Telki Község Önkormányzata
2089 Telki, Petőfi u. 1.
Deltai Károly
polgármester részére

Telki Polgármesteri Hivatal
ügyintéző:
2025 DEC 15.
ikt. szám:
előzmény: A/794-1/2025

Tárgy: 1241/1, 1241/2, 1241/3 és 1245 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó módosítási kérelem

Tisztelt Deltai Károly Polgármester Úr!

A Telki Község Önkormányzata által meghirdetett, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 (VII.15) Kormányrendelet alapján történő új településterv elkészítéséhez kapcsolódó lakossági igényfelmérés keretében kérjük a mellékelt telepítési tanulmánytervben foglalt egyedi módosítási kérelem szíves elbírálását.

Kelt: Telki, 2025.12.12.

[redacted]

Herein Gyula **Kállai László**

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVET MEGALAPOZÓ KÉRELEM A TELKI, POPPÁN TANYA TERÜLETÉRE



Megbízó:

Kállai László és Herein Gyula

2025. december hó

Ábrajegyzék

1) *számú ábra: Telki község Településszerkezeti tervének részlete*

2) *számú ábra: A Településszerkezeti terv jelmagyarázatának releváns részei*

3) *számú ábra: Telki község Szabályozási tervének részlete*

4) *számú ábra: A Szabályozási terv jelmagyarázatának releváns részei*

5) *számú ábra: Részlet az Erdőtérképről*

6) *számú ábra: A hatályos Településszerkezeti terv részlete a téves erdőállomány adattári erdőrészlet jelölésével*

7) *számú ábra: A telekalakítási helyszínrajz részlete*

8) *számú ábra: Javaslat Telki község Településszerkezeti tervének a módosítására*

9) *számú ábra: Javaslat Telki község Szabályozási tervének a módosítására*

10) *számú ábra: Telekalakítási javaslat*

11) *számú ábra: A 1241/1 és 1241/2 hrsz.-ú földrészletek délnyugati felén, a telekhatárok mentén húzódó megőrzendő erdősáv*

12) *számú ábra: A belső út északi szakasza mentén húzódó, megőrzendő dupla fasor*

13) *számú ábra: A Budajenői-patak Napsugár út melletti szakasza és a 1244-es hrsz.-ú keskeny árok bozóttal benőtt sávja*

14) *számú ábra: Telekalakítási javaslat a Szabályozási terv módosító javaslatán ábrázolt megtartandó növényállományú terület és a nem beépíthető (zöldfelületként kialakítandó) területsávok ábrázolásával*

15) *számú ábra: A tervezési terület közepén álló, elbontandó lakóépület és ól*

16) *számú ábra: Beépítési tervjavaslat*

Címlapfotó: A Poppán tanya légifotója (Forrás: Google maps)

A tervezési terület elsősorban a Kórház fasor felől közelíthető meg, amely egy kiépített aszfaltos út, de a területtől északra, a Budajenői-patak mentén húzódó 068/3 hrsz.-ú Liget utca patakon átvezető szakasza, a Napsugár utca folytatása is megközelítési lehetőséget biztosít.

A tárgyi terület terepviszonyai a régi téglagyári bányagödör jellegből adódnak. A terület déli, délnyugati határa jóval magasabban fekszik, mint a terület belső részei. E telekhatárok közelében a terep meredeken lejt északi, északkeleti irányba. A terület legmélyebben fekvő részei a 1241/3 hrsz.-ú ingatlan belső részein, a 1244 hrsz.-ú árok közelében alakultak ki.

A földügyi nyilvántartás szerint a 1241/1, 1241/3 és 1245 hrsz.-ú ingatlanok kivett, beépítetlen területek, a 1241/2 hrsz.-ú ingatlan kivett terület gazdasági épület és udvar besorolással. A 1241/1, 1241/2, 1241/3 hrsz.-ú ingatlanokon építési magassági korlátozás került bejegyzésre a MATÁV Helyközi Távbeszélő Igazgatóság javára. A 1241/3 hrsz.-ú ingatlanon pedig az ELMŰ Hálózati Kft. részére vezetékjog van bejegyezve 198 + 1 m^2 területre.

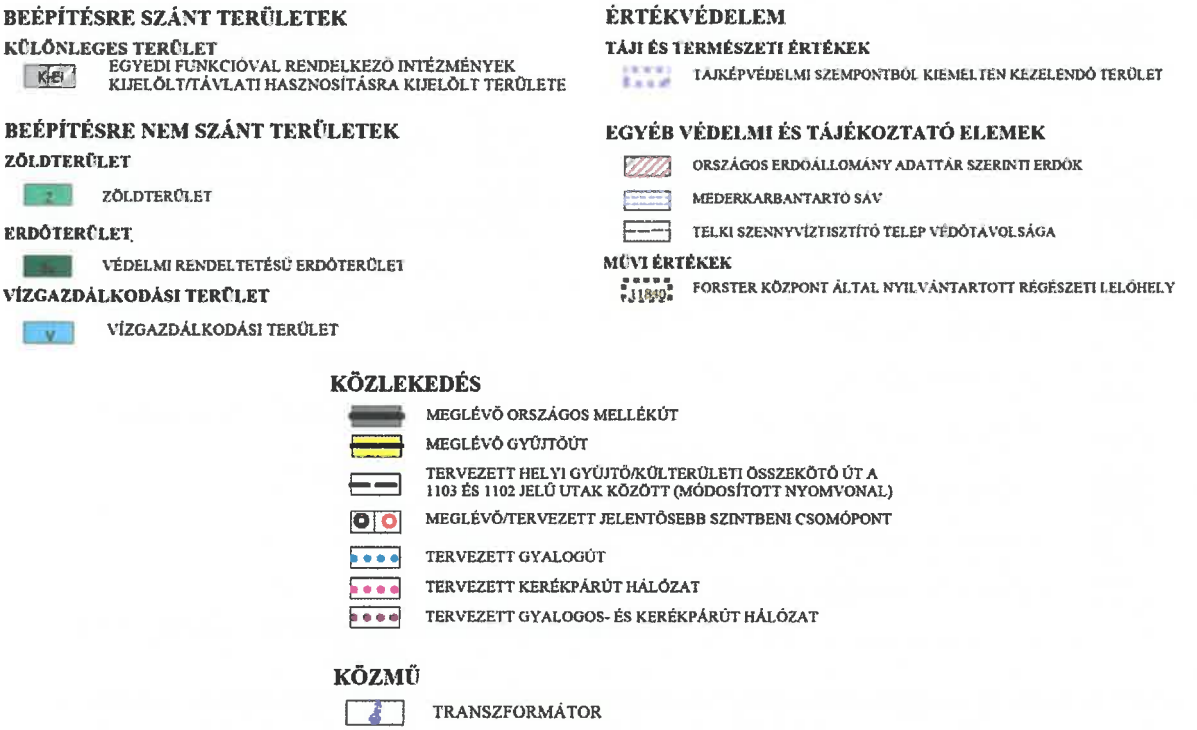
A 1241/1, 1241/2, 1241/3 hrsz.-ú ingatlanok jelenleg parlagterületek, amelyeken egy belső kitaposott út vezet keresztül. A 1241/2 hrsz.-ú ingatlanon egy avult állagú lakóépület áll, amely 127 m^2 alapterületű. Ettől délre egy volt disznóól is megfigyelhető, amelynek alapterülete 42 m^2. A volt tanya déli, délnyugati határán, a meredek rézsűkön sűrű növényzet alakult ki, de fás, bokros területsáv kíséri a Kórház fasor, a Liget utca, illetve a Budajenői-patak és a 1244 hrsz.-ú árok mentén húzódó telekhatárokat is. A Liget utca felől a terület közepén álló épülethez egy kétoldali fasorral szegélyezett kitaposott út vezet. A terület egyéb részein is megfigyelhetők kisebb fa- és bokorcsoportok. A 1245 hrsz.-ú ingatlan jelenleg felszántott mezőgazdasági terület.

A 1241/3 és a 1245 hrsz.-ú ingatlanok nyilvántartott régészeti lelőhelyekkel érintettek. Emiatt a tulajdonosok Előzetes Régészeti Dokumentációt készíttettek a Nemzeti Régészeti Intézettel. A 2023 nyarán történt próbafeltárás során 12 db. kutatóárok megnyitására került sor. A geofizikai mérés és a próbafeltárás alapján megállapítható, hogy a tervezési terület nagy része egy vizenyős, mély fekvésű terület, amely alkalmatlan volt a megtelepedésre és temetkezésre. A terület nyugati oldalát szegélyező dombvonulat és a telek délnyugati sarkába is benyúló lejtő azonban több korszakban is alkalmas volt rá. Római és késő középkori település, illetve késő római temető emlékei kerültek elő a dombtetőn 120-150, a domb alján 60 cm mélységben. A tervezett beruházás során a földmunkával érintett részen teljes területű megelőző régészeti feltárást kell majd elvégezni az 11835 nyilvántartási számú Telki – Öreghegyi-dűlő elnevezésű lelőhelyen. A bizonytalan elhelyezkedésű és létjogosultságú 11842 nyilvántartási számú lelőhelyen a megelőző feltárás javasolt módszere régészeti megfigyelés.

A tervezési terület környezetében különböző területhasználatok figyelhetők meg. A Kórház fasor túloldalán található a volt magánkórház, amely ma a Telki Hold Otthon elnevezésű nyugdíjasház nagy kerttel, és egy háromszintes főépülettel, valamint egyéb kisebb épületekkel beépítve. A 1241/1 és 1241/2 hrsz.-ú ingatlan déli határai mentén egy akácos erdőterület látható. Az erdőn túl mezőgazdasági művelésű földek terülnek el. A tervezési terület északnyugati határán földutak futnak, de a Liget utca és a 1241/3, valamint a 1245 hrsz.-ú földrészlet között, a 068/4 hrsz.-ú ingatlanon húzódik a Budajenői-patak. A 1245 hrsz.-ú ingatlantól északra mezőgazdasági művelés nyomai láthatók a Kórház fasor és a Liget utca által határolt földrészleteken.

A 1241/3 és a 1245 hrsz.-ú ingatlanok között a 1244 hrsz.-ú közterületi sáv található, amelyen egy minimális keresztmetszetű árok húzódik végig. Ennek az ároknak a vízelvezetési szerepe szinte elhanyagolható, csupán időszakosan jelenik meg benne csapadékvíz.

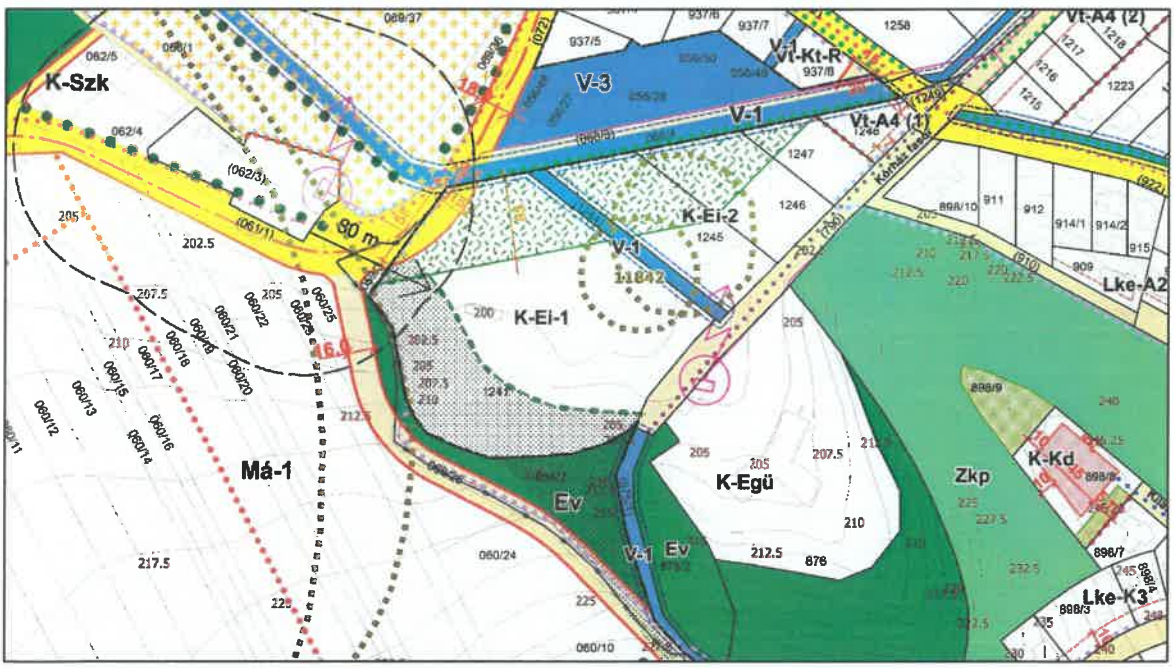
A tervezési területtől nyugatra működött korábban a település szennyvíztisztító telepe, amely ma már csak szennyvízátemelőként üzemel, a korábbinál jóval kisebb védőtávolsággal.



2) számú ábra: A Településszerkezeti terv jelmagyarázatának releváns részei

A hatályos **Szabályozási tervben** a 1241/1, 1241/2, 1241/3 hrsz.-ú ingatlanok a beépítésre szánt különleges, egyedi funkcióval rendelkező intézmények kijelölt területének K-Ei-1 jelű építési övezetébe soroltak, a 1245 hrsz.-ú ingatlan pedig a K-Ei-2 jelű építési övezetbe tartozik.

A 1241/3 és a 1245 hrsz.-ú ingatlanok között húzódó 1244 hrsz.-ú közterület és a Budajenői-patak 068/4 hrsz.-ú területsávja a vízgazdálkodási terület V-1 jelű övezetébe tartoznak. A terület északnyugati sarkánál tervezett gyűjtőút változó szabályozási szélességgel került ábrázolásra a SZT-en. A 1241/3 hrsz.-ú ingatlannál a tengelyvonalától 15,5 méterre húzódik a szabályozási vonal, amely íves vonalvezetésével érinti a tervezési területet.



3) számú ábra: Telki község Szabályozási tervének részlete

A HÉSZ 40. § (10) bekezdése szabályozza a K-Ei-2 jelű építési övezetet, ahol az elhelyezhető létesítmények felsorolása megegyezik a K-Ei-1 jelű építési övezet előírásával, azonban ebben az övezetben a minimális telekszélesség 30 méter. A magánút szélessége itt is minimum 10 méter lehet.

A szabályozási terven jelölt nem beépíthető telekrészen építmény ebben az építési övezetben sem helyezhető el. A kialakuló telkeken az előkert mérete 10 méter, az oldalkert mérete 5 méter.

A 40. § (1) bekezdésében szereplő 4. táblázat határozza meg a különleges területek építési övezeteit, azok telekalakításra és beépítésre vonatkozó paramétereit, amely szerint a K-Ei-1 jelű építési övezetben a kialakítható legkisebb telekméret 5000 m^2, a megengedett legnagyobb beépítettség 30 %, a zöldfelület legkisebb mértéke 60 %. Az épületek szabadonálló beépítésmóddal alakíthatók ki és az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 7,5 méter. A K-Ei-2 jelű építési övezetre a teleknagyság kivételével ugyanezek a paraméterek vonatkoznak, de a kialakítható legkisebb telekméret csupán 2000 m^2.

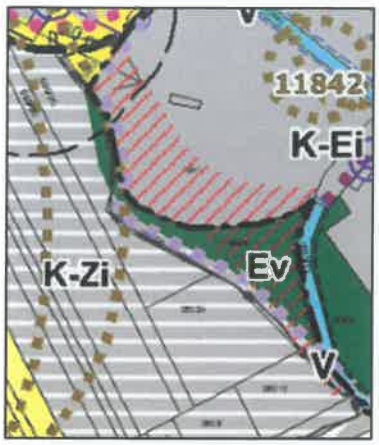
A tervezési területen belül húzódó árok a vízgazdálkodási terület V-1 jelű övezetébe sorolt, amelybe a HÉSZ 53. §-ának (1) bekezdése szerint a Budajenői-patak és 6,0 m széles parti sávja, valamint a csapadékvíz elvezető árkok, közcélú nyílt csatornák medre és 3,0 m széles parti sávja tartozik. A (6) bekezdés szerint *„A vízfolyások mentén a vízfolyás szélétől számított parti sávot - a vízfolyás rendeltetésszerű használatának biztosítása, karbantartása érdekében - fenntartási sávként kell biztosítani, ezen területsáv művelése és hasznosítása csak a mindenkor hatályos jogszabályokban meghatározottak szerint történhet."*

4.)A tervezés során elérendő célok és a településrendezési eszközök e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

A tulajdonosok kérelme a Telki 1241/1, 1241/2, 1241/3 és 1245 hrsz.-ú ingatlanok területfelhasználásának módosítására irányul. A tervezési terület a 2016-ban elfogadott, ma is érvényben lévő településrendezési eszközök szerint a beépítésre szánt különleges, egyedi funkcióval rendelkező intézmények kijelölt területébe tartozik, ahol elsősorban egészségügyi, szociális, kulturális, rekreációs és kutatás-fejlesztési rendeltetésű épületek helyezhetők el szigorú feltételekhez kötött módon. Lakó funkció csak kiegészítő, illetve kiszolgáló jelleggel alakítható ki a területen, kizárólag szolgálati lakás céljára. Ennek megfelelően a területen korábban öregek otthona kialakítását tervezték, de az elképzelt épületegyüttes megvalósítására az elmúlt évek során nem került sor. A terület értékesítésére vonatkozó törekvések is kudarcot vallottak, ezért merült fel az ingatlanok átsorolásának, és a beépíthetőség pontosításának gondolata a tulajdonosok részéről.

A terület hasznosítása várhatóan sikeresebb lenne, ha az ingatlanokon kialakítható rendeltetések kissé szabadabb lehetőséget kínálnának, és a területen lehetőség nyílna lakások kialakítására is, természetesen korlátozott keretek között. Fentiek alapján a tervezési terület átsorolására teszünk javaslatot a különleges területből településközpont vegyes területbe. A településközpont vegyes területen belül a hatályos HÉSZ-ben már szereplő Vt-A jelű általános településközponti építési övezetek közül a Vt-A1 jelű építési övezeti besorolás látszik célravezetőnek.

A **Helyi Építési Szabályzat** 37. §-a tartalmazza a településközpont vegyes területek építési övezeteinek általános előírásait, amely szerint a terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó, lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre. Nem telepbejelentés-köteles gazdasági tevékenység céljára - a kézműipari rendeltetés fogalmának keretei között - építmény létesíthető. A HÉSZ szigorúan szabályozza, hogy a területen a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó környezeti terhelést (pl. zajos, bűzös, vagy porszennyeződést) okozó tevékenység nem telepíthető. A településközpont vegyes terület építési övezeteinek telkein több épület is elhelyezhető, de lakó rendeltetés kizárólagossága esetén telkenként csak egy lakóépület.



Ezt az ingatlant a hatályos TSZT az Ev jelű védelmi erdő övezetbe sorolja az Országos Erdőállomány Adattárnak megfelelően, de a tervezési területről az erdőállomány adattár szerinti erdő jelölés törölhető.

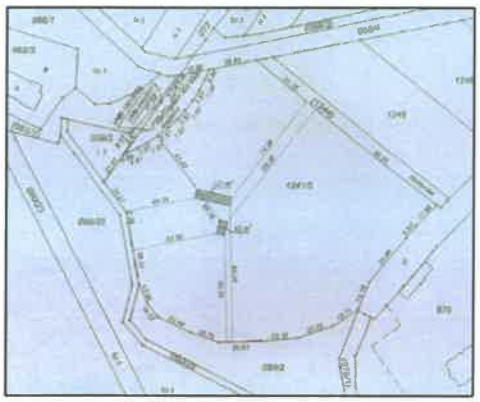
Az ismertetett módosítások révén a tervezési területet érintő korlátozások többségétől megszabadítható a terület, és a beépítési terv készítése, majd a tervezett beruházás során a területfelhasználás szabadabban alakítható a tulajdonosi és önkormányzati igények, a változatos domborzati adottságok és a vízügyi, örökségvédelmi szempontok figyelembevételével.

6) számú ábra: A hatályos Településszerkezeti terv részlete a téves erdőállomány adattári erdőrészlet jelölésével

A TSZT-ben javasolt módosítással párhuzamosan a **Szabályozási terv módosítása** is szükségessé válik.

Elsősorban az építési övezeti jelölést cserélni kell K-Ei-1-ről Vt-A1-re.

A nyilvántartott régészeti lelőhely és a szennyvíztisztító telep védőtávolságát a TSZT módosító javaslatánál leírtak szerint pontosítani kell, az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterület jelölést törölni kell a tervről. Az e területet körül határoló megtartandó növényállomány jelölést pedig szintén pontosítani javasoljuk a tervezési területen megtalálható, geodéziailag bemért, megőrzésre érdemes növényállomány fenntartása érdekében. Javaslatunk a jelenleg kijelölt széles területsáv helyett egy keskenyebb, de hosszabb, a délnyugati, déli és délkeleti telekhatár mentén végig húzódó zöldsáv kijelölése, amely magába foglalja a beépítésre nem alkalmas meredek rézsűn és a telekhatárok mentén kialakult, viszonylag sűrű növényállománnyal borított sávokat is.



A SZT-en ábrázolt szabályozás a folyamatban lévő telekalakítás során figyelembe lett véve, a tervezett gyűjtőút számára szükséges, kiszabályozott terület 1241/4 hrsz-ú, 762 m^2 nagyságú kivett, közforgalom elől elzárt magánútként kerül kialakításra. A 1241/1, 1241/2 és 1241/3 hrsz.-ú földrészletek összevonásával keletkező telekből ezen felül megmaradó, a 1241/5 hrsz-al kialakuló ingatlan nagysága 22.517 m^2 lesz.

Telekmérések és beépíthetőségi mértékek					
Határrendezés előtt			Határrendezés után		
Hrsz	Terület	Beépítettség	Hrsz	Terület	Beépítettség
1241/1	6.9891 m²	0.00 %	1241/4	0.0762 m²	0.00 %
1241/2	8.9001 m²	3.38 %	1241/5	2.2517 m²	6.78 %
1241/3	6.9187 m²	0.00 %			

7) számú ábra: A telekalakítási helyszínrajz részlete

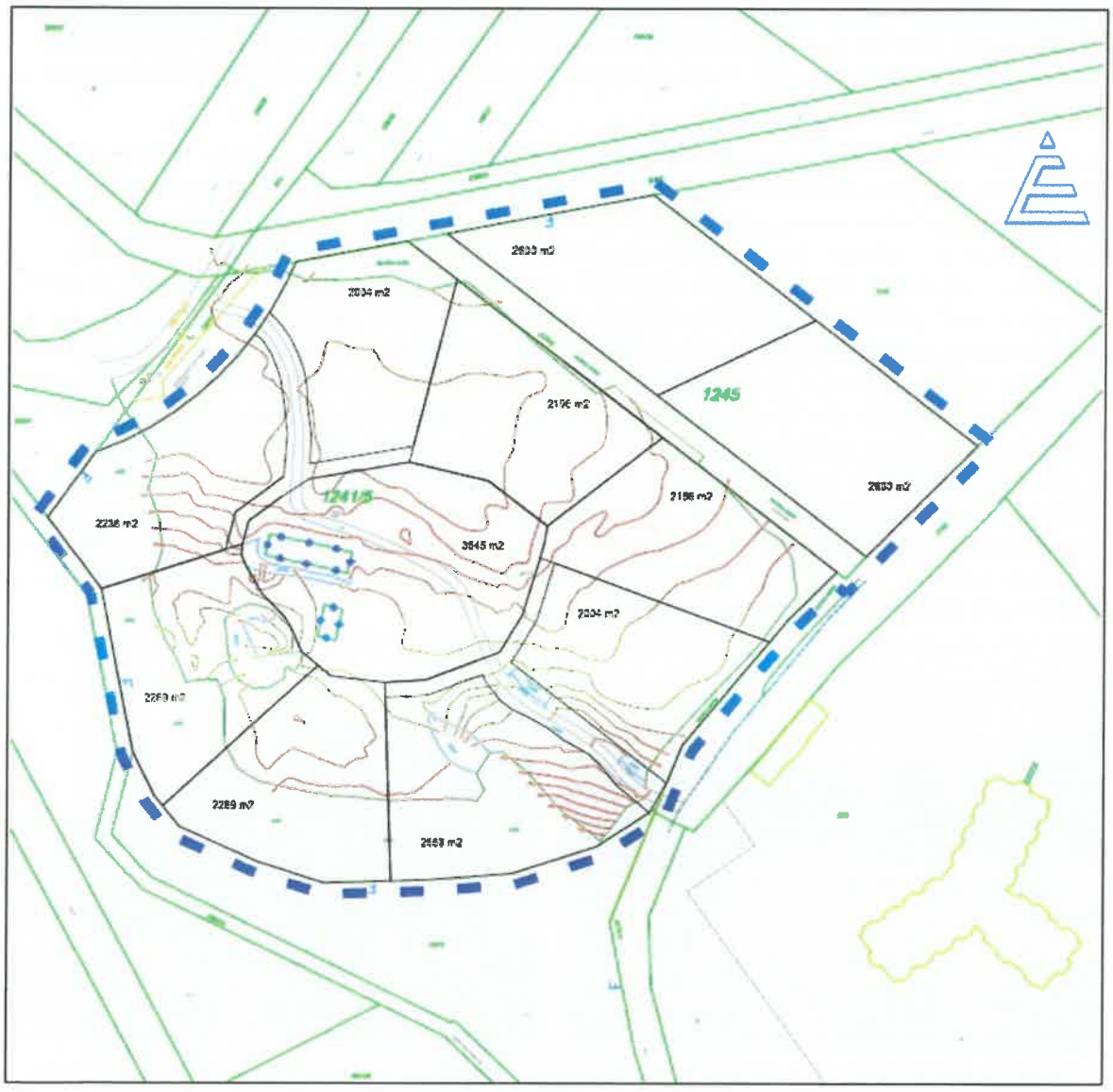
Az utolsó módosításra javasolt kötelező szabályozási elem a hatályban lévő SZT-en a Budajenői-patak déli oldalán 50 méter szélességben kijelölt „nem beépíthető telekrész". Ez a széles sáv nagy valószínűséggel a patak és a Liget utca túloldalán kijelölt trapéz alakú V-3 jelű vízgazdálkodási övezetbe tervezett záportározó védelme érdekében került kijelölésre. A jelenlegi elképzelések szerint a tervezési terület részét képező 1241/3 hrsz.-ú ingatlan északkeleti részén található mélyfekvésű területen belül ki lehet alakítani kisebb tavat, esőkertet, amely segítene a térség csapadékvizeinek az időszakos tárolásában, a vízvisszatartásban. Ez egyrészt nagyon kedvező lenne a vízgazdálkodás szempontjából, segíthetné a tervezési terület öntözéséhez szükséges vízmennyiség biztosítását, másrészt lehetővé tenné a Liget utca túloldalán tervezett záportározó szükséges térfogatának, illetve kiterjedésnek csökkentését. Ennek következtében esetleg a záportározó és parti sávja számára V-3 jelű övezetként kijelölt vízgazdálkodási terület nagysága is csökkenthető lehet, ami akár egy-két ingatlan (pl. a 056/27, 056/48 hrsz.-ú ingatlanok településközpont vegyes területként történő) más célú hasznosítását is lehetővé tenné. E megoldással párhuzamosan teszünk javaslatot az 50 méter széles „nem beépíthető telekrész" területi kiterjedésének, lehatárolásának a terepviszonyokhoz való igazítására.

5.)Telekalakítási és beépítési javaslat

A Településszerkezeti és a Szabályozási tervre tett módosító javaslat alapján javaslatot teszünk a tervezési területen belüli telekalakításra is. A jelenleg folyamatban lévő telekalakítás során a 1241/1-es, 1241/2-es és 1241/3-as hrsz.-ú ingatlanokból létrejövő 1241/5-ös hrsz.-ú, 22.517 m^2 nagyságú ingatlan kerekded alakja különleges, sugaras telekosztást tesz lehetővé.

A terület felosztásánál figyelembe vettük a Kórház fasor és a Napsugár út között, az ingatlanok középvonalában kacskaringózó kitaposott út nyomvonalát, ami nagyjából azonos szinten haladva húzódik végig a változatos terepviszonyokkal rendelkező területen belül. A terület belső részeinek feltárását ennek az útnak a felhasználásával lehet a legkedvezőbb módon, a legkevesebb útterület kijelölésével megoldani.

Az út délkeleti szakasza magánútként tervezett az út mellett kialakult rézsűk területének figyelembevételével 6,8 – 9,7 méteres változó szélességgel. Kb. 60 méter hossz után az út egyrészt eléri a terület közepén tervezett ingatlant, másrészt kettéválik, és északkeleti, illetve nyugati irányban folytatódik egy-egy 4 méter széles magánútban. Ezek az útszakaszok egyenként kb. 30 méter hosszúak, és két-két további ingatlan megközelítését szolgálják.



10) számú ábra: Telekalakítási javaslat

A területen megtalálható értékes növényállomány megóvásához tartozik még a belső kitaposott út északi szakasza mentén álló kétoldali fasor, amelyet szintén megtartásra javaslunk.



12) számú ábra: A belső út északi szakasza mentén húzódó, megőrzendő dupla fasor

A SZT a megtartandó növényállományú területen túlmenően kötelező szabályozási elemként a Liget utcával párhuzamosan ábrázol egy, a 068/4 hrsz.-ú Budajenői-patak déli határától mért 50 méter széles sávot „nem beépíthető telekrész" jelöléssel a vízfolyás és a Liget utcától északra tervezett záportározó védelme érdekében. Mivel ez a korlátozás a 1241/3 hrsz.-ú ingatlan nagy részét, a 1245 hrsz.-ú földrészletnek pedig a felét lefedi, jelen terv a tervezési terület kedvezőbb hasznosíthatósága érdekében e területsáv pontosított lehatárolására tesz javaslatot. A Szabályozási terv módosító javaslatán, és ennek megfelelően a Beépítési terven is a „nem beépíthető telekrész" jelöléssel szabályozott zöldsávot az északi, északkeleti és délkeleti telekhatárok mentén jobban széthúzva ábrázoltuk. A 1241/3 hrsz.-ú ingatlan északi határán, a patak mentén 20 méter, a 1244-es hrsz.-ú keskeny árok bozóttal benőtt sávja mellett 15 méter, az ingatlan délkeleti határa mentén pedig 10 méter széles kötelezően zöldfelületként kialakítandó, be nem építhető sávot javaslunk előírni. Ez, a geodézia felmérésen is látható, a patak, az árok és az utcai kerítés mentén is megfigyelhető bozótos területsávokat is magába foglaló zöldsáv összesen 3320 m^2 területű. Ehhez hasonlóan a 1244-es hrsz.-ú keskeny árok túloldalán, a 1245-ös hrsz.-ú ingatlan délnyugati telekhatára mentén és az északi határán, a Budajenői-patak mellett 10-10 méter széles, összesen 916 m^2 kiterjedésű zöldsávot jelöltünk a SZT-en és ennek megfelelően a Beépítési terven, amely a hatályos SZT-hez hasonlóan a „nem beépíthető telekrész" jelöléssel kerül ábrázolásra. Ezek a területsávok a 1241/5-ös hrsz.-ú ingatlan északkeleti felén kialakuló négy telek, és a 1245-ös hrsz.-ú ingatlanból létrehozható két ingatlan kötelezően kialakítandó zöldfelületének a szerves részét képezik. A telkek megengedett 30 %-os beépíthetősége e területsávok figyelembevételével is kihasználható.



13) számú ábra: A Budajenői-patak Napsugár út melletti szakasza és a 1244-es hrsz.-ú keskeny árok bozóttal benőtt sávja

A tervezett épület elhelyezését a kialakításra kerülő ingatlan délnyugati felében, a belső úttól délnyugatra javasoljuk, a most ott található elhagyott lakóépület és ól elbontásával.



15) számú ábra: A tervezési terület közepén álló, elbontandó lakóépület és ól

Az épület a megengedett 6,5 méteres épületmagasság figyelembevételével a terepszint felett 2 szintes kialakítású lehet. A tervezett létesítmény parkolóigényének kielégítése érdekében a déli tervezett magánút kétfelé ágazó szakaszai mentén 10-10 parkolóhelyet terveztünk, amelyek a belső telek részét képezik, de megközelítésük a magánút 4-4 méter széles szakaszairól lehetséges. Ez biztosíthatja a belső telek gépkocsiforgalomtól való mentesítését, ami az ott kialakításra kerülő intézmény vagy lakások nyugalmát szolgálja.

A telek északkeleti fele elsősorban zöldfelületként alakítandó ki, és mivel ezen a részen található a tervezési terület legmélyebben fekvő területe, itt lenne lehetőség egy kis mesterséges tó létrehozására, amely a terület vízvisszatartásában kiemelkedő jelentőséggel bírna és esztétikai szerepe sem elhanyagolható. A kialakuló vízfelület kedvező rekreációs lehetőséget biztosít, amely mellett pihenőhelyek, kis játszótér, tűzrakóhely, sétány is helyet kaphat.

A belső telek körül sugár irányban javasolt telekhatárokkal lehatárolt 8 ingatlanon az épületek elhelyezése a belső telekhez közelebb eső ingatlanrészeken javasolt a megtartandó növényállományú területek és a „nem beépíthető telekrész" jelöléssel meghatározott területsávok, valamint a domborzati viszonyok tiszteletben tartásával. Az épületek e telkeken is legfeljebb 6,5 méter magasak lehetnek, de az épületekben kialakítandó funkciók, várhatóan elsősorban lakások parkolóigényét lehetőleg az épületek tömegén belül, pinceszinten javasoljuk kielégíteni. Az épületek tervezése során különös figyelmet kell fordítani a – különösen a telek délnyugati részén megfigyelhető – nagy szintkülönbségekre, ezért a terephez igazodva célszerű lépcsőzetes elrendezésű épületek megvalósítása, amely a megengedett maximális épületmagasság megtartását is megkönnyítheti. A terület délnyugati felén kialakuló nagyobb telkeken lakások mellett kisebb intézmények, irodák kialakítása is elképzelhető, az egyik telken a terepviszonyok akár kisebb szabadtéri színpad megvalósítására is ösztönözhetik a tulajdonost. E telkeknek rendkívül szép hátteret biztosít az ingatlanok szélső, megtartandó növényállományként lehatárolt, meredek talajú erdősávja, amely az egész tervezési terület védett jellegét biztosítja.

A tervezési terület másik részét az 1245-ös hrsz.-ú ingatlan képezi, ahol a korábban javasolt két telek kialakítása után telkenként egy épülettel számoltunk. Az épületek az árok mentén és a Budajenői-patak déli oldalán kijelölt be nem építhető területsávok figyelembevételével célszerűen az ingatlanok középső részén helyezhetők el, szintén földszint + 1 szint kialakítással, lehetőleg a szükséges számú parkolóhely biztosítása érdekében alápincézve. Az egyik ingatlan a Kórház fasor, a másik a Liget utca felől közelíthető meg gépkocsival a Budajenői-patakot átívelő kis híddal. Az épületek a 1241/5-ös hrsz.-ú ingatlanra tervezett épületekhez lehetőleg hasonló, a szemközti volt kórházépülethez is igazodó építészeti kialakítással kerüljenek megvalósításra.

6.)A javasolt változás hatásai

- **Övezeti besorolás változása:** K-Ei-1, K-Ei-2 – beépítésre szánt különleges terület, egyedi funkcióval rendelkező intézmények kijelölt területe > Vt-A1 – általános településközponti építési övezet
- **Paraméterek változása:**
    - Max. beépíthetőség: 30 %, nem változik
    - Max. építménymagasság: 7,5 m > 6,5 m
    - Min. zöldfelület: 60 % > 40 %
    - Jelenlegi legkisebb telekméret: 5000 m^2, 2000 m^2 > 2000 m^2

A tervezési területen az új településközpont vegyes terület kijelölése, és az annak eredményeként megvalósításra kerülő beruházás egy ma még beépítetlen, mezőgazdasági művelés alatt álló, illetve parlagterület beépítésével jár, ami környezeti szempontból természetesen kedvezőtlen irányú változást eredményez. Mivel azonban a terület, ami ugyan ma még mezőgazdasági hasznosítású, az érvényben lévő Településszerkezeti és Szabályozási tervben már hosszú idő óta beépítésre szánt, így új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.

A terület átsorolása miatt bekövetkező, fent ismertetett változások a kialakításra kerülő ingatlanok beépítési intenzitását nem növelik, viszont a területen elhelyezhető épületek megengedett magassága 1 méterrel csökken, ami az eddig kialakítható háromszintes épületek helyett csupán kétszintes épületek elhelyezéséhez vezet. Ez a változás településképi szempontból kedvező, mivel az épületek jobban beleilleszthetők a zöld környezetbe.

A kialakítható legkisebb teleknagyság csupán a Poppán tanya három ingatlanja vonatkozásában változik 5000 m^2-ről 2000 m^2-re a 1245 hrsz.-ú ingatlanon hatályos szabályozás szerinti telekmérethez igazodva. Ez a módosítás a terület felosztásával kialakítható ingatlanokon felépülő épületek megvalósítható alapterületének a csökkenésével ját, ami szintén a természeti környezethez való kedvezőbb illeszkedést segíti elő.

A minimális zöldfelületi arány 20 %-kal történő csökkenése ugyan kedvezőtlen hatásnak minősíthető, de amennyiben a tervezett beruházás megvalósul, az intézményi, illetve lakó rendeltetésű ingatlanokon felépülő új épületek és az azok kiszolgálásához szükséges út- és parkolóterületek alapterületén túlmenően az ingatlanokból megmaradó beépítetlen területeket rendezett zöldfelületekként kell kialakítani. Törekedni kell arra, hogy a fennmaradó szabad területeken viszonylag nagy, egységes zöldfelületek jöjjenek létre. Az ingatlanokon kialakításra kerülő zöldfelületeket elsősorban háromszintes növényzettel, ahol lehetséges, széles intenzív zöldsávokkal, egyéb részeken ligetes fásítással, bokros, füves területek, virágágyások, akár kisebb vízfelületek kialakításával kell esztétikussá és értékessé tenni annak érdekében, hogy kedvező környezetet és látványt nyújtsanak a területhasználók és az arra járók, valamint barátságos munkakörülményeket biztosítsanak az ott dolgozók számára. A tervezési terület be nem épített részeinek beültetésével, kertészeti eszközök alkalmazásával, esztétikus burkolatok megvalósításával rendezett településkép hozható létre.

A Szabályozási terv módosító javaslatán a tervezési terület délnyugati, déli és délkeleti telekhatára mentén, a beépítésre nem alkalmas meredek rézsűket és a Kórház fasor mentén kialakult, viszonylag sűrű növényállománnyal borított sávokat magába foglaló, tervezett 10 - 20 méter széles „megtartandó növényállomány" jelöléssel lehatárolt területsáv és a Liget utca, valamint a vízelvezető árkok mentén megvalósításra kerülő intenzív zöldfelületek esztétikus keretet biztosíthatnak a beépítésre kerülő területnek mind a szomszédos utak, mind a környező ingatlanok irányába.