek eredményeinek felhasználásával elkészült a **fejlesztési irányok tervezői javaslata**.

Ezt követően a fejlesztési irányokat a képviselőtestület a TFK kidolgozásának alapjául elfogadta. Az önkormányzat a koncepció részleteinek kidolgozása érdekében **kérdőíves közvélemény-kutatást** végzett és a helyi szakemberek, döntéshozók bevonásával fókuszcsoportos megbeszélés keretében előzetes vélemény-nyilvánítási lehetőséget biztosított.

A **TFK véleményezési anyaga** „Megalapozó munkarészek összegzése” c. fejezete keretében vázlatosan ismertetjük a korábbi koncepció főbb elemeit, utalva az akkori és a jelen időszakra egyaránt jellemző folyamatokra, illetve az azóta megváltozott, vagy fejlődési tendenciákra.

Ezt követően egy rövidített és lényegre törő helyzetértékelésben összefoglaljuk a helyzetfeltárás és a helyzetelemzés következtetéseit, benne a problémákat és az értékeket, a településfejlesztést befolyásoló külső és belső tényezőket. Mindezt egy SWOT analízis bemutatásával tesszük képletszerűbbé, illetve szemléletesebbé.

A TFK „Jövőkép” c. fejezetét Telki község koncepcionális időtávban lehetséges fejlődési pályáinak a felvázolásával vezetjük be. A következő munkarészekben kifejtjük Telki jövőképét, az átfogó és részcélok rendszerét, összefüggéseit, majd kiterünk a további tervezési feladatokhoz szükséges kiinduló adatokra, illetőleg arra, hogy mit javasolunk a megvalósítás eszközeire és azok nyomon követésére, amennyiben Telki község nem készít integrált településfejlesztési stratégiát.

A Kormány 2012-ben megalkotta a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. sz. Kormányrendeletet, amelyben új elvárásokat, követelményeket támasztott a településfejlesztési és településrendezési tervekkel szemben.

A településfejlesztési koncepció tervezete a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 2. sz. melléklete alapján készült. A 395/2012. (XII. 20.) Korm. rendelet előírásának megfelelően része jelen tervanyagnak az „**Örökségvédelmi hatástanulmány**” is, tekintve, hogy a TFK a településrendezési eszközök tervi munkarészeinek elkészítését megelőzően véleményeztetésre.

Az örökségvédelmi hatástanulmány a vizsgálat vonatkozásában teljes körűen elkészült, a változtatási szándékok és a hatáselemzés kidolgozása azonban a tervezés és a véleményezés ezen szakaszában a településfejlesztési koncepcióban rögzített fejlesztési irányok és célrendszer, illetve az előzetes szakterületi fejlesztési-rendezési javaslatok szintjén volt lehetséges.

Fentiekre tekintettel az örökségvédelmi hatástanulmány ezen fejezetei a TSZT és HÉSZ kidolgozásával egyidejűleg kiegészítésre és ismételt véleményezésre kerülnek.



MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZEK ÖSSZEGZÉSE

1. A HATÁLYOS KONCEPCIÓ FŐ ELEMEI

A település 2004-ben elfogadott településfejlesztési koncepciója 15 éves időszakra határozta meg a település főbb fejlesztési irányait. A koncepció megállapításai szerint Telki a legtöbb településfejlődést meghatározó tényező tekintetében eltér az országban és az agglomerációban megszokottól; dinamikus népességyarapodás, erős vállalkozói magatartás, aktív életvitel, fiatal korstruktúra, nagy gyermekvállalási kedv, magas minőségű szellemi potenciál, kiemelkedő anyagi és vagyoni erő jelenléte jellemezte a települést egy évtizeddel ezelőtt. Általános megállapítás szerint 2004-ben a település már nem falusi, de még nem rendelkezik „urbanizált” városi miliővel. Jellegét tekintve még kertvárosnak sem nevezhető.

A 2004-es koncepció vizsgálati része szerint a település erősen kitett a külső hatásoknak, melyek meghaladják a falu léptékét. Ideális terep az üzleti és tudás-, valamint lakás- és rekreációs célú hasznosításnak. Ezt a Zsámbéki-medencében elfoglalt kedvező fekvésének, kiváló táji adottságainak és a fővároshoz való közelségének köszönheti, összességében kiváló gazdaságföldrajzi pozícióban van. A koncepció megállapítja, hogy ezeknek a kedvező külső tényezőknek a hatására újabb telekosztásokra kerülhet sor, melynek következtében még több ember, forgalom és esetleg nem kívánt gazdasági tevékenység jelenhet meg, és fennállhat a veszélye, hogy Telki nagy népességű és kiterjedésű, monofunkcionális alvótelepüléssé válik.

A koncepció kiemeli a fiatalokkal, közterületekkel és a falu gyors növekedésével kapcsolatos gondok megoldását, valamint azt, hogy a falu ne veszítsen vonzerejéből. Munkamegosztásra és együttműködésre van szükség a Zsámbéki-medence többi településével együtt, így erős és egyenrangú partnerek lehetnek. A település gazdaságát az európai trendhez kell igazítani, valamint beleilleszteni a kistérségi agglomerációs tengelybe.

Bár a település kedvező gazdaságföldrajzi helyzetű, nincs hagyományos értelemben vett gazdasági övezet, nagyobb ipari telephely. Viszont az adatok elemzése során a koncepció arra jutott, hogy Telkiben nagy szellemi és jövedelmi-vagyoni potenciál van jelen, valamint a vállalkozói magatartás és aktív életvitel sajátos, nem hasznosított gazdasági erőteret határoz meg, melyben nagy lehetőségek rejlenek. Ilyen lehet például a tudásra épülő, kreatív tevékenységet igénylő munkahelyek létesítése, valamint a helyi fogyasztói piac megteremtése.

A hatályos fejlesztési koncepció meghatározta a településfejlesztés alapelveit, amelyek a következők voltak:

1. Meglévő táji, környezeti, települési **értékek óvása**, gazdagítása, a falukép átfogó szépítése.
2. A népességszám **növekedésének szabályozása** a további lakáscélú telekértékesítés korlátozásával, a közellátási és közterületi kapacitáshoz kötötten, de a fiatalok megtartásának prioritásával.
3. **Tudás- és szolgáltatásalapú helyi gazdaságfejlesztés** meghatározott ágazatokban (egészség gazdaság, kreatív tevékenységek, minőségi idegenforgalom, helyi szolgáltatások), ebben a helyi vállalkozói réteg támogatása.
4. **Településvagyon őrzése**, gyarapítása, a további belterületbe vonás korlátozása, csak a falu számára kedvező ingatlanfejlesztések engedélyezése.
5. **Identitás tudat fejlesztése**, közélet-teremtés. Cél: a munkavégzési, a lakhatósági és a regeneratív funkció helyi szimbiózisának megteremtése.
6. A **népesség ellátásához** szükséges út-, közmű-, közintézményi és közterületi kapacitás létrehozása, a környezet sérelme nélkül.
7. **Kezdeményező-képes településpolitik**a megalapozása, amely együttműködésre épül egyfelől a lakosság, a vállalkozások és a település között a magán- és a közszféra



összefogásával (ppp), másfelől pedig Telki és a szomszédos települések, kistérség között, a térségi munkamegosztásba való bekapcsolódás érdekében.

A jövőképpen a kiegyensúlyozott növekedés stratégiájára került a hangsúly. A fentiek alapján a koncepció két fő foratókönyvet határozott meg a község fejlődése tekintetében, amelyek a „Szinten tartó (alvó)település” és az „Aktív község- és közösségfejlesztést folytató település” voltak, utóbbi keretében két altípus, a „Kertfalu” és a „Városodás” került megkülönböztetésre.

Az **alvótelepülés** típus lényegében a meglévő állapotok elfogadásával, konzerválódásával írható le, amely a kezdeti népességrobbanást követően előrevetíti a hanyatló fejlődési pályát, tekintettel arra, hogy infrastrukturális, szolgáltatási hiányosságok, kevésbé vonzó települési környezet jellemzi a települést, amelynek következtében az elvándorlás, hanyatló ingatlanpiac válik jellemzővé, amely egy lefelé tartó spirált indíthat el a településen.

A **kertfalu** olyan urbanizált, infrastruktúrával jól ellátott falu, ahol a népesség képzettségbeli és foglalkoztatottsági összetétele városi jellegű. A kertfalu típusú települést a kiegyensúlyozott életre törekvés jellemzi. Nem retten vissza nagyobb fejlesztésektől, ami nem területi vagy mennyiségi növekedést, hanem minőségi fejlesztést jelent elsősorban, de akár átfogó szerkezetjavítást, intézményi bővülést is.

A kiváló természetföldrajzi fekvés, az ambiciózus, kvalifikált és vagyonos polgárság, a fiatal korstruktúra, az iparmentes környezet vonzó az ilyen miliót előnyben részesítő aktív életvitelű, a városból kiköltözni vágyó emberek számára. A fekvésből és a helyi szellemi-anyagi erő fúziójából öntörvényi módon kifejlődhet egy olyan dinamikus településfejlődési pálya, amely nem áll meg a kertfalu jellemnél vagy a kertvárosi szintnél. A dinamizmus elvezethet az elővárosi státuszig, a várossá fejlődésig, **városodásig**.

A fenti irányelvek részben teljesültek, pl. a növekedés szabályozása, amelyre külső körülmények is erősen hatottak (gazdasági válság, agglomerációs telekkínálat növekedése, stb.), a lakossági szolgáltatások javulása, infrastruktúra-fejlesztés. Ugyanakkor; sok teendő adódik továbbra is, így a szolgáltatások még teljesebbé tétele, a helyi gazdaság és közösség erősítése, a közlekedés fejlesztése.

A jövő fejlesztési irányainak meghatározása tekintetében a korábbi településfejlesztési koncepcióban meghatározott irányvonalak fenntartása a továbbiakban is indokolt (pl.: kreatív tevékenységek letelepítése, helyi gazdaság erősítése, idegenforgalom fejlesztése), azonban egyrészt aktuális tartalommal szükséges megölteni őket, másrészt hangsúlyok változtatására van szükség, figyelembe véve a lakossági igényeket, és a következő tervezési időszak település-, és területfejlesztési, valamint gazdaságfejlesztési prioritásait.

A fejlesztési irányvonalak tekintetében a jelenlegi koncepció sok szempontból megegyezik a hatályban lévő településfejlesztési koncepcióval, így utólag részben igazoltnak látszanak az akkor újszerűnek tartott törekvések, célok.

Az irányvonalak tartalmi módosítását részben a külső környezetben, részben a belső adottságokban bekövetkezett változások indokolják. A fenntartási és fejlesztési források korlátozottsága jellemzi Telki működését. Miután nem mutatkozik lehetőség nagyobb külső fejlesztési források bevonására a jövőben sem, ezért a belső erőforrások hatékonyabb kiaknázására szükséges fókuszálni.

A jelenlegi, gazdasági válságot követő konszolidáció korszaka vízvázasztó Telki életében is. Összefoglalóan mondhatjuk, hogy Telki napjainkban egy „Félkész Falu”. Az elmúlt 25 év egy rendkívül dinamikus, mennyiségi növekedési korszak volt a település életében, amely



növekedési ütem megtört az elmúlt években. Ez új helyzetet teremt a településfejlesztés számára, mivel lehetőséget ad a kiegyensúlyozott fejlődés megvalósítására.

A korábbi településfejlesztési koncepció elkészítése óta eltelt egy évtized tapasztalatai alapján Telki jövőbeli fejlesztésének elvei között a helyi értékeket szükséges megragadni az alábbiak szerint:

- a táji-, természeti és épített környezeti adottságok hatékonyabb kiaknázása,
- közösségi központú településfejlesztés,
- innovatív-kreatív gazdasági ágazatok előtérbe helyezése,
- a helyi lakosság és vállalkozások tudásának, munkavégző képességének kiaknázása,
- mindez az ökológiai és ökonómiai fenntarthatóság keretei között.



2. HELYZETÉRTÉKELÉS

Térségi kapcsolatok, településhálózat, összefüggések az országos és térségi tervekkel

Telki a budapesti agglomeráció nyugati szektorában, a fővárostól 21 kilométerre, a Zsámbéki-medence északkeleti peremén található. A község és a határos települések egy része a Budakeszi járáshoz tartozik, így Budajenő és Páty is, melyek északi illetve déli oldalon határolják. A másik két szomszédos település a Budakeszi járáshoz tartozó Nagykovácsi és Tök keletről és nyugatról határos a községgel, de direkt közlekedési kapcsolatokkal nem rendelkezik ezen településekkel. Nagykovácsitól a Budai-hegység legmagasabb része a Nagy-Kopasz választja el. Észak és kelet felől főként erdő, délen és nyugaton pedig szántó veszi körül.

A településen az 1103 jelű országos közút halad keresztül, amely Perbált és Budakeszit köti össze. Telki a fővárosból legkönyebben kétféleképpen közelíthető meg, Budakeszin keresztül, vagy az M1 autópályáról Biatorbágy és Páty érintésével. Pest megye nyugati térségéből Telki a 1103 jelű úton érhető el Perbál irányából.

Térségi kapcsolatok terén **probléma a főúthálózatokhoz (M1 autópálya, 1. sz. főút) vezető közvetlen útkapcsolat hiánya**, amely az MO nyugati szektorának és a 101 sz. főút (BATrT szerinti M11 gyorsforgalmi út) M10 és M1 közötti szakaszának kiépítésével csak nagy távlatban fog enyhülni, ezért egyelőre nem vetendő el a települést Tök és Zsámbék területén keresztül az M1 autópálya Herceghalomnál meglévő csomópontjától közvetlenül megközelíthető út kiépítésének gondolata. Ezen elképzelés szerepel a hatályos TSZT-ben, de a megvalósítás feltétele, hogy a nyomvonal szerepeljen az érintett többi település (Zsámbék és Tök) településrendezési eszközeiben is, ezért különösen fontos e téren a települések közötti kooperáció. Ugyanakkor módosítást igényel a nyomvonal települést érintő szakasza, mivel Budajenő elvetette a területét érintő útkapcsolatot

Az idén elfogadott Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepció (OFTK) az agglomerációra vonatkozóan fejlesztési célnak tartja a térszerkezet policentrikus kiegyensúlyozását, a települések összenövésének megakadályozását a „zöld gyűrű” kialakítása érdekében, Budapest agglomerációs lehatárolásának újraértelmezését, a közlekedés fejlesztése során a főváros és az agglomeráció élhetőségének biztosítását (gyűrű irányú úthálózat, intermodális csomópontok, P+R és B+R parkolók, összehangolt menetrend). Ezen megállapítások Telkire is érvényesek, az összenövés Budajenővel fennáll, Páty esetében viszont még elkerülhető.

Azon országos és térségi programok, melyek régebben (2003-2007 között) készültek, megállapítják, hogy Pest megye fekvése alapvetően előnyös, de a központi fekvés ezek mellett problémák forrása is. Telki esetében ilyen például az, hogy az irányítatlan szuburbanizáció hatására megváltozik az agglomeráció természeti környezete, csökkennek a zöldterületek. Ez a folyamat Telki vonatkozásában lényegében már lezajlott, jelenleg már inkább **az okoz problémát, hogy a településen jelentős beépítetlen telekkínálat alakult ki, az egyidejűleg több részterületen is megindult, majd megtorpant belterületbe vonások a befejezetlenség, ideiglenesség érzetét keltik, hátráltatják a kompakt településtest kialakulását. Mindezek mellett problémaként jelentkezik a mono-funkcionalitás, az alvótelepülés-jelleg konzerválódása, ugyanakkor vitathatatlan, hogy Telki legfőbb vonzereje éppen háborítatlan környezeti adottságaiban rejlik.**

A gazdasági válság miatt nagy mértékű visszaesés volt a budaörsi térségben, ahol főként multinacionális – kereskedelmi, szolgáltató, stb. – cégek vannak jelen a gazdaságban. E tekintetben Telkit közvetlenül nem érintette a válság, hiszen **Telki versenyképességében a természeti értékekben gazdag táji környezet, az avval harmonizáló településszerkezet és arculat rövid-, közép-, és hosszú távon is egy fenntartható fejlődési faktort jelent.**

A területrendezési tervekkel való összhang tekintetében megállapítható, hogy **a térségi területfelhasználási szabályoknak a településszerkezeti terv csaknem teljesen megfelel.**



Az erdőgazdálkodási térség és az erdészeti adatszolgáltatás szerinti erdőterület vonatkozásában, valamint a mezőgazdasági térség, továbbá a hagyományos vidéki települési térség tekintetében nincsenek eltérések.

Telki településszerkezeti terve pusztán a magas zöldfelületi arányú települési térség vonatkozásában tér el az agglomerációs terv előírásaitól.

A BATrT által kijelölt magas zöldfelületi arányú települési térségben a hatályos TSZT kizárólag beépítésre szánt területeket jelöl ki, így azok teljes mértékben lefedik a térségi területfelhasználást, amely így nem felel meg az előírásnak, miszerint legalább 70%-ban beépítésre nem szánt területi besorolás alkalmazandó.

A problémát árnyalja, hogy Telki jelenleg a még építési övezetbe nem sorolt és fel nem használt fejlesztési területekkel lépi túl a jogszabályban előírt mértéket, így ezen fejlesztési tartalék területek tekintetében lehetőség nyílik különleges beépítésre nem szánt területbe történő besorolással az agglomerációs tervvel való összhang megteremtésére.

A település társadalma

A település lakossága csökkenő mértékű emelkedést mutat. A kedvező migrációs és demográfiai folyamatoknak köszönhetően **a település lakosságának korszerkezete egyre fiatalabbá, egészségesebbé vált az elmúlt 25 év folyamán.** Telki társadalmának fiatalodása egyensúlyi állapotba került, az élveszületések számában egyértelmű növekvő vagy csökkenő tendencia nem figyelhető meg. A jövőben prognosztizálható az idősebb generációk számának és arányának emelkedése.

A gyermekek jelentős része már telki születésű, ezért az önkormányzat számára – a település- és közösségfejlesztés szempontjából – egyre nagyobb **kihívást jelent a fiatalok helyben tartása, oktatási, képzési és foglalkoztatási lehetőségeinek megteremtése.**

A lakosság képzettségi szintje és foglalkoztatási helyzete kiemelkedőnek ítéltető, országos összevetésben és a magasan fejlett kistérségi viszonyok között is. A következő generáció magas színvonalú képzésével jelentős jövőbeli gazdasági potenciál rejtőzik a lakosság demográfiai összetételében. A helyi társadalom jövedelmi szintje, szociális helyzete országosan kiemelkedő.

A település humán infrastruktúrája

A település humán infrastruktúrája további bővítésre szorul. Vonatkozik ez a megállapítás az egészségügyi, szociális, valamint az oktatási és nevelési szolgáltatásokra, ellátásokra, valamint a kulturális, közösségi terek hozzáférhetőségére is.

A település gazdasága

Telki kiváló alapokkal rendelkezik a hosszú távú, kiegyensúlyozott fejlődés szempontjából. Magyarország gazdasági szempontból egyik legdinamikusabb térségének része, amely a válsággal szemben is ellenállóbbnak bizonyult az ország más területeihez képest. Az ingatlanok számottevően veszítettek értékükből, de így is megőrizték a relatív magas szintet.

A népesség gyarapodási üteme jelentősen visszaesett, ami jellemző tendencia. A népesség jövedelmi pozíciója, potenciális vásárlóereje kiemelkedő, a társadalom kedvező demográfiai és szociális összetételű. Az önkormányzat gazdálkodása kiegyensúlyozott, de szűkülő központi forrásokkal rendelkezik, ezért **szükséges új bevételi források, finanszírozási formák kidolgozása és bevezetése. Elengedhetetlen a lakóközösség szerepvállalásának kiterjesztése.**

A lakosság iskolázottsági szintje kiemelkedően magas. A munkanélküliség mértéke alacsony. **Kreatív, alkotó közösség alapjai megvannak a településen, azonban nagyon erős Budapest tudás elszívó hatása. Munkahely vonatkozásában a településen élők Budapesthez kötődnek.**



Régóta sikeresen működő vállalkozások vannak Telkiben, de gyenge a helyi gazdaság, alacsony a vállalkozássűrűség.

A helyi gazdasággal kapcsolatos elemzés alapján a következő jellemzők rajzolódnak ki:

- a helyi vállalkozások függetlenül működnek, nem alakultak ki egymáshoz kapcsolódó tevékenységláncok (gazdasági kooperációk, klaszterek)
- alacsony szintű a helyi foglalkoztatottság, kevés a nagy vállalkozás
- a nagy hozzáadott értéket előállító kreatív vállalkozások által foglalkoztatottak aránya alacsony, viszonylag alacsony az innovatív cégek aránya
- alacsony a vállalkozások száma, kevés az új vállalkozások aránya
- a turizmus feltételei hiányosak, (pl. szálláshelyek, szolgáltatások, látogatóközpont hiánya, stb.)
- szervezeti hiányosságok

Az önkormányzat számára a gazdaság fejlesztése szempontjából viszont **fontos, hogy minél több helyi lakos találjon helyben magas színvonalú munkát vagy vállalkozási lehetőséget.**

Gazdasági oldalról az alábbi lépések javasoltak:

- helyi vállalkozási kedv ösztönzése
- *innovatív, tudás alapú* tevékenységek preferálása
- helyi magánkezdeményezések fiatal, környezetbarát, kreatív, magas hozzáadott értéket előállító vállalkozások és szolgáltatások irányába terelése (oktatás, kutatás-fejlesztés, start-up, spin-off.)
- 50+-os generációkra épülő, szélesen értelmezett egészséggazdaság feltételeinek kiépítése, az ilyen jellegű vállalkozások ösztönzése (alkonygazdaság, turizmus, rekreáció, egészségipar, sport, környezetvédelem)
- a vállalkozások telephelyfeltételeinek javítása (pl. innovációs park klaszter létrejöttének kezdeményezésével)
- közösségi finanszírozási formák létrejöttének serkentése
- ingatlanhasznosítási terv kidolgozása
- településüzemeltetési, és -fejlesztési „szervezeti” háttér kialakítása
- lakossági szolgáltatások bővítése
- közszolgáltatások fejlesztése

Természeti adottságok

Telki a Budai-hegység lábánál, a Zsámbéki medence északkeleti peremén helyezkedik el, két kistáj találkozásánál. Északi része a Budai-hegység kistájához, déli része a Zsámbéki medence kistájához tartozik. A hegység erdővel borított domboldalai markánsan elkülönülnek a déli részeket jellemző enyhén hullámzó síkságtól.

A Budai-hegység alapját a tengeri üledékből kialakult triász kori dolomit és mészkő alkotja, erre rakódott le később dachsteini mészkő, valamint különböző márgás üledékek, ennek köszönhetően előfordulhatnak felszíni karsztos képződmények is. **Telki déli részét a vízfolyások által lerakott üledékből felépülő jégkorszaki lösztakaró fedi, mely a mezőgazdasági művelésnek ideális körülményeket biztosított, biztosít még ma is.**

A települést érintő két kistáj jellemző talajtípusa a Ramann-féle barna erdőtalaj, a település délnyugati részén is a Ramann-féle barna erdőtalaj jellemző, melyeket főként szántóként hasznosítanak. Az észak-keleti részen pedig redzina talaj az uralkodó, melyet erdőterületek borítanak.

Telki fő vízfolyása a Budajenői-patak, melynek forrása a belterület északi szélén található.

A patak a Békás- és a Benta-patak vízgyűjtőjéhez tartozik, és a Boszorkányvölgyben folyik Budajenő-felé. Medre Telki közigazgatási határain belül hosszabb szakaszokon kiépítetlen, néhol trapéz szelvényben folyik.



A térségre mérsékelt meleg, száraz éghajlat jellemző. Az évi középhőmérséklet a hegyvidéki területeken 8-10 °C, a déli területeken 10-11 °C körüli. Az uralkodó szélirány az észak-nyugati. Az évi csapadék mennyisége 600-700 mm.

Telki és térsége florisztikailag a Pannonicum flóratartományba, azon belül a Bakonyicum flórávidékhez, a Pilis-Gerecse (Pilisense) flórajáráshoz tartozik. Észak-keleti részén fekvő déli, dél-nyugati kitettségű hegyoldalait főképp cseres-kocsánytalan tölgyesek, mészkedvelő tölgyesek fedik. **A dél-nyugati, nyugati területeit is felölelő Zsámbéki-medence kistájon a természetes vegetáció ma már szinte teljesen eltűnt, a táj nagy részén mezőgazdasági művelés folyik.** A táj potenciális növénytakarója a tatárjuharos lösztölgyes. Mára az egykori vegetációból, vízfolyások menti ártéri ligeterdők közül egy-két kisebb élőhely fragmentumon kívül nem maradt szinte semmi. **Ilyen még megmaradt természetesebbnek mondható élőhelyfolt a Legelő-domb.** A fragmentumra a kötött talajú (lössz) sztyeprétek növényzete jellemző. Ártéri ligeterdők kisebb maradványai, főleg nyár, fűz alkotta facsoportok, nádasfoltok találhatóak a Budajenői-patak mentén.

Telki gazdag állatvilágának főképp a Budai-hegység részét képező erdőterületek adnak otthon. A Budai-hegység faunája, akárcsak a flórája értékes, változatos, különösen igaz ez a madárvilágra. A hazai nagyvadak közül pedig a vaddisznó, a gímszarvas, az őz látható leggyakrabban, de megtalálható a dámszarvas is. Ragadozó emlősök közül a rókat és borzot figyelték már meg. Gyakoriak az éjszaka rovarokra vadászó denevérek is. Ízeltlábúakban is gazdag a környező természet. Hüllők közül több értékes, védett faj is megtalálható például a lábatlan gyík, a pannongyík, stb.

Táji- és természeti értékek, tájhasználat, tájszerkezet

Telki kiemelkedő táji-, természeti adottságokkal rendelkezik. Domborzatát tekintve a hegyláb terepviszonyainak megfelelően nyugati irányban ereszkedő jellegű, lejtős-dombos terület. Tájszerkezetének meghatározó elemei a magasabb fekvésű ÉK-i oldal kiterjedt, védett erdősegei, a középső területeket elfoglaló beépített területek és a mélyvonalban haladó patak völgy, illetve a DNY-i rész intenzív mezőgazdasági művelés alatt álló területei. Ennek köszönhetően településszerkezetére az ÉNY-DK irányú sávosság jellemző, melyet átlósan szel át a Budajenő felé vezető út. A belterülettől északra a beépített területek és az erdők közé ékelődik a hagyományos szőlőművelés fennmaradt területe.

A település közigazgatási területének jelentős részét (44 %-át) a település arculatát és kiemelkedő környezetminőségét meghatározó erdősegek foglalják el, a déli részek a fennmaradt összefüggő hagyományos mezőgazdasági művelés kiterjedt (29 %) területei.

A település északi részén található erdőterületek országos védelem alatt állnak, a Budai Tájvédelmi Körzet részét képezik, emellett a Natura 2000 területek, valamint az Országos Ökológiai Hálózat magterülete is.

Telki adottságainak köszönhetően jelentős kiterjedésű természeti-, táji szempontból védendő területekkel rendelkezik a település ÉK-i erdővel fedett oldalán, ezek az ökológiai értékes területek különböző szintű, átfedésben lévő, természetvédelmi oltalom alatt állnak. A település északi részén található erdőterületek országos védelem alatt állnak, a Budai Tájvédelmi Körzet részét képezik, emellett a Natura 2000 területek, valamint az Országos Ökológiai Hálózat magterülete is. A kiemelkedő természeti értékek megőrzése szempontjából elsődleges, hogy a tájhasználati formák ennek alárendeltek legyenek.

A Natura 2000 kijelölés és a Budai Tájvédelmi Körzet védett területei esetén jellemzően a természetvédelemnek alárendelt tájhasználat figyelhető meg, továbbá a hatályos településrendezési eszközökben ennek megfelelően területhasználat és övezeti rendszer került kialakításra. A természetvédelmi oltalom alatt álló területek erdei, TSZT szinten ugyan nem lettek megkülönböztetve, azonban a szabályozási terven Ev-1 jelű védett erdő övezetbe soroltak. Az elmúlt időszakban, ezen jellemzően egykorú, idős erdők egy részének felújítását a kezelő vágásos üzemmódban végzett erdőfelújítási módszerrel kezelte, mely konfliktusforrás lett Telki lakosai és a kezelő között. Ennek nyomán, az erdők védelmére született megállapodás



alapján, a továbbiakban az erdőgazdálkodó Pilisi Parkerdő Zrt. által úttörő módon kezdeményezett ún. „Örökerdő” program is feltétlenül tovább támogatandó.

A tájvédelmi körzetbe tartozó gyepes mezőgazdasági területek pedig korlátozott funkciójú mezőgazdasági területekként szabályozottak.

A védett erdőkhöz a délnyugati oldalon erdészeti kataszterben szereplő erdőtagok csatlakoznak, ezek művelési ága az erdőn kívül legelő vagy szántó, azonban valós állapotukat vizsgálva többnyire beerdősültek. **A védett területek pufferzónájában a beerdősülés, a művelési ágtól eltérő használat különösen a szántók tekintetében kedvező változás.** Ezek a területek már a hatályos településrendezési tervekben is erdőterületként, tájképvédelmi erdő-övezetként kerültek meghatározásra, így bár művelési águk eltérő, ennek ellenére a rajtuk végbemenő beerdősülés, és az erdészeti kataszter miatt továbbra is **erdőként kezelendők.** Az elmúlt évtizedek tájhasználatában bekövetkező kisebb mértékű változás egyik színhelye ez, a földhivatali nyilvántartás szerint is emelkedést mutató erdőterületi növekmény itt mutatható ki. A tájvédelmi körzet DK-i részén az erdők alatt elhelyezkedő legelők és felhagyott szántók esetén, szintén az előrehaladott szukcessziós folyamatoknak köszönhetően a művelési ágtól eltérő tájhasználat látható. **A szántó és legelő művelési ágú területeken a természetes, extenzív irányba ható folyamatok** megindulásának, a természetvédelmi kezelésnek köszönhetően létrejött természetes és természetközeli állományok fenntartandók, továbbra sem tervezett ezen területek intenzív használata. Az erdőgazdálkodó Pilisi Parkerdő Zrt. által úttörő módon kezdeményezett ún. „Örökerdő” program feltétlenül támogatandó. Cél a megindult természetes extenzív folyamatok **elősegítése, így ezek a településrendezési eszközökben is korlátozott mezőgazdasági területekként jelöltek**, mely a terület beépíttenséget is előíranyozta. *

Az említett két terület egység a kialakult állományoknak és domborzati viszonyoknak is köszönhetően tájképi szempontból is kiemelkedően értékes. A feltáruló látvány védelmére a hatályos településrendezési eszközökben **helyi tájképvédelmi terület** került kijelölésre, melynek része a DNY-i terület egység. A HÉSZ azonban részletes leírásokat, szabályozási mutatókat külön nem határoz meg a területre.

A védett terület előterében szintén a helyi tájképvédelmi terület részei a **Szőlőhegy beépíttetlen szőlői**, a domborzatra merőlegesen futó szőlősorokkal. Az Etyek-Budai borvidékhez tartozó szőlős még ma is őrzi a egykori hagyományos tájhasználat gazdálkodási formáit, mely sajátos megőrzendő értéket képvisel, A hatályos településrendezési eszközökben szőlőtermesztési mezőgazdasági övezetbe sorolt terület a HÉSZ szerint is **szigorúan szabályozott**, jelen telekstruktúra mellett a telkek beépítésére nem adódik lehetőség.

A településen több helyen – egyrészt a Budai Tájvédelmi Körzet délkeleti részén, a TK Telkire eső középső szakaszának a lakóterületek közé ékelődő nyúlványa esetén, továbbá a Budajenői-patakot kísérő nedves, vizenyős élőhelyeknél – **problémát jelent az értékes természeti területek és lakóterületek közvetlen csatlakozása.**

A védett, illetve ökológiai hálózat magterületébe és folyosójába eső területek, valamint a beépített lakó funkciójú területek közvetlen határosak, így az ökológiailag sérülékeny területeket **nem védi pufferzóna.** Szerencsésebb a helyzet a Tájvédelmi Körzet délnyugati oldalán, ahol a belterülethez csatlakozó, de nem védett erdők az ökológiai hálózati pufferterületébe tartoznak.

A Budajenői-patak mentét keskeny sávban kíséri természetes vegetáció, bár a földhivatali adatszolgáltatás szerint a patak északi oldalán szélesebb nádas húzódik. Ezeken a patak menti, vizenyős területeken **problémát jelent a nádas művelési ágú földrészletek beszántása, így a művelés intenzitásának növekedése**, a kemikália használat potenciális megjelenése. A terület a hatályos településrendezési eszközökben **korlátozott funkciójú mezőgazdasági területbe** sorolt a patakhoz délről csatlakozó szántóterületekkel együtt, mely a művelési ágtól függetlenül a már megindult **extenzív irányú folyamatoknak**, gyepesedésnek ligeterdők megjelenésének



kedvez. A vízfolyás a kísérő vízparti ökoszisztémákkal, nádasokkal, ligetes szakaszokkal tájképi szempontból is értékes, bár jelenleg nem része a helyi tájképvédelmi területnek.

A település tájszerkezetében a **hagyományos tájhasználati formák** és ezzel összefüggésben a természeti értékek **megőrzése a természetvédelmi oltalom alatt álló területeken kívül is kiemelt feladat, melyet a településrendezés eszközeivel is biztosítani kell** Ezek a Telki esetében településszerkezetileg is jól elkülönülő egységet alkotó, összefüggő, jó minőségű szántók a természeti adottságoknak köszönhetően a település DNY-i oldalát foglalják el. A területek felaprózódásának nyomai csak az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján látható, valós használatukat tekintve a nagytáblás szántóföldi gazdálkodás jellemző, melyek művelés alatt állnak. Ezen **intenzívebben művelt mezőgazdasági területek** fenntartásának érdekében a hatályos településrendezési tervekben önálló területfelhasználási kategória került meghatározásra, következetesen **általános mezőgazdasági területbe soroltak**.

A hatályos településrendezési eszközök a déli összefüggő szántóföldeket tagoló mezővédő erdősávok, fásítások megőrzését is előírja. Ezen felül a településszéli erdősávok erősítésére, fejlesztésére 40 m szélességben erdő került kijelölésre településszerkezeti és szabályozási tervi szinten is, melyek önálló telekkel nem rendelkező övezeti lehatárolást jelentenek.

Telkin gyümölcsösök szinte egyáltalán nem találhatók, akárcsak kertes művelési ágban nyilvántartott terület sem.

Külterületre vetítve a **kivett területek alacsony 3%-os aránya kedvező**, lényegében az utakon, vízfolyásokon és árkokon felül csak a szennyvíztisztító-telepet, vízmű-kutakat és vadászházat jelenti. Nincsenek egyéb kivett területek, jelentős beépítések, üzemek, telephelyek, kiterjedt roncsolt degradált területek, bányák a településen, mely hozzájárul a kedvező életminőséghez, tájképi megjelenéshez. A valamikori felhagyott és rekultivált hulladéklerakó területe ma gyeppel művelési ágban van.

Megemlítené a Budajenői-patak és mellékágai, a település nyílt árcai esetén a közműveket tartalmazó fejezetekben már részletesebben kifejtésre került csapadékvíz-elvezetési probléma. A patak esetén annak medre egyes szakaszokon természetes vízfolyásként, más szakaszokon rendezett vagy rendezetlen árokrendszerben folyik, felső szakaszon vízmosásként kiépítetlen mederben halad.

Zöldfelületi rendszer

A település zöldfelületi rendszerének vizsgálatából és elemzéséből kitűnik, hogy Telki közhasználatú zöldfelületi ellátottsága megfelelő. **A településrendezési eszközök által zöldterületbe sorolt területek többsége kialakított, rendezett zöldfelület, a jelenleg még funkció nélküli kijelölt zöldterületek a zöldfelületi fejlesztések jövőbeni potenciális területei.**

A Budai Tájvédelmi Körzet erdőterületei közvetlen kapcsolatban állnak a beépített területekkel, így nemcsak a kiterjedt erdőség kondicionáló hatását tekintve erősíti Telki zöldfelületi ellátottságát, hanem a véderdő jelleggel összeférő rekreációs, turisztikai lehetőségek miatt is.

A település jelenleg hatályos településrendezési eszközeit tekintve 16 darab Z jelű zöldterületi besorolású területtel rendelkezik, melyek nem kerültek differenciálásra. A kijelölt zöldterületek közül a Tengelice utcai park, a Legelő-domb és a Pipacsvirág Általános Iskola előtti park területe éri el az egy hektárt, azonban ezek sem mind rendelkeznek és rendelkezhetnek a települési közparkoknak megfelelő többféle funkcióval. A további használati értékkel rendelkező zöldterületek esetén elmondható, hogy mind mennyiségi, mind minőségi állapotuk kielégítő. Meghatározó a játszótérként funkcionáló zöldterületek magas aránya. A parkok kialakítás, a berendezések és a zöldfelületek állapota jó, a településen elhanyagolt, rendezetlen zöldfelületek nem találhatók.



Egy település zöldfelületi ellátottságát nemcsak annak mennyisége, hanem a közösség által igénybe vehető zöldfelületek nagysága, funkcionalitása, illetve ezek térbeli elhelyezkedése is befolyásolja. Telki ennek alapján is többségében lefedett, kivételt az ÉK-i Hosszúhát volt üdülőterülete jelent. Az Ófalu és Viziváros ellátottságát a közlekedési területbe sorolt zöldfelületek jelentik.

A kijelölt, azonban funkcióval nem rendelkező területek esetében szükséges a területek rendezése, kialakítása a települési igényeknek megfelelően. A jelenleg kihasználatlan zöldterületek fejlesztésével, a kieső területek ellátottsága továbbá a funkcionális választék növelhető.

A vonalas zöldfelületi elemek tekintetében Telkin a településképet meghatározó, kifejezett egyedekből álló, egyöntetű fasorok nem találhatók. A Fő utca mentén, illetve a település utcáiban **több helyen húzódnak fiatal tervszerűen eltelepített egységes fasorok** (Juharfa utca, Muskátli utca, stb). Idősebb egyedekkel rendelkező fasor vezet a Petőfi utcában, illetve a Kórház fasoron. Ez utóbbi állapota már nem kielégítő, a fák egy része előregedett. Mindezeket figyelembe véve a település utcáiban a fásítottság, illetve a növényborítottság aránya magas, a lakóterületek utcáinak zöldsávjában gazdag, azonban vegyes összetételű kiültetések találhatók. A szűk keresztmetszetű utcákban, ahol nem adódik lehetőség fasor, illetve nagyobb volumenű növényanyag telepítésére, ott többségében gyepek sávot, kisebb cserjekiültetések kaptak helyet.

Környezeti állapot

Telki a felszín alatti víz állapotának érzékenysége szempontjából fokozottan érzékeny, valamint kiemelten érzékeny vízminőség-védelmi területen lévő település, ezért konfliktust jelent, hogy a települési szennyvízcsatorna-hálózat ugyan részben kiépült, azonban a rákötések a csatornázott területeken sem teljes körűek. A térségben több közcélú vízellátást biztosító ivóvízbázis települt, melyek vízminőségének védelme érdekében különös figyelmet kell fordítani a karsztos képződményekben gyorsan terjedő szennyeződések megakadályozására.

A település vízfolyása a Budajenői-patak, mely a csapadékvizek és a tisztított szennyvizek befogadója. A patakok számára potenciális szennyező forrást a helytelenül kialakított közműpótlók, illetve a burkolt utakról árokrendszeren keresztül lefolyó csapadékvíz jelenti.

Környezeti veszélyforrást hordoznak magukban a patak és mellékágainak belterületi mederszakaszai, melyek néhol rendezetlenek, a fenntartási sáv nincs biztosítva. **Heves esőzések alkalmával gondot okoz a csapadékvizek nem megfelelő elvezetése, a befogadó patakba, árkokba lökésszerűen érkező csapadékvizek mederben tartása, mely így időnként elöntéseket okoz.**

Talaj- és termőföldvédelem tekintetében a település változatos domborzati adottságai, és a déli területek összefüggő, nagytáblás szántóföldi művelés alatt álló területei említendők meg. A Budajenői-patak mentén található lejtős területeken találhatóak erózió-veszélyes területek. A település északi részét képező domboldalakon a jelenlegi erdőborításnak köszönhetően, erózióveszély elsősorban csak a Szőlőhegyen jelentkezhet. A termőföld védelme szempontjából is kedvező a déli mezőgazdasági területeken a táblák között húzódó mezővédő erdősávok, melyek a szél-erózió hatását, hőingadozást is mérséklék. Ezek megőrzése és fejlesztése a továbbiakban is fontos.

Telkin az egyik legjelentősebb lokálisan jelentkező környezetterhelést okozó forrás a településen átmenő 1103 jelű közút. A nagyobb forgalmat bonyolító közút keresztül halad a település belterületén, annak közvetlen környezetében zaj- és levegőterhelést okozva. **Konfliktust elsősorban a szűkebb keresztmetszetű lakóterületen keresztülhaladó szakaszokon jelentkezik az Ófalu és Viziváros területén, ahol az épületek az úttengelyhez közel helyezkednek el. Itt nincs lehetőség a környezeti terhelést csökkentő, hatékony zöldsáv kialakítására, a levegő és zajterhelés csökkentésére.** Összességében azonban a számítások és a jogszabályi előírások összevetése alapján megállapítható, hogy zajterhelés tekintetében a



1103-as jelű út mentén jelentős mértékű, azaz 10 dB-t meghaladó határérték túllépés sehol nem tapasztalható.

Kedvező adottság, hogy a településen és környezetében jelentősebb légszennyezettséget okozó ipari és üzemi tevékenység nem terheli a levegőminőséget. Diffúz légszennyezést a szántóföldekről illetve burkolatlan utakról származó porjelenet, mely lokálisan jelentkezik. Jelentősebb üzemi eredetű zajforrás sem okoz konfliktust a településen.

A településen a hulladékgyűjtés is szervezeten történik, az illegális hulladéklerakás sem jellemző, a zöldhulladék lerakás kivételével. A község külterületén található felhagyott települési hulladéklerakó-telep, rekultivációja nagyrészt befejeződött, újrahasznosítás még nem történt.

Településszerkezet

Telki településszerkezetének és településképi karakterének meghatározó elemei a táji környezet és a domborzat sajátosságaiból adódnak, fő jellegzetességét a Budai hegyek lábánál és a Zsámbéki medence peremén, mint **két eltérő jellegzetességekkel bíró kistáj találkozásánál kialakult, markánsan elkülönülő morfológia** képezi.

A domborzati adottságok határozzák meg az egyes településrészek feltáró és kiszolgáló úthálózatának vonalvezetését, ez teljes mértékben érvényes a hagyományos településrészekre és többé-kevésbé az újonnan kialakult lakóterületekre is. A völgyeletekben, illetve a rétegvonalakkal párhuzamosan futó, a terepre illeszkedő hosszanti fő feltáró utak alkotják a hálózat gerincét, amelyeket helyenként rövidebb és meredekebb harántoló utcák kötnek össze a rövidebb átjárhatóság biztosítása érdekében.

Festői adottság, hogy a településképeknek sok ponton szerves elemévé válik a táji környezet látványa, mintegy vizuális szimbiózist hozva létre a természeti és a művi környezet között.

Mindez elmondható a településről feltárolt táj látványában és a környező kilátópontokból feltárolt rálátásokban is. E tekintetben persze találkozunk eltúlzott mértékű művi beavatkozásokkal is, leginkább a Legelő-domb platójának térségében.

Településszerkezeti szempontból megemlítenő a központrendszer szétagoltsága, amely a hagyományos faluközpont funkcionális kiüresedését eredményezheti és növeli a településen belüli járási forgalmat.

A településképre is sajnálatos módon negatívan kihat a lakócélu fejlesztések befejezetlenségéből fakadó "torzóhatás", amely - a gazdasági válság és a szuburbanizációs tendenciák változása mellett - a több póluson elindult és túlméretezettnek tűnő területi terjeszkedés következménye is.

Belterületi területhasználat

Telki belterületének területhasználata homogénnek mondható. Jellemzően, több mint 60%-a lakóterület, ezen belül is a kertvárosias lakóterület dominál. Sok a beépítetlen ingatlan, az összes belterületi telek csaknem 20%-a. Falusias lakóterület a Víziváros és az Újfalú településrészekben található. Mivel **a lakóterületen elég sok a túlépített telek**, az övezeti paraméterek átgondolása megfontolandó. Társasházias beépítésű ingatlanok Erdőalja településrészen, az un. Becco területen találhatók. A belterületen belül lakóterületi fejlesztési területnek a volt üdülőtérület nevezhető Hosszúhát településrészen, ahol a volt nyaraló telkek lakóterületi funkcióváltása történik. Mivel lakóterületen belül is **sok a még beépítetlen ingatlan**, elsősorban ezek beépítése a lakófunkció növekedési iránya.

A **főbb intézményi funkciók** az erre a célra kijelölt meglévő és tervezett településközpont vegyes területeken alakultak ki. Mivel a településközpont vegyes fejlesztési területen is sok a beépítetlen ingatlan, a belterület növelése ebből a célból sem várható. A temető alatti központi vegyes fejlesztési terület belterületbe vonása és beépülése csak távlatban várható. Kivétel ez alól a szomszédos edzőközpont bővítése.

A nagy terület-igényű intézmények általában különleges területbe soroltak.

Gazdasági területek Telkiben - övezeti besorolás tekintetében - nem találhatók, a településközpont vegyes területeken van lehetőség a lakókörnyezetet nem zavaró funkciók megjelenésére.



Zöldterületi övezetek tekintetében Telki szerényen ellátott. Mivel a sok kertvárosias besorolású ingatlan jelentős magánterülettel rendelkezik, a néhány játszótér és közpark száma további növelést igényel. Az erre kijelölt fejlesztési területek növelése megfontolandó.

Épületállomány

Telki belterületi épületállománya fele-fele arányban **jó és közepes állagúnak nevezhető**, a rossz állagú épületek aránya elenyésző. Beépítési mód tekintetében a **szabadon álló beépítés dominál**, bár a hatályos HÉSZ több helyen ír elő oldalhatáron álló beépítési módot. Az épületek szintszáma csaknem fele-fele arányban **földszintes, illetve földszint+tetőteres**. Magasabb épületek elsősorban a Kórház fasor mentén találhatók, melyek általában intézmények.

Épített környezet értékei

Telki Helyi építési szabályzata tartalmazza az országos műemléki védelem alatt álló épületeket, építményeket. Ezen kívül helyi védett építmények, -terület és -utcakép is szerepel a HÉSZ-ben, melyek megőrzésére - egyelőre helyi értékvédelemről szóló rendelet hiányában - a szabályzatban részletes előírások szolgálnak. A helyi értékek komplex szemléletű védelme érdekében **javasolt önálló helyi értékvédelmi rendelet megalkotása**. A HÉSZ helyi védett listája csaknem teljesnek mondható, viszont **kiegészítése javasolt** az út menti keresztek, a közterületi kutak és felépítményeik tételes felsorolása tekintetében.

Közlekedés

Telki a főváros központjától 21, a közigazgatási határtól 10 kilométerre, Budapest vonzáskörzetében helyezkedik el. Ez a tény dominálja a település keltett/vonzott forgalmát, **jellemző a Budapest irányú ingázás**. Ehhez képest a térségi közlekedést a Telkin kelet-nyugati irányban áthaladó egyetlen országos út biztosítja, mindenki erre az egy (átmenő forgalommal is terhelt) útra van kényszerítve, **hiányzik a közvetlen autópálya, illetve főúti kapcsolat, vagy akár csak egy közvetlen alternatív mellékúti kapcsolat**.

Az országos út még mindig elválasztó sávot képez a község északi és déli része között, a körforgalmú csomópont és a középszigetek megépülése forgalomcsillapító hatású, de igazi belterületi fő utca arculatot az utca csak rövid szakaszon kapott. A helyi utcahálózaton belül viszonylag sok a kiépítetlen, illetve rossz burkolatú utca, és sok újkori utcánál hiányzik az egységes szép utcakép, az utcafásítás.

A kerékpáros közlekedés számára egyelőre nagyon kevés a kiépített/kijelölt kerékpárút, pedig a belső közlekedésben, illetve a tömegközlekedésre ráhordó közlekedésben jól használható eszköz lehetne a kerékpár. Egyelőre még hiányoznak a túrakerékpáros útvonalak és létesítmények is. Az elmúlt években a község sokat tett a gyalogosok érdekében (járdaépítések, 30-as övezetek, forgalomcsillapító küszöbök, járdák építése), de **hiányoznak a településközpontokat felfűző, összekötő fő gyalogos tengelyek, gyalogos terek rendszere**.

A régióban a közösségi közlekedési kapcsolatokban előtérbe került a vasúti közlekedés ügye. Telki közigazgatási területén nincs vasút és a vasúti csatlakozás távolsága az ütemes elővárosi menetrend esetleges bevezetésével, és a herceghalmi, biatorbágyi állomási P+R parkolók kiépítésével is csak elméletben válhat versenyképes alternatívává a személygépkocsihoz képest. Sajnos a közúton a közösségi közlekedés még mindig csak a vasúttal párhuzamosan történik (a Széna térhez/Kelenföldi pályaudvarig, illetve Perbálra/Zsámbékra), a vasútra ráhordó szerepe nincs.

Közművek és elektronikus hírközlés

A helyzetfeltárás készítésekor a közműellátás mértékének és módjának részletes vizsgálata elkészült. Megállapításra került, hogy **a villamosenergia, valamint a vezetékes termikus energiaellátás kiépítettsége a beépített, illetve a beépítésre szánt területen kedvező kiépítettséggel rendelkezésre áll, de a vízellátottság és a vízelvezetésben, úgy a szennyvízelvezetés, mint a felszíni vízrendezés területén még fejlesztési igények vannak**.



A szennyvízelvezetés hiányosságának felszámolása fontos feladata a településnek, mivel a település kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekszik. Ehhez a közcsontra hálózatra az érintett ingatlanok rácsatlakozását kell mielőbb megvalósítani, valamint a még nem csatornázott területek csatornázását kell kiépíteni. A szennyvízcsatornázás fejlesztését várhatóan segíteni fogja a derogációs kötelezettség vállalás is, amelyben 2015 december végéig jelentős csatornázási fejlesztést vállalt az ország.

Fejlesztést igényelnek a szennyvízátemelő műtárgyak, amelyeknek búzzáróvá és zajvédetté tétele szükséges ahhoz, hogy a környezetében ne okozzon kellemetlen búzhatást.

A közműveket érintően a feltáró vizsgálatok készítése során meghatározó szempontként jelentkezett, annak vizsgálata, hogy közművesítési szempontból az ismert és prognosztizált környezeti és természeti változásokhoz miként tud a rendelkezésre álló közműellátás alkalmazkodni, illetve közműveket érintően milyen fejlesztési igények kielégítésére kell felkészülni.

A világban jelentkező klímaváltozás évek óta tapasztalható változásokat hozott a hazai időjárásban is. A településen élő számára az élıhetőséget szolgáló elvart életkörülményeket a változó környezeti és klimatikus hatások mellett is biztosítani kell, amely egyre igényesebb infrastruktúra ellátással, ezen belül közműellátással elégíthető ki. A közműellátás vonatkozásában így már nemcsak mennyiségi elvárások vannak, hanem minőségi ellátási színvonalával szemben is vannak elvárások.

A klímaváltozás okozta szélsőséges időjárás, a nagyobb csapadékesemények és az általános felmelegedés előfordulása mellett is az élıhetőség fenntartása a közműellátással szemben új igényeket támaszt.

Változnak a csapadék viszonyok, rövid idő alatt nagy intenzitású záporok veszélyeztetik az épített környezetet és a természeti környezetet csak úgy, mint a mezőgazdasági hasznosítású földterületeket, erdőterületeket. Telki változatos topográfiai adottsága mellett kialakult, illetve kialakított vízelvezető rendszerek a nagy záporok zavarmentes levezetését nem tudják biztosítani. ***A településre jellemző nyílt árkos vízelvezetés, részben megfelelő kialakításának, részben karbantartásának hiányosságai miatt a nagy záporok levezetésére nem alkalmasak.***

A megfelelő vízelvezetés kialakításának hiánya, amely a település jelentős hányadára jellemző, az épített környezetben elöntés veszélyeztetést, komoly eróziót okoz az utaknál és a be nem épített területeken.

A befogadó patakba, vízfolyásokba lökészerűen érkező csapadékvizek mederben tartása nehézségeket, időnként elöntéseket okoz. Ennek elkerülésére az árkok, vízfolyások medrét is fel kell készíteni a nagyobb intenzitású záporok fogadására. ***Fejlesztteni kell a vízelvezetés hálózati rendszerét és növelni kell a víz-visszatartás lehetőségét.***

A klímaváltozás okozta hatás, hogy számítani kell arra, hogy a csapadékesemények hiánya is megjelenhet, amely nagy szárazságokat hoz, hatására a talajvízszint süllyedése jelentkezik, a mezőgazdaságban, az erdőgazdaságban jelent komolyabb megoldandó feladatokat. Ennek kezelésére a víz-visszatartás lehetőségére is fel kell készülni.

Meg kell említeni, hogy a település geológiai adottsága, az agyagos-márgás talaj amelyben a csapadékos és száraz időjárási váltások talajmozgást okoznak, ez a talajmozgás károsítja a közműhálózatokat, csökkentve azok élettartamát.

A klímaváltozás okozta szélsőséges hatásként jelentkezik a kutatások szerint a felmelegedés is, amelynek kezelése jelentős energiaellátási fejlesztést fog igényelni. A felmelegedés hatására enyhébb teleket, illetve rövidebb, bár előforduló szélsőségesen hideg időszakot jósolnak az ez irányú kutatások, hatására a téli fűtési szezonban összesen energiafogyasztás csökkenés várható, de a nyári túlmelegedés elleni klímavédelem energiaigénye az évi energiafogyasztási mérleget jelentősen rontani fogja.

Az ***üzemeltetés*** és csak kizárólag az üzemeltetést vizsgálva, annak a költségigénye csökkenthető, a fenntarthatóság javítható optimálisabb energiahordozó szerkezet kialakításával, ***a hagyományos vezetékes és nem vezetékes energiahordozók mellé a megújuló energiahordozók nagyobb részarányú bevonásával.***



A megújuló energiahordozó hasznosításához szükséges beruházás ugyan költségigényes, de üzemeltetési költsége a hagyományos energiahordozókhoz (hálózati gáz, hálózati villamosenergia) képest minimális.

A megújuló energiahordozó hasznosításához szükséges beruházás költségigényes, tisztán *gazdasági szempontú vizsgálatok alapján többnyire csak hosszabb távon megtérülő, vagy meg nem térülő* beruházásként valósítható meg. Ha a gazdasági szempontokon túl a beruházásnál a nemzetközi elvárások és vállalások teljesítési igénye is felmerül, a hasznosítás lehetőségéhez szükséges beruházás támogatással valósítható meg, csak az üzemeltetési költséget tekintve a hagyományos energiahordozókhoz (hálózati gáz, hálózati villamosenergia) képest a fenntartási költségigénye minimális.

A megújuló energiahordozók hasznosításának hatékonyságát az optimális kihasználtságával lehet elérni. Alkalmazásra elsődlegesen a napenergia vehető igénybe, napkollektorok-napelemek alkalmazásával. Az amortizációt meghaladó idejű megtérülési ráták és a gazdasági környezet sajátosságai miatt rentabilitást közelítő fejlesztés csak jelentős külső pályázati forrás mellett képzelhető el.

Meg kell említeni, hogy a település arculatát befolyásolja a kiépített közvilágítása. A vagyonvédelem, az arculatalakítás és a társadalmi közérzet javítására is a közvilágítás mennyiségi és minőségi fejlesztése szükséges.

A jelenlegi helyzet és a folyamatok rövid összefoglalása, kitörési pontok

- 1. Visszaáramlás Budapestre – „Népességnövekedési fordulat”.** A kilencvenes évektől megkezdett erőteljes betelepülés, Budapestről való kitelepülés az elmúlt években jelentősen visszaesett, és nő az elköltözési, visszaköltözési hajlandóság a lakosság körében. Ennek okai részben a külső gazdasági környezetben (gazdasági válság, ingatlanpiaci krízis) bekövetkezett változások, részben a község ellentmondásos fejlődése (az első generációs népes fiatal korosztály felnövekedését követő elköltözése, a települési környezet erőteljes urbanizálódása, ugyanakkor a városi szolgáltatások relatív hiánya). **A településfejlesztés feladata a külső vonzerő növelése helyett a belső vonzerő, a népességmegtartó erő növelése.**
- 2. Közösségalapítók – „Új generációs társadalom”.** A település az elmúlt évtizedben lezárta a „honfoglaló” korszakot, és felnőtt az őslakosság létszámát többszörösen meghaladó létszámú második generáció. A következő időszak feladata az erős helyi közösség kialakítása, az újonnan beköltözők és a második generációs társadalom települési identitásának, helyi kötődésének erősítése. **A fő feladat tehát a közösségépítő tevékenységek ösztönzése.**
- 3. Fókuszban a fiatal és az alapító generáció – „Egészséges település”.** Telki demográfiai összetételében a fiatal, gyermekes családok beköltözésének, helyi családalapításnak köszönhetően a fiatalok aránya jelentősen nőtt az elmúlt időszakban, ugyanakkor a jövő kihívása lesz az idősödő generációk ellátása is. Mindkét társadalmi csoport a település gazdasága szempontjából kiemelten fontos, a fiatalok hordozzák a dinamizmust, az innovációs képességet, és produktivitást, amelynek helyben való kiaknázása csak a fiatal népesség minél nagyobb arányának helyben tartásával érhető el. **A két generáció jól kiegészíti egymást,** ugyanis az idősebb generációk hordozzák magukban a hagyományokat, a felhalmozott tudást, és nem utolsósorban az alkonygazdaság szempontjából is jelentős gazdasági potenciált fog képezni.
- 4. Innovatív-kreatív tevékenységek – „Okos település”.** Agglomerációs összehasonlításban is nagy szellemi és anyagi erő (vagyon, vásárlóerő) van jelen Telkiben. **Az itt élők a szellemi energiájukkal teremtik meg anyagi jólétüket.** A lakosság azonban a kreatív, ambiciózus céljait máshol, döntően Budapesten fejti ki. Ki kell használni ezt a „megújuló” erőforrást a falu fejlesztésében, egyfajta „Telki-minta” kialakításában. A szellemi erő azonban csak hálai



jár Telkibe. A falu reggel kibocsátja, este befogadja lakóit. A jelenlévő szellemi és anyagi energia munkahely teremtmő, település- és tájalakító erő. A népesség naponta eljár, alkotó képességének máshol ad teret, pedig kínálkozó lehetőség lenne a helyben, közelben való tevékenység is, amit sokuk foglalkozása lehetővé is tenné (vállalkozók, tervezők, kutatók, orvosok, művészek, oktatók, szakértők, stb.). Ha Telkibe tennék át székhelyüket, akkor a falu nappal is élő, tevékeny hely lenne. Ráadásul ide fizetnék adójukat, itt költenék el pénzüket, ami jelentős forrás lenne. Mindez egy hosszabb folyamat eredménye lehet, mivel jelenleg Budapest a fő munkahelyi célpont.

5. **Intenzív területhasználat – „Településközpont-lánc”.** A korábbi évek extenzív növekedése helyett a település belső, alulhasznosított területeinek intenzív hasznosítására van szükség. Ennek keretében elsődleges a három intézményközpont közösségi térré fejlesztése és az azokat összekötő kerékpáros és gyalogos sétányok kialakítása, amely a **településközpont lánc létrehozásával** jelképesen is utal **a közösségépítés fontosságára**, amellet, hogy természetesen lényeges a lakossági szolgáltatások bővítése, a közszolgáltatások fejlesztése, az innovatív-kreatív miliő megteremtése szempontjából is. A többközpontú adottság előnnyé változtatható, a központ-lánc egyes elemei különböző funkciókat tartalmazhatnak, egyúttal (köz)teret adva a különböző közösségi életformáknak.
6. **Saját talpra állás. „Progresszív, részvételi településirányítás”.** A település mérete, jellege már bizonyos tekintetben igényli a falusi településirányítás szerkezetének átalakítását, és a lakosság nagysága lehetővé teszi, hogy az aktív, tevékeny lakosok közvetlenebb szerepet vállaljanak a település közösségi alapú megújításában. Új szervezeti háttér kialakítása szükséges ahhoz, hogy a helyi tudás, tapasztalat hasznosuljon és az intézkedések minél közelebb kerüljenek a lakosság igényeihez. A szubszidiaritás elvét követve a település közössége oldhatja a külső tényezőktől való függőséget **a belső erőforrásokra, kohézióra épülő közösségi és gazdasági élet alakításával.**



3. SWOT ANALÍZIS

A megalapozó vizsgálatok alapján elkészült a település erősségeire, gyengeségeire, lehetőségeire és a fejlődést akadályozó veszélyekre vonatkozó SWOT - analízist. Jelen analízis összegző előkészítése a koncepció kialakításához vezető útnak. A következő lépés a fejlesztési fő irányok meghatározása volt, amelynek előzetes önkormányzati és lakossági véleményeztetése után került sor a koncepció kidolgozására.

Térségi kapcsolatok, településhálózat

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
• Budapest közelsége, a nagyvárosi ellátások, szolgáltatások gyors elérhetősége • A Budai hegyek és a Zsámbéki medence peremén való elhelyezkedésből adódó markáns morfológia és a festői táj vonzereje	• A főváros közelségéből adódó igen nagy mértékű ingázás • Főúthálózatokhoz (M1 autópálya, 1.sz. Főút) vezető közvetlen útkapcsolat hiánya, "szigetszerűség" • Gépkocsi központúság, az elővárosi vasúthálózatra, illetve a metróhálózatra ráhordó direkt buszjáratok hiánya • Összenövés Budajenővel • Kiaknázatlan kooperációs lehetőségek a szomszédos településekkel
LEHETŐSÉGEK	KOCKÁZATOK
• "Szigetszerűség" oldása, MO autópálya és 101. sz. főút, esetleg a Telki - M1 autópálya Herceghalmi csomópont között út kiépülése • Az elővárosi vasút irányába (Herceghalom, Biatorbágy) ráhordó buszjáratokkal a térségi közlekedési kapcsolatok javítása • Főváros közelségére alapozva a turisztikai vonzerő jobb kihasználása	• A főváros árnyékában Telki alvótelepülés marad • Az ingázó életmód révén Budapest (valamint Budakeszi, Páty) továbbra is elvonja a vásárlóerőt, nem alakulnak ki a feltételek a helyi minőségi szolgáltatások megtelepedéséhez • A tervezett haránt irányú közlekedési kapcsolatok nem, vagy csak nagy távlatban épülnek ki • Összenövés veszélye Páttal, a korábbi golfalu-beruházás újraéledése.



Társadalom

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
• Kedvező, fiatalos korszerkezet • Jelentős humán tőke, innovációs képesség (magasan képzett, kvalifikált lakosság) • Kiemelkedő jövedelmi viszonyok, vásárlóerő és szociális helyzet • Erős civil szféra, együttműködési készség, kulturális tőke • Magas gazdasági aktivitás, alacsony munkanélküliség • Működő közösségek jelenléte, igény továbbiak kialakítására	• Erős fővárosi tudás elszívás, a kreatív gazdasági tevékenység jelenléte gyenge • Növekvő elvándorlási hajlandóság, Alacsony szintű helyi munkahely kínálat • Rejtett munkanélküliség, gazdasági inaktivitás (pl.: megváltozott munkaképességűek) • Egységes „telki”-i lokálpatriotizmus hiánya • Hiányos humáninfrastruktúra • Létező feszültség az egyes településrészek között az eltérő fejlettség okán
LEHETŐSÉGEK	KOCKÁZATOK
• Fenntartható, egyensúlyos népességnövekedés • Magas hozzáadott értéket előállítani képes, innovatív-kreatív közösség • Magasan kvalifikált, a településhez kötődő helyi társadalom • Környezettudatos, szolidáris (család-és idősbarát) közösségek • Egységes telki-lokálpatriotizmus • Erős helyi civil-társadalmi háló(zat), proaktív közösség • Szoros együttműködés a civil, a vállalkozói és az önkormányzati szereplők között	• A fiatal, innovatív, kvalifikált népesség végleges elvándorlása • A helyi társadalom lassú elöregedése • Gyengülő helyi társadalmi háló • Civil szektor érdektelenségének kialakulása



Gazdaság

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
• Kiváló helyi szürkeállomány, tudás, szellemi tőke • Fejlesztésre alkalmas belterületi ingatlanok rendelkezésre állása • Viszonylag értéktartó ingatlanállomány • Kiegyensúlyozott önkormányzati gazdálkodás • Budapest közelsége • Értékes természeti környezet	• Kiaknázatlan helyi szürkeállomány, tudás • Gyenge „helyi” gazdaság • Relatív alacsony szolgáltatási színvonal • Hiányos humán és gazdasági intézményhálózat • Helyi értékek kihangsúlyozatlansága • Hiányzó települési-gazdasági jövőkép
LEHETŐSÉGEK	KOCKÁZATOK
• Helyi gazdaság bővítése (pl.: helyi tudás helyben hasznosítása, kreatív tevékenységek és k+f szektor vonzása, erősítése) • Települési vonzerő megőrzése, hasznosítása (helyi értékek feltárása, hangsúlyozása, gazdasági érték) • Egyedi, kreatív vállalkozási környezet kialakítása telkiek számára • Szolgáltatás-fejlesztés • Természeti környezettel harmonikus fejlődés (pl.: ökogazdaság, energia) • Turizmus-fejlesztés (kerékpáros, természetjárás, öko, stb.) • Községi gazdaságfejlesztés	• A helyi gazdasági környezet romlása • Kedvezőtlen migrációs folyamatok (pl.: kreatív fiatalok végleges elvándorlása), • Települési környezet, életminőség romlása • Alvótelepülés jelleg erősödése • Erősödő térségi versenyben gyengülő térségi pozíció



Táj- és természetvédelem

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
- Kiemelkedő táji-, természeti adottságok, változatos domborzat - Értékes, országos és nemzetközi védelem alatt álló területek jelenléte (Budai TK, Natura 2000 terület) - Védett területeket is lefedő összefüggő ökológiai hálózati rendszer (Budai TK, Budajenői-patak) - Magas erdősültségi arány, északi oldal kiterjedt összefüggő erdőterületei - Összefüggő, jó minőségű, művelt mezőgazdasági területek - Mezővédő fásítások jelenléte - Telki Szőlőhegy hagyományos tájhasználat, megjelenése - A természeti adottságok, domborzat és az emberi tevékenység nyomán kialakult tájhasználat harmóniájából eredő értékes tájképi hatás, - Művelésből kivett területek alacsony aránya	- Pufferterületek hiánya a védett, illetve ökológiailag értékes területek és lakóterületek között - Helyi természetvédelmi területek hiánya, a települési szinten természeti és ökológiai szempontból értékes területek védelmére - Szőlők, gyümölcsösök területi kiterjedésének alacsony volta
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK/KOCKÁZATOK
- Értékes természeti környezet védelme, megőrzése az utókornak, - Erdőterületek megőrzése, kiemelt védelme - Védett természeti értékekkel harmóniában a turizmus (természetjáró, kerékpáros, lovas) fejlesztése, potenciál kihasználása - Értékes természeti környezetből adódó, környezeti nevelésben betöltött szerep erősítése - Jó minőségű termőföldek mezőgazdasági hasznosítása, ökológiai gazdálkodás fejlesztése - Gyümölcsös és szőlőterületek arányának növelése - Hagyományos Szőlőhegyi tájhasználat fenntartása és támogatása - Mezővédő tájfásítások megőrzése és fejlesztése	- Védett természeti értékek pusztulása - Védelmet nem élvező élőhelyek, helyi értékek pusztulása - Erdőterületek csökkenése, tarvágásos erdő felújítási módszer jelenléte - Konfliktus a védett területek és a határos lakóterületek között - Tájképileg is értékes Szőlőhegy hagyományos tájhasználatának sérülése, szőlőkultúra visszaszorulása, - A település tájképi egységének, harmóniájának megbomlása - Kilátópontok, rálátások csökkenése, elépítése



Zöldfelületek

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
• Közhatalati zöldfelületi ellátottság a potenciálokak tekintve megfelelő • Összességében kedvező képet mutató zöldterületek • Közterületi zöldfelületek gondozottak, állapotuk jó • Erdőterületek közvetlen kapcsolatban állnak a beépített területekkel • Egységesen eltelepített fiatal fasorok • Intézménykertek zöldfelületei rendezettek	• Kihatalatlan zöldterületi potenciál (kijelölt funkció nélküli közparkok) • Meglévő zöldterületek funkciók tekintetében egysíkúak, (játsszóterek dominanciája) • Egyéb korosztályok szabadtéri közösségi terek alacsony volta • Budajenői-patak egyes belterületi szakaszainak rendezetlensége • Vonalas zöldfelületi rendszer hiányos • Településképet meghatározó, kifejtett fasorok hiánya, különös tekintettel a fő közlekedési útvonalakra
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK/KOCKÁZATOK
• Kijelölt zöldterületek kiépítése a természeti értékek figyelembevételével • Közhatalatú zöldfelületek változatos funkcióval való megtöltése • Szabadtéri közösségi terek kialakítása • Adottságokra alapozóan a rekreációs lehetőségek bővítése	• Zöldterületi potenciálok kihasználásakor a természetközeli élőhelyek sérülése • Vonalas közterületi zöldfelületek további fejlesztésének elmaradása • Zöldterületek funkcióbővítésének elmaradása, a felnövekvő generációk igényeit nem elégítik ki • Potenciális zöldfelületek fejlesztésnek elmaradása, (kijelölt zöldterületek), degradációja • Közösségi terek kialakításának elmaradása



Környezeti állapot

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
- Jelentős környezetszennyező ipar nem működik a környéken - Zavaró területhasználatok, üzemi tevékenységek, állattartó telephelyek, nincsenek - Csatornahálózat nagy arányú kiépítettsége a belterületen, - Vizuális környezetterhelést okozó degradált területek, bányák, felhagyott területhasználatok nincsenek - Termőföld védelme szempontjából is kedvező mezővédő erdősávok megléte	- Település belterületén keresztülhaladó 1103 jelű közút forgalmának környezetterhelése - Kiépített csatornahálózatra való rákötöttség nem kielégítő aránya - Budajenői-patak medrének rendezetlensége - Budajenői-patak védősávjának biztosítatlansága - Mezőgazdasági területeken a kemikália használata - Illegális zöldhulladék lerakás
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK/KOCKÁZATOK
- Csatornahálózatra való rákötés növekedése - Megújuló energiaforrások egyre nagyobb mértékű hasznosítása - Környezetkímélő biogazdálkodás terjedése - Mezővédő erdősávok megőrzése és fejlesztése - Záportároló kialakítása a természetes és természetközeli élőhelyek védelmével	- Csatornahálózatra való rákötések elmaradása, potenciális talajszennyezés fennmaradása - Budajenői-patak potenciális szennyeződése - Mezőgazdasági vegyszerhasználat - A településen belüli gépjárműhasználatot csökkentő kerékpáros és gyalogos közlekedési felületek fejlesztésének elmaradása - Mélyfekvésű területek rendezésének elmaradása



Értékvédelem

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
• Országosan védett értékét különlegességében hordozó műemlékek megléte (Két angyal kereszt) • Számos értékes, helyi védelemre méltó épület, kereszt, köztéri kút • Védelemre méltó történelmi településmag, utcaszakaszok	• Helyi értékvédelmi rendelet hiánya • Értékes épületek, építmények folyamatos állagmegőrzési feladatai • Értékmegőrzéssel kapcsolatos feladatok, lehetőségek magántulajdonosi ismeretének hiánya • Értékvédelmi támogatási rendszer hiánya
LEHETŐSÉGEK	KOCKÁZATOK
• Értékek felmérése, értékkataszter létrehozása • Értékkörző szabályozás kidolgozása • Helyi értékvédelmi rendelet megalkotása • Építészeti hagyományokban rejlő egységes arculat, utcakép kialakítása • Értékes épületek közösségi célú hasznosítása, elővásárlási jog • Védett természeti értékek összekapcsolása az értékes épületekkel, idegenforgalom	• Engedély nélküli átalakítások, bontások • Helyi értékvédelmi rendelet és annak részeként a támogatási rendszer megalkotásának elmaradása



Közlekedési infrastruktúra

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
- Közlekedés-földrajzilag kedvező fekvés, közeli (de a településen nem átmenő) főúthálózat (M1, 1.sz. főút) - Közeli (bár jelenleg nem elég jól elérhető) vasútvonal - Karakteres, szép régi utcák, régi faluközpont - Megfelelően kiépített, forgalomcsillapított új utcák	- Közvetlen autópálya/főúti kapcsolat hiánya - Országos mellékút elválasztó szerepe - Gyenge észak-déli irányú útkapcsolatok (helyi és térségi) - Közvetlen vasúti kapcsolat hiánya - Vasútra ráhordó autóbuszjáratok hiánya, vasútra ráhordó úthálózat gyengesége - Helyenként nem megfelelően kiépített lakóutcák - Hiányzó gyalogos utcák és terek - Hiányzó helyi/turista kerékpárút-hálózat, bicikli tárolók
LEHETŐSÉGEK	KOCKÁZATOK
- Közvetlen(ebb) autópálya/főúti kapcsolat kiépítése, esetleg több irányban is (M0, M11, közvetlen összekötő út) - Közösségi közlekedés fejlesztése, vasútra ráhordó autóbuszjáratok - Vasúti közlekedésre ráhordó úthálózat kiépítése - Kereszt irányú (észak-déli) gyalogos kapcsolatok fejlesztése - Karakteres, jellegzetes telki közterületi karakter létrehozása - Kerékpárút hálózat fejlesztése, B+R - Az alközpontok erősítése gyalogos terek, gyalogosbarát területek fejlesztésével, és azok összekapcsolásával - Turistautak fejlesztése	- Átmenő forgalom megmaradása, esetleg növekedése - Országos út, mint elválasztó folyosó - Az állandó dugók miatt egyre nehezedő ingázás - Közösségi közterek és kapcsolataik hiánya, egymástól is elszigetelődő, élettelen, „autós” településrészek



Közmű infrastruktúra

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
- Jelentős arányban kiépített közműhálózat - Víz- és gázellátás biztosításához kedvező regionális hálózati kapcsolat rendelkezésre állása, segítségével kapacitás-bővítési lehetőség - Saját szennyvíztisztító telep - Felszíni vizekben való gazdagság - Nagyon kedvező infokommunikációs kiépítettség rendelkezésre állása	- A közcsatorna hálózatra csatlakozás nem teljes körű - A szennyvízátemelő műtárgyak jelen műszaki kialakításával bűzhatással terhelik a környezetet - A felszíni vízrendezés lehetőségét korlátozza a befogadó Budajenői-patak vízszállító képességének korlátozottsága - Csapadékvíz elvezetésének jelenlegi műszaki megoldása nem megfelelő. - Befogadó korlátozott kapacitását kompenzáló csapadékvíz visszatartó záportározók hiányoznak - A vizek élővízbe vezetése előtt nincsenek hordalékfogók - A légvezetékek terhelik a környezetet, akadályozzák a klímaváltozás hatáskompenzálását szolgáló fasor-ültetés lehetőségét - A település területét, biztonságát befolyásoló közvilágítás mennyiségi és minőségi hiányosságai - Növekvő tendenciájú a fokozottabb légszennyezést okozó nem vezetékes energiahordozó hasznosítása
LEHETŐSÉGEK	KOCKÁZATOK
- Fejleszthető a szennyvízhálózat, ezzel növelhető a bekötöttség és csökkenthető a felszín alatti vizek szennyezése - Közművek felszín feletti-felszín alatti racionálisabb elrendezésével, igényesebb területgazdálkodással mikrokörnyezeti állapot javítás érhető el - Csapadékvíz elvezető hálózati rendszer hiányzó szakaszainak, műszakilag meg nem felelő szakaszainak ki- és átépítése - Vízvisszatartást szolgáló záportározók létesítési lehetősége - Épületek termikus energiaellátásának fenntarthatóságának javítása, - Közvilágítás általános minőségi és mennyiségi javítása - A rendelkezésre álló infokommunikációs technika további fejlesztése az otthonról történő munkavégzés fejlesztési lehetőségét biztosítása érdekében	- Csapadékvíz elvezetési rendszer korrekt kialakítása nélkül, tározókapacitások kialakítása nélkül a klímaváltozás okozta szélsőséges csapadékesemények kezelhetetlenné válnak - A nem megfelelő szabályozási szélességű utak közműsúfoltsága miatt a fasor-telepítés lehetősége korlátozott, a klímaváltozás okozta napfény hatás kompenzálására ezeken az utakon nincs lehetőség.



TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

1. JÖVŐKÉP

E fejezetben Telki jövőképe fogalmazódik meg a társadalmi, a gazdasági, a táji-természeti és az épített környezetre vonatkozóan. A jövőkép térségi szintű értelmezése mellett, rögzítésre kerülnek a településfejlesztési elvek. Előzetesen a koncepció idősíkjába eső lehetséges fejlődési forgatókönyvek felvázolása, majd a fejlődési pályák áttekintése, ezt követően Telki község fő fejlesztési irányainak, majd településfejlesztési koncepciója kerül ismertetésre.

A település jövőképének meghatározásához a kvantitatív módszerekkel összegyűjtött adatok (statisztikai adatok, önkormányzati és szakhatósági információk) mellett, a helyzetfeltárás és a koncepcióalkotás során lefolytatott kvalitatív elemzési módszerek (interjúk, fókuszcsoporthoz megbeszélések, kérdőíves /190db/) eredményei is támaszt nyújtottak. Utóbbiak esetében meg kell említeni, hogy a kvalitatív módszerű közvélemény kutatás nem tekinthető reprezentatív adatfelvételnek. A kutatási adatok ugyanakkor támpontul szolgálnak a lakosság tájékozottságának, véleményének, mentalitásának felméréséhez, illetve attitűdök meghatározásához. Ebből fakadóan az adatfelvételben megjelennek hangsúly eltolódások, esetenként megalapozatlan vagy divatos gondolati irányzatok.

Rövid összefoglalás a kérdőíves adatfelvétel eredményéről:

- a válaszadók részéről markánsan megjelenik az az álláspont, amely szerint Telki számára az info-kommunikáció és a szellemi tevékenységet végző kreatív tevékenységek jelentik a kitörési lehetőségeket, és hasonló mértékben meghatározó az a vélemény, amely fontosnak tartja a közösségi élet fejlesztését és a helyi gazdasági tevékenységek bővülését, pl. helyi piac, ökoturizmus, kisközségek, (
- a válaszadók 60 százaléka vélte úgy, hogy jelentősen javítaná az életminőséget a tömegközlekedés feltételeinek javítása (járatsűrítés, éjszakai járat). Mérlegelendő szempont, hogy egyharmad-egyharmad arányban vélik a lakosok úgy, hogy a jobb közlekedés egyrészt megszüntetné a település szigetszerűségét, másrészt jelentős azok aránya, akik javasolják közvetlen autópálya-kapcsolat kiépítését.
- a válaszadók mintegy kétharmada véli úgy, hogy Telki 20 év múlva akkor lenne jó, ha zölddebb és közösségibb település lenne, és a község lélekszáma nem haladná meg a 4 ezer főt.
- a kérdőívben szerepelt egy kérdés arra vonatkozóan, hogy a válaszadó, mely területeket tart fontosnak a település jövőbeli életképességének javítása szempontjából. Valamennyi megadott válaszlehetőségre (környezetbarát gazdasági terület, intézményellátottság javítása, közterületek, közösségi célú sportterületek, rekreáció fejlesztése) szignifikánsan magas volt a válaszadók száma, ezért mondhatjuk, hogy a lakosság valamennyi területen jelentős előrelépéseket vár, a témák között jelentős hangsúlykülönbséget a településen belüli gyalogos és kerékpáros közlekedés feltételeinek javítása jelenti, amelyre 68 százalékban érkezett szavazat.
- nagyon jelentős keresletet tükröznek a helyi szolgáltatások iránti igényre vonatkozó kérdésekre adott válaszok, napi bevásárlás és sport, testedzés 73%, szépségápolás 65%, vendéglátás 56%. A megfogalmazott igények ellenére a tapasztalat az, hogy eddig a Telkiben próbálkozó helyi szolgáltatások életképteleneknek bizonyultak, mert nem volt elegendő a kereslet. A helyzet paradox, mert a fizetőképesség ugyan adott, de mégsem tartja el a helyi kereskedelmet, szolgáltatást. Az ok-okozati összefüggés mélyebb vizsgálatot igényel (az eddigi szolgáltatási színvonal és a kereslet összevetése, helyi szokások, elvárások felmérése, környékbeli települések kínálatának vizsgálata, stb.).



- a helyi közösség építése szempontjából fontos kiemelni, hogy a válaszadók 80 százaléka a családi-szomszédsági kapcsolatokat, közösségeket magához közelinek tartozónak ítéli, és a sport, szabadidő is 65 százalékot képvisel.
- az üresen álló telkek hasznosítása érdekében a válaszadók jelentős része preferálja a bérbeadással történő hasznosítást, valamint a közösségi célú hasznosítást.
- A legjelentősebb problémák meghatározása során az alábbi megállapítások szerepeltek hangsúlyosan a kérdőívekre adott válaszban:
 - hiányos közlekedési, elsősorban tömegközlekedési feltételek,
 - kiforratlan identitás, hiányzó jövőkép,
 - hiányos lakossági szolgáltatások,
 - hiányos közszolgáltatások,
 - jelentős számú alulhasznosított lakóingatlan,
 - kevés közösségi tér, hiányzó közösségek,

1.1. A koncepció idősíkjába illeszkedő lehetséges fejlődési forgatókönyv változatok megfogalmazása

A fejezet taglalja a koncepcionális időtávban felmerülő lehetséges fejlődési pályákat. Miután egy 15-20 éves időtáv tartalmi előrejelzése meglehetősen bizonytalan, ezért számolni kell a stagnálás, illetőleg a leépülés változataival is.

1. Alvótelepülés változat – zsugorodás

Az alvótelepülés változatban a jelenlegi helyzetben megbúvó negatív tendenciák erősödnek: nem történik meg vagy nem sikerül a tudatos közösségi alapú, értékteremtő, a helyi gazdaság erősítését előtérbe helyező településfejlesztés, nem következik be a helyi gazdaságfejlesztési tevékenységek bővülése, eredménytelen a vállalkozásösztönzés. Ebben az esetben a népességet kezdetben a stagnálás, és a fiatalok várható elvándorlása révén a lassú csökkenés tendenciája váltja fel. A helyi foglalkoztatás nem nő, sőt a települések közötti növekvő verseny következtében Telki fokozatosan versenyhátrányba kerül.

Telki alvótelepülés szerepe erősödik. A fiatalok más településekhez orientálódnak, főleg a fővárosban végzik tanulmányaikat, ill. dolgoznak. A helyi lehetőségek hiánya miatt a felnövekvő fiatal generációk körében folytatódik az elvándorlás, ami hosszú távon az ingatlanértékek csökkenéséhez, a helyi kereslet szűküléséhez vezet.

Fenti társadalmi, gazdasági folyamatok az önkormányzati gazdálkodás szempontjából a helyi költségvetés helyzetének romlását vetítik előre, hiszen bár a stagnáló, vagy csökkenő, népesség középtávon a feladatok és egyúttal a kiadások csökkenését is jelentik (hosszú távon az előregedés révén már ez sem érvényesül), azonban a helyi bevételek is erőteljesen csökkennek, ami hiánygazdálkodást, a közszolgáltatások romlását vonja maga után.

Telki ebben az esetben veszít presztízséből, és belesimul az agglomerációs gyűrű településeinek tengerébe. A fokozatos öregedés és a hozzá tartozó mérsékelt gazdasági és vásárlói aktivitás pedig a passzív helyi életmód konzerválódásához vezet.

2. Útkeresés változat – szinten tartás / túlélés

Az Eurostat adatai alapján Közép-Magyarország a vásárlóerő-paritáson mért egy főre jutó GDP-t tekintve az EU átlag 110 százalékát érte el 2011-ben. Megbontva a régiót – fővárosra és Pest megyére – látható, hogy 2010-ről 2011-re Budapest ezt az értéket 145-ről 148 %-ra növelte, míg a Pest megyei 58-ról 57 %-ra csökkent, amelynél négy konvergencia megye is jobb mutatóval rendelkezik. A Pest megyei átlag mögött azonban jelentős eltérés tapasztalható, hiszen a fenti GDP adatokban benne vannak az agglomeráció országos viszonylatban is kiemelkedő jövedelmű települései, amelyek közé tartozik Telki is.

A 2014-2020 közötti időszakban Pest megye, így Telki is jelentős támogatási lehetőségektől esik el, tekintettel arra, hogy a Régió fejlettségi mutatói meghaladják az EU átlag 100%-át. Telki a Budapesti agglomeráció nyugati peremén fekszik, amely a legtöbb társadalmi-gazdasági mutató



tekintetében az ország legfejlettebb részének tekinthető, azonban a térségben óriási a települések közötti verseny, és a község hagyományos gazdasági érelemben nem tartozik a fejlődés „mainstream”-jébe (autópályák mente, ipari parkok, működő tőke betelepülés). Ebben az alternatívában a település hezitál, és nem tudja eldönteni, hogy miként tud egyensúlyt teremteni a természetközeli, nyugodt falusi milió, és a városi életmód, erőteljesebb gazdasági teljesítmény megteremtése között.

Ebben a változatban Telki elsősorban a külső tényezőkre, forrásokra épít, kevésbé hasznosítja meglévő értékeit (szürkeállomány, egyedülálló természeti adottságok, kultúra, stb.). Ipari-logisztikai, vagy termelő nagyvállalat betelepődése esetén Telki veszíthet meglévő kertfalujellegéből. A termelő-logisztikai kapacitások túlnövekedése esetén a települési környezetben a területhasználaton belül, a további intenzív betelepülés miatt pedig a helyi társadalom egyes csoportjai között jelentős feszültségek keletkezhetnek. A középtávon prognosztizálható kedvező önkormányzati gazdálkodási környezet hosszú távon negatívba fordulhat az egyoldalú gazdasági kitérttség következményeként.

3. Az otthonos, okos falu – fenntartható település

A harmadik változat az, amely Telki számára a leginkább követendő stratégiát tartalmazza, mert épít a helyi közösségekre, erőforrásokra, amellett, hogy rámutat azon hiányosságokra, amelyek pótlása szükséges. Természetesen, ez a változat nem nélkülözheti az aktív önkormányzati településpolitikát (ösztönzés, információszerezés és kommunikáció, gazdasági aktivitás, kkv-k helyzetbe hozása, vállalkozások vonzásához intenzív lobbizás, menedzseri munka, stb.), ami lehetővé teszi Telki kiegyensúlyozott, harmonikus fejlődését, vonzerejének növelését.

Ebben a változatban a településszerkezet a kompakt beépítés felé halad. A funkciók bővülése mellett, a zöldterületek megőrzésével párhuzamosan a közterületek közösségi célú funkcionális átalakításával, a természeti környezet nyújtotta adottságokkal összhangban.

A helyi lakosság kiemelkedően magas képzettségi színvonala megfelelő alapot biztosít nagy hozzáadott értéket előállító, innovatív-kreatív és kutatás-fejlesztési tevékenységet folytató környezetbarát vállalkozások letelepedése és működése számára. A változat része a fiatal generáció egyre növekvő helyben történő oktatása, képzése, és mindenekelőtt a vállalkozói kedv erősítése, amely visszahat a helyi gazdaságra.

A helyi gazdaságot tovább erősítheti az összetartó, erős identitással rendelkező társadalom kiépítése, helyi értékek előállítása és bemutatása, az ebből származó gazdasági-társadalmi haszon kiaknázása. Telki községnek ki kell használnia a helyi közösségi kezdeményezéseken alapuló fejlesztéseket.

Telki helyi gazdaságát diverzifikálni és pozícionálni szükséges: az egészségipar bővítése a településen összehangolt fejlesztések megvalósítása révén (orvosi ellátás, sport, oktatás, idősellátás); az innovatív-kreatív szektor a vállalkozások letelepedésének ösztönzése által (start-upok, kutatás-fejlesztés); a település turizmusának fejlesztése térségi komplex turisztikai akciókkal (kerékpározás, természetjárás).

„Okos falu” – A Jövő Közössége

Ma már, tényként elfogadott az az előrejelzés, hogy az információszerezés és -feldolgozás, ill. a távkapcsolatok (telekommunikáció) robbanásszerű fejlődése új technológiai forradalmat idéz elő. Jelen ismereteink szerint, már a koncepció 10-15 éves távlatában várható az elektronika (digitalizáció) és automatizálás a ma tapasztaltnál is átütőbb elterjedése a gazdaság és a társadalmi érintkezés minden vetületében, így az ipari és nagyüzemi mezőgazdasági termelésben, a logisztikában (szállítás, raktározás, kiszolgálás együtt), a kereskedelemben, a szolgáltatásokban.

Ezekkel párhuzamosan alapjaiban átformálódik az oktatás/továbbképzés rendszere, a közszolgáltatás, és megváltozik az állampolgár és a hatóság gyakorlati viszonya a közigazgatásban. Az on-line kapcsolatok bővülése, az „egy kattintással belépek a rendszerbe és elintézem az ügyeim” mód egyre elterjedtebb lesz.



Mindebből következik, hogy átformálódik, új dimenzióba lép a polgárok egymás közötti kapcsolata, így a közösségépítés is.

Milyen is lesz a jövő települése?

Kérdés: hogyan hat mindez a településekre, a lakó-, a munka-, a közéleti és a rekreációs helyek használatára? Nyilvánvaló, hogy az elektronizáció és automatizálás átformálja a településhasználatot.

Feltételezéseink szerint, nagyvonalakban a következő tendenciák várhatók:

1. **Felszabaduló hagyományos munkaerő.** Minden jel szerint növekedni fog a nagygazdaságok, a kereskedelmi és a szolgáltató szektorok munkaerő leadása, hiszen az automatizált termelés, a távirányítású szállítás, raktározás, on-line kereskedelem egyre kevesebb élő munkaerőt kíván.
2. **Közfoglalkoztatások és közigazgatás átalakulása.** Hasonló tendencia erősödik a szolgáltatások és a közigazgatás területén is mind a munkavégzést, mind a munkaerő leadást illetően.
3. **Mozgás szabadságának növekedése.** A mobilizáció fejlődése, praktikusán a közlekedés gyorsabbá, biztonságosabbá, egyszerűbbé válása, a hordozható információ, tudás, pénz (laptop, okos telefon, internet, bankkártya, stb.), a szükségleti javak azonos minőségű elérhetőségének globális léptékű elterjedése szűkíti a világot. A helyváltogatás, ezzel a lakó- és munkahely változtatása, az oktatás és a szolgáltatások rugalmas igénybevétele egyre probléma-mentesebbé válik.
4. **Otthon és az otthonos munkahely felértékelődése.** Paradox módon, az elektronizáció és a mobilizáció lehetővé teszi az otthon még kényelmesebbé, és a munkahely otthonosabbá alakítását. Vagyis, ha a makrovilág behozható a személyre, családra, szomszédságra szabott mikrovilágba, akkor csak nagyon indokolt esetben szükséges elhagyni az otthont, a munkahelyet, a települést. Hiszen, a világban való aktív jelenlét (internet, mobil, honlap, stb.) az otthon környezetében is nagyrészt biztosítható. A településszintű otthonosság azt jelenti, hogy a kerítésen belüli lakhatóság magas nívója a kerítésen kívül – a köztereken, közintézményekben – is megvalósul. Az otthoni és a környezetben lévő otthonos munka- és közéleti hely – a kényelem, a helyismeret, a költséges és időrabló közlekedés kiváltása okán – versenyképessé válik, bár nem váltja ki teljesen a hagyományos munkahelyeket.
5. **„Kézművesség”.** A felszabaduló munkaerő foglalkoztatása óriási probléma lesz már a közeljövőben. Ebből következően az oktatás, az át- és önképzés, a felnőttoktatás – az élethosszig tartó tanulás – illetőleg a családi, köz- és önfoglalkoztatás (öngondoskodás) egyre nagyobb szerepet fog játszani. Mivel a fizikai munka feltehetően visszaszorul, ezért a kreatív tevékenység, a személyes és mikroközösségi foglalatosság előtérbe kerül. Összességében, a személyes, családi, kis- és közepes méretű vállalkozások, a közösségi és szomszédsági igényekre alakított életforma egyre nagyobb teret kap a jövőben. A „kézművesség” alatt tehát az egyéni-közösségi képességekre és igényekre formált tevékenységek terjedését értjük, alapvetően nem a hobbiszerű foglalatosságokat, bár azok is része a jelenségnek.

Van-e beleszólásunk a változások menetébe?

„A jövő városával” kapcsolatban két markáns előrejelzés állítható fel. Az egyik a steril, „szkafanderes”, előregyártott élelmiszereket evő, uniformisokat viselő, zöld környezetet nélkülöző, a levegőben repkedő emberek világa, a másik az ember és természetes, ill. épített környezetének mind bensőségebb megismerésén, együttélésen alapuló, ezáltal az egyén és közösségei mind karakteresebb kiteljesedésének az útja, amely kialakítja az otthonos lakó-, munka-, közösségi és rekreációs helyek tereit és kiaknázza az info-kommunikációs gazdaság előnyeit (táv munka, -oktatás, -vásárlás, ügyintézés, stb.). Telki környezeti és szellemi feltételei eszményi módon adottak erre.

Ha Telki adottságait – az országhatáron is jóval túlmutató léptékben – a magas, élenjáró képzettség és az ehhez tartozó kiemelkedő jövedelmi-vagyoni státusz jelenti egyedien szép, friss



levegőjű természetes környezetben, nos, akkor a telki polgárközösség olyan helyzetben van, hogy maga alakíthatja kollektív jövőjét. A második verzió választásával Telki mintát, a jövő közösségének modelljét hozhatja létre.

A lehetőség adott a „jövő városa” kialakításának úttörő vállalkozásához. Telki polgárai előnnyel indulnak, hiszen van tapasztalatuk a pionír műfajban.

Az öneltartó település – a „gazdag polgár – szegény köz(ös)ség” szindróma feloldásáról

Miután az önkormányzatok számára nyújtott állami források gyarapodására, a budapesti agglomerációban az uniós források bővülésére reálértéken nem lehet számítani az elkövetkező időszakban, ezért Telki közösségének az eddigiekhez képest is jobban a saját kezébe kell vennie sorsa irányítását. Furcsa módon, Telki helyzete hasonlít a hátrányos helyzetű vidékeken önfenntartó településfejlesztést folytató falvakéhoz, városokéhoz, mely településeknek nincs más lehetőségük, mint kreatívan élni a természeti adottságaikkal, lakosaik aktivitásával.

Telki paradox helyzete, azaz a „gazdag polgár – szegény köz(ös)ség” állapot abból az ellentmondásból fakad, hogy Magyarországon egy település költségvetése, gazdasági körülményei és szociális rendszere nem áll szerves kapcsolatban a polgárai jövedelmi, vagyoni helyzetével és képzettségi, foglalkozási és aktivitási jellemzőivel. Az önkormányzatok gazdálkodási viszonyai sokkal inkább hasonlítanak egy, a minimumnál valamivel többet nyújtó szociális és infrastrukturális ellátórendszerhez, mint gyarapodást serkentő, lehetőségeket kereső, helyzetbe hozó, kezdeményező intézményhez.

A jelen helyzetben abból kell kiindulnunk, hogy belátható időtávban nem várható az önkormányzati rendszer alapvető és a polgárok jövedelmi és vagyoni helyzetével arányos, tehát fundamentális megváltoztatása. Vagyis, Telki csak magára számíthat a települési körülmények minőségi javításában. És, mint látjuk, ehhez minden adottsága megvan.

Míg a hátrányos helyzetű vidékek települései többnyire a mezőgazdaságban és valamilyen kívülről odakerülő gazdasági tevékenység vonzásában találják meg a kiutat, ill. állami és uniós közpénzek megszerzésére nyílik lehetőségük, addig Telki esetében ez gyakorlatilag nem járható út:

- 1) Telki lakossága továbbra is kitart a mellett, hogy ne települjön be forgalommal, zajjal, nyüzsgéssel járó nagyobb gazdasági-ipari vállalkozás, és/vagy kereskedelmi, szolgáltatási tevékenység;
- 2) Ha olyan vállalkozás települ be, amely ugyan csendes és viszonylag nagy munkahely kínálattal rendelkezik, az nagy valószínűséggel nem telki lakosokat fog foglalkoztatni, hanem ide ingázókat.

Következésképpen, a helyi foglalkoztatást, a munkahelyteremtést Telki polgárainak szükséges megteremteni. Legalább is, a kezdeményezést, az orientáló inspirációt mindig a saját kezében kell tartania. Ez az önkormányzatiság egyik legfontosabb jellemzője: az öngondoskodás, az ambíció, hogy van választási és változtatási lehetőség, amely törekvés belső motivációja: az ***„öneltartó település”***.

Az öneltartó település természetesen nem a világtól elzárt sziget, hanem olyan piacvezető és magas hozzáadott értékű – tudásalapú – termékeket, szolgáltatásokat állít elő, olyan tevékenységekkel foglalkozik, amelyek révén fenntartható módon finanszírozható a gyarapodó, gazdagodó közösségi élet.

A ***„gazdag polgár – szegény köz(ös)ség” szindróma*** feloldásának problémája természetesen a „hogyan?” kérdés körül csúcsosodik ki. A megoldás az önkormányzat kezdeményező képességének erősítésében keresendő, amely a polgár helyi gazdasági és közéleti aktivitásának növelésére irányul, és amelynek eredménye a helyi illetékességű, hozzáadott értéket előállító vállalkozások tevékenységének és az ehhez tartozó foglalkoztatás bővítése, a jövedelem helyben történő költségének növelése, ezzel a helyi adó- és más bevételek növekedésének elérése.



Az önkormányzat részéről a fő feladat ennek a helyi gazdasági ciklusnak az elindítása, a bevételek visszaforgatásával pedig a ciklus bővülő újratermelési pályára állítása, vagyis a hozzáadott értéktermelés és a helyi költség feltételeinek folyamatos javítása. Községi vonatkozásban pedig kiemelt feladat a különböző mikroközösségek szervezése, gondozása a településrészekben.

1.2. Településfejlesztési fő irányok

Mottó: „Minden kezdet nehéz. Ennél nehezebb csak a folytatás lehet...”

Telki község településfejlesztésének fő irányai a jelen munka megalapozó vizsgálatainak eredményei, Telki korábbi településfejlesztési dokumentumának a felülvizsgálata, ill. a lehetséges fejlődési változatok mérlegelése alapján fogalmazódtak meg.

1. „Őrizzük meg nyugalunkat, gyarapítsuk értékeinket”

A koncepcióalkotást meghatározó körülmény, hogy mély, gazdasági és ingatlanpiaci, dekonjunkturális válságidőszak után vagyunk, ami kiegészül új helyzettel, mivel Telkit is elérte a szuburbanizációs folyamat hullámvége: a kezdeti gyors növekedést a folyamat lelassulása, megtorpanása követte és megjelent a visszaköltözés igénye a fővárosba.

Telki társadalmi és gazdasági helyzete ugyanakkor erős alapokkal rendelkezik. A település lakossága csökkenő mértékű emelkedést mutat. A kedvező migrációs és demográfiai folyamatoknak köszönhetően a korszerkezet egyre fiatalabbá, egészségesebbé vált az elmúlt negyedszázad, azaz egy generációnyi, pionír-jellegű periódus folyamán.

A település társadalmának fiatalodása egyensúlyi állapotba került. Az élvészletek számában egyértelmű növekvő vagy csökkenő tendencia nem figyelhető meg. A jövőben prognosztizálható az idősebb generációk számának és arányának az emelkedése.

Negyedszázad múltán Telki új generációs periódusba érkezett. Az első generáció „telepesei” felépítették házukat, felnevelték gyerekeiket, erős kompromisszumokkal, de kialakították az agglomerációs értelmiségi lét egy prototípusát. Megjelentek az új beköltözők, akik már egy kialakulóban lévő közeget választottak, a megkezdett, kátyúkkal teli utat szépítik, gyarapítják. A néhány évvel ezelőtti válság előnye, hogy a gyors növekedés alábbhagyott, és ez lehetővé teszi a nyugodt építkezést. A feltételek továbbra is adottak ahhoz, hogy az eredeti célt, a kellemes családi-baráti, közösség- és kultúraépítő településformálást ne kelljen feladni: „ápoljuk házainkat, kertjeinket, őrizzük, élvezzük és gazdagítsuk meglévő és kiérlelt helyi értékeinket”.

Megjegyzendő, hogy ez a gondolat már a 2004-es koncepcióban is markánsan megjelent: „Konceptcionális feladatnak tekintjük a meglévő értékek védelmét, a romlás megállítását és a lehetőségekhez képest visszajára fordítását. A már adottságként tudomásul vett állapotokat szükséges tehát javítani, az értékek megőrzése és bővítése mellett.”¹

2. „Okos falu”

Az „okos falu” (smart village) értelmezésünkben azt jelenti, hogy ki kell használni a humán erőforrásban rejlő lehetőségeket a fenntartható környezethasználat körülményei között. Cél, hogy Telki a kreatív, környezet- és kultúrabarát életmód helye legyen, ami otthont nyújt egymást követő generációknak és teret ad egymást váltó generációknak is. Tehát, Telki a hasonló életformát folytató emberek és közösségek lakó-, munka-, közéleti és rekreációs helye legyen.

Telkiben a gyermekek jelentős része már telki születésű, ezért a település- és közösségfejlesztés szempontjából egyre fontosabbá válik a fiatalok helyben tartása, oktatási, képzési és foglalkoztatási lehetőségeinek megteremtése. Mivel – országos összevetésben és a magasan fejlett térségi körülmények között is – a lakosság aktivitási és képzettségi szintje, ill. jövedelmi és foglalkoztatási helyzete kiemelkedő, ezért megvan a potenciális lehetőség a következő, a második generáció telki életmódjának az átgondolt, koncepciózus kialakítására. Ezért, koncepcionális feladat a második generáció életkörülményeinek alakítása, a helyi közösség erősítése. A lakosság demográfiai összetételéből, jövedelmi és tudásszintjéből, szociális

¹ uo. 14. oldal



helyzetéből adódóan, és a különös gonddal nevelt gyermekek ígéretes jövője alapján kimondható, hogy a többé-kevésbé napjainkban kezdődő, következő generációs periódusban kiemelkedő gazdasági potenciál rejtőzik.

Prioritást kell kapjon a gyermekektől a felnőttképzésig tartó magas színvonalú, széles spektrumot átölelő, életen át tartó képzés, a folyamatos tudásszerzés. A település humán infrastruktúrája bővítésre szorul, ami évtizedes gond. Vonatkozik ez a megállapítás az egészségügyi, szociális, valamint az oktatási és nevelési szolgáltatásokra, ellátásokra, de a kulturális, közösségi terek hozzáférhetőségére is.

A tudásra, aktivitásra építve mindennek a gazdasági háttere is létrehozható. Szükséges az innovatív, tudás alapú helyi gazdaság kiépítése a helyi vállalkozások számának bővítésével a fiatal, környezetbarát, kreatív, magas hozzáadott értéket előállító tevékenységek és szolgáltatások irányába (oktatás, kutatás-fejlesztés, start-up, spin-off, ökögazdaság.).

Szervesen illeszthető ehhez az 50+-os (első) generációra épülő, szélesen értelmezett egészség-gazdaság feltételeinek kiépítése (egészségipar, turizmus, alkonygazdaság, sportgyógyászat, rekreáció, környezetvédelem), a vállalkozások megtelepedését segítő lépések, mint innovációs park, inkubátorház, klaszter létrejöttének kezdeményezése. Fontos feltétel a közösségi finanszírozási formák felépítése és működtetése, pl. a „Falu Kasszája” (matching fund) elv alapján.

Az „okos falu” koncepcióhoz tartozik a kortárs tele-kommunikációs eszközök élenjáró alkalmazása. Telki ugyan az ország egyik legjobban ellátott települése internettel, mégis a közösségi kohézió, az információ ellátottság, a gyermek- és felnőttoktatás, ill. továbbképzés, a fiatalok identitásának erősítése szempontjából tovább kell fejleszteni az interaktív önkormányzati portált, és, ha megépülnek az állami rendszerek, akkor csatlakozni kell hozzájuk. Ez illik a legmagasabban képzett közösséghez.

3. Térbeli megfeleltetés

A térbeli megfeleltetés témaköréből a következők emelendők ki: a falu életvitelszerű használati módja, a központok kérdése, a be nem épített telkek ügye.

Kertfalu

A vizsgálatok eredményeként a településhasználat környezeti-, közösségi-, kulturális vonatkozásában ugyanarra a következtetésre jutunk, mint a 2004-es koncepció. Az akkori tanulmány Telkit kertfaluként képzelte el a jövőben. Úgy látjuk, a vízió ma reálisabb, mint akkor. Annak idején az első pionír betelepülők vágya a minőségi módon felszerelt városi otthon és a tágas, zöld, falusias, de infrastruktúrával kiválóan ellátott nyaraló ötvözete.

A pionírok nem adták fel ezt a víziót, sőt, az újabb betelepülők, a következő generáció is döntően ezt vallja. A vizsgálatok során lebonyolított interjúsorozat és kérdőívezés eredményei ezt igazolják vissza.

A kertfalu meghatározása ma is érvényes: „olyan urbanizált, infrastruktúrával jól ellátott falu, ahol a népesség képzettségbeli és foglalkoztatottsági összetétele városi jellegű. A közvetlen környezetet a gonddal művelt, ápolt kertek jellemzik, ahol az állattartás a hobby-állatok (fajkutya, fajmacska, stb.) nagy számában fejeződik ki.

A természetre a helyben lakók nem a hasznosíthatóság vagy mezőgazdasági művelési ág szerint tekintenek, hanem mint esztétikai látványra, környezeti minőségre, közérzetjavító jelenségre, és amelynek konzerválása, gazdagítása tudatos, környezetbarát cselekedet és egyben ingatlan értéknövelő tényező.” A kertfalu vízió meghatározását az élet tovább gazdagította. A kertfalu jellegben erőssé vált a közösségépítés, a mikroközösségek világa, amely közösségépítés a hagyományteremtés igényével lép fel. A tradíció a helyi tudások és készségek szinergikus hatását kívánja kiváltani és éltetni. Mindez párosul az önálló települési önkormányzatiság eszmeiségével és gyakorlatával.

A kertfalu típusú települést a kiegyensúlyozott életre törekvés jellemzi. Lakói elsősorban a minőségi fejlesztést részesítik előnyben, ahol a lakó-, a munka, a közéleti és a rekreációs helyek „üde és zöld” együtttest alkotnak. Kiaknázandó lehetőség az info-kommunikációs technológia



fejlődése. Egyre nagyobb szerep jut a távmunkának, a távoktatásnak, információszerzésnek, a telekommunikációnak, az e-ügyintézésnek, az e-vásárlásnak, stb. Mindez abba az irányba mutat, hogy csökkenthető az utazási idő és költség (ingázás), bővíthető a helyi munkahely- és vásárlási, rekreációs kínálat.

Településközpont létrehozása

Telki településszerkezetének térbeli határai már érzékelhetők. A beépítések megtorpanása lehetőséget nyújt számos probléma végig gondolására. A településkapu Budakeszi felől kialakulóban van, a Fő utca környezetének minőségi javításáról pedig régóta folyik diskurzus, jó és használható javaslatok születtek, egy részük már megvalósult. A településközpont kialakítása azonban továbbra is képlékeny. Sajátos helyzet jött létre a faluban. Annak ellenére, hogy Telki kis település, mégis több központképződmény alakult ki az elmúlt évtizedekben. Két jövőbeli koncepcionális lehetőség adódik:

- 1.) Kijelölünk egy központot és azt következetesen felfejlesztjük;
- 2.) Elfogadjuk a spontán alakult helyzetet és azt igazítjuk a falu szükségleteihez.

Az utóbbi állapot tűnik reálisnak, ami következik abból, hogy a falu jellemzően földszintes kiépülése hagyományos értelemben vett főter és a hozzá kapcsolódó funkciók kialakítása nélkül történt, annak ellenére, hogy az iskola-óvoda környezetében az eredeti rendezési tervek szerint ez a lehetőség elvileg adott volt, de a megvalósítás során egy inkább díszpark jellegű zöldterület valósult meg, amelybe és amely köré nem települtek további központképző funkciók.

Az Ófalu központ pedig potenciális lehetőségei és a közterületek minőségi rendezésének megindulása ellenére a folyamatos funkcióbővítő próbálkozások ellenére inkább kiürült funkcionálisan, mintsem fejlődött volna. Másrészt, a falu élete az autóra, a falun kívüli munka-, oktatási és szórakozási helyek elérésére alapozódott. Telki magán hordozza az alvó településekre jellemző kevés helyi szolgáltatási és munkahelyi kínálatot.

A térbeli állapot tudomásulvétele és fejlesztése a következőkkel jár: a Fő utca átpozicionálása a „több főter – egy főutca” képlet megjelenítésével. A két, klasszikus főter-képző: a Polgármesteri Hivatal, templom és az iskola, ill. a Muskáti utcai üzletek helyszínei között, spontán módon szolgáltató központ keletkezett a Kórház fasor elején.

Az egymástól 300-400 méterre lévő centrumok kiváló gyalogos és kerékpáros távok. A központokat vonzó sétányokkal – korzóval – célszerű összekötni. A Polgármesteri Hivataltól induló sétaszakasza a régi pincék mögött/fölött, a jelenlegi csendes utcán haladna, kikerülve a fő út „halálkanyarját”. A sétaút Fő utcával érintkező pontjától már kiépíthető a széles gyalogos sétány, összekötve a hivatali, az oktatási és a középső szolgáltató területeket.

Üres telkek ideiglenes közösségi célú hasznosítása

A térbeli megfeleltetéshez tartozik a be nem épült telkek ügye. Mivel a folyamat tartósnak ígérkezik, ezért megoldást kell találni az üres telkek gondozására. A tulajdonosi szándék ugyan komoly akadály lehet, de a falu megfelelő életkörülményeinek biztosítása (gaz, parlagfű irtása), a falukép védelme, az igényes tájhasználat erős érv arra, hogy a problémára megoldás szülessen. Felvetjük a be nem épült telkek ideiglenes hasznosításának javaslatát. A hasznosítást mikroközösségek végeznék a városi kiskert-mozgalom mintájára, természetesen a tulajdonosok jóváhagyásával.

Az üres telekingatlanok ideiglenes közösségi célú hasznosítása több funkció szerepet tölthetne be, hiszen a területek használhatók oktatási-nevelési célra (óvodák, iskolák oktatókertjei, nyári vagy tematikus táboroztatás céljára), sportolás céljára, kutatás céljára (egyetemi mintakertek, mintagazdaságok), közösségi kertek számára közösségfejlesztő és kiegészítő mezőgazdasági termelés számára. A hasznosítás mindenképpen környezet-, közösség- és kultúrabarát megoldás lenne. A lefolytatott interjúk és a kérdőívezés eredményei kimutatták telkiek igényét ilyen típusú megoldásokra.



4. Kezdeményező önkormányzat, részvétel a helyi döntésekben

Az önkormányzati kezdeményező képesség erősítése nélkülözhetetlen feladat az elkövetkező periódusban. Az önkormányzatok szűkülő gazdasági mozgástere időszakában ezt a szerepet erősíteni szükséges. A lehetőségek a szervezésben, koordinációban, orientálásban, közösségépítésben, információk gyűjtésében, közreadásában, kommunikációban, település-marketingben ölthetnek testet. Ilyenek a következő feladatok, eszközök:

- információszerzés, -nyújtás, -terjesztés, tájékoztatás;
- marketing-tevékenység (üzleti hírek közvetítése, kedvező üzleti klíma kialakítása);
- közvetlen kommunikáció a helyi közösségi élet szereplőivel gondjaik kezelése, ötleteik felkarolása érdekében, virilista-klub szervezése;
- üzleti kapcsolatok előkészítése, szervezése;
- önkormányzati tulajdonú ingatlanok bérbeadása, hasznosítása;
- „Falu Kasszája”, azaz közösségfejlesztési pénzalap(ok) képzése, amely révén községfejlesztési feladatokat lehet részben vagy egészben megoldani. A „Falu Kasszája” hozzájárulhat lakáscserék lebonyolításához, hogy a fiatalok és/vagy az idősek a szülők, rokonok közelében maradhassanak;
- gazdaságfejlesztési alap létrehozása vállalkozások ösztönzése céljából;
- térinformatikai alapú ingatlankataszter létrehozása. A kataszter folyamatos karbantartása, friss adatokkal feltöltése – pl. a szomszédos települések ingatlanjairól, országos tendenciákról – piaci előnyök megszerzésével jár;
- mikro-, kis- és közepes méretű vállalkozások működésének segítése a kormányprogramhoz kapcsolódva;
- vállalkozások, működő tőke vonzása a gazdasági szempontból hasznosítható területeken, pl. fejlesztési lehetőségek kínálnak a szolgáltatások és az idegenforgalom területén: család, sport, tanösvény;
- vállalkozói fórumok szervezése helyi szinten és országos intézmények vezetőivel információ átadás, tapasztalatcsere céljából;
- oktatás, készségfejlesztés szakmai és menedzseri jelleggel;
- a falu kedvező foglalkoztatási helyzete – a vizsgálatok és az interjúk alapján – a statisztika „eredménye”. Kiderült, hogy Telkin is létezik a rejtett munkanélküliség a következők körében: szülés után, gyermekgondozást követően az édesanyák, a munkájukat elvesztett közép- és felsőfokú végzettségűek, a friss állást nem találó fiatal diplomások. Kiemelt jelentőségű ezért önkormányzati kezdeményezésű felnőttképzési programok indítása, támogatása. Számukra hasznos lenne a helyben szervezett továbbképzés, átképzés, nyelvtanfolyam, hogy segíteni lehessen a munkába való visszatérést. Várhatóan, lesznek országos pályázati források e téren.
- a jelen koncepcionális elemek közé is be kell emelni a turisztikát, kiegészítve szakmai, oktatási, ifjúsági, ökoturisztikai elemekkel.
- öko/bio témakörök felkarolása: Telkiben ugyan nincs nagy terület az öko-biogazdálkodás számára, de bizonyos ingatlanokon, kertekben, a meglévő mezőgazdasági területeken folytatható kertművelés. Az ökológiához kapcsolódó gazdasági tevékenységek a fenntartható gazdaság, az életvitelszerű ökonomikus gazdálkodás kategóriájába tartoznak. Ezek meghonosítása, fejlesztésük elősegítése a népességmegtartás, a gondos tájhasználat, a közösségi életmód, a lakó- és munkahely, ill. a rekreáció együttes helyi biztosításának fontos feltétele.
- a Falugazda munkakör létrehozása (lásd részletesen később).
- közösségi részvételt, bevonást biztosító szervezet (lásd később)

Cél az önfenntartó attitűd erősítése. Az önfenntartó attitűd nem egy archaikus, világtól elzárkózó, önellátó életmódot jelent, hanem olyan piacképes termékeket előállító gazdasági-közösségi tevékenység(rendszer), amely révén az adott település polgárai



magas életszínvonalat képesek biztosítani. Vagyis, a természeti és épített környezeti adottságait, illetőleg a szellemi erőforrásait érvényesítik piaci körülmények között.
(utóbbi két pontot ld. még 2.2.2. fejezet TeFa 5. pont, és 4.1. A koncepció megvalósítását szolgáló eszköz- és intézményrendszer fejezetet)

1.3. Koncepcionális alapok: közösség központúság, helyi gazdaságfejlesztés, minőségi infrastruktúra

Telki térbeli és népességbeli növekedésének elmúlt években történt megtorpanását a koncepció korszakos lehetőségnek tekinti. Ennek oka részben az, hogy a megtorpanás, mint probléma relatív, ugyanis a település csak korábbi önmagához képest produkál visszafogott fejlődést, ennek ellenére megtartotta relatív „jó” pozícióját (magas társadalmi státus, átlagon felüli jövedelmi színvonal, tevékeny népesség, szellemi és kulturális tőke), és továbbra is rendelkezésre állnak azok az adottságok, amelyek egyedi arculatú, otthonos és okos, urbanizált, de falusias jellegű mintatelepülés kialakítását teszik lehetővé.

Telki jelenlegi dichotómiáját az okozza jelentős részben, hogy az agglomerációs települések többségéhez hasonlóan az extenzív bővülés jellemezte, azonban számos tízezresre duzzadt elővárossal szemben vonzerejének jelentős részét képes volt megtartani, ami jelzi, hogy a településnek erős belső értékei vannak, de nem tisztult le, hogy a megváltozott jellegével miként tudja felhasználni ezt. Sőt a települést sem kerülte el a szuburbanizációs hullámmal együtt járó számos konfliktus (társadalmi, területhasználati, környezeti, stb).

Elkerülhetetlen a település újrapozícionálása, annak érdekében, hogy a változások feltételei között részben újraértelmezze a község közösségének jövőképét, a település fejlődésére ható beavatkozások céljait és alapelveit. Ezért is szükséges új településfejlesztési koncepció megalkotása. Alapvető követelmény Telki szűkebb és tágabb földrajzi környezetében végbemenő gazdasági, társadalmi, környezeti folyamatok nyomon követése, meghatározni a község értékeit, erőforrásait, egyúttal körvonalazni a jövő feladatait.

A globális és helyi kihívások folyamatos alkalmazkodást követelnek meg a településektől. A változások közepette a településhálózatban az urbanizált települések szerepe egyre inkább felértékelődik. Az Európai Unió kohéziós politikája, a hazai szakpolitikák és a „településhasználók” egyre nagyobb elvárásokat fogalmaznak meg a településekkel szemben, ezért a településfejlesztés az elmúlt évtizedben egyre meghatározóbb szerepet tölt be.

Az alábbiakban összefoglaljuk azokat a Telki fejlődésére ható legfontosabb tényezőket, amelyeket a koncepció megalkotása során szükség figyelembe venni:²

- Az elmúlt évtizedekben a gazdasági szerkezetváltás keretében a nagyipari tömegtermelés, valamint jellemzően az alapanyag- és energiaigényes ágazatok helyett, egyre inkább a **szakképezett munkaerőre építő, és a nagy „hozzáadott értéket” előállító, innovációra képes termelésre** helyeződött át a gazdaság súlypontja.
- A technológiai fejlődés következtében jelentősen megváltoztak az ágazati és térbeli települési viszonyok, ennek következtében **egy település versenyképességét az új ágazatok (pl.: információs-kommunikációs technológia, egészségipar, K+F+I, kereskedelmi, pénzügyi-gazdasági szolgáltatások) jelenléte, illetve az ahhoz való alkalmazkodás határozza meg leginkább.**
- A települések a **tudásalapú társadalom** megteremtésével és fejlesztésével válhatnak sikeresebbé, ezáltal érhetik el a szükséges gazdasági szerkezeti és technológiai változásokat, képessé válnak befogadni az innovációt.

² A külföldi szakirodalom, de sok helyütt a magyar is, a „város” kifejezést használja a városnál kisebb településekre is. Tartalmilag azonban településekről. Épített, urbanizált környezetről van szó. Mivel Telki városias jellegű mind demográfiai és foglalkoztatási összetételét, mind infrastrukturális ellátottságát illetően (bár utóbbi lehetne magasabb színvonalú), ezért a hivatkozott szakirodalom teljes értékű Telkire nézve.



- A településeken egyre fontosabbá válik a természeti, táji, és épített környezet minősége, felértékelődnek az **ökológiai és nem anyagi értékek, az életminőséget meghatározó tényezők** jelenléte.
- A több évtizede halmozódó urbanisztikai problémák kezelése érdekében egyre inkább felértékelődnek a **fenntarthatósággal** (gazdasági, környezeti, társadalmi) és élhetőséggel kapcsolatos elvárások.
- A kétezres évek végétől a településfejlesztésen belül egyre nagyobb teret kap az **integrált városfejlesztési politika** alkalmazása, amelynek lényege, hogy a fenntartható fejlődés minden dimenzióját – a gazdasági teljesítményt, a társadalmi egyensúlyt, a környezetvédelmet és az egészséges, humán környezetet – egyidejűleg és egyforma súllyal kell figyelembe venni (*Lipcsei Charta, 20073*).
- Az integrált városfejlesztés alkalmazása elsősorban a folyamatok sokrétűségének együttes kezelése miatt növeli a városmegújítás hatékonyságát, azonban szintén ilyen lényeges a folyamatok állandó változása, amelynek követése érdekében **intelligens, fenntartható és befogadó városfejlesztés** megvalósítására van szükség (*Toledói Nyilatkozat, 20104*), amely figyelembe veszi, hogy **a városfejlesztési beavatkozásokat a város gazdasági teljesítménye, öko-hatékonysága és társadalmi kohéziója megteremtése érdekében együttesen szükséges végrehajtani**.
- A gazdasági világválság következményeként a **helyi gazdaság szerepe felértékelődik**, illetve a társadalmi feszültségek kezelésére kiemelt figyelmet szükséges fordítani (*Toledói Nyilatkozat, 2010*).
- Az elmúlt évtizedben – részben a pályázati források elérése érdekében – egyre fokozottabb az elvárás a hosszú távú folyamatokat figyelembe vevő **stratégiai várostervezés alkalmazása** érdekében (*Toledói Nyilatkozat, 2010*).
- Az elmúlt évtizedek folyamatai közül számos negatívan érintette a települési környezetet (településközpontok, agglomerációk), ezért az irányelvek a városfejlesztés és a várostervezés tekintetében a városi terek újrahasznosítása és **a városok kompaktságának** kialakítására fókuszálnak, a terület-felhasználás racionalizálása, az épített és természeti környezet megóvása érdekében.
- A gazdasági válság mellett a társadalmi tényezők vonatkozásában a városok **demográfiai változásokra** (pl.: migráció, gyermekvállalás, öregedés), a környezet vonatkozásában a **klímaváltozás** kihívásaira, valamint **a város-vidék együttműködések** élénkítésére kiemelt figyelmet szükséges fordítani a város(fejlesztési)-politikák megalkotása során (*Budapesti Nyilatkozat, 20115*).
- Helyi munkaerőpiaci programok megvalósítása, **családbarát környezet** kialakítása, **társadalmi összetétel szempontjából vegyes lakóterületek** létrehozása, a társadalmi kohéziót erősítő, **helyi közösségfejlesztő kezdeményezések** megvalósítása, **biztonságos városi környezet** kialakítása elvárásként fogalmazódik meg a városokkal szemben.
- A Budapesti Nyilatkozat kimondja, hogy a városi klímapolitika kialakításának fontos eszköze lehet a gazdaságpolitika, amennyiben az képes a **zöld gazdaság** céljait és elveit követni, valamint a lokális erőforrásokra épülő helyi gazdaságot erősíteni. Továbbá a városoknak törekedniük kell a **klímabarát városszerkezet** kialakítására, a városoknak klímatudatos magatartást és életmódot szükséges kialakítani, erősítve a környezeti felelősségvállalást az oktatáson, kultúrán keresztül.

3 A fenntartható európai városokról szóló Lipcsei Charta, 2007. május 24–25-én Lipcsében tartott, városfejlesztésről és területi kohézióról szóló informális miniszteri találkozó alkalmából született megállapodás.

4 Toledói Nyilatkozat, az Európai Unió tagállamainak városfejlesztésért felelős minisztereinek informális találkozásánál 2010. június 22-én elfogadott dokumentum. A „Lakásügyi és városfejlesztési informális miniszteri találkozó” keretein belül rendezett ülés témája az integrált városfejlesztés volt.

5 Budapesti Nyilatkozat, az Európai Unió tagállamainak városfejlesztésért felelős főigazgatói által 2011. május 2-án elfogadott, az európai városok demográfiai és klímaváltozási kihívásairól szóló dokumentum.



Az új településfejlesztési koncepció kiemelt figyelmet fordít azokra a külső és belső tényezőkre, melyek hatással lehetnek a település fejlődésére, versenyképességének javítására, illetve élhetőségének hosszú távú biztosítására.

Minden koncepció annyit ér, amennyi megvalósul belőle a koncepció időtávjában. A koncepcióalkotás annál relevánsabb, minél inkább Telki értékeire, erősségeire épít. Azon értékekre, amelyek relatív (komparatív) előnyt képeznek az agglomerációs, illetőleg a hasonló helyzetű települések összehasonlításában.

A helyi értékek érvényesítéséhez helyi érdekek tapadnak. A koncepciónak ezt az érték-érdek összefüggést kell megfogalmaznia és dinamikus folyamattá transzformálni, ami által a *megvalósulás passzív motivációja helyett a megvalósítás aktív, cselekvő attitűdje* kerül a fókuszba. A helyi érték-érdek összefüggésnek szándékozunk mozgásteret adni, amely idővel önfejlesztő módon tud működni.

A településfejlesztés alapját az értékalapúság és a fenntarthatóság alapelvek társadalmi, gazdasági és környezeti szempontjainak a településirányításban azonos súllyal, és integráltan történő érvényesülése képezi.

Ez különösen az alábbi alapelvek figyelembevételét jelenti:

Harmonikus társadalmi viszonyok megteremtése és fenntartása:

- társadalmi részvétel, helyi és térségi együttműködések,
- a közösségépítés, helyi identitáserősítés,
- tudatos, egészséges társadalom.

Harmonikus gazdasági viszonyok megteremtése és fenntartása:

- több lábon álló (diverzifikált) helyi gazdaság (pl.: lakossági szolgáltatások, idegenforgalom, egészségipar, mintagazdaságok),
- a helyi munkahelyteremtés,
- vállalkozásösztönzés,
- a helyi tudás kiaknázása, oktatás
- kutatás-fejlesztés, innovációs és kreatív tevékenységek támogatása.

Harmonikus környezeti viszonyok megteremtése és fenntartása:

- a kompakt település elveinek érvényesítése,
- a természeti és épített környezet értékeinek feltárása, hasznosítása és védelme,
- a közösségi terek, rekreációra szánt területek növelése.

Mindezekből következően, megközelítésünk koncepcionális alapjai:

KÖZÖSSÉG-KÖZPONTÚSÁG, HELYI GAZDASÁGFEJLESZTÉS, MINŐSÉGI INFRASTRUKTÚRA

1.4. A település jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan

A megalapozó vizsgálat megállapításai alapján arra a következtetésre juthatunk, hogy hosszú távon akkor működhet kiegyensúlyozottan és fenntarthatóan a község, **ha a népességét meg tudja tartani, megfelelő számú és minőségű munkahelyet és szolgáltatásokat nyújt a helyi közösség számára, és a helyi közösség tagjai a munkájuk, személyes és közéleti tevékenységeik révén fenntartják és működtetik a települést.** A gazdasági jövőkép, amely egyben stratégiai cél is: *saját lábon álló, környezeti-társadalmi szempontból fenntartható helyi gazdaság* megteremtése, amely minőségi kertvárosias életfeltételeket biztosít a telkiek számára.



A jövőkép tömör megfogalmazása:

„TELKI – AZ OTTHONOS, OKOS FALU”

Telki olyan kiegyensúlyozottan fejlődő, saját lábán álló, erős helyi gazdaságot építő otthonos településsé válna, amely a településfejlesztés során a helyi értékek érvényesítését helyezi középpontba, összhangot teremt az ökológiai és a gazdasági folyamatok között, és amelyet közösségi együttműködésben valósít meg.

A jövőképben egy, a természeti és az épített környezet értékeinek védelmén és gazdagításán alapuló kompakt, városias település_víziója tükröződik, amelyben a lakó-, a munka-, a közösségi és a rekreációs terek harmonikus együttese valósul meg. A fenntarthatóság értelmében fő törekvés a helyi keresletre adott minél teljesebb helyi kínálat elérése mind a közösségi életben (szolgáltatások, egészségügy, kultúra, stb.), mind a gazdaságban (vállalkozások, munkahelyek, piac).

A kívánt jövőkép eléréséhez a község részéről az alábbi intézkedések, feladatok elvégzése szükséges:

Társadalom

- A társadalom fejlődésének előmozdítása érdekében minden lehetőséget kihasznál az oktatási rendszerének támogatására, fejlesztésére a középfokú oktatástól a felnőttképzésig, készségfejlesztésig;
- Erősíti a társadalmi kohéziót, építi a helyi közösséget;
- Kiemelten kezeli a lakosság elvándorlási hajlandóságának csökkentését, különösen a gyermekes családok helyben tartását, a lakosságszám kiegyensúlyozott, fenntartható szintű fejlődését;
- Figyelmet fordít az alapító, de idősödő generációk ellátására.

Gazdaság

- Bővíti a helyi foglalkoztatási lehetőségek körét, folyamatosan javítja a helyi vállalkozási környezetet;
- Törekszik a helyi mikro-, kis- és középvállalkozások megerősítésére, szerepük bővítésére, a gazdasági szereplők közötti egyensúly megteremtésére,
- Kiemelten kezeli a helyi gazdaság sokoldalúbbá válását, Telki gazdaságának több lábon állását;
- Elősegíti a szolgáltatások bővülését, az innovatív, K+F és kreatív szektorban tevékenykedő vállalkozások betelepülését,
- Segíti a helyi fiatalok vállalkozóvá válását,
- Támogatja a helyi zöldgazdaság bővülését, az energiahatékonyság fokozását, a helyi erőforrások szélesebb körű felhasználását,
- Segíti a családi és ökológiai gazdálkodást végzők tevékenységét, ösztönzi megalapításukat,
- Kiemelten kezeli az idegenforgalmi és ökoturisztikai potenciál minél magasabb fokú kihasználását, az ebben rejlő gazdasági lehetőségek kiaknázását.

Táji- természeti környezet

- A kiemelkedően értékes természeti környezetet megőrzi az utókor számára,
- Kiemelt figyelmet fordít a környezetminőséget meghatározó erdők védelmére
- Megteremti a harmóniát
- Fenntartja a hagyományos tájhasználati formákat,
- Védi a jó minőségű termőföldeket, megteremtve a racionális természetkímélő földhasználatot,
- Fejleszti az ökológiai gazdálkodás feltételeit, borvidéki szőlőterületeit



Környezeti állapot, környezettudatos szemlélet és életmód

- A környezeti adottságaiban rejlő lehetőségek felhasználásával törekszik a megújuló energiahordozók nagyobb használatára,
- Energiatudatos szemléletre nevelést és életvitelt preferálja,
- Lakói számára minőségi, családbarát, nyugodt és „zöld” lakókörnyezetet nyújt,
- Változatos tereket kínál a közösségi élet színteréül,
- Javítja a település klimatikus viszonyait.

Épített környezet

- Megbecsüli és védi épített örökségének értékeit, tudatosan formálja településképét, utcaképét és törekszik a település harmonikus működését elősegítő területhasználat kialakítására;
- A helyi értékek hatékonyabb védelme érdekében célul tűzi ki egy helyi értékvédelmi rendelet megalkotását mind az országosan nem védett építészeti, mind a természeti értékek vonatkozásában, melyhez kapcsolódóan foglalkozik a támogatási rendszer kidolgozásával is;

Településmenedzsment

- Együttműködést kezdeményez a szomszédos településekkel, térségi szereplőkkel;
- Szoros partnerséget épít a helyi civil és gazdasági élet szereplőivel, különösen Telki jövőjét, versenyképességét, lehetőségeit érintő kérdésekben;
- Kialakítja és működteti a helyi társadalom és gazdaság fejlődését biztosító intézményrendszert, és ennek megfelelően alakítja a minőségi helyi közszolgáltatások körét.

A településmenedzsment témakörén belül kiemelendők az alábbiak:

- aktívan formálja a Telkiről alkotott külső képet, kialakítja a Telki „márkanévét”. Korunkban a települések nem nélkülözhetik a településmarketing eszközeinek igénybevételét. A Telki szülő országos hírek, megjelenő információk egyoldalúak, elsősorban a település lakosságának jövedelmi pozíciójára, a magán kórház sorsa és a Labdarúgó komplexum köré csoportosulnak. Szükség van olyan üzenetekre, tevékenységekre és ehhez felelős személyre, amely folyamatosan figyeli a megjelenő híradásokat, ill. ellátja a médiát helyi információkkal. A cél egy brand építése.
- A fő tényezők: 1) adottságok megismertetése: egyedi pincék, természeti környezet, Ófalu; 2) rendezvények, események, programok, vendéglátás kiépítése; 3) újdonságok bemutatása, pl. ifjúsági tábor, sport, tanösvény, mintagazdaságok, stb.

1.5. A település jövőképe a térségi szerepére vonatkozóan

Telki térségi szerepköre az elmúlt évtizedekben jelentősen nem változott, térségi hatókört a magánkórháznak és az MLSZ labdarúgó komplexumnak sikerült kialakítani, de magának a településnek foglalkoztatási, termelési, turisztikai, vagy egyéb értelemben nem sikerült jelentősebb térségi szerepkört kiépíteni. A térségi hatás elsősorban a lakosság magas jövedelmi szintje által kézzel fogható vásárlóerőben, a szolgáltatások, termékek, ingatlanok iránt keresletben nyilvánul meg, illetve a település térségi hatása megjelenik a vezető értelmiségi réteg „szellemi tőkéje” által, amelynek hatása túlnyúlik a település közigazgatási határain.

A település térségi szerepköre annyiban bővül a jövőben, hogy az önkormányzat ösztönözni kívánja a helyi munkavállalást, növelni kívánja a helyben rendelkezésre álló munkahelykínálatot, vállalkozások indításának támogatásával, szolgáltatások bővítésével, amely serkenti a munkavállalást, bővíteni kívánja az idegenforgalmi kapacitást, amelyek várhatóan a település térségi gazdasági szerepét erősíteni fogják. Telki a jövőben javítani kívánja a térségben betöltött oktatási, kutatás-fejlesztési, innovációs és kulturális szerepkörét is.

A település törekszik az oktatási, kutató-fejlesztő intézményrendszer fejlesztésére, ezáltal mérsékelve a tanulási célú elvándorlást, ingázást. A helyi oktatási rendszer diverzifikálásának és



kapacitásának bővítése a helyi vállalkozások szakember utánpótlásához is háttérrel biztosít, egyben Telki innovációs képességéhez és a vállalkozások versenyképességéhez, valamint az intézmények teljesítményének fokozásához is hozzájárul.

Telki fővároshoz való közelsége és ökológiai adottságai képezik jövőbeli turisztikai vonzerejét, amelynek érdekében kiemelt hangsúlyt helyez a helyi természeti, táji, kulturális és épített örökség feltárására és bemutatására.

A környezeti és szellemi-kulturális adottságok alkalmassá teszik a települést arra, hogy a **Jövő Településének prototípusává** váljon, és a társadalmi (pl.: oktatás, nevelés, közösségfejlesztés), gazdasági (pl.: egészség, turizmus, zöldgazdaság), környezeti (pl.: tájvédelem, környezetvédelem) elemek integrált, kreatív „hasznosításán” keresztül rámutasson a fenntarthatóság, közösségközpontúság, környezetbarát szemlélet fontosságára.

1.6. A településfejlesztési elvek rögzítése

Kezdeményező településfejlesztési és -irányítási szemlélet kialakítása, megerősítése: ennek lényege, hogy az önkormányzat elébe megy a várható eseményeknek, kihívásoknak, és ezáltal egy tudatosabb programalkotási, fejlesztési folyamatot indít el.

Belső egyetértés a fejlesztési irányokban és prioritásokban: az elv alapvető feltétele Telki és közvetlen környezetének politikai-, szakmai- és civil szervezeteinek, vállalkozásainak széleskörű együttműködése, és a fejlesztési elképzelések kapcsán kialakított konszenzusa. Ennek hiányában nem valósíthatók meg még a legjobban megtervezett programok sem.

Alulról szerveződés (bottom-up): a központi gazdaságfejlesztési eszközök, források allokálásával szemben azt jelenti, hogy a helyi érdekű gazdaság(fejlesztés)i stratégia kialakítása és megvalósítása a helyi adottságokra, értékekre és lehetőségekre építve a gazdaság helyi szereplőivel együttműködésben történik.

Integrált megközelítés, komplexitás: a településfejlesztés nem pusztán a műszaki megújításra törekszik, az önkormányzat (településvezetés) a tervezés során legalább azonos súllyal veszi figyelembe a társadalmi és gazdasági tényezőket. Olyan összetett gondolkodásra és tervezési szemléletre van szükség, amely képes átlátni a különböző irányultságú fejlesztések egymást feltételező és egymást erősítő összefüggéseit, ezt a helyi közösséggel, környezettel szervesen összekapcsolódva próbálja megvalósítani, ami által társadalomépítési, gazdaságfejlesztési és környezeti megújítási folyamatok is megvalósulnak.

Rendszerelvű településműködtető és fejlesztő gondolkodás kialakítása: a helyi irányítás számol a legkülönbözőbb összefüggésekkel, integrált megközelítésekkel, így egyidejűleg képes figyelembe venni Telki belső gazdasági, műszaki, társadalmi és környezeti körülményeit, valamint a külső hatásokat és kihívásokat.

Fenntarthatóság: a településfejlesztést hosszú távú folyamatként kezeljük, amelyben a fenntarthatóság társadalmi, gazdasági és környezeti szinten együttesen jelenik meg. A külső források bevonása mellett, azok „befektetésként” történő felhasználásával a helyi erőforrások mobilizálására, arányának növelésére törekszik. A külső (globális) hatásoknak való kiszolgáltatottság csökkentésére a leginkább kézenfekvő módszer a helyi önfenntartásra való törekvés, egyfajta modern, nem bezárkózó autonómia kialakítása. A természet-azonos és a helyi-területi adottságokhoz alkalmazkodó életmód meghatározására a **Local Agenda 21⁶ fenntarthatósági kritériuma szerint, „egy területi egység fenntarthatósága annál inkább biztosítható, minél nagyobb arányban képes belső erőforrásaira támaszkodni.”**

Mindez egyezik azon XXI. századi szándékokkal, amelyek az **ökológiai lábnyom csökkentésében**, a szubszidiaritás elvében, a **helyi gazdaság újraélesztésében** ölt testet. Létkérdés, hogy ezt urbanizált környezetben is értelmezni és alkalmazni lehessen.

Értékteremtő és értéknövelő megközelítés (kreativitás és innováció): Az önkormányzat azon igényét jeleníti meg, hogy a forrásokat még hatékonyabban hasznosítsa és fektesse be a helyi

⁶ Környezet és Fejlődés ENSZ konferencia. Rio de Janeiró, 1992. Fő dokumentuma az Agenda 21 (Feladatok a 21. századra) 28. fejezete foglalkozik a Local Agenda 21-el (LA-21), a fenntarthatóság lokális programjával.



gazdaságba, a vállalati innováció, ipari termelés útján, vagy akár a munkaerő továbbképzésébe. Ebben a megközelítésben a helyi közösség úgy tekint a munkára, mint fontos árucikkre, a munkaerő továbbképzésére, pedig mint alapvető és célzott befektetésre. Ez kihat a helyi források mobilizálására, a helyi előnyök minél jobb kihasználására.

Vállalkozás megtartó stratégiák: Ennek a stratégiának az a célja, hogy a betelepülő, alakuló helyi cégek elégedettek legyenek, ezáltal ne adják fel helyi telephelyeiket, ne helyezték át működésüket más településre. Az önkormányzat – kevés közvetlen beavatkozási eszköze révén – ösztönző, támogató, a működést könnyítő lépésekkel, információkkal segítheti a cégeket.

Vállalkozásösztönzés, vállalkozások beindításának támogatása: Olyan gazdasági fejlődést elősegítő eszközök, amelyeket elsősorban arra dolgoztak ki, hogy előremozdítsák egy településen új vállalkozások létrejöttét. Olyan szolgáltatásokat foglal magában, amelyek ösztönzik helyi, vagy betelepülő vállalkozások indítását. Ezek közé tartozik a képzés, az adminisztratív segítségnyújtás, az üzleti tanácsadó szolgáltatás, a vállalkozói hálózatok kiépítése, a mentor-programok beindítása, és egyéb az önkormányzat által nyújtható specializált szolgáltatások.

Humán infrastruktúra-fejlesztés: A humán infrastruktúra alatt az oktatási, a szakképzési és továbbképzési programokat és ennek infrastruktúráját, továbbá az életminőség javításhoz szükséges egyéb infrastruktúrát (egészségügy, rekreáció, szabadidő) és ahhoz kapcsolódó szolgáltatásokat értjük, amelyek működhetnek a vállalkozásokat támogató szolgáltatásokként. Így tágan értelmezve valamennyi vállalkozásösztönző szolgáltatás a humáninfrastruktúra részének is tekinthető.

Műszaki infrastruktúra-fejlesztés: Rugalmasan bérelhető, kis helyigényű, kreatív vállalkozások számára vállalkozói tér (terület, telek, zóna) inkubációs létesítmény, helyek felkínálása a cél, ahol meg lehet osztani a felszerelést és az adminisztratív szolgáltatásokat.

Közlekedési infrastruktúra-fejlesztés: a település elérhetőségének javítása, a tömegközlekedés feltételeinek javítása által, közösségi, alternatív közlekedési módok ösztönzése (térsgégi és települési kerékpárút hálózat, iránytaxi).

Közösségi gazdaságfejlesztés: Az önkormányzat célja, hogy mobilizálja a helyi erőforrásokat, és a gazdaságfejlesztést a helyi közösség kohéziójának erősítésére is felhasználja. A szemlélet biztosítja a transzparenciát, és javítja a kommunikációt a helyi gazdasági közösségi élet szereplői között. Ez a szemlélet egyben növeli a hatékonyságot, hiszen egy olyan koordináló mechanizmus létrehozásához vezet, amely azért jön létre, hogy biztosítsa a helyi gazdasági szolgáltatások fejlesztését és korszerűsítését.

Széleskörű helyi és térségi partnerség kialakítása: Az adott fejlesztési folyamatban érintett települési és térségi szakmai és civil résztvevők bevonása (együttműködő tervezés), már a tervezés időszakától kezdődően.

Értéknilyvántartó monitoring rendszer kialakítása: a települési folyamatok nyomon követhetőségének, továbbá a koncepció intézkedései során meghatározott indikátorok, illetve a konkrét projektek mérésének érdekében.



2. CÉLOK

A fejezet a település átfogó fejlesztését szolgáló célok, részcélok meghatározását, az azokhoz kapcsolódó szakterületi fejlesztési-rendezési javaslatokat, valamint a részcélok és a beavatkozások területi egységeinek meghatározását tartalmazza.

2.1. A település átfogó fejlesztését szolgáló célok meghatározása

Átfogó cél

A jövőkép elérése érdekében meghatározott különböző településfejlesztési (tematikus és területi) célok a következő átfogó célt szolgálják:

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

Stratégiai célok

Tudás-intenzív, környezetbarát helyi gazdaság építése, alkotó, kreatív, erős helyi közösség kialakítása, identitás erősítése, környezet- és vállalkozásbarát, a természeti, valamint az épített környezet értékeit őrző minőségi műszaki infrastruktúra kialakítása, közösségi és ökogazdálkodási formák támogatása. Mindezt abroncsként fogja át a kezdeményező és együttműködő településirányítás, a közösségi részvételt biztosító település-működtetés.

Összetevők:

Otthonos Falu. A településverseny korában a településfejlődés alapfeltétele a helyi társadalom és gazdaság megerősítése, modernizálása, a minőségi környezetben minőségi termelő és szolgáltató szektor kiépítése. A településen színvonalas közszolgáltatások, humánellátás, sokszínű lakossági szolgáltatások és korszerű vállalkozóbarát környezet kialakítását kell megcélózni, amely az itt lakóknak és itt dolgozóknak az otthonosság érzését teremti meg, ezzel növelve a helyi kötődést, a település népességmegtartó erejének fokozását. Az otthonosság értelmezése településszintű, azaz a házon és kerítésen belüli otthonosság minősége a kerítésen kívül is megvalósuljon a köztereken, közintézményeken és a közszolgáltatásokban.

Intelligens Falu. A település saját talpra állását célozza, a tevékeny helyi közösséget jelenti, amely aktívan részt vesz a problémák megoldásában, kreatív, a szellemi tőkét a Telki közösség érdekében helyben kamatoztatja, innovatív megoldásokat alkalmazását célozza, a nagy beruházások helyett az apró, kisközösségi programokat helyezi az előtérbe.

Környezettudatos Falu. A környezettudatos, értékőrző, -teremtő településfejlesztés, az energia- és erőforrás-hatékonyság növelése, az ökogazdaság szerepének növelése. Táj, természeti és épített örökségre épülő településfejlesztés, melynek szerves része a környezettudatos szemlélet terjesztése, ösztönzése, felkészülés a klímaváltozás hatásaira.

Kezdeményező Falu. A településmenedzsment (irányítás, fejlesztés, működtetés) terén szükséges a stratégiai szemlélet erősítése, proaktív szervezetrendszer felépítése, a feladatok integrált eszközökkel történő kezelése, és széleskörű helyi és térségi partnerség építése, a döntéshozatali mechanizmusok során a társadalmi részvétel biztosítása.

Tematikus célok

- Telki innovációs kapacitásának bővítése, az infrastrukturális háttérfeltételek alakítása, a gazdasági és vállalkozási környezet háttérfeltételeinek biztosítása, a mikro-, kis- és középvállalkozás-barát gazdasági környezet kialakítása, amelyhez illeszkedően közösségi gazdaságfejlesztési és modern vállalkozási technikák alkalmazása.
- Közlekedési feltételek javításának, a tömegközlekedés fejlesztésének elérése, közösségi és alternatív közlekedési módok ösztönzése.
- Települési és térségi együttműködésének kiterjesztése, erősítése.



- Az értékes épített és természeti környezet megóvása, a környezettel harmóniában a turisztikai vonzerő növelése, kiaknázása, a megújuló energiahordozók szerepének bővítése.
- A lokálpatriotizmus, családbarát környezet erősítése, a társadalmi részvételt, helyi együttműködések koordináló intézményi háttér kiépítése.
- Az oktatási – kutató-fejlesztő kapacitások bővítése.
- A klímaváltozásra történő felkészülés részeként a környezettudatos gondolkodásmód és környezetbarát eszközök, technológiák helyi szintű elterjesztése.
- Egészségtudatosság ösztönzése, egészséges életmód feltételeinek megteremtése.
- Az aktív-, az ökoturizmus infrastrukturális hátterének erősítése, programkínálatának bővítése, a szolgáltatások minőségi fejlesztése.

Horizontális célok

- **Közösség**központú fejlődés, identitáserősítés, a **helyi közösségi részvétel** növelése.
- **Infrastruktúra-fejlesztés és intenzív területhasználat**, alternatív területhasználati módok alkalmazása.
- A **helyi gazdaság** megerősítése, a foglalkoztatás bővítése, kreatív vállalkozói környezet kialakítása.
- **Tudás**-, értékalapú és értékőrző, intelligens fejlődés feltételeinek megteremtése, melynek része az **ökotudatos** szemlélet, az egészséges, élhető és fenntartható települési életmódra törekvés ösztönzése, a közvetlen környezet megismerésének elmélyítése.

Hangsúlyozandó, hogy a kreatív helyi gazdaság fejlesztése a célok elérésének elengedhetetlen tartozéka, de egyértelműen a fő célok (életminőség, fenntarthatóság, harmónia) elérésének eszközeként, nem pedig önmagáért való célként értelmezendő.

A helyi gazdaság fejlesztése, az innovatív vállalkozói aktivitás elengedhetetlen ahhoz, hogy elérhető legyen a kvalifikált népesség fenntartható növekedése, a foglalkoztatás bővítése, a jövedelmi szint megtartása, növelése és a fejlesztési-fenntartási források bővítése, amelyből tovább fejleszthetőek a helyi humán és műszaki infrastruktúrák.

2.2. Részcélok és a beavatkozások területi egységeinek meghatározása

2.2.1. A jövőkép, a településfejlesztési elvek, az átfogó cél és a részcélok kapcsolata

A következő évtized Telki számára új korszakot jelent, amelyben saját maga újradefiniálására szükséges összpontosítani a közösség, a helyi gazdaság és a minőségi infrastruktúra, mintegy a jövőkép és célrendszer kulcstényezői köré építve. Az elmúlt időszakban a település mennyiségi növekedése megtorpant (pl. demográfia). Egyes területeken komoly előrelépés történt (pl. infrastruktúra, lakhatás), más területeken (pl.: helyi tudás, épített és kulturális örökség hasznosítása, turizmus) további erőfeszítésekre van szükség.

Telki számára a legnagyobb feladatot **a jelentős tudás és jövedelmi potenciál helyi kötődésének megteremtése, és magasabb fokú helyben hasznosításának megteremtése jelenti, ezen felül a helyi gazdaság megerősítése, a tudás-intenzív iparágak betelepülése, az oktatási, kutató-fejlesztési infrastruktúra bővítése, fejlesztése, a lakosság helyi kötődésének erősítése, különösen a fiatal, gyermekes családok helyben tartásának ösztönzése jelenti.**

A községben a közösségi és innovatív-kreatív szempontokat előtérbe helyező településpolitikai gyakorlatra van szükség, amelynek eredményeként magas színvonalú, a táji-, természeti környezettel harmóniában lévő urbanizált falusi települési környezetet kell kialakítani, és amely egyszerre képes biztosítani a magas szintű vállalkozási-, szolgáltatási- és infrastrukturális környezetet, a helyi társadalom életminőségének emelését, az épített- és a természeti-táji környezet kiemelt védelmét, valamint a kulturális-turisztikai kínálat bővítését.



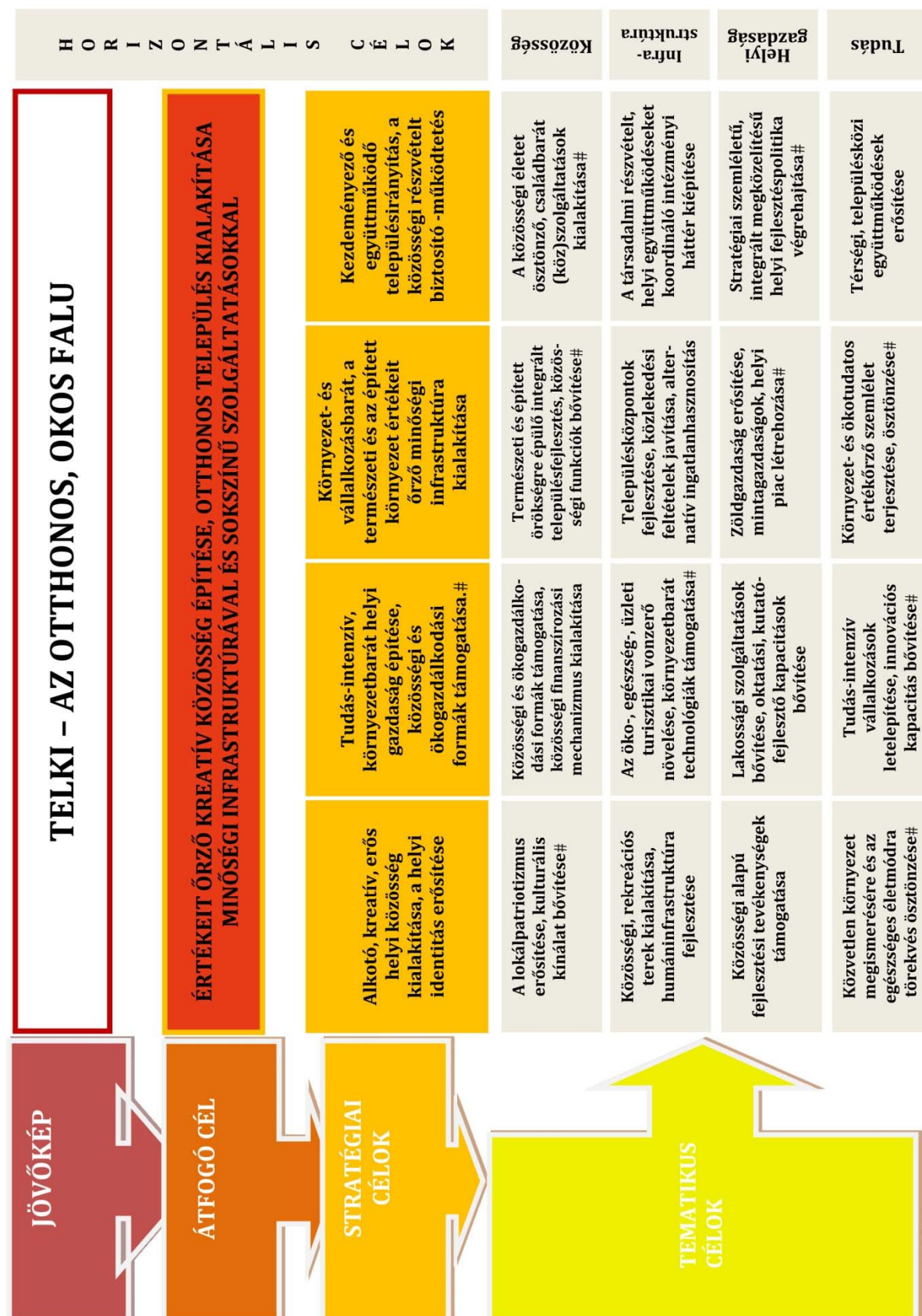
A következő 15-20 évben ezen feltételek teljesülése esetén Telkiben megvalósulhat **a helyi erőforrásokra épülő, kiegyensúlyozott, közösségközpontú fejlődés, amellyel a község a Jövő Településének Prototípusává (intelligens) válhat.**

A település így a külső tényezők változásaihoz alkalmazkodni képes község lesz, amely meg tud felelni a helyben élők és dolgozók Telkivel szemben támasztott igényeinek (minőségi munkahelyek, egészséges környezet, változatos kulturális kínálat, magas színvonalú oktatási és egészségügyi szolgáltatások, biztonságos lakókörnyezet, stb.)

A településfejlesztési koncepció célrendszere a megfogalmazott feltételek teljesülése érdekében formálódott, amely a természettel harmonikus, a közösségfejlesztés köré épülő helyi gazdaságfejlesztés között teremt összhangot. Telki a jövőképevel és a településfejlesztési koncepció célrendszerével jelezni kívánja, hogy a település meghatározó szféráinak (gazdaság, társadalom, természeti környezet, infrastruktúra) fejlesztését és működtetését integráltan kezeli. A jövőkép, az átfogó cél, valamint a stratégiai, a tematikus és a horizontális célok összefüggését, egymáshoz való viszonyát mátrix jellegű táblázat foglalja össze. *(Ld. következő oldal).*

A táblázatban a szilárd (statikus) meghatározottságú stratégiai és horizontális célok (mint alapok) és a tematikus célok összefüggései – a célok integrációja – újabb, illetőleg szofisztikáltabb értelmezéseket is felszínre hoznak a koncepció megvalósításának tematizálásában. A tematikus célok a rugalmasabb (dinamikus) kategóriába tartoznak, a konkrét megvalósításhoz kapcsolódnak, szoros, iteratív kapcsolatban a jelenlegi és valószínűsíthető eszközrendszerrel, a falu lakóival és használóival.





2.2.2. A célokhoz kapcsolódó szakterületi fejlesztési-rendezési javaslatok

Tematikus Fejlesztési Akciók (TeFA)

TeFA_1: Községi célú Telekhasznosítási Program

Cél: a magán, önkormányzati, intézményi tulajdonban lévő üresen álló, vagy alulhasznosított telekingatlanok községi célú hasznosítása.

Tartalom: A beépítetlen, települési bel-, illetve külterületen elhelyezkedő telekingatlanok multifunkcionális hasznosítási lehetőséget kínálnak a helyi község számára. A széleskörű hasznosítási lehetőségek összhangban vannak a Tfk-ban megfogalmazott településfejlesztési alapelvekkel, célokkal. A telkeken az alábbi községi célú tevékenységek végezhetők, ideiglenes, vagy tartós jelleggel:

- oktatás, nevelés: egyes telkeken iskolások-óvodások számára oktatóterhek létrehozása, környezettudatosságot népszerűsítő programok rendezése, táboroztatás, sport.
- községfejlesztés: községi terhek létrehozása (Falu kertje), községépítési céllal községi terhek alakítása utcaszomszédságok számára lakossági és önkormányzati együttműködésben pl. (kertészkedés, találkozási hely, bográcsózás, grillezés, családi programok, szabadtéri mozi). A fenntartás kisebb terhek esetében lakosság, civil szervezet által (önfenntartó, pl.: 10 ezer Ft/év tagdíjnak megfelelő parcella bérleti díj esetén).
- ökögazdálkodás: tartósan beépítetlen magán- és önkormányzati telkek bérbeadása családi gazdálkodás, mezőgazdasági kistermelés céljára.

A telkek alkalmassá tételének költségének finanszírozása a Falu Kasszájából történik, amelynek bevételi oldalát a magántulajdonú beépítetlen telkek beépítésének, hasznosításának ösztönzése céljából kivetett magasabb helyi telekadóból származó (többslet)bevétel képezi. Biztosítani kell ugyanakkor a magántulajdonosok számára azt a lehetőséget, hogy amennyiben nem tudja, nem kívánja beépíteni a telkét, akkor a mielőbbi hasznosítás érdekében kedvezményeket vehessen igénybe abban az esetben, ha pl. ideiglenes jellegű, községi célú hasznosítás számára térítésmentesen vagy alacsony bérleti díjért biztosítja az ingatlanát határozott időre.

Hatás: a telkek tartós vagy ideiglenes hasznosítása kedvező hatást gyakorol a helyi mikro és a tágabb községre egyaránt (községépítő hatás), az üresen álló telkek hasznosítása pozitívan hat a közbiztonságra, köztisztaságra, kedvezően hat a településképre, fontos szerepet játszik a környezettudatosságra nevelésben, lehetőséget biztosít a községi gazdálkodás számára.

Indikátor: hasznosításra kerülő telkek száma, az érintett terület nagysága.

TeFA_2: Községi Közlekedésfejlesztési Program

Cél: A program keretében ösztönözni kívánja az önkormányzat a környezetbarát közlekedési módok terjedését, a település elérhetőségének javítását, valamint a közlekedés feltételeinek fejlesztését.

Tartalom: A beavatkozások tartalmazzák részben a kerékpáros közlekedés feltételeinek javítását a településen belül és a térségi hálózat létrehozása, bővítése tekintetében, a térségi települések összefogásával. Az önkormányzat kezdeményező szerepet vállal telekocsi vagy iránytaxi rendszer népszerűsítésében, elindításában (pl. facebook révén). Fontos a községi közlekedés feltételeinek javítása, ugyancsak a térség településeivel összefogásban. Kerékpáros infrastruktúra esetében a finanszírozás lehetséges EU és önkormányzati társfinanszírozással. Telekocsi, iránytaxi esetében lakossági finanszírozás.

Hatás: községépítés, költségtakarékosság, környezetbarát közlekedés.

Indikátor: megépített kerékpárút hálózat hossza, alternatív közlekedési módot használók száma, Telkit elérő községi közlekedési járatok száma naponta.

TeFA_3: Integrált Településközpont Fejlesztési Program

Cél: színvonalas szolgáltatásokban és községi funkciókban gazdag, vállalkozás- és környezetbarát, vonzó, identitás erősítő településközpont rendszer kialakítása.

Tartalom: a három, központosodásnak indult településrész szerves összekapcsolása (központ-lánc), vonzó, kreatív vállalkozási környezet infrastrukturális és szolgáltatási feltételeinek



megteremtése, helyi gazdaság beindítását ösztönző létesítmények létrehozása, pl. inkubátor ház, WiFi, flexibilis munkaállások, közösségi terek és távmunka-helyek, coworking, vendéglátás, vállalkozás- és közösségfejlesztési központ, stb.), helyi piactér kialakítása, idegenforgalmi attrakció létrehozása. Finanszírozás: önkormányzat, EU, állam, vállalkozások.

Hatás: a helyi munkahelyek száma nő, a vállalkozói aktivitás erősödik, a helyi gazdaság bővül, ennek eredményeként a település bevételei növekednek.

Indikátor: létrehozott új funkciók, szolgáltatások, munkahelyek száma.

TeFa_4: „Falu Kassája” – Közösségi Finanszírozási Program (helyi bevételek képzése, felhasználása, visszaforgatás)

Cél: átlátható, nyomon követhető, címkézett, kiszámítható források biztosítása a településfejlesztés számára, beleértve a közösség- és gazdaságfejlesztést is), magánforrások becsatornázása.

Tartalom: „Falu Kassája”, azaz közösségfejlesztési pénzalap képzése, amely révén településfejlesztési feladatokat lehet megoldani. A „Falu Kassája” hozzájárulhat lakáscserék lebonyolításához, hogy a fiatalok és/vagy az idősek a szülők, rokonok közelében maradhassanak. Továbbá gazdaságfejlesztéshez, vállalkozásösztönzéshez is kapcsolódhat, szerepet kaphat a közösségi kertek és egyéb közösségi akciók finanszírozásában. Az alap forrásainak felhasználásáról a lakosság delegáltjaival és civil szerevetek képviselőivel kiegészített helyi testület javaslatára dönt a Képviselő-testület. Finanszírozás: bevételei a költségvetés bevételeinek egy része (pl. telekadó), illetve a lakossági, vállalkozási címzett hozzájárulások.

Hatás: a település önfenntartó képességének növelése, transzparencia, részvételi demokrácia.

Indikátor: a Falu Kassájában keletkezett bevételek összege, megvalósított projektek száma.

TeFa_5: Szervezetfejlesztési Program

Cél: a proaktív önkormányzat szervezeti hátterének biztosítása, a többletfeladatok ellátásához a személyzeti feltételek megteremtése.

Tartalom: Településfejlesztési szakember, „Intéző” vagy „Falugazda” és ha szükséges, településüzemeltetési feladatokra önálló önkormányzati szervezet felállítása, pl. nonprofit kft. alapításával (út-, park- és intézményfenntartás, csapadékvíz elvezetés). Térinformatikai alapú ingatlankataszter létrehozása, folyamatos karbantartása, friss adatokkal feltöltése, pl. a szomszédos települések ingatlanjairól, országos tendenciákról, piaci előnyök megszerzésével jár. Fórumok szervezése vállalkozókkal és országos intézmények vezetőivel információ átadás, tapasztalatcsere céljából. Az „Intéző” vagy „Falugazda” feladata a lakossági ötletek összegyűjtése, továbbítása a településvezetők felé, a lakosság képzettségének, ambícióinak felmérése, helyi vállalkozások indításának, fenntartásának gondozása (önkormányzati lehetőségek keretében).

Telki esetében a kiemelkedő képzettségi színvonal óriási potenciált biztosít az önkormányzat számára a minőségi szaktudás hasznosítására, amely indokolja a lakosság részvételét a fejlesztések kidolgozásában és megvalósításában. A részvételt nem hagyományos fórumok, hanem intézményesített együttműködésekkel szükséges biztosítani. A település mérete, a község intelligens jellege, a modern technológiák lehetővé teszik a folyamatos, online kapcsolatot az önkormányzat, a lakosság és a civil élet szereplői között (pl.: **Telki Online Parlament**), amely transzparenciát, rugalmasságot, környezettudatosságot, kommunikációt egyaránt biztosít.

Hatás: közösségi szerepvállalás erősödése, az önkormányzati működés és a fejlesztések koordinálásának hatékonysága növekszik.

Indikátor: összegyűjtött és megvalósult ötletek száma, új vállalkozások száma.

Településszerkezet- területfelhasználás továbbfejlesztése

A helyzetfeltáró, helyzetelemző és helyzetértékelő fejezetekben nyomtatékkal rögzítésre került, hogy Telki településszerkezetének és településképi karakterének meghatározó elemei a táji környezet és a domborzat sajátosságaiból adódnak, fő jellegzetességét a Budai hegyek lábánál és a Zsámbéki medence peremén, mint két eltérő jellegzetességekkel bíró kistáj találkozásánál kialakult, markánsan elkülönülő morfológia képezi. A domborzati adottságok határozzák meg az



egyes településrészek feltáró és kiszolgáló úthálózatának vonalvezetését, ez teljes mértékben érvényes a hagyományos településrészeire és többé-kevésbé az újonnan kialakult lakóterületekre is. A völgyeletekben, illetve a rétegvonalakkal párhuzamosan futó, a terepre illeszkedő hosszanti fő feltáró utak alkotják a hálózat gerincét, amelyeket helyenként rövidebb és meredekebb harántoló utcák kötnek össze a rövidebb átjárhatóság biztosítása érdekében.

Bármely további változtatás csak ezen **jellegzetes karakter megőrzésének szem előtt tartásával javasolható. Ezáltal megőrizhető az a sajátos karakter, amely a településképnél sok ponton részévé teszi táji környezet látványát. Különös tekintettel óvni kell a további beépítések során a sziluett-érzékeny területeket, ezek sorában kiemelendő a Legelődomb platójának térsége és a délen kijelölt, még be nem épített fejlesztési területek.**

A község főúthálózata, a jelentősebb kiszolgáló utak rendszere lényegében kialakult.

E tekintetben egyetlen jelentős változást csak a térségi főúthálózatokhoz közvetlenebb eljutást biztosító összekötő út esetleges megvalósítása jelenthet. **A településről az M1 autópálya, illetve az 1. sz. főút felé direktebb kapcsolatot biztosító tervezett nyomvonal ugyan már a hatályos TSZT-ben is szerepel, de annak a 1103 jelű úttal kialakítandó kapcsolatát újra kell gondolni, mivel Budajenő törölte településszerkezeti tervéből a közigazgatási területét érintő nyomvonalszakaszt.** Ugyanakkor szerencsés körülmény, hogy a nyomvonallal érintett többi település (Zsámbék és Tök) terveiben a Telkiből a herceghalmi autópálya csomóponthoz vezető nyomvonal kialakíthatósága szerepel. Az érintett településsel való szoros kooperáció az összekötő út megvalósítása tekintetében elengedhetetlen azért is, mivel a magasabb rendű tervekben ezen út nem szerepel, így központi forrásokból megvalósítása nem várható.

Tekintettel a domborzati adottságokra és a kialakult területfelhasználásra, a délről érkező összekötő út csatlakoztatását a 1103 jelű úthoz valószínűleg a szennyvíztisztító mellett érkeztetve, a Napsugár utca Kórház fasor közötti térségben (Völgyrét területén) kell megkeresni a továbbtervezés során.

Az összekötő út - általános hálózati előnyei mellett - igény esetén kedvező megközelítési lehetőséget adhat a településen jelenleg hiányzó **környezetbarát vállalkozási területek** megközelítésére is a település már beépített területeinek terhelése nélkül. E célra kézenfekvően alkalmasak lehetnek a tervezett nyomvonal menti területsávok a szennyvíztisztítótól délre fekvő, jelenleg mezőgazdasági területeken. A BATrT térségi övezeti előírásai szerint ugyanis lehetőség kínálkozik a hagyományos vidéki települési térség kiterjedésének mintegy 5 ha-os növelésére a mezőgazdasági térség területén.

A település szerkezetében, úthálózatában egyéb jelentősebb módosítás a hatályos tervben foglaltakhoz képest nem igénylődik. A javasolható további változtatások lényegében kisebb beavatkozásokkal, a kialakult közterületek fejlesztésével megvalósíthatók.

Ezek körében talán a legjelentősebb **a széttagolódó központrendszer összefogó gyalogos kapcsolatok erősítése. A korábban már elindult „Fő utca fejlesztése” projekt szerves folytatásaként javasolt az Ófalu régi és az Újfalú modern központjának funkcionális (elsődlegesen gyalogos, kerékpáros) kapcsolatát erősíteni.** Tekintettel a 1103 jelű út balesetveszélyes nyomvonálvezetésére, valamint szűkületeire, a gyalogos és kerékpáros forgalom számára jóval előnyösebbnek mutatkozik a Fő utca gyalogos és kerékpáros forgalmát a Faluház és az iskola előtti közpark között, a pincesor fölötti régi országút nyomvonalát is felhasználva, a mai Rákóczi utca – Tölgyfa utca - Akácus utca nyomvonalon fejleszteni. Ezen gyalogos tengelyre egyúttal felfűzhető a Kórház fasor mentén kialakult 3. központi jellegű terület is. A javasolt nyomvonálhoz előnyösen kapcsolható a „Mária út” zárandókút előzetesen elképzelt útvonala is, amely a katolikus templom érintésével haladhatna át Telkin.

A fentiekben vázolt gyalogos tengely kiépítésével **erősödhet az Ófalu hagyományos központi szerepe** is, melyet a Faluház megvalósítása ellenére a funkcionális kiüresedés veszélye fenyeget.



A fejlesztés esetleg előmozdíthatja a pincék hasznosítását is (megvizsgálandó megközelítésük lehetősége a „felső útról”).

Mindenképpen kedvező szerepe lenne a széttagolt, egymás között gyalogos kapcsolatokkal nem rendelkező intézményközpontokba irányuló gépjárműforgalom csökkentésében, a jelenleg balesetveszélyes gyalogos közlekedés biztonságosabbá tételében és a kerékpárhasználat előmozdításában egyaránt.

Az új gyalogos tengely előnyösen kapcsolódhatna az Ófaluban régóta javasolt észak-déli gyalogos irányokhoz, amelyek a nagyméretű tömbök átjárhatóságát hivatottak biztosítani az Orgona utcától, a Fő utca érintésével, egészen a Völgy utca - Árnyas utca vonaláig, ezzel is kedvezőbb gyalogos elérhetőséget biztosítva a hagyományos településközpont és a Legelődomb térsége között.

Területfelhasználási szempontból feltétlenül gondoskodni kell a **humán infrastruktúra bővítés** területigényének biztosításáról. E célra evidens a jelenlegi iskola, óvoda közelében még beépítetlen, intézményi funkcióra kijelölt területek tartalékolása.

A település lakossága képzettségi összetételének megfelelő munkahelyeket biztosító, elsődlegesen **irodai szolgáltatásokat nyújtó cégek** a Fő utcától délre, a Kórház fasor és a Napsugár utca közötti, jellemzően még beépítetlen területen kaphatnak helyet.

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

Ugyancsak lényeges a Völgyrét (elsődlegesen önkormányzati tulajdonban lévő) beépítetlen területrészeinek fenntartása **sport és szabadidős, illetve egyéb rekreációs** tevékenységek (pld. uszoda, strand, napközis tábor, erdei iskola) számára. Ezen mélyebben fekvő területrészen – akár a rekreációs területek attraktivitását fokozandó, de záportároló funkcióra is alkalmas - **vízfelület kialakítása** is elképzelhető.

A település Budakeszi felőli kapujában az MLSZ edzőközpont esetleges bővítése biztosíthatja a **településkapu funkcionális kiegészítését, arculatának rendezését** a Fő utca menti terület hasznosításával.

Közlekedésfejlesztési javaslatok

A magasabb rendű tervek Telkit közvetlenül érintő, a közigazgatási területen belül megjelenő közútfejlesztést nem szerepeltetnek. A BATrT tartalmaz egy Telkit érintő **térségi kerékpárút javaslatot** (Biatorbágy-Telki-Perbál-Piliscsaba kerékpárút), amely a 1103 jelű út mentén halad. Térségi szinten több más kerékpárút javaslat is született, amik beépíthetősége vizsgálandó.

A községet közvetlenül ugyanakkor két fontos tervezett közútfejlesztés is érinti, az M0 autópályát és a 101. sz. főut (BATrT szerint M11 gyorsforgalmi út). Mindkét út jelentősen javítja majd Telki térségi kapcsolatait. A Telkin belüli úthálózat forgalmára várhatóan a tervezett főútnak lehet nagyobb hatása, mivel a Zsámbéki medence számára gyors autópálya elérést biztosítva mentesítheti Telkit a Budapest irányú átmenő forgalom egy részétől.

Mivel a magasabb rendű tervek szerinti útfejlesztések megvalósulásának időpontjában (és még a nyomvonalban is) vannak bizonytalanságok, valamint Telkiből a tervezett főutak is csak a 1103 jelű úton keresztül lennének elérhetőek, továbbra is **célszerűnek látszik, hogy Telki településrendezési eszközeiben szerkezeti szinten jelenjen meg az autópályához, illetve az 1. sz. főúthoz közvetlen eljutást biztosító út, ami ráadásul közvetlen vasúti kapcsolatot is jelentene.** Ennek a célnak leginkább a hatályos tervben szereplő „összekötőút”-hoz hasonló vonalvezetésű út látszik megfelelni. Egy ilyen útkapcsolat elvezethetne egészen a herceghalmi autópálya csomópontig (ami egyben 1. sz. főúti és vasúti kapcsolatot is jelent), vagy csak a 1102



jelű (Zsámbéki) útig, ami a Pátyon keresztüli autópálya/főút/vasút kapcsolatokat segítené, és különösen a pátyi útfejlesztések megvalósulása után eredményezne sokkal jobb elérhetőséget Telki számára. Az útkapcsolat csak térségi összefogással, önerőből és pályázati forrásokból lenne megvalósítható. Az érintett szomszédos települések (Herceghalom, Zsámbék, Tök) településrendezési tervei jelenleg tartalmazzák a tervezett út megépítésének lehetőségét. A Telki bevezetés nyomvonalát viszont módosítani kell, mivel a hatályos terv szerinti csatlakozás a 1103 jelű úthoz Budajenő elutasítása miatt ellehetetlenült. A bevezetésre a Napsugár utca, Kórház fasor térsége kínálkozik.

A fentiekől függetlenül, továbbra is kívánatos lenne **a községen átvezető országos mellékút belterületi szakaszának további humanizálása**, a településrészeket elválasztó szerepének a mérséklése a csomópontok átalakításával (körforgalommá), a Fő utca „S” kanyarú szakaszán a keresztmetszeti elrendezés forgalomlassító, gyalogosbarát átalakításával. Mivel országos útról van szó, a község mindezt csak a Magyar Közút NZRt-n keresztül valósíthatja meg, a településrendezési eszközökben viszont biztosíthatja a megvalósítás feltételeit.

A helyi úthálózattal kapcsolatban még mindig az útburkolás a legfontosabb feladat. Célul lehetne kitűzni a „Telki utcakép” megvalósítását, azaz (mintakeresztszelvények alapján) valamilyen viszonylag egységes, rendezett utcakép elérését. Szükség lenne az egyes településrészek közötti helyi útkapcsolatok bővítésére. A három településközpontot felfűző, összekötő gyalogos tengelyek, terek létrehozásával erősíteni lehetne a község egységét. Ebből a szempontból előtérbe kerülhet a Rákóczi utca Fő utcával párhuzamos szakasza, ahol fizikailag és tulajdonjogi is könnyen megvalósítható a gyalogos-, kerékpárosbarát kiépítés (szemben a Fő utcával). Telkit érinti a „Mária út” zárandokút Budajenő Nagykovácsi közötti szakasza, a fő gyalogúthálózat kialakítása így a zárandok turizmus számára is kedvező lenne, a vallási emlékeket is helyzetbe hozhatná, az útvonal gazdagítható lenne a zárandok turizmus kiszolgáló létesítményeivel is. Útvonalakat, utakat javasolt kijelölni, kialakítani a kerékpáros közlekedés számára, egyrészt a községen belüli (pl. tömegközlekedésre ráhordó) kerékpáros közlekedés, másrészt a sport/túra kerékpározás érdekében. Az erdei utak kerékpározásra történő megnyitásával elsősorban a Budai Tájvédelmi Körzetbe, Nagykovácsi és Páty/Budakeszi irányában kijelölhető kerékpárutak kerültek látókörbe.

A település már jelenleg is „lobbizzik” a közúti tömegközlekedés fejlesztése érdekében, a szomszédos településekkel összefogva. Az országos/fővárosi útfejlesztések, közúti és vasúti tömegközlekedési fejlesztések reálisabbá teszik, hogy létesüljenek a vasútra ráhordó járatok, illetve a fővárosba beszállító gyorsjáratok.

Közműveket érintő fejlesztési javaslatok

Telki nagyon kedvező adottsága, hogy a település 90-es évek óta zajló intenzív fejlődése a közművesítés kiépítésével párhuzamosan történt, így a település a jól közművesített települések közé tartozik, ahol a belterület jelentős hányadán, a teljes közműellátás lehetősége biztosított. Ennek eredményeként a közműket érintően a fejlesztési irány a mennyiségi igények kielégítéséről lassan a minőségi igény kielégítésére irányulhat. A közműveket érintő fejlesztéseknél célként jelölhető:

- **a komfortosabb életkörülmény biztosítása kedvezőbb fenntartási költségekkel,**
- **az igényes környezet, a környezeti állapot alakítása**
- **a klímaváltozás hatásainak a kezelése**

A komfortosabb életkörülmény biztosítása kedvezőbb fenntartási költségekkel

A település meglevő és tervezett beépített, illetve beépítésre szánt területén a komfortosabb életkörülmény biztosításához a teljes közműellátás rendelkezésre állása szükséges. A teljes közműellátáshoz biztosítani kell a közüzemű vízellátás, a közcsatornás szennyvízelvezetés, a villamosenergia ellátás és a földgázellátás megoldását, valamint a csapadékvíz veszélyeztetés mentes elvezetését. Jelenleg teljes közműellátás a belterületen rendelkezésre áll, a statisztikai



adatok alapján még nem teljes körűen, illetve, a rendelkezésre álló lehetőséget sem használja ki valamennyi érintett ingatlan.

A közműfejlesztési feladatok közül elsődlegesen a közüzemi hálózatokkal rendelkező területen, a teljes közműellátás lehetőségét igénybe nem vevő ingatlanok közhálózati csatlakoztatását kell megoldani, majd a lakóingatlanokat el nem érő hálózatokat kell úgy fejleszteni, hogy valamennyi lakóingatlan teljes közműellátását szolgáló közhálózati csatlakozási lehetősége biztosítható legyen. Vonatkozik ez elsősorban a víz- és közcsatorna hálózat menti, de arra nem csatlakozó ingatlanokra, valamint a ma még vízi közmű hálózati csatlakozási lehetőséggel nem rendelkező ingatlanok ellátásának kiépítésére.

Közműveket érintően a fejlesztési irány a teljes ellátás biztosítása mellett, annak a fenntartási költségeinek mérséklése. A mérséklés elsődlegesen és általánosan valamennyi közműre vonatkozóan a fogyasztás csökkentésével érhető el, amely a személyes takarékosságra törekvéssel és a takarékos fogyasztású berendezések alkalmazásával érhető el. Ehhez a fogyasztóknak a közművekkel kapcsolatos tudat és szemléletformálása szükséges.

A közműköltségek jelentősebb hányada az energiaellátás területén jelentkezik, így annak gazdaságosabb megoldása a fenntartási költségek alakulását befolyásolja.

Az energiaigények a technológiák és a lakásfelszereltség fejlődésével növekszik, s ezzel egyre költségigényesebb üzemeltetéssel elégíthető ki. Az így növekvő költség-terhelés a fenntartható fejlődési folyamat fékezőjévé vált, ennek megállítása társadalmi-gazdasági feladattá vált.

Ezért megoldást kell keresni - a komfortszint, és a termelőképesség csökkentése nélkül - az energiaellátás költségterheinek a mérséklésére, amely a fejlődés fenntarthatóságát segítené elő. Az első lépést jelentő energiatakarékosságra való törekvést követően megoldást az optimálisabb energiahordozó szerkezet kialakításával, a hagyományos vezetékes és nem vezetékes energiahordozók mellé a megújuló energiahordozók nagyobb részarányú bevonásával lehet elérni. A megújuló energiahordozó hasznosításához szükséges beruházás ugyan költségigényes, de üzemeltetési költsége a hagyományos energiahordozókhoz (hálózati gáz, hálózati villamosenergia) képest minimális.

Telkiben a megújuló energiahordozók hasznosítási lehetőségét vizsgálva, ez irányú beruházásoknál rövid megtérülési idővel nem lehet számolni. A beruházások megvalósításához pályázati támogatás igénybe vétele szükséges, amely várhatóan a nemzetközi energiapolitikai és klímavédelmi vállalások miatt az országban rendelkezésre fog állni.

A megújuló energiahordozók hasznosításának hatékonyságát az optimális kihasználtságával lehet elérni. A megújuló energiahordozók hasznosítási lehetősége korlátozott, de alkalmazása nem hagyható ki. Alkalmazásra elsődlegesen a napenergia vehető igénybe, napkollektorok-napelemek alkalmazásával, továbbá a föld energiája hasznosítható.

Vízi-közműveket érintően is jelentkeznek fenntartási költségeket csökkentő fejlesztési igények. Ezek közül elsődleges feladat, hogy a közüzemű víz felhasználása ténylegesen csak azokon a fogyasztási helyeken történjen (ivás, főzés, fürdés, fogmosás), ahol az ivóvíz minőségű vízre szükség van. A házi kutak segítségével a nem ivóvíz minőségű vízigény kielégíthető, csökkentve ezzel a drágább ivóvíz fogyasztását. További ivóvíz igény, s ezzel költség megtakarítás érhető el épületgépészeti beavatkozás, fejlesztés segítségével, a szürkevíz hasznosításának kiépítésével.

Az igényes környezet, a környezeti állapot alakítása

Közművekkel összefüggően a környezeti állapot alakítását befolyásolja:

a megfelelő, illetve szükséges közművesítésben előforduló hiányosságok,

a közművek jelenlétével, azok elhelyezésével, elrendezésével okozott környezetterhelés.

Az igényes környezet kialakításához a megfelelő és szükséges közművesítés keretében a település jó közművesítettsége ellenére előforduló hiányosságok pótlását kell megoldani. Ezek közé tartozik a teljes közműellátás részét képező **csapadékvíz elvezetésének megoldása és a település közvilágításának fejlesztési igénye.**

Telki beépített területének döntő hányadán a csapadékvíz elvezetésére egyes utcákban kétoldali, egyes utcákban egyoldali kialakított nyílt árok lenne hivatott, de ezek nem alkotnak hálózati rendszert, hidraulikailag rendezetlenek, sok a feliszapolódott, növényzettel benőtt szakasz. A



település helyzetfeltárásában is jelzett várható szélsőségesebb csapadék események zavarmentes elvezetésére ez a rendelkezésre álló vízelvezető rendszer nem alkalmas.

A felszíni vizek befogadója a településen áthaladó Budajenői-patak, amelynek medre rendezetlen, növényzettel benőtt, feliszapolódott, a nagyobb csapadékesemények elvezetését már nem tudja biztosítani.

A település felszíni vízrendezésének településszintű felülvizsgálata szükséges, amelyben a jelenlegi nyílt árkos vízelvezetés számára a megfelelő helybiztosításával, hidraulikai rendezésével a zavartalan vízelvezetést az épített és be nem épített környezetben is egyaránt biztosítani lehet.

A környezeti állapot alakításában és a lakosság komfortérzetében is jelentős szerepet tölthetne be az utak-köztér látványát meghatározó, a közbiztonságot javító közvilágítás. A településre azonban jellemző, hogy közvilágítása az esztétikus, energiatakarékos egyedi lámpatestek helyett, a kisfeszültségű hálózatok tartóoszlopaira szerelt hagyományos lámpafejekkel megoldott, így arculat-alakító hatása nem érvényesülhet, személy- és vagyonvédelmi lehetőséget nem nyújt. Mindezt kiegészíti, hogy komoly mennyiségi hiányosságok tapasztalhatók.

A közvilágításnak is a jelenlegi helyzetfeltárás ismerete alapján település szintű fejlesztése szükséges, amelynek megvalósítására már történtek lépések.

A település környezeti állapotát kedvezőtlenül befolyásolja, hogy az utóbbi időben ismét növekedett a közmű üzemeltetéssel kapcsolatos légszennyezés, amelyet a levegőt erősebben terhelő hagyományos szilárd tüzelőanyag használatának újabb előtérbe kerülése okoz. A jól kiépített vezetékes energiahordozó ellátásával korábban már kiváltották a hagyományos szilárd tüzelést, hozzájárulva a levegő tisztaságának javításához. Meg kell azonban említeni, hogy az utóbbi években a családok gazdasági nehézségeinek hatására, ahol az épületek műszaki adottságai azt lehetővé teszik, egyre többen használnak újra hagyományos nem vezetékes energiahordozót is költségeik csökkentésére, amellyel kedvezőtlen légköri viszonyoknál rontják a környezeti állapotokat.

Telkiben is a környezeti állapot javítását szolgálná a hagyományos szilárd tüzelőanyag helyett a ***környezetbarát megújuló energiahordozók alkalmazásának előtérbe helyezése***. Ennek szélesebb körű elterjedését a jelentősebb beruházási költségei, annak hosszabb megtérülési ideje fékezi.

Ez irányú törekvések Telkiben már tapasztalhatók a megvalósított napenergia hasznosítást szolgáló beruházások, napkollektorok, napelemek elhelyezésével, de ennek mértéke még növelendő.

A környezeti állapot alakításában meghatározó szerepet töltenek be a közművek elhelyezésével okozott környezetterhelések. Ezt a környezetterhelést elsődlegesen a föld felett elhelyezett közművek okozzák, de a földalatti elhelyezés is hatással van a föld feletti terek hasznosítási lehetőségére. ***A föld feletti terek felszabadításával, a föld felett haladó, föld alá telepíthető közművek által felszabadítható területen a fasorok elhelyezésével, a föld feletti teret, hosszabb távon is fogláló nyílt árkok igényesebb, rendezettebb kialakításával, a kocsik behajtók egységesebb látványt nyújtó műszaki kialakításával a környezeti állapot és látvány is javítható.***

Ezért a közművek okozta környezetterhelést a közművek föld feletti és földalatti racionálisabb elhelyezésével, rendezésével csökkenteni kell. Ennek elérése érdekében ***új föld feletti hálózatépítésre már nem kerülhet sor. A korábbi föld feletti elhelyezéssel épített közműveket, a település gazdasági lehetőségének függvényében fokozatosan föld alá kellene áttelepíteni.*** Ezek segítségével a föld feletti terek terhelése csökkenthető, amely fasor telepítését teszi lehetővé a környezeti állapot javítására. A földalatti terekkel is gazdálkodni kell, mert kihatással van a föld feletti terek hasznosítási lehetőségére.



A klímaváltozás hatásainak a kezelése

A világban jelentkező klímaváltozás évek óta tapasztalható változásokat hozott a hazai, s benne Telki időjárásában is. A településen élő és dolgozó emberek számára az élıhetőséget szolgáló elvárt életkörülményeket a változó környezeti és klimatikus hatások mellett is biztosítani kell, amely egyre igényesebb közmű infrastruktúra ellátással elégíthető ki, annak nemcsak mennyiségi, hanem minőségi ellátási színvonalával.

A klímaváltozás két fő hatását: a megváltozott csapadék-viszonyokat és a hőmérséklet-növekedést, kompenzálni csak közműfejlesztésekkel lehet. A szélsőséges időjárás, a nagyobb csapadékesemények, vagy tartósabb csapadékhiány és az általános felmelegedés előfordulása mellett is az élıhetőség fenntartása, az épített és természetes környezet védelmének biztosítása szükséges, amely a közműellátással szemben új igényeket támaszt.

Változnak a csapadék viszonyok, egyrészt rövid idő alatt nagy intenzitású záporok veszélyeztetik az épített környezetet és a természeti környezetet csak úgy, mint az erdőterületeket. Telki változatos topográfiai adottsága mellett kialakult, illetve kialakított vízelvezető rendszerek a nagy záporok zavarmentes levezetését nem tudják biztosítani. **A jellemző nyílt árkos vízelvezetés megfelelő kialakításának, karbantartásának hiányosságai miatt, a befogadó Budajenői-patak karbantartási hiányossága miatt, a nagy záporok levezetésére nem alkalmasak. A megfelelő vízelvezetés, víztárolás kialakításának hiánya komoly veszélyeztetést okoz.**

Ennek elkerülésére a települést fel kell készíteni a nagyobb intenzitású záporok fogadására. Fejleszteni kell a vízelvezetés hálózati rendszerét és növelni kell a helyi víz-visszatartás lehetőségét.

A klímaváltozás okozta hatás, hogy a csapadékesemények hiánya is megjelenhet, amely nagy szárazságokat hoz, ez a természeti környezetben, a mezőgazdaságban és az erdőgazdaságban jelent komolyabb megoldandó feladatokat.

A klímaváltozás másik jelentős hatásterülete a változással járó felmelegedés, amelynek kezelése jelentős energiaellátási fejlesztést fog igényelni. A téli fűtési szezonban ugyan energia-megtakarítás várható, de a nyári túlmelegedés elleni klímavédelem energiaigénye meghaladja a téli megtakarítást.

Az energiaigény növekedése egyre költségigényesebb energiatermelő beruházással és üzemeltetéssel elégíthető ki. Erre megoldást az energiaellátásban a megújuló energiahordozók szélesebb körű bevonása jelenthet, amelynek gazdasági nehézségei, elnyúló megtérülését lerövidítő pályázati támogatás segítségének igénye az előző fejezetben már említésre került.

Az erőteljesebben napsütés elleni védekezésül fasorok telepítése szükséges, amelynek árnyékhatása a gyalogosok védelmét szolgálja. Ezért a járdaépítés fontos tartozékának kell tekinteni a fasor ültetését, telepítését is különös tekintettel az intézmények és a tömegközlekedési megállóhelyek megközelítési útvonalán.

Értékvédelemmel összefüggő javaslatok

Telki számos olyan a hagyományos településképet őrző épülettel, építménnyel, utcaszakasszal, összefüggő területtel rendelkezik, amely ugyan szerepel a hatályos helyi építési szabályzatban, de külön értékvédelmi rendelet nem védi. Ezek ma még őrzik a település régmúlt történetét, építési hagyományait, anyaghasználatát és formavilágát. Támogatással járó oltalom nélkül azonban ezek az értékek előbb-utóbb leromlanak, elpusztulnak, átépítésre kerülnek, ezáltal az utcakép, illetve a településkép veszít egyedi jellegzetességeiből.

Mindezen kedvezőtlen folyamatok megakadályozása érdekében **lehetőség van a helyi értékvédelem jogszabályban rögzített eszközeivel élve megalkotni a helyi értékvédelmi rendeletet, egyúttal természetesen gondoskodni kell a kimunkálandó előírások érvényesítéséhez szükséges finanszírozási, támogatási feltételekről is.**



2011-ben Telki főépítésze (Varga Béla) a település karaktere, arculata szempontjából kiemelkedő jelentőségű „Fő utca arculatának fejlesztése” címmel értékes javaslatot készített. Mivel a helyi védelemre méltó értékek a Fő utca környezetében találhatók, figyelembe veendő a tanulmányban szereplő értékvédelemmel összefüggő javaslatok. A Fő utca mentén öt akcióterületet jelöl speciális megoldandó feladatokkal:

1. A településkapu térségében az azóta már megépült körforgalom és játszótér mellett a temető bővítését, zajvédelmét, parcellarendezését, a ravatalozó felújítását, a környező ingatlanok arculatformálását tűzi ki célul.
2. A településkapu és a Pajta közötti szakaszon az azóta már megvalósult útburkolat-felújításon kívül az utcafronti kerítések összehangolását, az előkertek növényzetének és az utca menti ingatlanoknak az egységesítését, a pincesor hasznosítását javasolja.
3. A Budavidék ingatlanok elakadt fejlesztésének folytatását javasolja a csatlakozó önkormányzati ingatlanokkal együtt, különös tekintettel a gyalogos kapcsolatokra.
4. A Pajta - önkormányzat - templom térségében a tanulmány készítése óta már megvalósultak a tervezett felújítások: Pajta, Jung ház, emlékmű, templom és templomkert, útburkolat, parkolás, utcabútorok, hivatal bővítése.
5. A Pajta és a Muskátli utca közötti szakaszon megvalósításra vár a tervezett CBA áruház, a körforgalom, a szervízút egységes kialakítása és a majdani utcakép megtervezése.

Fentiek megvalósításában fontos szerepet jelöl meg az önkormányzati koncepció kialakításában és a településrendezési szerződések kidolgozásában.

Tájhasználatot, a természeti értékek védelmét, bemutatását érintő javaslatok

Telki esetében különösen fontos célként szerepel már a korábbi koncepciókban is, a "meglévő táji, környezeti, települési értékek óvása, gazdagítása.....". Agglomerációs településként, az elmúlt időszakokban bekövetkezett rohamos fejlődések mellett is fennmaradt értékes természeti területeinek, kiterjedt erdeinek védelme továbbra is alapját kell képezze a koncepcionális fejlesztési elképzeléseknek.

A védett és ökológiailag is értékes területek, a település levegőminőségét is meghatározó erdők fenntartása és megőrzése nagyban hozzájárul a kiemelkedő környezetminőséghez, a település vonzerejének megtartásához. **Kiemelt, koncepcionális célként szerepel ezért a település erdeinek védelme, a folyamatos erdőborítás fenntartása, tájképi és ökológiai értékének lehető legteljesebb mértékű megőrzése, tarvágás helyett a szálaló erdőművelés melletti elkötelezettség. Ennek a célnak a megvalósítása érdekében az erdőgazdálkodóval és a természetvédelemért felelős szervekkel szoros kapcsolat fenntartása, a településen élők tájékoztatása és bevonása szükséges.**

A kiemelkedő környezetminőség, az erőforrások fenntartható használata, a környezet védelme és ezzel összefüggésben az erdők megőrzése érdekében szükséges népszerűsíteni a környezetvédelem gondolatát, felhívni a figyelmet a víz, a talaj, a biodiverzitás, a biológiai- és táji sokszínűség megőrzésére, a természeti értékek, a hazai erdők védelmére és azok közösségi használatára vonatkozóan. **Cél az természetes életközösségek, erdők élővilágával, ökológiájával, erdőkezeléssel kapcsolatos ismeretterjesztési tevékenység, a környezeti oktatás-nevelés és szemléletformálás erősítése.**

A védett területeken továbbra is cél a természetvédelem szempontrendszerének is alárendelt területhasználatok és szabályozási mutatók fenntartása illetve megalkotása, mely az értékes területek védelmét, ökológiai és ökonómiai alapú fejlesztését kell lehetővé tegye. **A szabályozás során külön figyelmet kell fordítani az értékes természeti területek és lakóterületek közvetlen csatlakozásánál az ökológiailag sérülékeny területek védelmére.**

A település tájszerkezetében a hagyományos tájhasználati formák és ezzel összefüggésben a természeti értékek megőrzése a természetvédelmi oltalom alatt álló területeken kívül is fontos célként szerepel. A településfejlesztés-rendezés eszközeivel a megváltozott gazdasági



körülmények között ennek a hagyományos tájhasználatnak a megőrzése a cél, egyben a fejlődési lehetőségek megteremtésével, a külterületek fokozott védelmével. **A mezőgazdasági területek továbbra is megőrzendők, a helyi gazdaság szerkezetében a jó minőségű termőterületek védendők.**

A szántóföldi gazdálkodás, a művelt mezőgazdasági területek ma is jellemzőek a településre, ha gazdaságilag nem is meghatározó szerepű, tájszerkezeti szempontból azonban ma is fontos eleme a tájhasználatnak (közigazgatási terület 25%-a szántó). a biogazdálkodás elterjedésének a lehetőségét is megteremtik. Ma a biogazdálkodás, másként ökológiai gazdálkodás a világon az egyik leggyorsabban fejlődő mezőgazdálkodási módszer. A fejlődés hátterét a kereslet növekedésén felül az jelenti, hogy a gazdálkodók részére is perspektívát jelentő gazdálkodási mód.

Telkin a mezőgazdasági művelés nagytáblás rendszerben folyik, melyet meglévő erdősávok tagolnak. A szabályozási előírások az összefüggő szántóföldeket tagoló mezővédő erdősávok, fásítások megőrzését is előírja, mely a szélerózió mérséklését, továbbá a táj vizuális szerepének erősítését is szolgálja, így a tájfásítások továbbiakban is fejlesztendők.

A Telki-hegyen a hagyományos szőlőművelés fennmaradt területe sajátos értéke a településnek. A szőlők nemcsak tájhasználati, de településképi szempontból is meghatározóak, így jellegének megőrzése is célként szerepel. A szőlőterület fennmaradásának záloga a termőföld művelése. A település szőlőktől elszakadt, funkció nélküli, leromlott állagú pincesor elvesztette eredeti táji közegét. **A hagyományos szőlőgazdálkodáshoz és borászathoz kötődő gazdálkodási formák ösztönzése, a szőlőművelés támogatása és a pincesor "élővé tétele" a feltétele a hosszú távú fennmaradásnak, mely szerepet kaphat a település turisztikai szerepének fejlesztésében is.**

A természetvédelemhez kapcsolódó fejlesztések körének a többszintű védettségek szabnak határt. Mint említettük magának a védett területeknek a megőrzése is fejlesztési cél kell legyen, mely a védett fajok és élőhelyek fennmaradásának záloga. Emellett a település életében, mint kiemelt környezetminőséget biztosító területek és vonzó turisztikai célpontok is szerepet kapnak.

A Budai TK területén Telkit érinti a Telki - Öreg Tölgy Erdei Tanösvény, mely szabadon látogatható. A természetvédelmi érdekekkel összhangban és a terület kezelőjével történő összefogással az ismertség növelése mellett a látogatottság fokozható. Ennek nyomán elérhető lenne, hogy nemcsak helyi, hanem regionális szinten is túrázó és természetjáró célponttá váljon. A turisztikai jelentőségén felül ismeretterjesztési vonatkozásban is szerepet kaphat a TK Telki vonatkozásában oktatási- környezeti nevelésben betöltött funkciókkal is fejlesztendő.

A település természetvédelmi oltalom alatt még nem álló ökológiai értékes, természetes és természetközeli vegetációjú, tájképileg értékes területei, természeti és táji értékei fennmaradásának biztosítása helyi védelmi rendelet megalkotásával is megerősíthető. A helyi védelem jogi alapját külön önkormányzati rendelet képezheti, amely tartalmazza a védetté nyilvánított területek helyrajzi számát, a védettség indokát, célját, a kezelés alapelvei, a területen megengedett területhasználatot, a védelemmel összehangolható tevékenységeket és korlátozásokat, a terület védendő értékeinek megmaradását biztosító szükséges intézkedések leírását és a védelem érdekében elkülönített források (támogatások) és alapok megnevezését.

A sajátos helyi adottságok, most kedvező tájhasználati arányok, a megélhetést is nyújtó mezőgazdasági területek, az értékes természeti oltalom alatt álló területek megőrzése hozzájárul egy természeti környezettel harmóniában élő településképp kialakulásához.

A tájképvédelem ezért kiemelkedő jelentőségű, melynek okán a hatályos tervek is meghatároztak **"helyi tájképvédelmi területet". Ennek kiterjesztése és fejlesztése során a kilátás és rálátás, tájképileg értékes elemek védelme, kilátópontok meghatározása, környezetének fejlesztése a feladat.**



Telki közhasználati zöldfelületi ellátottsága megfelelő, a településrendezési eszközök által biztosított zöldterületbe sorolt területek aránya megfelelő. A zöldterületek többsége kialakított, rendezett zöldfelület, a jelenleg még funkció nélküli kijelölt területek a zöldfelületi fejlesztések jövőbeni potenciális területei. Kedvező adottság, hogy a Budai Tájvédelmi Körzet erdőterületei közvetlen kapcsolatban állnak a beépített területekkel, ugyanakkor a szerves kapcsolat hiányzik. Ennek a kapcsolatnak a kialakítása, a védelmi funkcióval összeegyeztethető, szabadidős rekreációs tevékenységek körét színesítheti.

Településszerkezeti szinten ennek a kérdésnek a leképezése a Budai Tájvédelmi Körzet előterében elhelyezkedő jelenleg az erdészeti adatszolgáltatás alapján nem védelmi, hanem egyéb és gazdasági elsődleges rendeltetésű erdőként jelzett területeken, közjóléti rendeltetésű erdő kijelölése. ***Telkiben a használati értékkel nem bíró zöldfelületek minőségi fejlesztése, a kijelölt funkció nélküli zöldterületeken tervszerűen kialakított közparkok, közösségi terek létrehozása a cél. A jól funkcionáló terek életképességéhez szükséges a lakosság igényeinek felmérése, esetleg közösségi tervezés bevezetése.***

Kiemelkedő jelentőségű Telki esetében az egyes alközpontokat összekötő települési gyalogos tengely kialakítása. Ezen központi területek, közösségi terek tervszerű, igényes és látványos, egységes koncepció szerint kialakított arculatának egészen a berendezési tárgyak, információs táblák, műszaki megoldások megválasztásában is meg kell nyilvánulnia. Egy ilyen központi közterület létrejötte nagymértékben javítja a településről megmaradó "emlékképet".

A vonalas zöldfelületi elemek tekintetében a közművesítési fejlesztésekkel összhangban, egy ***egységes koncepció alapján kialakított, attraktív fásítási program*** a település arculatát is meghatározza.

A településen keresztülhaladó Budajenői-patak belterületi szakaszainak rendezése, a település felszíni vízrendezésének településszintű felülvizsgálatával összhangban, annak zöldfelületi fejlesztését is szolgálhatja, mely szintén hozzájárul a kedvező környezetminőség kialakulásához.

2.2.3. A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre

Telki község Képviselő-testülete 66/2011. (06.28.) Öh. sz. határozatában lehatárolta Telki egyes területrészeit, megállapította azok határait. A 11 (amennyiben Vízivárost az Ófalu részének tekintjük 10 db) településrész kialakultságát, szerkezetét, sajátosságait tekintve azonban 5 területi egységre osztható. Mivel Boszorkányvölgy önkormányzat által határozatban lehatárolt területe a Budajenői-patak külterületi természet-közel patakmedrét, illetve Szőlőhegy településrész ténylegesen szőlő művelési ágú külterületét is tartalmazza, ezekre fejlesztési célok nem vonatkoznak, így nem is kerültek ábrázolásra. A fejlesztési célok az alábbi területi egységekre értelmezve kerültek megfogalmazásra:

1. ***Történeti településmag és környezete:*** Ófalu és Víziváros
2. ***Kialakult területek:*** Újfalu, Erdőalja
3. ***Folyamatosan beépülő területek:*** Annalejtő, Boszorkányvölgy, Legelődomb, Öreghegy, Szőlőhegy
4. ***Átalakuló terület:*** Hosszúhát
5. ***Fejlesztési terület:*** Völgyrét





A település egészét, illetve minden településrészt érintő célok:

- a település és a táji környezet harmóniájának biztosítása
- a sziluett-érzékeny területek és környezetük beépítésének szigorú szabályozása a rálátás-, illetve kilátásvédelem szempontjaira figyelemmel
- a természeti és épített környezet értékeinek helyi védelme, helyi értékvédelmi rendelet megalkotása
- faluszépítő, karbantartó akciók szervezése
- közösségi közlekedés fejlesztése (járatsűrítés, kapacitásbővítés, az elővárosi vasúti hálózatra, illetve a metróhálózatra ráhordó direkt autóbuszjáratok és éjszakai járat beindítása, stb.)
- közvetlenebb autópálya és főút kapcsolat szükségességének és nyomvonalának felülvizsgálata (összekötő út)
- a településen belüli gyalogos és kerékpáros közlekedés feltételeinek javítása (járdaprogram, gyalog- és kerékpárút fejlesztés)
- kerékpáros kapcsolat kiépítése szomszédos településekre
- közlekedési célú közterületek komplex rendezése (az utak kiépítettségének javítása, közlekedésbiztonság, zöldfelületek, utcabútorzat, „Telki utcakép”, stb.)



- intézményterületek tematikus rendszer szerinti településközpontokká fejlesztése, funkcionális bővítése, életteli, vonzó közösségi terek kialakítása, gyalogos és kerékpáros megközelítésük, egymás közötti kapcsolataik biztosítása
- ingázó életmódhoz illeszkedő, lakossági igények felmérésén alapuló kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás fejlesztése (bevásárlási lehetőségek, kisüzletek, családi vendéglők, szolgáltató egységek, stb.)
- használati értékkel bíró zöldfelületek mennyiségi és minőségi fejlesztése (tematikus és korosztályos játszó- és pihenőterületek)
- vonalas zöldfelületi rendszer (fasorok, zöldsávok) koncepcionális fejlesztése,
- teljes közművesítettség elérése, közműszolgáltatások minőségének javítása
- a vízelvezetés hálózati rendszerének fejlesztése, a vízvisszatartás lehetőségének növelése (víztározó tó létesítése) az ökológiai értékek figyelembevételével
- légvezetékek műszaki lehetőségek szerint földkábelre cserélése
- közvilágítás fejlesztése
- takarékos energiafelhasználás és megújuló energiaforrások alkalmazása
- info-kommunikáció fejlesztése, internet-hálózat minőségi kiépítése
- házi szelektív hulladékgyűjtés bevezetése, zöldhulladék kezelés települési szintű megoldása
- az egyes településrészek kiegyensúlyozott fejlesztése (utak, közművek, zöldterületek, stb.)

Az egyes településrészeket érintő célok:

1. **Történeti településmag és környezete:** Ófalu és Víziváros

- Ófalu központi szerepének visszaállítása, intézményi és közösségi funkciókkal való megtöltése (közösségi ház, könyvtár, kisvendéglő, öko-biobolt, kézműves szolgáltatások, helyi termelői piac, falusi turizmus, Faluház jobb kihasználása, stb.)
- épített örökség jellegzetes elemeinek (teresedések, utcaképek, épületek, tömegformák, építészeti részletek, köztéri kutak, kőkeresztek) állagmegóvása, helyreállítása, helyi védelme
- Pincesor hasznosítási, bemutatási lehetőségének vizsgálata
- Fő utca program folytatása, kiterjesztése (pl. a Rákóczi utca irányába), a közterületek egységes arculatú, komplex fejlesztése
- az Ófalu és a környező területek gyalogos és kerékpáros kapcsolatának biztosítása
- turisztikai kínálat bővítése (Mária zarándok út bekapcsolása)

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, pihenőter, 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.)

4. **Átalakuló terület:** Hosszúhát

- infrastruktúra felzárkóztatása Telki többi településrészének színvonalára (utak, közművek, zöldterületek, stb.)
- a kialakult adottságokat (üdülőterületi telekrendszer és beépítés) figyelembe vevő, a vegyes területhasználat (lakó és üdülő) konfliktusmentes együttélését, illetve átmenetét biztosító szabályozás (pl. kiegészítő funkciók köre, beépítési paraméterek)

5. **Fejlesztési terület:** Völgyrét

- kiemelt cél környezetbarát, tudásalapú helyi gazdaságra épülő munkalehetőségek bővítése a terület beépítetlen részein vállalkozási övezet(ek) kijelölésével és elsődlegesen ezen funkciók megtelepedését elősegítő előírások megfogalmazásával a településszerkezeti tervben és a helyi építési szabályzatban
- Kórház fasori központ rekreációs és egészségügyi tematikák szerinti fejlesztése (sport, fitness, idősek ellátása, szakorvosi ellátás, stb.), az igényekre méretezett rendezett parkolási feltételek biztosítása
- a karakteres fasor fiatalítása, kiegészítése, fák közötti parkolás megakadályozása a Kórház fasorban
- a gördeszka-pálya körül található vízkedvelő puhafaliget növény- és állatvilágának megőrzése, védelme
- Alsó-völgy utca vízelvezetésének rendezése az út két oldalán található vizes élőhelyek megőrzésével
- víztározó tó létesítésének vizsgálata vízviSSzatartási céllal és a hozzá kapcsolható szabadidős és turisztikai hasznosítással



3. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ

3.1. A stratégiához és a településrendezési eszközök készítéséhez szükséges társadalmi, gazdasági és környezeti adatok meghatározása

A Településfejlesztési Koncepció (TfK) céljainak, tartalmának a megvalósítási folyamatát az Integrált Településfejlesztési Stratégiája (ITS) hivatott megfogalmazni. Telki Község településfejlesztési koncepciójának elkészítését és elfogadását követően a település egyelőre nem tervezi Integrált Településfejlesztési Stratégia elkészítését, azonban a településrendezési eszközök a vonatkozó jogszabályok szerint megújításra kerülnek.

A településfejlesztési tervezés első fázisában, 2014. év novemberében elkészült, majd 2015. márciusában véglegesítésre került a „MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT” című dokumentum.

A megalapozó vizsgálat a 314/2012. (XI. 8.). Korm. rendelet által előírt tartalmi követelményeknek megfelelő – a Központi Statisztikai Hivatal 2011. évi Népszámlálási adatok, és más (pl.: önkormányzati, Országos Területfejlesztési és Területrendezési Információs Rendszer) statisztikai adatok feldolgozásával készült, így valamennyi társadalmi, gazdasági és környezeti adatot tartalmaz, amely a településrendezési eszközök elkészítéséhez szükséges, illetőleg az elkerülhetetlen adatfrissítéssel az adatbázis menet közben megújítható.

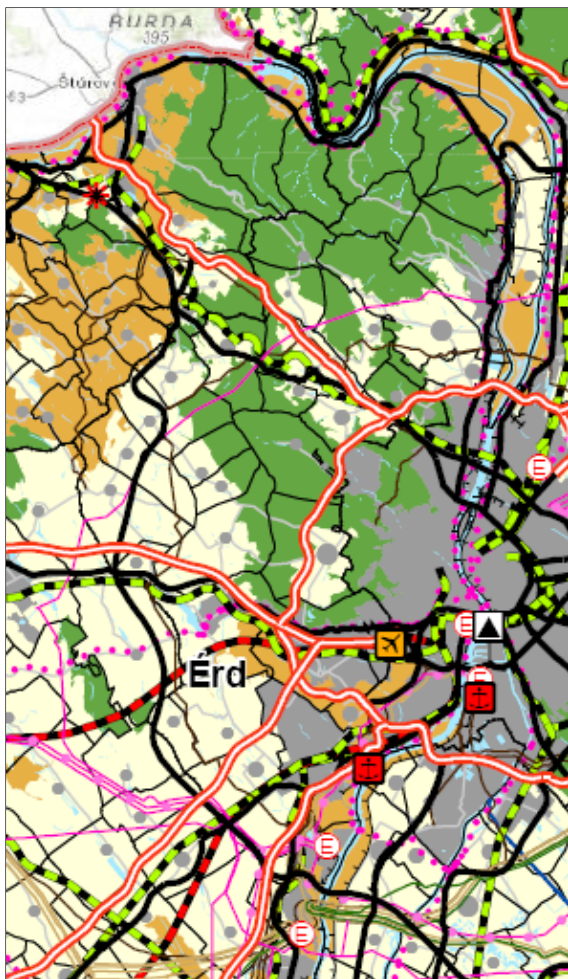
3.2. A meghatározott területigényes elemek alapján, javaslat a műszaki infrastruktúra fő elemeinek térbeli rendjére és a terület-felhasználásra irányuló településszerkezeti változtatásokra

Térségi közlekedési infrastruktúra elemek

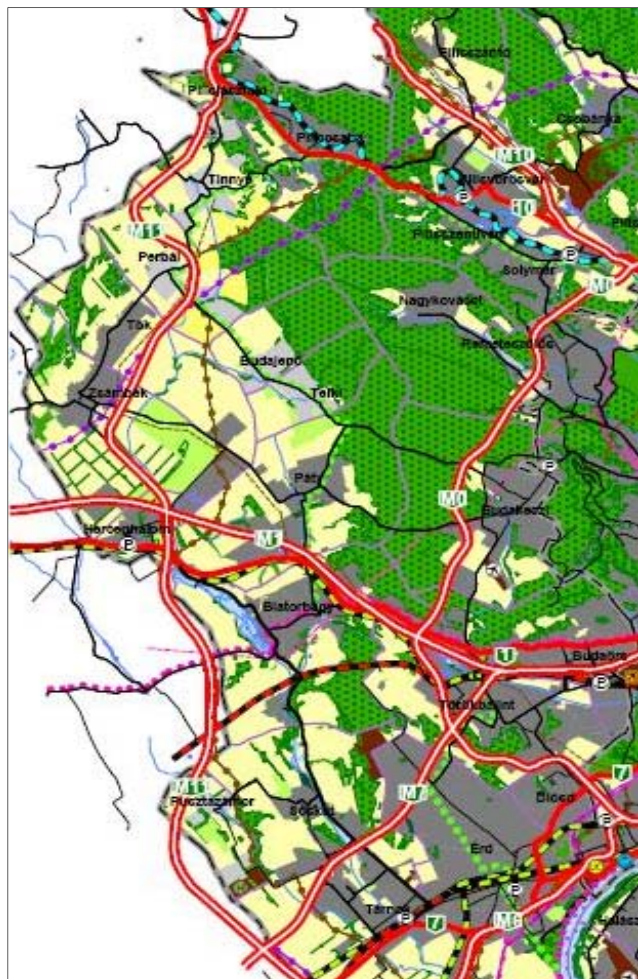
Dönteni kell az összekötő úttal kapcsolatban, annak tudatában, hogy a hatályos magasabb rendű tervekben Telkit elkerülő út nem szerepel, és Budajenő a 1103 jelű úthoz való kapcsolódás területét érintő nyomvonalát törölte településrendezési eszközeiből, valamint ismeretes, hogy a más tervelőzményekben szereplő egyéb elkerülő út javaslatokat a szomszédos települések, és/vagy Telki elutasította.

A magasabb rendű tervekben szerepel ugyanakkor az M0 nyugati szektor kiépítése (Budakeszi nyugati oldalán történő nyomvonal vezetéssel), valamint az M10-et és az M1-et összekötő út (a BATrT-ban és a megyei tervben M11-ként, az OTrT-ben 101sz. főútként) Perbál térségében.





Részlet az OTRT-ből



Részlet a BATRT-ből

A 2014-2020-ig terjedő időszak országos jelentőségű közlekedésfejlesztéseinek indikatív listája az M0 autópút nyugati szektor előkészítését 2018-ig tartalmazza, az útszakasz környezetvédelmi tervezése folyamatban van. Az indikatív listában a nemzeti költségvetésből megvalósítani tervezett projektek listájában szerepel a 101sz. főút (ott 102sz. főútként), amit a központi költségvetésből finanszírozott kiemelt közúti beruházásokról szóló kormányhatározat is tartalmaz.

Jelenleg folyamatban van a 101sz. (102sz.) főút megvalósításának előkészítése, ez most a környezetvédelmi engedélyezés státuszánál tart. Ennek tudatában reális esély van arra, hogy belátható időn belül megépülhet a Telki szempontjából fontos M1-Tinnye szakasz. Ha az érintett szakasz megépül, annak két fontosabb következménye lehet:

- csökken a Zsámbéki medence Telkin átmenő forgalma
- Telkiből is elég könnyen elérhetővé válik az M1 autópálya herceghalmi csomópontja, és az 1sz. főút.

Telki Budapest irányú forgalma számára az út mégsem feltétlenül alternatíva, hiszen továbbra is csak a 1103 jelű úton keresztül lenne elérhető, és az úti céllal ellenkező irányban kellene elindulni. Továbbra is célszerűnek látszik, hogy a Telki településrendezési eszközökben szerkezeti szinten megjelenjen egy a 1102 jelű (Zsámbéki) útig elvezető útkapcsolat, ami közvetlenebb, jobb irányú kapcsolatot biztosíthatna a tervezett főúthoz, és emellett a másik irányban (Budapest felé) is jó alternatívát jelenthet, különösen arra az esetre, ha megvalósulna az M1 Businesspark autópálya-csomópont teljes értékű csomóponttá alakítása.



Ennek a célnak leginkább a hatályos tervben szereplő „összekötőút”-hoz hasonló nyomvonalú, a (valószínűsíthetően Napsugár utcán bevezető) út látszik megfelelni. Egy ilyen útkapcsolat jól illeszkedne a települési utcahálózathoz.

A Budakeszi irányú forgalom számára majd az M0, illetve a tervezett, Budakeszit elkerülő lehetőségek jelenthetnek könnyebbséget.

A fentiektől függetlenül, továbbra is kívánatos lenne a községen átvezető országos mellékút belterületi szakaszának humanizálása, a településrészeket elválasztó szerepének a mérséklése a csomópontok átalakításával (pl. körforgalommal), a Fő utca „S” kanyarú szakaszán a keresztmetszeti elrendezés forgalomlassító, gyalogosbarát átalakításával. Mivel országos útról van szó, a község mindezt csak a Magyar Közút NZRt-n keresztül valósíthatja meg, a településrendezési eszközökben viszont biztosíthatja a megvalósítás feltételeit.

Térségi közmű infrastruktúra elemek

A további tervezésnél a területhasznosítási változtatás meghatározásánál közművek vonatkozásában figyelembe kell venni azokat a közműhálózatokat és létesítményeket, amelyek adottságukból eredően helyhez kötöttek, ilyenek pl. vizes élőhelyek, stb., illetve azok a közműhálózatok és létesítmények, amelyek kiváltásának költsége meghaladná a felszabaduló hely értéknövekedését. Ez utóbbi csoportba a gerinchálózatok és létesítmények tartoznak.

Közmű vonatkozásában a területhasznosítást korlátozó, illetve figyelembe veendő adottságként kell kezelni:

Vízellátás területén:

- általánosan a település felszín alatti vizek védelmét (27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet szerint a település a felszín alatti vizek szempontjából fokozottan érzékeny, azon belül a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen lévő települések közé tartozik),
- a regionális ivóvízvezeték nyomvonalát és a településen belüli gerinchálózat nyomvonalát,
- a vízellátást szolgáló létesítményeket (vízmű gépeszeti létesítményeket).

Szennyvízelvezetés területén:

- a szennyvíztisztító telepet és annak 80 m-es védőtávolság igényét,
- a szennyvízátemelő műtárgyak és annak 150 m-es védőtávolság igényét,
- a szennyvíznyomó csatorna nyomvonalát.

Felszíni vízelvezetés és csapadékvíz elvezetés vonatkozásában:

- a település területén áthaladó Budajenői-patak és mellék vízfolyásainak területigényét, valamint azok parti sávját, karbantartási sávját,
- a település jelentősebb árkait és azok karbantartási sávját.

Villamosenergia ellátás vonatkozásában:

- a 22 kV-os főelosztó hálózatok oszlopokra fektetett nyomvonalát és biztonsági övezetének helyigényét.

Szénhidrogén ellátással kapcsolatosan:

- a település közigazgatási területén haladó nagy-középnomású földgázvezeték nyomvonalát, kapcsolódó létesítményeit és biztonsági övezeteinek helyigényét.

Elektronikus hírközlés vonatkozásában:

- infokommunikációs ellátáshoz szükséges hírközlési létesítményeket, a településen üzemelő vezeték nélküli hírközlési szolgáltatást biztosító T-Mobile és a Vodafone antennák helyét.

A felsorolt területfelhasználást korlátozó adottságot jelentő közműhálózatok és létesítmények ütközése a területfelhasználás módosításával feloldható, az ütközést okozó hálózat-műtárgy érintett szakaszának, létesítményének kiváltásával. A kiváltás igénye esetén a korlátozások felszámolására a műszaki megoldási lehetőség rendelkezésre áll. A kiváltás megvalósítását a várhatóan költségigénye meghatározza. A gazdaságosság kérdésében dönteni a kiváltás költsége és a kiváltással tehermentesített terület szabadabb hasznosíthatóságával elérhető értéknövekedés közötti mérlegelés alapján lehet.



3.3. Az örökségi értékek és a védettség bemutatása, javaslatok az örökség védelmére és az örökségi érték alapú, fenntartható fejlesztésére

Telki község első épített emléke a bencés apátság volt, amely körül uradalmi épület és jobbágytelkek alakultak ki. 1690-ben a törökök elleni utóvédharcban a település elnéptelenedett, az apátság megsemmisült. Szász és frank lakosok betelepítésével az 1700-as évek végére benépesült a település, ez tekinthető a mai Telki kialakulásának.

Művi értékvédelem

Telki bencés apátsága teljesen megsemmisült, köveit felhasználták a katolikus templom és a környező lakóházak építésénél. Emlékét a körülbelüli helyén felállított Két angyal kereszt őrzi, ez Telki legrégebbi műemléke. A Római katolikus templomon kívül még egy volt skót bencés uradalmi épület képezik a település országosan védett értékeit. A hatályos helyi építési szabályzat a település épített értékeit többféle szempontból védi. A történelmi településmag területi védelme, egyes utcaszakaszok utcafépi és kötelezően oromfalas beépítésű utcafépi védelme mellett épületek, pincék, keresztek és kutak egyedi védelme is tárgya az értékek megőrzésének. Ezáltal szinte teljes körű a védelemre méltó épített értékek köre.

Az építészeti értéket képviselő épületek állapotának felmérése és a helyi értékvédelmi rendelet kidolgozása az állagmegóvás érdekében sürgető feladat. A települési értékek megőrzése, bemutatása mind az identitástudat, mind a lakóhelyhez kötődés fejlesztése, mind idegenforgalmi szempontból kiemelt figyelmet érdemel.

Természeti értékek

Telki természeti értékeinek köszönhetően jelentős kiterjedésű természetvédelmi területekkel rendelkezik, ezek az ökológiailag értékes területek különböző szintű természetvédelmi oltalom alatt állnak.

Telki közigazgatási területének ÉK-i harmada tartozik a Budai Tájvédelmi Körzetbe. A védett területek a településen az összefüggő erdőállományokat és a csatlakozó cserjés-gyepes területeket foglalja magában. A települést fokozottan védett terület nem érinti.

A településen a Natura2000 hálózat által kijelölt - Budai-hegység kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület nagysága a Tájvédelmi Körzet által védett területek kiterjedésével közel azonos, szintén a település belterületétől észak-keletre található erdőségeket foglalja magába.

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény erejénél fogva ex-lege védelem alatt áll valamennyi forrás, láp, barlang, víznyelő, szikes tó, kunhalom, földvár. Telkin a Budajenői-patak ered, melynek forrása a belterület ÉK-i részén található.

Telkin önálló helyi természetvédelmi rendelet nem került megalkotásra, a hatályos településrendezési eszközökben lehatárolásra került egy "Helyi tájképvédelmi terület". A Budai TK mentén kijelölt övezet célja a település táji-, természeti értékeinek védelme.

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvényben meghatározza az egyedi tájértéknek minősülő elemeket. Tájékoztató jelleggel TÉKA tajterektar.hu weboldalon megtalálható felmérés alapján Telkin 50 db egyedi tájérték van, melyek közül számos objektum műemléki, természetvédelmi oltalom alatt áll. A fennmaradó tájértékek közül a legjelentősebbek: Temető-fejfa, emléktábla, Anna vadászház és környezete, Szőlőhegy, Képesfa, Kórház fasor, Kettős berkenye fasor.

Az ökológiai hálózati elemek magukba foglalják a Tájvédelmi körzet, a Natura2000 területek teljes egészét, továbbá az említett védett területeken kívül az ahhoz délről csatlakozó cserjés-gyepes és erdőterületeket, és a település középső részén haladó Budajenői-patak füzesekkel nádasokkal, gyepesekkel kísért területeit.

Ezeknek a kiemelkedő természeti és ökológiai értékeknek a megőrzése szempontjából elsődleges, hogy a tájhasználati formák, területhasználatok ennek alárendeltek legyenek.



4. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMONKÖVETÉSE

4.1. A koncepció megvalósítását szolgáló eszköz- és intézményrendszer

A jelen fejezet a koncepció megvalósítását szolgáló leglényegesebb eszközöket és az intézményrendszert érintő elemeket foglalja össze, amelyek a településfejlesztési koncepcióban és a településrendezési tervekben foglalt tevékenységek megvalósítását szolgálják.

Az önkormányzat településfejlesztési céljainak elérését (a megvalósítást) szolgáló eszközeinek bemutatása:

1. településmarketing célú tevékenységek (pl.: településmarketing és turizmusfejlesztési stratégia elkészítése, kommunikáció),
2. helyi gazdaságfejlesztési tevékenységek (pl.: helyi adópolitikai koncepció),
3. ingatlanhasznosítási terv,
4. „tervalku” (Településfejlesztési Megállapodás/Szerződés),
5. intézményesített partnerség (pl.: a tervezés és végrehajtás során konzultációs fórumok, vagy kontroll testületek létrehozása, pl.: Helyi Támogató Csoport),
6. településfejlesztési és üzemeltetési „menedzsment” intézményrendszer kialakítása.

Telki hosszú távú, az elfogadott koncepció mentén történő következetes megújításának sikere nagyban függ a koordinációt, a megvalósítást ellátó szervezeti struktúra működésétől. A mindenkori településmenedzsment számára a célok megvalósulásának szükséges feltétele annak a szemléletmódnak az előtérbe kerülése, amely a helyi gazdaságfejlesztést az integrált településmegújítás szerves részének tekinti.

A fenti eszközök alkalmazásával a megvalósítás csak a szervezetek és ágazatok közötti hatékony koordináción keresztül valósítható meg. Ennek végrehajtására több működőképes szervezeti (menedzsment) modell létezik.

Az önkormányzat által vezérelt komplex településmegújítás eltérő típusai más-más szervezeti keretet követelnek meg, többek között a megvalósítandó feladatok és a rendelkezésre álló források típusától, volumenétől, illetve például a folyamat szereplőinek összetételétől függően.

Tekintettel arra, hogy jelen stratégia hosszú időtávra tervez, a szervezeti modell kialakítását több lépcsőben javasoltuk végrehajtani, ezzel is biztosítva a flexibilitást, a változásokhoz való alkalmazkodóképességet.

A szervezeti modellre vonatkozóan olyan javaslatot célszerű tenni jelen dokumentum keretében, amely képes arra, hogy a mindenkori döntéshozók számára működőképes változatokat nyújtson. A menedzsment felépítése tekintetében a legfontosabb elvárás, hogy az aktuális körülményekhez igazodóan képes legyen arra, hogy alkalmazkodjon a folyamatosan változó körülményekhez (pl.: gazdasági feltételek, elérhető támogatási források, önkormányzati feladatok, stb.), viszont legyenek olyan elemei, amelyek biztosítják az elfogadott célok hosszú távú érvényesülését.

Az alábbiakban a szervezeti modell három változata kerül bemutatásra, kihangsúlyozva az egyes típusok előnyét és hátrányát, ill. lehetőség van a modellek építkezésére.

Alapszint

A kiindulási (alap) modell szerint a jelenleg működő intézményrendszer semmiben nem változik meg. Nem épül be új szervezet sem a menedzsment, sem a lebonyolítás szintjén, és nem történik átalakítás sem a meglévő szervezeten belül. A folyamatot Telki Község Önkormányzata és a Polgármesteri Hivatal koordinálja. Az operatív megvalósításban részt vesznek az Önkormányzat vezetői, választott testületei (pl.: Pénzügyi Bizottság), a Polgármesteri Hivatal egyes szervezeti egységei, tisztségviselői (Településfejlesztési és -üzemeltetési csoport, Főépítész). A helyi gazdaságfejlesztés végrehajtására nincsenek kijelölt szervezeti egységek. A modell erősen támaszkodik külső szakértői bázisra.



A kezdő modell lassabb folyamatot feltételez, amely kifejezetten külső, elsősorban pályázati forrásokra épít, illetve az állam és más tulajdonosok (intézmények) önálló felújítási tevékenységével számol. Ebben a modellben a koordináció lazább.

Középszint

Ebben a szervezeti modellben a meglévő intézményrendszer alapvetően nem változik, új szereplő csak részben jelenik meg a megvalósítás során, viszont az egyes szervezeteken belüli feladatok-átcsoportosításra, profilbővülésre kerülnek. A folyamatot az Önkormányzat és a Polgármesteri Hivatal koordinálja. Az irányítást, koordinációt és részben az operatív feladatok megvalósítását egy erre a célra kijelölt hivatali szervezeti egység végzi. A Polgármesteri Hivatalon belül a forrásszerzés, és a projekt koordináció feladatai egy irodában koncentrálódnak, amely a gazdálkodásért felelős iroda alá, vagy közvetlenül a Polgármesterhez/Jegyzőhöz rendelt szervezeti egységként kerül kialakításra. A modellben az önkormányzat kezdeményező szerepet tölt be, proaktív, a helyi és a térségi szereplők együttműködésére épít. A modellben erős a helyi koordináció.

„Intézői” vagy „Falugazda” munkakör

Külön kitérünk a telki gazdasági és közösségi élet szervezésének témájára. Az interjúk és kérdőívezés során rengeteg ötlet, gondolat merült fel a telki polgárok részéről, ami élénk, aktív közéleti részvételt jelez. A közösségépítés szempontjából minden ötlet, szándék fontos lehet, egyet sem szabad veszni hagyni. Ezért, kiemelt jelentősége lenne egy **„intézői” vagy „falugazda” státusz** létrehozásának.

Az „intéző” vagy „falugazda” terepmunkát végez, segíti, tehermentesíti a településvezetők tevékenységét, egyfajta projektmenedzseri funkciót tölt be. Finanszírozása önkormányzati vagy pályázati forrásból történne. Ha eredményesen működik, akár később sikerdíjas „vállalkozás” is lehet. A küldetése, hogy feltárja a hasznosítható ötleteket, szervezze a megvalósítást és igazgassa, „gondozza” a szereplőket a mindennapokban. Az „intézői” vagy „falugazda” koordinálná a szomszédsági együttműködéseket, folyamatosan keresné a hazai és nemzetközi (uniós) fejlesztési forrásokat, kezelné a térinformatikai rendszert. Az intéző bérét, működési költségeit az önkormányzatnak, illetve ha ez meghaladja a kereteket, akkor pályázati források segítségével kellene finanszírozni. Státusza lehet szerződéses, sikerdíj alapú is.

Fő feladatai, tevékenységi köre:

- pályázati források naprakész figyelése, pályázati dokumentáció elkészítése/elkészíttetése,
- kapcsolattartás szakmai és üzleti körökkel, vállalkozókkal, a potenciális befektetők, fejlesztők megkeresése,
- telki vállalkozásalapítás körülményeinek feltárása, már aktív és potenciális helyi szereplők felkeresése, a vállalkozás alapítás körülményeinek tisztázása,
- szakképzettség, speciális tudások (kreativitás, innovációs készség, stb.) felmérése, javaslattevő közösségek, alkotócsoporthoz szervezésére,
- koordináció a településen és közösségek, érdekeltek között.
- rendezvények szervezése, koordináció,
- üres, be nem épített, illetőleg értékesítendő ingatlanok nyilvántartása, hasznosíthatóságuk felmérése, a hasznosítás bonyolítása, egyes ingatlanok esetleges felújítása és piacképessé tétele költségeinek és piaci árának becslése,
- önkormányzati ingatlanvásárlás, értékesítés bonyolítása, az ingatlanok ár/érték arányváltozásainak, a piaci trendek figyelemmel kísérése,

Felsőfok – Falufejlesztő Társaság modell

A projektmenedzsment szervezetfejlesztésének magasabb szintje az integrált település- és gazdaságfejlesztési célú modell, amely az előzőek pozitív tapasztalatai után jön létre. Ebben a modellben az együttműködés kiteljesedik, a megvalósítás sokszereplőssé válik. A Falufejlesztő Társaság az előző – intézői/falugazdai – modell feladatait látja el professzionális szinten.



Ez a modell a község „progresszív” településfejlesztő politikáját feltételezi, ami különösen az elején többletköltséggel jár az önkormányzat szempontjából, azonban minden szervezeti átalakítás legfőbb célja, hogy (többlet)jövedelem-termelő gazdasági tevékenységek és szolgáltatások induljanak el, multiplikátor hatás kiváltásának céljával. Így a tervezett kiadások, ha nem is feltétlenül a projektek szintjén, de települési szinten közép- és hosszú távon megtérülnek, közösségi szinten értéknövelő hatást fejtenek ki.

(feladatokról ld. még 2.2.2. fejezet TeFa 5. pont)

4.2. Javaslat a koncepció és a változások nyomon követésére, a felülvizsgálat rendjére

Az alábbiakban ismertetésre kerülnek a koncepció megvalósítását szolgáló legfontosabb tényezők, amelyek a településfejlesztési koncepcióban és a településrendezési tervekben foglalt célok teljesülésének nyomon követésében nyújtanak segítséget.

A településfejlesztési koncepció monitoring feladataira a javaslat szerint két évente kerül sor. Az áttekintés során megállapításra kerülnek a fejlesztés „kimeneti (output)” és „eredmény” jellegű indikátorainak értékei, ezek alapján értékelésre kerül a célok irányába történő előrelépés mértéke.

Ahhoz, hogy a településfejlesztési koncepció megvalósulása figyelemmel kísérhető legyen, a célrendszerhez számszerűsített mutatók hozzárendelése szükséges. A fejlesztés eredményességét mérő output-, eredmény- és hatásindikátorok meghatározását célszerű a folyamatban lévő pályázatokban vállalt kötelezettségekkel összhangban, szükség szerint aktualizálva, külön képviselő-testületi jóváhagyással a településfejlesztési koncepció mellékleteként kezelni. A számszerűsített mutatók értékének mérése az előző fejezetben részletezett, erre kijelölt operatív szervezeti egység feladata.

Az áttekintés során az alábbi lényeges forrásokból származó további információ felhasználása is ajánlott:

- önkormányzat és szervei adatbázisok, adatszolgáltatása;
- Központi Statisztikai Hivatal adatai;
- partnerségi fórumok véleménye, visszajelzései;
- elkészült ágazati stratégiák vagy nagyobb léptékű területi tervek hatása
- szabályozási és gazdálkodási környezet változása

Szükség esetén az önkormányzat – képviselő-testület – korrigálhatja a stratégiát az elért eredmények és a külső környezet esetleges változásainak megfelelően.

Két évente a monitoring rendszer teljes körű áttekintése javasolt, és a szükséges korrekciók végrehajtására szolgál. A módosításokat, beleértve a korrekciót kiváltó okokat, megfontolásokat rögzíteni kell és nyilvánossá kell tenni. Javasolt a módosításokat partnerségi fórumok keretében megtárgyalni, majd ezt követően az Önkormányzat döntési rendszerében (Bizottság, ill. képviselő-testület) történő elfogadása.

Indikátorok

A koncepció és a változások nyomon követésére, ebből adódóan a felülvizsgálat rendjére vonatkozóan ajánlatos olyan mutatók folyamatos képzésére, amelyek révén a szükséges korrekciók biztonságosan elvégezhetők.

