

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

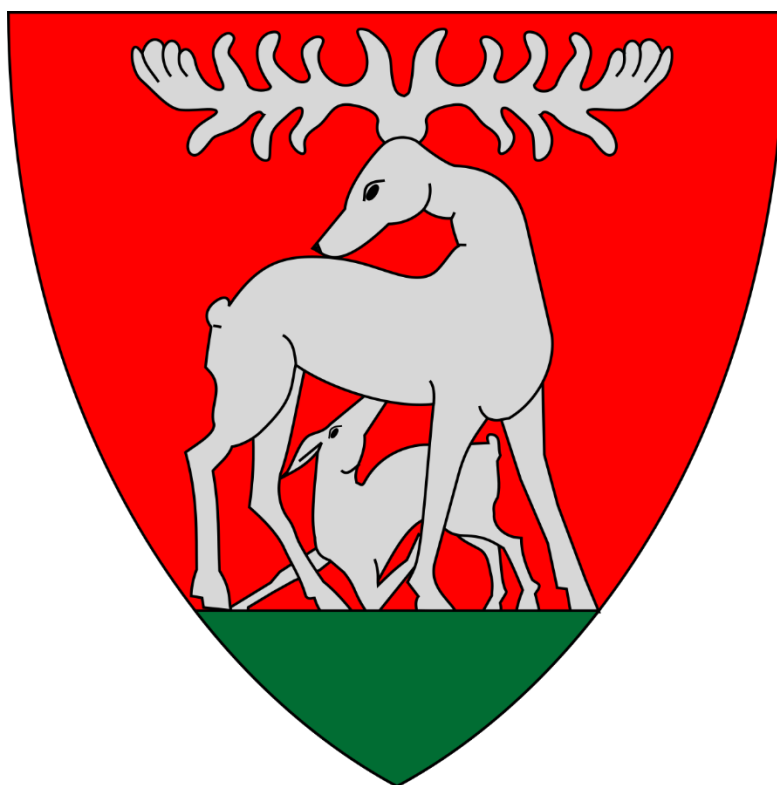
Tervező: KASIB Komplex Kft.
Székhely: 2040 Budaörs, Puskás Tivadar út 8-10.
Iroda: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.

Tsz.: 2806
E-TÉR azonosító: 32761



TELKI KÖZSÉG

TELEPÜLÉSTERVE



FEJLESZTÉSI IRÁNYOK

Tervezői javaslat

2026. június

ALÁÍRÓLAP

MEGRENDELŐ:

Telki Község Önkormányzat

Cím: 2089 Telki, Petőfi utca 1.

Képviselet: Deltai Károly polgármester

TERVEZŐ:

KASIB Komplex Kft.

Székhely: 2040 Budaörs, Puskás Tivadar út 8-10.

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

Képviselet: Dr. Remete Sándor ügyvezető önállóan és
Szántó Erzsébet Gizella ügyvezető önállóan

IRÁNYÍTÓ TERVEZŐ:

Pintér Ferenc

okl. építészmérnök

településtervezési vezető tervező

területrendezési tervező

településrendezési szakértő

É 01-1719, TT/1 01-1719

TR 01-1719, SZTT 01-1719



TELEPÜLÉSTERVEZÉS:

Juhász Gergely András

tájrendező és kertépítő mérnök



Ábrahám Tímea

településmérnök



Bergendi Rebeka Beatrix

tájrendező és kertépítő mérnök

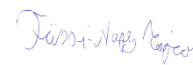


Juhász Evelin

tájrendező és kertépítő mérnök

Füssi-Nagy Zajzon

szakmai gyakornok



ALTERVEZŐK

TÁJRENDEZÉS, ZÖLDFELÜLET,
KÖRNYEZETVÉDELMELEM:

Horváth Krisztina
tájépítésmérnök
K 13-1939, TK 13-1939

Horváth Krisztina

TÁRSADALOM-GAZDASÁG-
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS:

Teveli-Horváth Dorottya
1025 Budapest, Pusztaszeri út 34/b

KÖZLEKEDÉS:

MOBIL City Mérnöki Tanácsadó Bt.
2131 Göd, Bodza u. 2.

Dr. Macsinka Klára
okl. építésmérnök, közlekedéstervező
Tkö, KÉ-K 13-1017

Macsinka Klára

KÖZMŰVEK:

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

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

Hanczár Zsoltné

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

Bíró Attila

Csima-Takács Judit
Bíró Előd
Dessewffy Márton
Herczik Eszter
Szolóczi Bálint
Ziman Gergely

TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉS:

Láris Barnabás



TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS.....	6
I. A Megalapozó vizsgálat helyzetértékelésének összegzése – SWOT-analízis.....	7
1. A Megalapozó vizsgálat összefoglaló értékelése	7
1.1. Településhálózati összefüggések, térségi kapcsolatok.....	7
1.2. Az országos és térségi tervekkel való összefüggések.....	7
1.3. Településfejlesztési és településrendezési tervi előzmények.....	7
1.4. A település társadalma	8
1.5. A település humán infrastruktúrája	8
1.6. A település gazdasága	8
1.7. Lakás-, ingatlanpiaci viszonyok	9
1.8. Az önkormányzat tevékenysége, városüzemeltetés	9
1.9. Belterületi területhasználat és telekstruktúra, épületállomány.....	9
1.10. Az épített környezet értékei, problémái	10
1.11. Táj, természeti adottságok, tájszerkezet, tájvédelem	11
1.12. Zöldfelületi rendszer	13
1.13. Környezeti állapot.....	15
1.14. Közlekedés.....	15
1.15. Közművesítés.....	16
1.16. Katasztrófavédelem	18
2. Kérdőíves felmérések eredményeinek összegzése a Telkiek véleménye alapján	20
3. Interjúk eredményeinek összegzése	33
4. SWOT-analízis	35
II. A Településfejlesztési terv alappillérei, meghatározó adottságok.....	44
1. A 2015-ös TFK-ban megjelölt célok és jövőképek megvalósulása	44
2. A TFT alappillérei.....	48
3. Meghatározó adottságok a jövőkép és a stratégiai célok szempontjából.....	53
III. Településfejlesztési elvek, célok, fő irányok	55
1. Fejlesztési elvek.....	55
2. Fejlesztési célok és irányok	57
3. Fejlesztési fókuszterületek	59
IV. A településfejlesztési fő irányokhoz kapcsolódó szakterületi fejlesztési javaslatok	61
1. A település nagyságrendje, településszerkezet, területfelhasználás, településkép	61



1.1.	Településközponti vegyes területek.....	62
1.2.	Lakóterületek	62
1.3.	Különleges területek.....	62
2.	Közlekedési infrastruktúra.....	63
3.	Közmű infrastruktúra.....	63
4.	Zöldterületek, közterületek.....	66
5.	Tájrendezés, természetvédelem.....	66



BEVEZETÉS

A településterv elkészítésének célja, a megbízás ismertetése

Telki Község Önkormányzat képviselő-testülete **142/2026. (X. 27.) határozatában** döntött a település új településfejlesztési és településrendezési tervének (együtt: településterv) elkészíttetéséről. A településterv elkészítésével a KASIB Komplex Kft.-t bízta meg.

A tervezési folyamat első fázisában elkészült a Megalapozó vizsgálat.

Telki fő településfejlesztési irányai a tárgyi tervezés keretében korábban elkészített – külön kötetben dokumentált - megalapozó vizsgálatok eredményei, a korábbi településfejlesztési dokumentumok felülvizsgálata, valamint a jelen munkafázis során kiértékelt lakossági kérdőívek és a lefolytatott interjúk eredményei, illetve a lehetséges fejlődési változatok mérlegelése alapján kerültek megfogalmazásra.

Jelen tervdokumentáció a helyzetértékelés, a lakossági kérdőívek és az interjúk összegzését, valamint a mindezek figyelembevételével összeállított - a TFT kidolgozását előkészítő - fejlesztési irányok tervezői javaslatát tartalmazza.



I. A Megalapozó vizsgálat helyzetértékelésének összegzése – SWOT-analízis

1. A Megalapozó vizsgálat összefoglaló értékelése

1.1. Településhálózati összefüggések, térségi kapcsolatok

Telki község a Budapesti Agglomerációban, a Zsámbéki medence északkeleti részén fekszik. A **jó, bár túlterhelt közlekedési kapcsolatokkal rendelkező** község az M1 autópályától 9 km-re északra, a Budakeszi – Perbál országos mellékút mentén helyezkedik el. A közösségi közlekedés autóbusszjárataival Budapestről és a környező településekről elérhető, vasúti kapcsolata nincs.

A téglalaphoz közelítő alakú település a Budajenői-patak felé lejt. Közigazgatási területén három sáv fut végig északnyugat-délkelet irányban: északi része a Budai-hegység felől a Budai Tájvédelmi Körzethez tartozó erdővel borított, a déli sávja mezőgazdasági művelés alatt áll, míg középső harmadában, a 1103 j. út (Fő u.-Budajenői út) környezetében alakult ki a település beépített területe.

1.2. Az országos és térségi tervekkel való összefüggések

Az Országos Területrendezési Terv (OTrT) szerint a község erdőgazdálkodási térség, mezőgazdasági térség, vízgazdálkodási térség és települési térség területfelhasználási kategóriákba sorolt. A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (BATrT) **erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, kertes mezőgazdasági, vízgazdálkodási, települési, nagy kiterjedésű zöldterületi települési és sajátos területfelhasználású** térségi területfelhasználási kategóriákba sorolja a települést.

A község hatályos Településszerkezeti Terve a területrendezési tervek térségi (MaTrT) törvényi előírásának megfelel. A területi alapú korlátozó rendelkezéseket figyelembe véve **van tartalék terület** az erdők övezetébe tartozó erdőterületek és a mezőgazdasági térségben tartozó mezőgazdasági területek más területfelhasználásba való átsorolására.

A település területét az Országos Területrendezési Terv (OTrT) **7 térségi övezete érinti**, amelyek a következők: országos ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, az ökológiai hálózat puffertületének övezete, erdők övezete, jó termőhelyi adottságú szántók övezete, tájképvédelmi terület övezete és vízminőség-védelmi terület övezete. Pest Megye Területrendezési Tervének (PMTrT) térségi övezetei közül a turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete érinti Telki területét. A Budapesti Agglomeráció területrendezési tervének (BATrT) térségi övezetei közül egyikkel sem érintett a község.

1.3. Településfejlesztési és településrendezési tervi előzmények

Telki Településfejlesztési Konceptiója (TFK) 2015-ben fogadta el a képviselő-testület.

A fejlesztési dokumentumokban rögzített elképzelések, célok több eleme is megvalósult már az eltelt évek alatt. A fejlesztési dokumentum aktuális elemeinek felhasználása és adott esetben **tovább-gondolása szükséges a településfejlesztési tervben**, a hatályos jogszabályi előírások tartalmi követelményeinek megfelelően.



Telki Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 135/2016. (XII. 12.) önk. határozattal fogadta el a község Településszerkezeti Tervét és a 15/2016. (XII. 13.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá az építés helyi rendjét meghatározó Helyi Építési Szabályzatot. A TSZT-t egy, a HÉSZ-t hat alkalommal módosították. A tervekben rögzített fejlesztési szándékok megvalósulása sok esetben még várat magára a településen, ez különösen igaz a közlekedési fejlesztésekre és a tartalékterületek használatára.

A **HÉSZ felülvizsgálata szükséges** a hatályos jogszabályi előírások tartalmi követelményeihez és Telki új településfejlesztési terveihez igazodva, kiemelt figyelmet fordítva a fejlesztési tartalékterületek területfelhasználásra, a szabályozási vonalak szükségességére és a szabályozási szélesség mértékére, a csapadékvíz-elvezetés, vízviSSzatartás és csapadékvíz-gazdálkodás rendezésére, a parkolási gondok mérséklése érdekében a gépjármű elhelyezési szabályokra, valamint az építhető lakások számának alakulására.

1.4. A település társadalma

Telki település **népessége** az 1990-es és a 2000-es évek jelentős növekedését követően **stabilizálódott**, 2025 az első olyan év, amikor már nem növekszik a bölcsődei és óvodai szolgáltatásra a települési igény, a demográfiai hullám eléri az alapfokú oktatási intézményrendszert. A településen a kiemelkedően magas ingatlanárak, valamint a nagy átlagalapterületű ingatlanállomány miatt **a fiatal egyedülállók, a fiatal családosok és a nyugdíjas korosztály számára nehéz a településen maradás**. A település értéke, hogy még a térségi átlaghoz képest is alacsonyabb a válások és az özvegyen élők aránya. Míg a fiatalabb korosztály csökkeni, **az idősebb korosztály aránya várhatóan növekedni fog**, erre pedig fel kell készülnie a települési intézményrendszernek. A településen elhanyagolható a nélkülözők és a munkanélküliek száma, a térségben is az egyik legmagasabb a diplomával rendelkezők aránya (a budai kerületekéhez hasonló összetétel látható iskolai végzettség tekintetében). A településen élő **aktív korosztály** esetében **a Budapestre ingázás mellett jellemző az egykeresős modell és az otthoni** szellemi, magas hozzáadott értékű **munkavégzés** is.

1.5. A település humán infrastruktúrája

Az empirikus adatfelvétel alapján a település színvonalas **bölcsődei, óvodai és iskolai szolgáltatást** biztosít lakóinak, az intézmények **kihasználtsága teljes**. A nevelési-oktatási intézményi ellátás területén Telki szorosan együttműködik Budajenő településsel. A **házi orvosi, gyermekorvosi és fogorvosi ellátás elérhető** a településen, szakellátási szolgáltatásokért Budakeszire vagy Budapestre járnak a helyben élők. A települési **szociális ellátások kielégítőek**, bár a településen – az aktuális KSH adatszolgáltatás alapján – mindössze 8-10 olyan rászoruló van, akik rendszeresen igénybe veszik ezeket a szolgáltatásokat. A település **közösségi háza és könyvtára változatos kulturális kínálattal** törekszik a – hirtelen beköltözési hullámok miatt fokozatosan alakuló – helyi közösség és identitás erősödését előmozdítani.

1.6. A település gazdasága

Míg a településen élő lakosság adóerőképességét tekintve hazánk egyik leggazdagabb településéről beszélhetünk, az önkormányzat költségvetési mozgástere nem képezi le ezt a pénzügyi szempontból is magas lakossági státuszt. A település közúti kapcsolatai kiválóak,



azonban a közösségi közlekedés és a mikromobilitási eszközök szempontjából nemcsak a település, hanem a térség is további fejlesztésre szorul (az empirikus adatfelvétel során a térségi közlekedésből fakadó anomáliákat jelölték első helyen a problémák között a válaszadók). A településen elérhető **szolgáltatások nem képezik le a helyi és térségi fizetőképes keresletet**, bár az utóbbi időben több magas minőségű szolgáltatás is megjelent Telkiben. A település páratlan természeti adottságokkal rendelkezik, **a szelíd ökoturizmus fejlesztése tekintetében nagy potenciállal és tartalékokkal rendelkezik a község.**

1.7. Lakás-, ingatlanpiaci viszonyok

Telki kiemelkedően magas ingatlanárakkal rendelkezik, az elmúlt évek ingatlanárrobbanása a települést is érintette. Az ingatlanok árszínvonala, valamint a beépíthető telkek alacsony száma szűkíti a beköltözés további lehetőségét. Telkiben – a hasonló térségi agglomerációs településekhez hasonlóan – **megjelent a társasházasodás jelensége**, amelynek keretében nagy alapterületű, több szintes családi házakat bontanak több rendeltetési egységre. Ez a jelenség a települési sűrűség növekedését és a települési infrastruktúra túlterhelését eredményezheti, ezért fontos szerepe van az önkormányzatnak a helyzet proaktív kezelésében. A településen az utóbbi időben társasházak is épültek, amelyek elméleti szinten kiszolgálhatnák a fiatal és az idősebb, kevésbé magas státuszú lakosságot is, azonban ezen lakások árszínvonala szintén nem teszi lehetővé a kevésbé magas státuszú lakosok beköltözését.

1.8. Az önkormányzat tevékenysége, városüzemeltetés

Az önkormányzat a szűkülő költségvetési keretek és jogkörök ellenére prudensen vezette költségvetését, hiányt nem halmozott fel. Az önkormányzat a kötelezően ellátandó, illetve az önként vállalt önkormányzati feladatok mellett fontos szerepet játszik a helyi szereplők közötti koordinációban, kapcsolatteremtésben, közösségépítésben.

1.9. Belterületi területhasználat és telekstruktúra, épületállomány

Telki északnyugat-délkelet irányban három sávra tagolt közigazgatási területének középső részét foglalja el a belterület. A község fő tengelyét a beépített területet átszelő **1103 j. út (Fő u.-Budajenői út)** adja. Fontos szerkezeti elem a belterület déli részén haladó Budajenői-patak.

A község építési telkeinek legnagyobb része **lakóingatlan. Közintézmények** elsősorban a **Fő utca környezetében** találhatóak. **Gazdasági terület** a községben **nincs** kijelölve. **Különleges területek a déli közigazgatási határnál** a lakóterületbe ékelődően (MLSZ, temető), valamint nyugat felől a lakott részekről távolabb helyezkednek el (idősek otthona, korábbi szennyvíztisztító).

A leggyakoribb telekméret 550-1200 m² közötti. Nagyobb területű telkek belterületen az MLSZ, az idősek otthona, az általános iskola és egy-két magántelek. A külterületen található még nagyobb méretű telkek, köszönhetően a mezőgazdasági, illetve erdő területfelhasználásnak.

A település **belterületén 186 db (10%) ingatlan mérete nem éri el a hatályos helyi építési szabályzatban meghatározott telekméretet.**

A belterületi ingatlanok jellemzően **10-20%-os beépítési mértékűek. A hatályos építési övezeti paramétereknek kb. 58 telek nem felel meg**, ezek a teljes belterületen elszórtan fordulnak elő, de leginkább a Hosszúhát és a Legelődomb településrészekben.



A **belterületen** belül összesen **191 db beépítetlen telek** található, ez a belterületi ingatlanok több, mint 10%-a. **Ezen telkek beépítése után a lakóterületeken** (3-4 fős családokkal számolva) **még további 600 fő letelepedése várható.**

A község beépítésre szánt területének jelentős része lakóterület, ennek megfelelően a **belterületi épületek közel ¾-e lakó rendeltetésű**, melynek többsége egylakásos. Jelenleg már csak csekély számban található a területen üdülő épületek, és kisebb arányt képviselnek a gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó funkciók. Az intézményi épületek mennyisége, előfordulásuk aránya az összes épületre vonatkoztatva csak 1%.

Telkiben meghatározó módon a szabadon álló vagy az oldalhatáron álló beépítés fordul elő, zárt sorú beépítés nem jellemző.

A belterületi ingatlanok többsége **10-20%-os beépítési mértékű**, ezek a telkek a belterület 46%-át teszik ki. A legnagyobb - 40% feletti - beépítéssel csupán 4 telek rendelkezik: a sportcsarnok, a közösségi ház és 2 lakóépület. **A hatályos építési övezeti paramétereknek a telkek 4,5%-a nem felel meg**, ezek a teljes belterületen elszórtan fordulnak elő, de leginkább a Hosszúhát és a Legelődomb településrészekben.

A belterületet a földszintes, illetve a földszint + tetőtér kialakítású, esetenként alapincézett épületek túlsúlya jellemzi (~87%). A legmagasabb épületek földszint + két emeletesek, belőlük 4 db található a Legelődombon. Az épületek többnyire magastetősek, állapotuk jó vagy kiváló.

1.10. Az épített környezet értékei, problémái

Telki számos természeti, táji értéke mellett épített környezettel is büszkélkedhet. A községben **3 országos védelem alatt álló műemlék** található: a Szent István király római katolikus templom, a Fő utca 20. szám alatti lakóház és a Fő utcán álló rokokó kőkereszt. A községben a történelmi településmag **helyi területi védelem** alatt áll, a Fő utca, a Petőfi utca és a Rákóczi Ferenc utca egy-egy szakasza utcaképi védelem alá helyezett. **Helyi egyedi védelem** alá **11 db építmény** került, többségük az Ófaluban található, ahogy a 24 db értékes és hagyományos építészeti részleteket hordozó vagy eredeti tömegrendjüket őrző épület is. Védelmet élvez a pincék együttese, az út menti kereszttek, szoborfülkék és a közterületi kutak is. Telki területén összesen **7 nyilvántartott régészeti lelőhely** található, melyek többsége beépítésre szánt területen helyezkedik el.

A község kedvező fekvése, környezeti adottságai, kompaktsága ellenére, rendelkezik településszerkezeti konfliktusokkal. A **1103 j.** jelentős forgalmat bonyolító **út** kettévágja települést, **elválasztó hatása** érvényesül, kevés az átkelést segítő zebra, jelzés. A Fő utcán haladó járművek jelentős **zajhatása** zavarja az út melletti temető csendjét, szertartásait.

Jellemzően az Ófalu és a Hosszúhát területén található **keskeny** vagy igen változatos keresztmetszeti szélességgel rendelkező **közterületek**, ami járda és parkolási lehetőség hiányához vezet. A településszerkezeti tervben jelölt P+R **parkolók jórészt nem épültek ki** és nem létesültek B+R, illetve mikro-mobilitási eszközök részre parkolófelületek, fedett, zárható tárolók. Az egyéni közlekedési módok használatát visszaveti a **kerékpárutak, kerékpársávok hiánya**. Telki alközpontjait (Polgármesteri Hivatal – Muskátli park – Egészség ház) összekötő gyalogos-kerékpáros tengely – hatályos tervekben szereplő elképzelés szerinti - kiépítése/kijelölése elősegítheti a településen belüli gépjárműhasználat csökkentését.

Telki intézményekkel megfelelően ellátott, problémát jelent az **óvodáknál a tornaszobák hiánya**, valamint a Tengelic utcai óvoda, és a sportcsarnok körüli **kis számú parkolási lehetőség**.



A községben a **fiataloknak** kevés lehetőségük van a szabadidő hasznos eltöltésére, hiányoznak a korosztályuknak **kiépített terek, épületek, sportterületek**. Ugyanakkor a település területén vannak **olyan nagykiterjedésű területek, amelyek** a bennük rejlő lehetőségek ellenére, **jelenleg teljesen kihasználatlanok**. Belterületen a Budajenői út mellett a Muskátli park keleti oldalán elhelyezkedő telkek jelentős potenciállal rendelkeznek a településközpont továbbfejlesztése területén, további lehetőséget tartogat a Liget utca két oldalán elhelyezkedő telekcsoport is, ahogy a Vadrózsa u.-Lejtő u.-Zúzmaru u. közötti, nagy szintkülönbséggel rendelkező, bokros-fás, nagyobb alapterületű telek (ún. Rókalyuk).

A külterületen fekvő ingatlanok közül az egykori szennyvíztisztító használaton kívüli építményei és telkei tartogatnak fejlesztési lehetőséget. Kedvező elhelyezkedésük okán alulhasznosítottak a temető bővítési területe és a közigazgatási határ közötti mezőgazdasági telkek. A Szőlő sor menti, helyi védelem alatt álló **szőlőterületen** a szőlőtermesztés – a tulajdonosok meglátása szerint - már nem rentábilis, művelésük egyre nagyobb terhet jelent, ezért a területhasználat átgondolása szükséges a magasabb szintű védelem és jogszabályi előírások figyelembevételével.

Az MLSZ központ idegen testként működik a településen, fényszórói és hangterhelése zavarják a környezetében lakók pihenését.

A község hatályos tervei több helyen is jelölnék a meglévő belterületi úthálózathoz kapcsolódó új utcaszakaszokat, utcaszélesítéseket, elsősorban a közterületek átjárhatóságának biztosítása, a gyalogos útvonalak hálózatának fejlesztése, kényszerű kerülok lerövidítése érdekében.

A közterületkialakításokhoz kapcsolódó probléma **a hegyekből érkező csapadékvizek elvezetése**, visszatartása jellemzően a Juhar utca, a Rákóczi utca és a Sün utca vonalában.

1.11. Táji, természeti adottságok, tájszerkezet, tájvédelem

Telki **földrajzi helyzetét** alapvetően meghatározza, hogy a település a Budai-hegység lábánál, a Zsámbéki-medence északkeleti peremén, egy **átmeneti jellegű tájban helyezkedik el, ahol a középhegységi és a medencei adottságok egyszerre vannak jelen**. Telki területén viszonylag kis távolságon belül is eltérő tájképi és ökológiai adottságok jelennek meg. **Ez a sokféleség a település arculatának egyik meghatározó eleme.**

A település **vízgazdálkodásában** a felszíni vízfolyások szerepe helyi jelentőségű, a felszín alatti vízkészletek védelme térségi szempontból is kiemelt jelentőségű, utóbbi a területhasználat és a környezetterhelés szempontjából is fontos szempont.

A **talajvíz szintje** a település területén, illetve a déli részén **jellemzően 2-4 méter mélységben** található, míg a Telki-hegy és a keleti lejtők térségében a felszín alatti víz mélyebben helyezkedik el a domborzati és földtani viszonyok következtében. A Budajenői-patak mentén és a völgytalpi területeken a felszín alatti vízszint megemelkedhet, így a talajvíz a felszínhez közelebb jelentkezhet. Kémiai összetételét tekintve a talajvíz döntően kalcium-magnézium-hidrogénkarbonátos típusú. A település **felszín alatti vízbázisai** a természeti adottságok és a vízföldtani érzékenység miatt **kiemelt védelmet igényelnek**, ami a területhasználat és a környezetterhelés szempontjából is fontos szempont.

Telki legjelentősebb vízfolyása a kis esésű, lassú folyású, alacsony vízhozamú **Budajenői-patak**, amelynek forrása a település belterületének északi részén található és a Boszorkányvölgy irányában halad Budajenő felé. Medre a település közigazgatási határán belül több szakaszon



természetközeli állapotú és kiépítetlen, helyenként pedig trapézszelvényű mederben vezeti le a vizet.

A település **növényvilág**ának legértékesebb elemei az északkeleti erdős és szárazgyepes élőhelyekhez, valamint a patak menti természetközeli zöldfolyosóhoz kapcsolódnak, míg a település déli részének növényzete nagyobb részben művelt, átalakított állapotú.

Telki **állatvilág**ának természetvédelmi és ökológiai értéke elsősorban az erdőterületekhez, a cserjés-gyepes átmeneti zónákhoz és a patak menti élőhelyekhez kapcsolódik.

Telki **tájszerkezet**ének meghatározó elemei az ÉK-i oldal kiterjedt erdőségei, a középső területeket elfoglaló beépített területek és a patak völgy, illetve a DNy-i rész intenzív mezőgazdasági művelés alatt álló területei. 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 **zöldinfrastruktúra-hálózat gerincét** az erdőterületek, a Budajenői-patak menti természetközeli sávok, a közhasználatú zöldterületek, lakó- és közterületi zöldfelületek, valamint az ezeket összekapcsoló lineáris zöldfelületi elemek adják. A település táji szerkezete a beépítés növekedése mellett is jól felismerhető maradt.

Erdőterületek

A település erdősültsége kiemelkedően magas.

Az összefüggő erdőség Telki teljes ÉK-i oldalát elfoglalja, mely a Budai Tájvédelmi Körzet és az Országos Ökológiai hálózat része is egyben, ennek megfelelően jellemzően védelmi elsődleges rendeltetésű. Az erdészeti nyilvántartás alapján többnyire **kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek** alkotják a Budai Tájvédelmi Körzet területén elhelyezkedő erdők nagy részét.

Az erdőterületek esetében elsődleges célként a megőrzés, a védelmi funkció fenntartása és a természetközeli állapot biztosítása fogalmazható meg.

Mezőgazdasági területek

Telki közigazgatási területének több mint negyedét mezőgazdasági területek fedik le, melyeken belül a szántóterületek aránya meghatározó.

A délnyugati, jó termőhelyi adottságú, összefüggő szántóterületek mezőgazdasági hasznosítása továbbra is elsődleges, a természetvédelmi és tájképi szempontból érzékeny részek külön kategóriája megtartandó.

Az **É-i védett területeken és az ahhoz kapcsolódó** felhagyott **legelő**kon és szántókon spontán cserjésedési és beerdősülési folyamatok zajlanak. Az átalakulási folyamatok során létrejött mára már természetes és természetközeli állományok, a domborzati viszonyoknak is köszönhetően, kiemelt jelentőségűek a feltáruló látvány szempontjából is. Ezek a védett, illetve puffer területek tehát **tájképi szempontból is értékesek és védendők**. A hatályos szabályozási előírások ennek érdekében a terület beépítetlenségét irányozták elő.

A Budajenői-patak mentét keskeny sávban kíséri természetes vegetáció. A földhivatali adatszolgáltatás a patak mentén nem mindenhol egyezik a kialakult használattal (kaszáló, szántó,



vizes élőhely). A vízfolyás a kísérő vízparti ökoszisztémákkal, nádasokkal, ligetes szakaszokkal a tájképi szempontból is kiemelkedő értéket képvisel.

A mezőgazdasági területek közül a **szőlők** részaránya mára már alacsony, csupán a keleti oldali szőlők maradtak fenn, melyek a Telki-hegy déli lankáin helyezkednek el. Telkei beépíthetetlenek, a domborzatra merőlegesen futó szőlősorok a tájvédelmi körzet előterében tájképi értéket képviselnek. A HÉSZ előírásai a Telki Szőlőhegy tájképi karakterének és alapvetően beépítésmentes jellegének fennmaradását célozzák. A hatályos településrendezési eszközökben szőlőtermesztési mezőgazdasági övezetbe sorolt szőlők az **Etyek-Budai borvidék**hez tartoznak.

Kivett területek

Külterületre vetítve a kivett területek 4%-os aránya ~26 ha-t tesz ki, mely az utakon, vízfolyásokon és árkokon felül, a külterületen elhelyezkedő szennyvíztisztító-telepet, vízműutakat és vadászházat jelenti elsősorban. A településen egyéb kivett területek, jelentős beépítések, üzemek, telephelyek, kiterjedt roncsolt degradált területek nincsenek. A valamikori felhagyott és rekultivált hulladéklerakó területe ma gyep művelési ágban van.

Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek

Telki közigazgatási területének ÉK-i harmada tartozik a **Budai Tájvédelmi Körzet**be és a Tájvédelmi Körzet által védett területek kiterjedésével közel azonos a **Natura2000 hálózat** számára kijelölt területek nagysága.

A Településképi rendelet a szőlőhegyi szőlőterületet is nevesíti mint **helyi területi védelem** alá helyezett értéket. A rendelet ezen a területen előírja a szőlőültetvények fenntartását, valamint újraterületítés esetén a kialakult művelési forma megtartását is.

A különböző szintű természetvédelmi oltalom alatt álló területek teljes egészében az **országos ökológiai hálózattal** is lefedettek. Magterületbe soroltak a Budai Tájvédelmi Körzet és a Natura 2000 területei. Ökológiai folyosóként szolgálnak a Budajenői-patak menti területek. Pufferterületként vannak nyilvántartva a Tájvédelmi Körzethez csatlakozó, DNY-i erdővel, legelőkkel fedett területek, melyek ténylegesen pufferként szolgálnak a település beépített területei és a védett területek között.

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területként jelenik meg a Budai Tájvédelmi Körzet Natura 2000 területekkel érintett része, a tájvédelmi körzet délnyugati előterének cserjés-fás térsége, a hagyományos tájhasználatú Telki Szőlőhegy, a Legelődomb és a volt Telki kórház környezete, valamint a Budajenői-patak völgye. A szerkezeti terv szerint e lehatárolások a magasabb szintű területrendezési tervekhez igazodnak, helyi pontosításuk pedig a tájjelleg megőrzését szolgálja. A kijelölt területeken a szabályozás célja a hagyományos tájhasználat, a tájkarakter és a tájba illeszkedő beépítés megőrzése.

1.12. Zöldfelületi rendszer

A település zöldfelületi rendszere zöldterületekből, erdőkből, lakóterületek kertjeiből, zöldfelületi jellegű intézményekből, jelentős zöldfelülettel rendelkező intézmények (iskolák, óvodák stb.) kertjeiből, valamint az előző elemeket összekapcsoló lineáris zöldfelületi elemekből áll.

A település jelenleg hatályos településrendezési eszközeiben **19 darab** Z jelű zöldterületi övezet (**közpark, közkert**) **besorolású területtel** rendelkezik. Ezek többsége nem éri el az 1 ha-os területet, illetve nem rendelkezik közparki funkciókkal. Telkin három nagyobb kiterjedésű zöldterület található: a funkcionális használati értékkel jelenleg nem rendelkező Legelő-domb, a



kisebb pihenőhelynek helyet adó, fejleszthető Tengelice utcai zöldterület, és a kiépített Muskátli utcai közpark.

A településen több kisebb zöldterületbe sorolt közterület található, ezek egy része funkcionálisan is kialakított rendezett terület (5 db játszótér és 1 pihenőpark), más része viszont parlagon álló, potenciális fejlesztési területei a település zöldfelületi rendszerének.

Az **intézménykertek** korlátozottan használható, időszakosan megnyitott zöldfelületek.

Jelentős zöldfelületi intézmények:

- Temetőkert: jelentős növényállománnyal rendelkezik
- Katolikus templom kertje: jelentős növényállománnyal rendelkezik
- MLSZ Globall Football Park sportpályái: jól elrendezett, gondozott, változatos összetételű fiatal növényállományú
- Telki Hold Otthon Nyugdíjsház kertje: gondosan kialakított, magas használati és esztétikai értékű intézményi kert, értékes faegyedekkel.

Intézményi zöldfelületek:

- Telki Óvoda Tengelice utcai intézményének kertje: tervezett, rendezett kialakítású zöldfelület, amely a szabványoknak megfelelő játszóeszközökkel felszerelt
- Telki Óvoda Harangvirág utcai intézményének kertje: az idősebb, kifejezett faállomány a meghatározó
- Telki Pipacsvirág Magyar- Angol Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola: a fiatalabb fák és a kerítés menti cserjesor mellett jelentős növényállomány nem található

Állapotukat tekintve ezek a zöldfelületek kedvezőek, ugyanakkor hosszabb távon itt is indokolt a növényállomány folyamatos megújítása, fejlesztése, elsősorban további fatelepítések, árnyékoló növényállomány, cserjeszint-bővítés, és a használati értéket növelő kertészeti kialakítás révén.

A lakóterületekhez kapcsolódó **magánkertek** Telki zöldfelületi rendszerének fontos elemei, jellemzően kertvárosias lakóterületbe soroltak, többnyire rendezettek, ápoltak. A faállomány vegyes, a fák és cserjék mellett megtalálhatók az intenzíven telepített egynyári és évelő növények.

A **vonalas zöldfelületi elemek** az ökológiai és funkcionális kapcsolatok megteremtését biztosítják.

A településen **a fő közlekedési utat nem szegélyezi egységes fasor**, egyes szakaszokon fiatal telepítések vannak. A **településrészek** eltérő karakteréből adódóan a **vonalas zöldfelületi elemek kialakulása is változatos**.

A mezőgazdasági táblák között található fasoroknak ökológiai, gazdasági jelentősége meghatározó. A Budajenői-patakot több szakaszon erdősávok, illetve ligetes facsoportok kísérik.

Telkin a **zöldfelületi ellátottság mennyiségi szempontból kedvezőnek** tekinthető.

A községben a közhasználat számára elérhető, **kialakított és funkcióval rendelkező zöldterületek száma kedvező, azonban minőségi és funkcionális szempontból differenciált képet mutat**. A hatályos terv több, jelenleg még fejlesztésre váró zöldfelületet is tartalmaz, **a településen számottevő zöldfelületi tartalék áll rendelkezésre**.



1.13. Környezeti állapot

Telki **talaj- és vízvédelmi helyzetét** a kedvező természeti adottságok mellett magas környezeti érzékenység jellemzi, ezért a felszín alatti vizek védelme, a szennyvízelvezetés biztonsága, a csapadékvíz-gazdálkodás fejlesztése, az erózió mérséklése és a mezőgazdasági eredetű diffúz terhelések csökkentése egyaránt kiemelt településrendezési feladat.

A község levegőminősége települési léptékben általában kedvező, ugyanakkor a térségi agglomerációs besorolás, a közlekedési terhelés, valamint a diffúz és időszakos kibocsátások miatt a levegőminőség-védelem továbbra is fontos településrendezési és környezetvédelmi feladat. Kiemelt szempont a közlekedési eredetű emisszió mérséklése, a portterhelés csökkentése.

Telki **zaj- és rezgésterhelési helyzetét** alapvetően kedvező települési környezet jellemzi, ugyanakkor az 1103 jelű országos mellékút belterületi szakasza mentén lokális konfliktuszónák kijelölhetők.

A településen a **hulladékgyűjtési** feladatok ellátása, a kommunális hulladék összegyűjtése és elszállítása, a szelektív hulladékszállítást, a lomtalanítás szervezett keretek között működik. Telkiben üzemelő hulladéklerakó nincs. A község külterületén, a 045/1 és 045/2 helyrajzi számú ingatlanokon felhagyott, rekultivált hulladéklerakó található, melynek további hasznosítása mindeddig nem valósult meg.

Az illegális hulladékelhelyezés nem tekinthető általános települési jelenségnek, ugyanakkor eseti előfordulása továbbra is megjelenik, különösen a külterületi és erdőszegélyhez kapcsolódó területeken.

1.14. Közlekedés

Közlekedési szempontból a községet jellemzően jól kiépített, de túlterhelt úthálózati kapcsolatok jellemzik.

Bár Telki megközelíthetőségét egyetlen országos mellékút biztosítja, amelyen a közösségi közlekedési szolgáltatást nyújtó menetrendszerinti buszjáratok is igénybe vesznek, ennek is köszönhető, hogy a települést viszonylag kevés átmenő forgalom terheli. Ugyanakkor egyes szomszédos településekkel csak közvetett közlekedési kapcsolat biztosított.

A községnek kötőpályás kapcsolata nincs, ami az ingázók szempontjából nem előnyös.

A település **belső közlekedési hálózata jellemzően megfelelően kiépített**. Bár a közúti burkolatok szélessége számos utcában csupán egy sávós közlekedésre ad lehetőséget és a gyalogosfelületek is hiányosak, a lakóutcák közterületi szélessége lehetőséget ad ezek pótlására úgy, hogy még a közműsávoknak és a zóldsávoknak is marad hely. A közterületek zöldfelületi ellátottsága kiváló, ennek az aránynak a fenntartása követendő. Ugyanakkor a **közutak vízelvezetésének** (csapadékvizek helyben tartásának) megoldása, a meglévő (hiányos) rendszer **felülvizsgálata** elkerülhetetlen.

Forgalombiztosági szempontból a településen alkalmazott **forgalomtechnikai megoldások megfelelőek**, rendszerszerűek, működnek.



A **Fő utca mentén kiépítendő, elválasztott kerékpáros infrastruktúra támogatandó**. A lakóutcák kiépítettsége megfelelő a kerékpáros forgalom számára is (a terepviszonyok nem mindenhol támogatják ezt a közlekedési módot).

A településen javasoljuk a biztonságos gyalogosforgalom feltételeinek javítását annak érdekében, hogy a gyalogos közlekedési mód aránya növekedjen. **A lakóterületeken a gyalogosközlekedés felületeit fejleszteni szükséges.**

Szükség van a **fenntartható (zöld) közlekedési módok népszerűsítésére** is, így nem csupán a belső forgalom csökkenthető, de a parkolási igények is.

Minden új beruházás, fejlesztés esetén alapvető fontosságú a fejlesztés várható közlekedési hatásainak előre becslése, kiértékelése és a problémák elhárításához szükséges közlekedési beruházások fejlesztéssel párhuzamos megvalósítása.

1.15. Közművesítés

A település **belterületén a teljes közműellátás lehetősége rendelkezésre áll.**

Vízellátás, vízgazdálkodás

A lakosság vezetékes ivóvíz ellátása a belterületen sem teljes körű. Jelenleg a statisztikai adatok alapján 183 db lakás nem csatlakozik a közüzemi hálózatra, az abban élők (ez kb. 544 fő) vízellátása jellemzően saját házi kutjaikról történik. Telkiben az Északdunántúli Vízmű Zrt. (ÉDV Zrt.) Bicskei Regionális Vízvezeték (BIRV) hálózata biztosítja a vezetékes ivóvízellátást. A BIRV vízellátó rendszere alapbázis szempontjából jelentős tartalékokkal rendelkezik és alapvetően nagy ellátás-biztonságot jelent.

A vízelosztó hálózatra az előírások szerinti tűzvíz csapok is elhelyezésre kerültek, kellő biztonságot nyújtva a tűzvíz ellátás lehetőségére.

A vezetékes ivóvízzel ellátott ingatlanoknál is jellemző a házi kutak használata, melyet jellemzően locsolásra használnak.

Szennyvízelvezetés

Telki a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, valamint a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen lévő települések közé tartozik, ezért **a szennyvíz közcsatornás elvezetésének és kezelésének megoldása a település kiemelt feladata.**

Telki keleti külterületének egy része vízminőségvédelmi területen fekszik.

Telki szennyvízelvezetésének üzemeltetője a vízellátáshoz hasonlóan szintén az ÉDV Zrt.

A településen elválasztott rendszerű **szennyvízcsatorna** hálózat üzemel, melybe a lakásállomány 92,6%-a van bekapcsolva, **a településen vannak még csatornázatlan részek.** A közcsatorna hálózat által összegyűjtött szennyvizet Zsámbék települési szennyvíztisztító telepén tisztítják meg, a tisztított vizek befogadója a Békás-patak.

A közcsatorna hálózatra nem csatlakozó vagy csatornázatlan ingatlanoknál keletkező szennyvizet saját egyedi házi szennyvízgyűjtő medencékben gyűjtik, amelyek a hazai gyakorlatnak megfelelően legnagyobb részben szikkasztóként üzemelnek. Ez a település egyik szennyező forrása.



Csapadékvíz elvezetés, visszatartás és csapadékvíz-gazdálkodás

Telki a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság működési területéhez tartozik.

A település a Benta-patak vízgyűjtő területén helyezkedik el. Telki közigazgatási területén belül a **felszíni vizeket** a település mélyvonalán végig haladó **Budajenői-patak gyűjti össze**, melynek mentén a lejtős területek erózió-veszélyesek. A patak sík terepen folyó része betonmederben van vezetve.

A településen a **csapadékvíz elvezetés** természetes vagy mesterséges nyílt árkos rendszerrel történik. A beépített területen az árkok egy vagy kétoldali kiépítettségűek. Az árkok hidraulikai összehangoltsága nem jellemző, néhány út mentén szikkasztó árkokban gyűlik össze esők esetén a csapadékvíz. **A magasabb részekről nagyobb záporok esetén hirtelen és nagy mennyiségű csapadékvíz gyűlik össze**, s mivel ezt a vízmennyiséget a túlterhelt csapadékvíz-elvezető hálózat nem képes kezelni, a víz kilép a mederből és **a magasabb, meredekebb részeken eróziót, míg az alacsonyabban fekvő részeken elöntéseket okoz.**

Telki a „Zöld-kék infrastruktúra fejlesztések településeken (ERFA)” c. KEHOP Plusz pályázat segítségével igyekszik megoldást találni a felszíni csapadékvíz elvezetés, csapadékvíz hasznosítás, csapadékvízzel kapcsolatos problémák kezelésére. A projekt segítségével több helyszínen esőkerterek, záportározók, övások és rönkgáták kialakítása tervezett a Budajenői-patak revitalizálása mellett. Továbbá a sportcsarnok és az iskola felszín alatti tározóinak fejlesztését is szeretnék megvalósítani.

Villamosenergia ellátás

Telki **lakásállományának 100%-a rendelkezik villamosenergia ellátással.**

A község villamosenergia ellátásának üzemeltetője az E.ON-ELMŰ Hálózati Kft. A település közigazgatási területén egy 22 kV-os, oszlopokra szerelt hálózati vezeték (Pátyi-Budajenő vonal) halad át.

A közvilágítási hálózat üzemeltetése önkormányzati tulajdonban van, de az E.ON ELMŰ Hálózati Kft. közreműködésével történik. A közvilágítás jellemzően már mindenhol korszerű LED-es technológiával működik (elszórta található napelemes kivitelezéssel is), a teljes **közvilágítási lefedettség 100%-os.**

Földgázellátás

Telkiben a földgázhálózat kiépítettségének eredményeként a lakásállomány 80%-a vette igénybe a földgázellátást. Az új építésű, korszerű energiaellátással kiépített ingatlanok esetében jellemzően már nem tartanak igényt a használatára.

A település földgázellátásának szolgáltatója az OPUS-TIGÁZ Zrt.

Megújuló energiaforrások alkalmazása

A településen a megtérülést tekintve érdemi hasznosításra a napenergia, a szélenergia és a geotermikus energia és földhő (talajszondás hőszivattyú) hasznosítása vehető igénybe. Telki területén elsősorban a napenergia hasznosíthatóságát célszerű igénybe venni napkollektorokkal termikus célú energiaellátásra, naperőművel villamosenergia termelésre.

Önkormányzati intézmények energiahatékonysági értékelése

Az önkormányzati intézmények energiaellátása vezetékes energiahordozók hasznosításával jelenleg megoldott. Megújuló energiaforrások hasznosítására még nem kerül sor az



önkormányzati épületeken, de más energiatakarékos fogyasztást eredményező beruházások már történtek.

Vezetékes hírközlési építmények

A település vezetékes távközlési ellátását jelenleg a 2Connect Távközlési Infrastruktúra és a Magyar Telekom Nyrt. biztosítja. A településen belül kiépített vezetékes hálózat a település belterületét teljes mértékben lefedi, az igények kielégítettek.

Vezeték nélküli hírközlési építmények

A megfelelő vételi lehetőséget a Magyar Telekom Távközlési Nyrt., a Yettel Magyarország Zrt., az One Magyarország Zrt. biztosítja.

1.16. Katasztrófavédelem

Telki *katasztrófavédelmi szempontból III. osztályba* sorolt.

Telki területén önállóan lehatárolt *földtani veszélyforrás-terület nem jelenik meg*. Ugyanakkor a domborzati adottságok miatt egyes részeken az építési tevékenység csak geotechnikai jelentés alapján végezhető, különösen a Kórház fasor környezetében, a Petőfi utca–Gábor Áron utca térségében, valamint a volt hulladéklerakó területén. A településen ezért érzékenyebb terepadottságok jellemzőek, ahol a tereprendezés és az épületek terepbe illesztése fokozott figyelmet igényel.

Országos viszonylatban Telki *nem tartozik a földrengés veszélyeztetett területek közé*.

Ásványi nyersanyagvagyon övezetének területe nem érinti Telkit.

A településen sem *árvízi veszélyeztetéssel* terhelt területrész, sem belvízzel veszélyeztetett terület nincs. Telki területén *az előforduló vízelöntések, vízállások döntő hányada a vízelvezető hálózat kialakításának hiányából, vagy karbantartásának a hiányából származik*. A helyi vízkár elhárítása „árvízi” esemény a helyi katasztrófavédelem feladata.

A Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása szerint a községben *mélyfekvésű terület nem található*. A településen mélyebben fekvő területek a domborzati adottságok melletti mélyvonalakon alakultak ki, ahol időszakos, vagy állandó vízfolyások haladnak, melyek természetes útjának fenntartásával a környezetének védelme biztosított.

A település dél-nyugati szélén, a még be nem épített területen kialakult mélyebb területrészről a vízelvezetést szolgáló vízfolyás környezetében időnként tartósabban megáll a víz, amelyet a kialakult növényzet is jelez.

Építési tevékenységet befolyásoló egyéb korlátozó tényezők

Vízellátás: korlátozást jelentenek a vízmű-létesítmények, víztároló medencék, szivattyútelepek és azok védőterületei; vízgazdálkodási területként szerepelnek a vízműterületek is.

Szennyvízelvezetés: a szennyvízátemelők és a volt szennyvíztisztító telep védőtávolságai korlátozzák a területhasználatot; a HÉSZ 20 m-es szaghatásvédelmi területtel számol a zajvédelemmel és biofilterrel ellátott szennyvízátemelők esetében, míg a volt szennyvíztisztító telepnél 80 m-es a szaghatásvédelmi terület.



Csapadékvíz-elvezetés, felszíni vízrendezés: a Budajenői-patak és 6-6 m-es parti sávja, valamint a csapadékvíz-elvezető árkok és nyílt csatornák 3-3 m-es parti sávja fenntartandó;

Helyi vízkárvédelem: új vízgazdálkodási területek, árkok, övárkok és záportározó kerületek kijelölésre, elsősorban a helyi elöntések mérséklésére.

Villamosenergia-ellátás: a 22 kV-os villamosenergia légvezeték oszlop tengelyétől mért 6-6 m-es biztonsági övezetet kell figyelembe venni.

Földgázellátás: a nagyközép-nyomású földgázvezeték és kapcsolódó létesítményei mentén 5-5 m-es biztonsági övezet érvényes.

Elektronikus hírközlés: belterületen és beépítésre szánt területen új hírközlési hálózatot csak föld alatti elhelyezéssel lehet kiépíteni; engedélyköteles antennatorony nem helyezhető el lakóterületen, annak 200 m-es környezetében, Natura 2000 területen, ökológiai hálózaton és tájképvédelmi szempontból kiemelt területen.



2. Kérdőíves felmérések eredményeinek összegzése a Telkiek véleménye alapján

2026. márciusában online kérdőíves felmérés zajlott Telki új Településfejlesztési és Településrendezési Tervéhez kapcsolódóan. Az átfogó tematikájú, a mindennapi élet működésére, a község „használatára”, a településfejlesztés kívánatos és lehetséges távlataira vonatkozó kérdőívet 183-an töltötték ki, ami a mintegy négy és félezres népességhez mérve megfelelő szám. A kérdőív tematikája alapján ugyanakkor joggal feltételezhető, hogy egy-egy kérdőív több ember, családtag, szomszéd véleményét is tükrözi. A tapasztalat szerint a komplex kérdőívek kitöltői közül sokan „tovább kérdeznek”, érdeklődnek, mintegy felmérnek közvetlen környezetükben.

A főbb megállapításokat az alábbiakban kerülnek összegzésre, azzal a szakmai megállapítással, hogy a kérdőívesítés nem a reprezentatív felmérések¹ szakmai szabályai szerint bonyolódott le. A következtetéseket ezért körültekintően kell levonni. Az összeállított kérdőív nyilvánosságra kerülése után a megadott határidőig bárki válaszolhatott, nem volt korlátozás, tehát akár azonos érdekű lakosok csoportosan is nagyobb mennyiségben, így hangsúllyal jeleníthették meg véleményüket.

A cél az volt, hogy a beszerezhető adatok, információk, tervek, egyéb dokumentumok mellett a tervezők/a község vezetői képet kapjanak Telki polgárainak véleményéről a település helyzetével és fejlesztésével kapcsolatban. A vélemények összevetésére kerültek az adatokkal, a tervekben levonható következtetésekkel, és a következtetések beépülnek a településfejlesztési tervbe. Tehát, a kérdőívesítés a tervezői munka „soft” részéhez tartozik. Segíti a tervezési szemléletet, olyan benyomásokat, ismereteket lehet szerezni, amelyek nem jelennek meg a statisztikákban, a tervlapokon.

A kapott adatok támpontul szolgálnak a lakosság tájékozottságának, véleményének, mentalitásának felméréséhez, attitűdök megismeréséhez. Felhívják a figyelmet helyi specialitásokra, igényekre. A kérdőívesítés közvetett hatása, hogy a polgár is átgondolja helyét a településen, kitekint a kerítésen kívülre, értelmezi a településléptékű ügyeket.

A kérdőív összesen 29 kérdést tartalmazott, amelyek elsődlegesen arra irányultak, hogy feltárják a település jelenlegi adottságait és hiányosságait, valamint azonosítsák a lakosság által érzékelt fejlesztési lehetőségeket és potenciális irányokat.

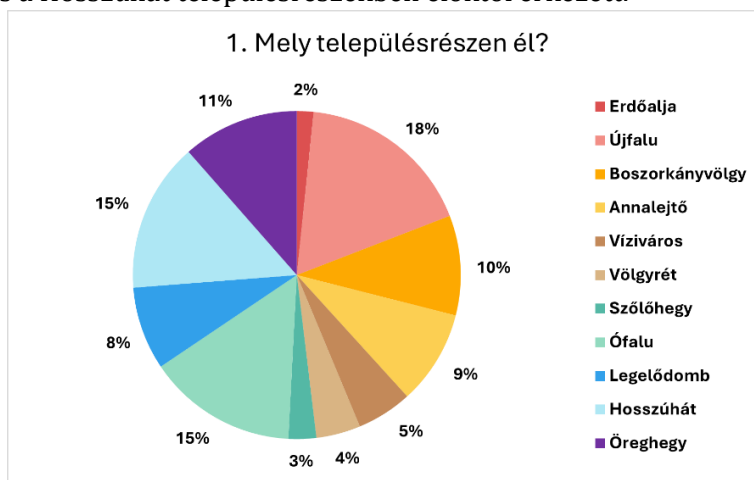
A kérdőív öt témakör mentén vizsgálta a Telkin élők véleményét. Az első kérdéscsoport a kitöltők alapadataira fókuszált, beleértve a településen belüli lakóhelyüket, életkorukat, valamint azt, hogy mióta élnek Telkiben. Tekintettel arra, hogy a település lakossága az elmúlt 30 évben jelentős mértékben növekedett, elsősorban a beköltözések következtében, a kérdőív kitért arra is, hogy a betelepülők honnan érkeztek. Emellett a mindennapi tevékenységekhez kapcsolódó ingázási

¹ A reprezentatív felmérés vagy bizonyos tárgyú mintavétel esetében a lakosság tagjaiból független, véletlenszerű vagy meghatározott definíció szerinti kiválasztással (kor, nem, vallás, származás, családi állapot, végzettség, foglalkozás, lakhely, jövedelem, stb.) egyéneket keresnek meg, hogy a kutatók/tervezők nagy biztonsággal releváns ismereteket szerezzenek az adott településről vagy népességcsoporttól konkrét ügyekben, azzal a szándékkal, hogy statisztikai következtetésen alapuló előrejelzéseket lehessen előállítani.



szokásokat is vizsgálta, különös tekintettel arra, hogy a válaszadók mely településekre járnak rendszeresen.

1. A kérdőívet a település 11 különböző részéről töltötték ki. A válaszok közel fele az Újfalu, az Ófalu és a Hosszúhát településrészekben élőkől érkezett.



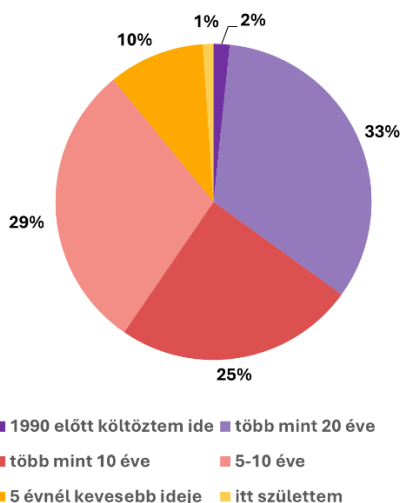
2. A 2., 3. és 4. kérdések együttes vizsgálata alapján kirajzolódik a település demográfiai és betelepülési mintázata. A válaszadók többsége a 36–60 éves korosztályba tartozik, amit kiegészít egy számottevő, közel 20%-ot kitevő 60 év feletti csoport. A fiatalabb korosztályok alacsonyabb aránya arra utal, hogy a kérdőív elsősorban az aktív, illetve idősebb lakosság körében ért el nagyobb számú lakost.



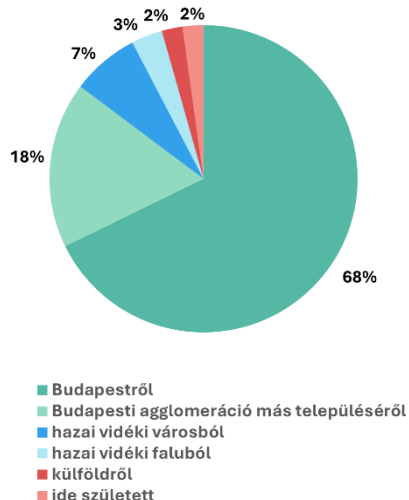
3. A településen élt idő alapján jelentős arányban vannak jelen a hosszabb ideje 10–20+ éve itt élők, ugyanakkor számottevő azok aránya is, akik az elmúlt 5–10 évben költöztek Telkibe. Ez a megoszlás a település folyamatos, több hullámban történő benépesülésére utal.
4. A válaszok alapján egyértelműen kirajzolódik, hogy a település növekedésének elsődleges forrása a fővárosból az agglomerációba való költözés volt. A régebb óta itt élők döntő többsége is Budapestről, illetve a budapesti agglomeráció más településeiről érkezett, ami arra utal, hogy már a korábbi évtizedekben is a betelepülés volt a meghatározó. Az adatok azt is jelzik, hogy az „őslakosok”, tehát a több generáció óta helyben élő lakosság a mintában alig jelenik meg, ami részben a kérdőív eléréséből, részben a település tényleges társadalmi átalakulásából is fakadhat.



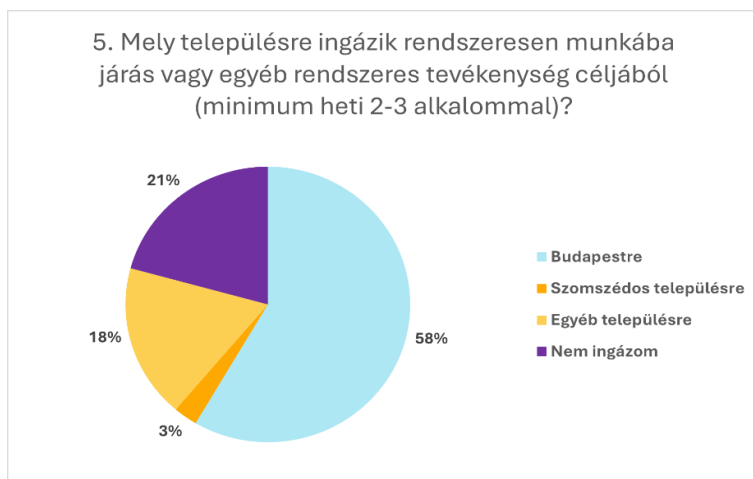
3. Mióta él a településen?



4. Amennyiben beköltöző, honnan érkezett Telkibe?



5. Arra a kérdésre, hogy „Mely településre ingázik rendszeresen munkavégzés vagy egyéb, legalább heti 2–3 alkalommal végzett tevékenység céljából?”, a válaszadók többsége (59%) Budapestet jelölte meg elsődleges célpontként. A kitöltők 21%-a nem ingázik rendszeresen, míg a fennmaradó válaszok többsége a szomszédos településekre irányuló ingázást jelezte, kisebb részük pedig egyéb, távolabbi településeket jelölt meg. A Budapestről kiköltözők általában Budapestre járnak dolgozni. Az eredmények arra utalnak, hogy a település lakosságának jelentős része továbbra is gazdaságilag Budapesthez kapcsolódik, különösen a korábban onnan kiköltözők esetében, akik jellemzően a mai napig a fővárosba járnak dolgozni. Ez a minta erősíti Telki agglomerációs jellegét, ahol a lakóhely és a munkavégzés helye térben elkülönül.

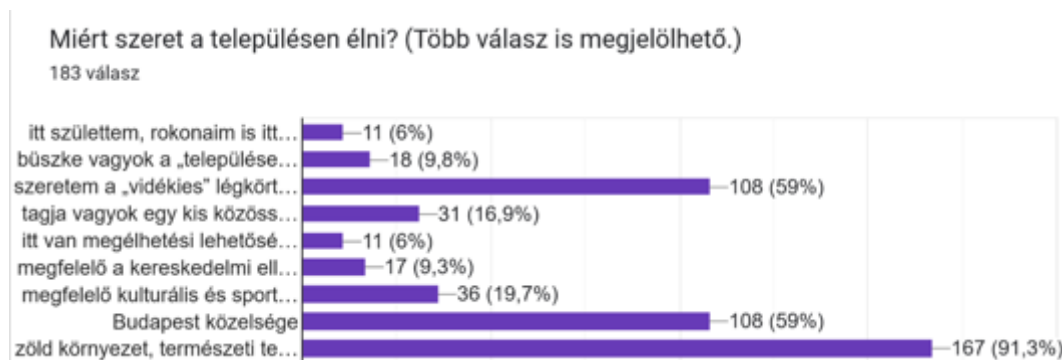


A kérdőív második témaköre a település jelenlegi helyzetének lakossági megítélésére fókuszált.

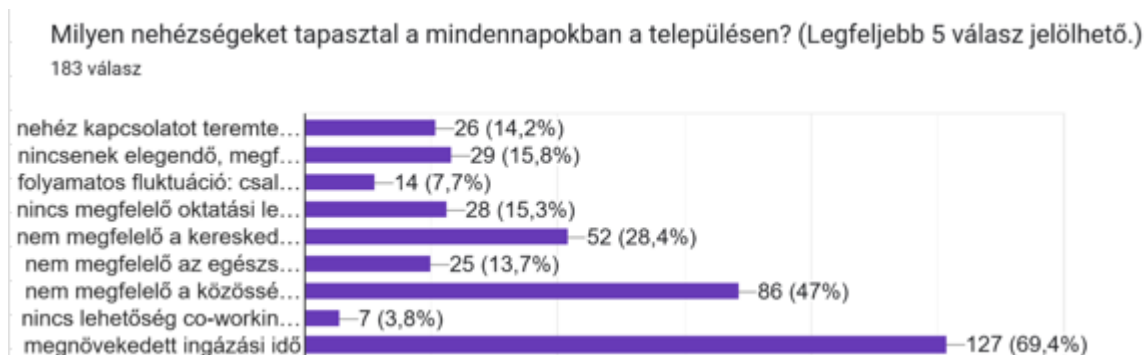
6. A válaszok alapján egyértelműen kirajzolódik, hogy Telki legfőbb vonzerejét a természeti adottságai adják: a zöld környezet és a természeti területek közelsége a legmeghatározóbb tényező. Ezt egészíti ki a főváros közelsége, amely lehetővé teszi a városi szolgáltatások elérését, miközben a lakók egy nyugodtabb, „vidékiesebb” környezetben élhetnek. A



közösségi jelleg, az összetartozás érzése, valamint a családi és helyi kapcsolatok szintén fontos szerepet játszanak a település pozitív megítélésében.



7. A mindennapi nehézségekre adott válaszok tekintetében a legjelentősebb problémakört egyértelműen a közlekedés jelenti: a megnövekedett ingázási idő és a közösségi közlekedés hiányosságai széles körben érintik a lakosságot, függetlenül attól, hogy rendszeresen ingáznak-e. Emellett visszatérő felvetésként jelenik meg a helyben elérhető szolgáltatások és intézmények hiánya vagy a korlátozott lehetőségek, különösen az egészségügyi, oktatási és kereskedelmi ellátás, valamint a szabadidős lehetőségek terén. A válaszadók egy része nehézséget tapasztal a kapcsolatteremtésben, illetve a lakosság összetételének folyamatos változását (fluktuációját) is problémaként érzékeli.



8. A kérdőívben a válaszadók 1-től 5-ig terjedő skálán értékelték a mindennapi közérzetüket befolyásoló tényezőket. A felmérés során összesen 23, a mindennapi élethez kapcsolódó szolgáltatásról nyilatkozhattak elégedettségük alapján. Az eredmények azt mutatják, hogy a lakosság túlnyomó többsége lényegében elégedett a településen elérhető szolgáltatások jelentős részével. Kiemelten pozitív megítélést kaptak az olyan alapvető infrastruktúrális és környezeti tényezők, mint az ivóvíz minősége, a gáz- és elektromos ellátás, a közvilágítás, a csatornahálózat, a közbiztonság, a levegő tisztasága, valamint a zaj- és rezgésterhelés mértéke. Emellett kedvező visszajelzések érkeztek a köztisztaság, a hulladékkezelés, a helyi közügyekről való tájékoztatás, a sportolási lehetőségek és a parkolási helyzet tekintetében is. Sokan eltérő módon értékelték az alábbi tényezőket, nincsen egyértelmű pozitív vagy negatív visszhangja a csapadékvíz-elvezetés, a zöldfelületek és parkok állapota, a kulturális szolgáltatások, az élelmiszerellátás, az egészségügyi ellátás, az oktatási lehetőségek kérdéskörének, a településen belüli közúthálózat esetében pedig a válaszok kiegyenlített megoszlást mutatnak.

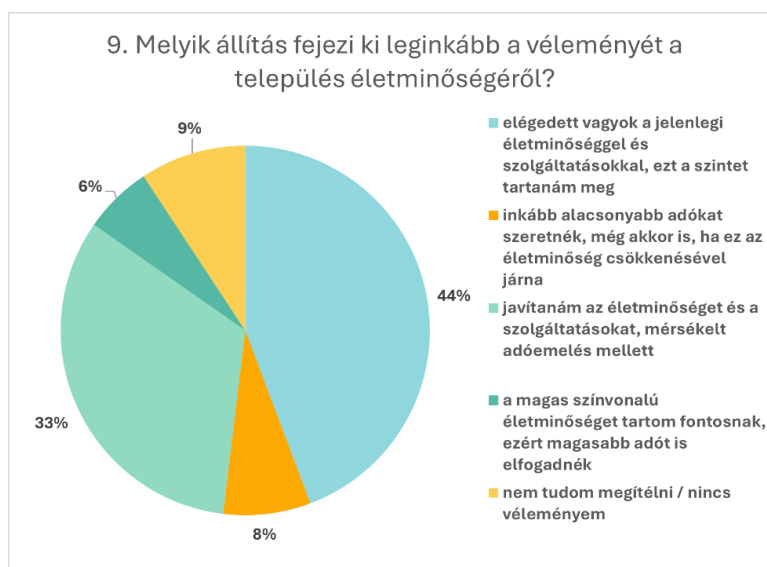


A felmérés alapján egyértelműen azonosíthatók azok a területek is, amelyekkel kapcsolatban a válaszadók többsége inkább elégedetlen. Ezek közé tartoznak a szórakozási és vendéglátási lehetőségek, valamint a közösségi közlekedés, amelyek esetében a negatív visszajelzések aránya meghaladja a pozitív értékeléseket.

9. A „Melyik állítás fejezi ki leginkább a véleményét a település életminőségéről?” kérdésre adott válaszok alapján a kitöltők többsége összességében elégedett a jelenlegi életminőséggel és a településen elérhető szolgáltatások színvonalával. Emellett közel azonos arányban jelentek meg azok a válaszadók is, akik nyitottak lennének egy magasabb életminőséget biztosító, fejlettebb települési környezet kialakítására, akár adóemelés vállalása mellett is.

Ezzel szemben kisebb arányban, de felbukkannak azok a vélemények is, amelyek az alacsonyabb adóterhek fenntartását részesítik előnyben, még akkor is, ha ez a szolgáltatások színvonalának romlásával járna. (Érdekesség, hogy ezen válaszadók között gyakrabban fordulnak elő olyanok, akik a korábbi kérdésekben semleges vagy kifejezetten elégedetlen értékelést adtak a 8. kérdésben felsoroltakra).

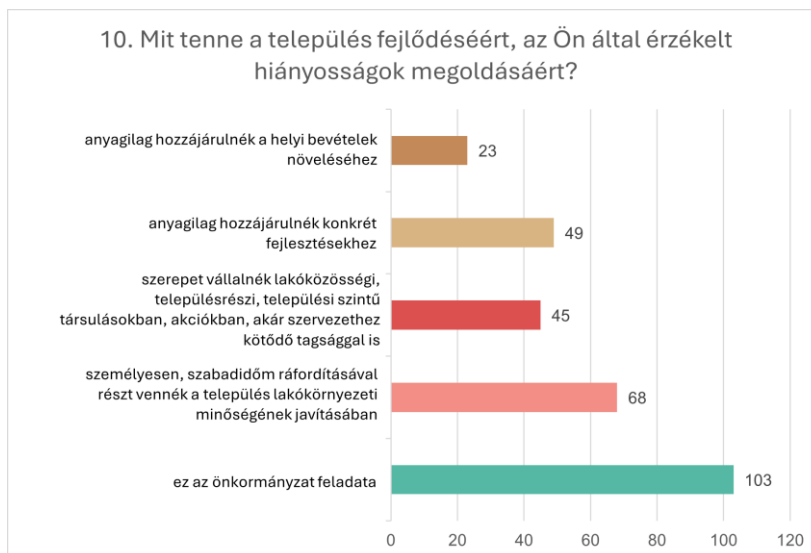
A válaszadók egy kisebb része nem tudta megítélni a kérdést, vagy nem rendelkezett határozott véleménnyel a település életminőségével kapcsolatban.



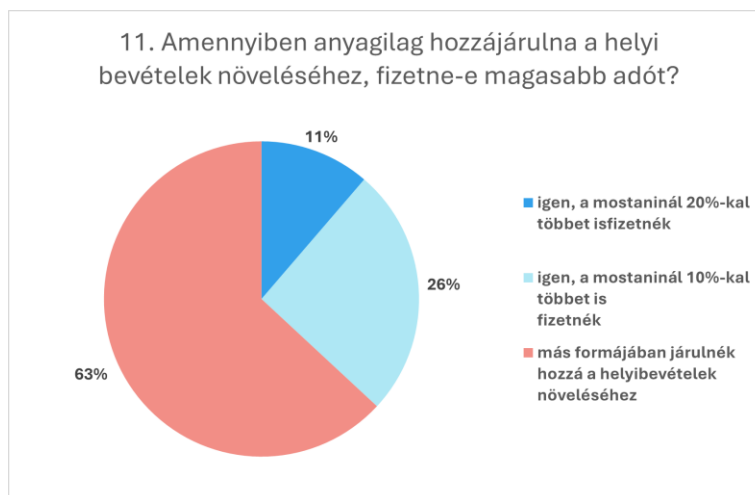
A kérdőív harmadik témaköre a jövőbeni fejlesztési szándékokkal kapcsolatos kérdéseket tett fel a lakosoknak.

10. „Mit tenne a település fejlődéséért, az Ön által érzékelt hiányosságok megoldásáért?” Az eredmények alapján a lakosság jelentős része továbbra is az önkormányzattól várja a fejlesztések megvalósítását. Ugyanakkor pozitívumként értékelhető, hogy ezen válaszadók közel fele nyitott az aktív közösségi részvételre, ami megfelelő keretek között erősítheti a helyi társadalmi kohéziót és a közösségi kezdeményezések sikerességét. Az anyagi hozzájárulás vállalása már szűkebb kört érint.





11. Az anyagi hozzájárulás és a helyi bevételek növelésével kapcsolatos kérdésre a kitöltők többsége választ adott. Az eredmények azt mutatják, hogy a közvetlen adóemelés támogatottsága viszonylag alacsonyabb, ugyanakkor a lakosság jelentős része nem zárkózik el az anyagi hozzájárulástól.

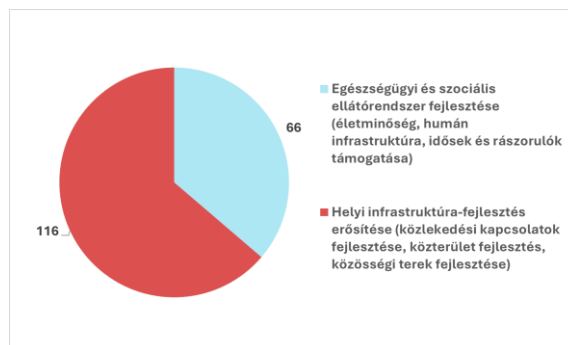
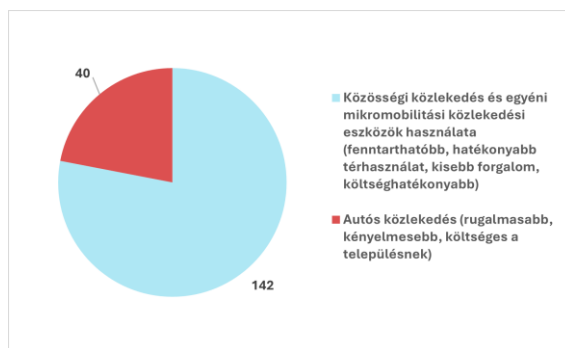
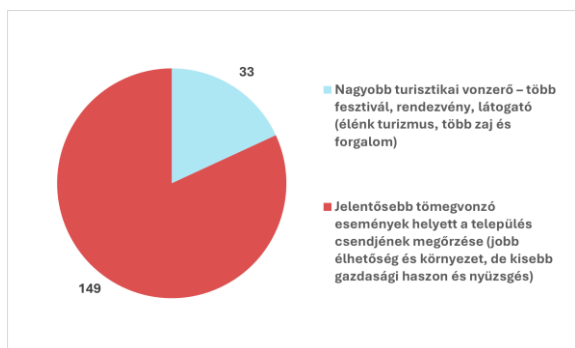
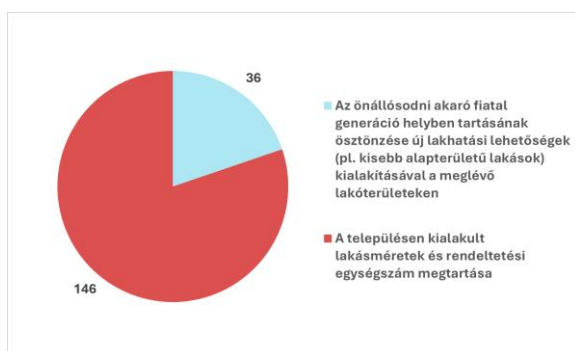


12. A kérdőív ezen részében a válaszadók a település jövőbeni fejlesztési irányait értékelték. Összesen 23 konkrét fejlesztési javaslat került megfogalmazásra, amelyek esetében a kitöltőknek három kategória közül kellett választaniuk: halaszthatatlan, időszerű, de nem sürgető, illetve kevésbé aktuális. Az eredmények összességében vegyes képet mutatnak, inkább általános irányok rajzolódnak ki, mintsem egységes álláspont. A válaszok alapján a legtöbb fejlesztési irány az „időszerű, de nem sürgető”, illetve a „kevesbé aktuális” kategóriába került, ami arra utal, hogy a lakosság számos területen érzékeli fejlesztési igényt, azonban ezek többségét nem tartja azonnali beavatkozást igénylő problémának. Emellett kirajzolódnak azok a területek, amelyeket a válaszadók kiemelten fontosnak, halaszthatatlannak ítélnék. Ezek közé tartozik a csapadékvíz-elvezetés fejlesztése, az út- és járdaépítés, a közúthálózat fejlesztése és karbantartása, a közösségi közlekedés színvonalának javítása, valamint az illegális hulladéklerakással szembeni hatékonyabb fellépés.



Ezzel szemben a legkevésbé sürgető fejlesztések között szerepel a polgárórség működésének hatékonyabbá tétele, a szabadtéri rendezvényhelyszín kialakítása, a parkolási lehetőségek bővítése, a bölcsődei és óvodai kapacitás növelése, a légszennyezettség mérséklése, valamint a településképi értékek és a műemlékvédelem erősítése.

13. „Ön milyen Telkit szeretne látni a következő 10 évben?” A beérkezett válaszok alapján a lakosok többsége nem támogatja a további betelepülést és az új beépítéseket, inkább a település nyugodt, zöld és csendes jellegének megőrzését, illetve erősítését tartja kívánatosnak. Emellett hangsúlyosan megjelenik az igény a fenntartható közlekedési formák fejlesztésére, amelyet a válaszadók többsége előnyben részesítene a jövőbeni fejlesztések során.

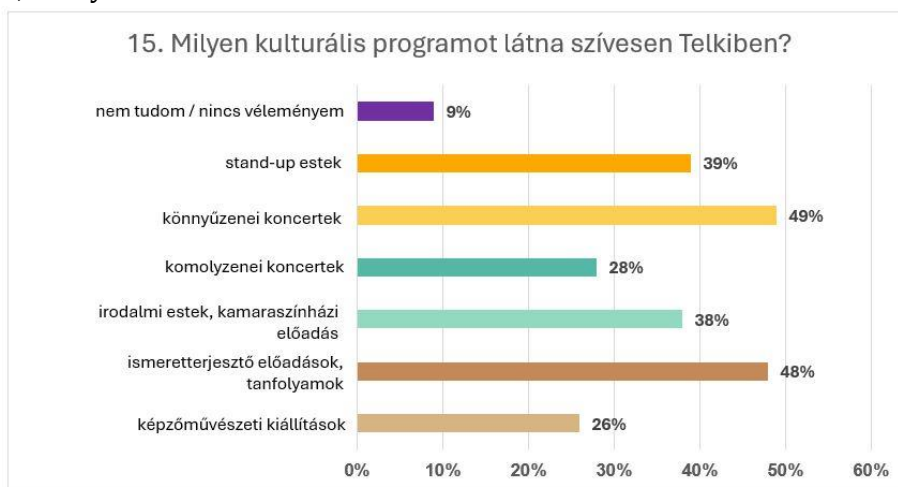


A kérdőív negyedik témaköre a település jövőképeinek alakításához kapcsolódó lakossági véleményeket vizsgálta.

14. A kérdés arra irányult, hogy a válaszadók írják le mely területeken tartanak szükségesnek és lehetségesnek változtatásokat Telki további fejlődése és élhetőségének javítása érdekében. A kitöltők közül 36 fő nem adott érdemi választ, vagy nem rendelkezett határozott véleménnyel, vagy összességében megfelelőnek ítélte a jelenlegi helyzetet.

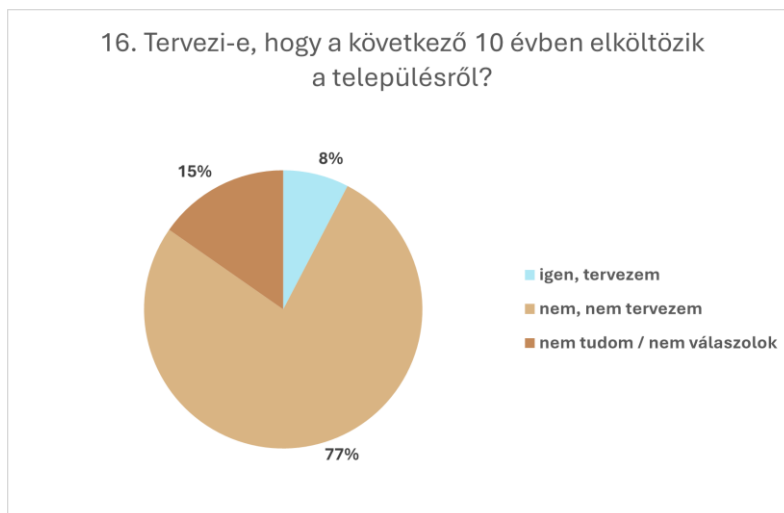
A beérkezett válaszok jelentős része megerősítette a korábbi kérdések során már megfogalmazott igényeket. A lakosság számára a mindennapi életminőséget közvetlenül befolyásoló, gyakorlati problémák kezelése élvez prioritást. Kiemelkedően gyakran jelent meg a közlekedési infrastruktúra fejlesztésének szükségessége, különös tekintettel a biztonságos gyalogos és kerékpáros közlekedés feltételeinek javítására, valamint a térségi kapcsolatok erősítésére. Emellett hangsúlyos a környezeti szempontok szerepe: a zöldfelületek védelme és fejlesztése, valamint a csapadékvíz-kezelés kérdése a fenntartható településfejlesztés iránti igényt tükrözi. A közösségi élet erősítésére és a fiatalok megtartására irányuló igények is többször megjelentek.

15. „Milyen kulturális programot látna szívesen Telkiben?” Az eredmények alapján a kitöltők többsége nyitott a különböző kulturális események iránt. A legnépszerűbb programtípusok közé a könnyűzenei koncertek, valamint az ismeretterjesztő előadások tartoztak, amelyek iránt kiemelkedő érdeklődés mutatkozott.



16. „Tervezi-e, hogy a következő 10 évben elköltözik a településről?” A válaszadók 8%-a tervez elköltözni, a lakosság túlnyomó többsége hosszabb távon is a településen képzei el jövőjét.





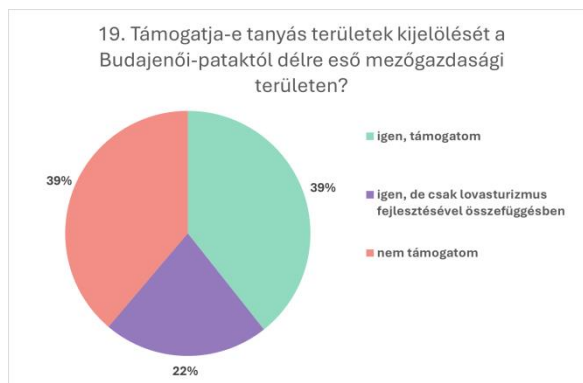
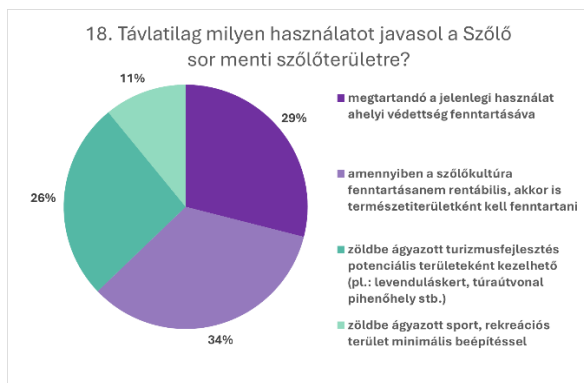
17. Az elköltözést tervezők körében többféle indok jelent meg. Egyesek nyugodtabb lakókörnyezetet keresnek, míg mások élethelyzetből adódó okokat jelöltek meg, például továbbtanulást, a fiatalabb korosztály esetében a városi élet iránti igényt, vagy családalapítással kapcsolatos nehézségeket. Többen említették a közlekedési problémákat és az ingázás nehézségeit, valamint a fejlesztések elmaradását is mint motíváló tényezőt.

A költözést nem tervezők egy része ugyanakkor feltételesen megfogalmazott olyan tényezőket, amelyek változás esetén befolyásolhatnák döntésüket. Ilyen például a Budapest irányába történő bejutás nehézsége, illetve élethelyzeti változások, mint a gyermekek kirepülése.

A kérdőív ötödik, egyben záró témaköre konkrét fókuszterületekhez és fejlesztési irányokhoz kapcsolódóan kérte ki a válaszadók véleményét. Megjegyzendő, hogy a kérdőív ezen része módszertanilag nem volt teljesen egységes, mivel az első két kérdés esetében nem volt lehetőség „nem tudom/nincs véleményem” válasz megjelölésére

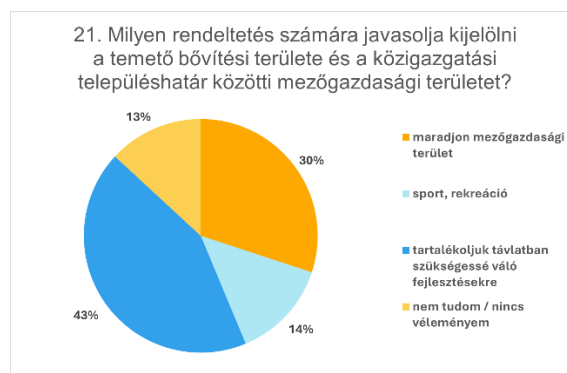
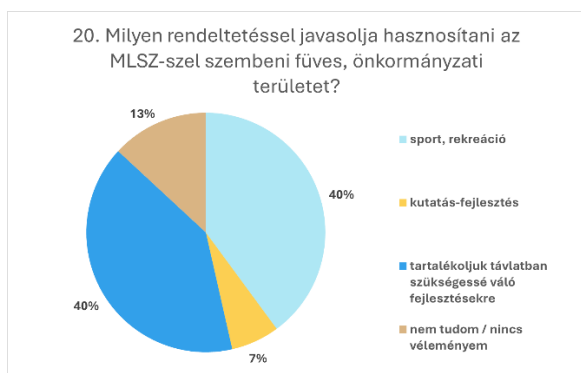
18. A Szőlő sor menti szőlőterület jövőbeni hasznosításával kapcsolatban a válaszadók többsége a jelenlegi funkció megőrzését támogatja. Emellett a kitöltők mintegy egynegyede nyitott lenne a turisztikai célú hasznosítás irányába történő elmozdulásra. A szőlőhegyen élő válaszadók a meglévő funkció megtartását választották.
19. A Budajenői-pataktól délre eső mezőgazdasági területek kapcsán a válaszok alapján a többség támogatja tanyás területek kijelölését. Az ezt támogatók jelentős része elsősorban a lovasturizmushoz kapcsolódó fejlesztési lehetőségeket részesítené előnyben.





20. Az MLSZ-szel szembeni füves, önkormányzati terület jövőbeni hasznosításával kapcsolatban nem alakult ki egyértelmű konszenzus. A válaszadók 13%-a nem tudta megítélni a kérdést. A fennmaradó válaszok megoszlása alapján enyhe többség támogatná a terület aktív hasznosítását, ugyanakkor a kitöltők közel fele inkább tartalékolná azt egy későbbi, esetleges fejlesztés céljára.

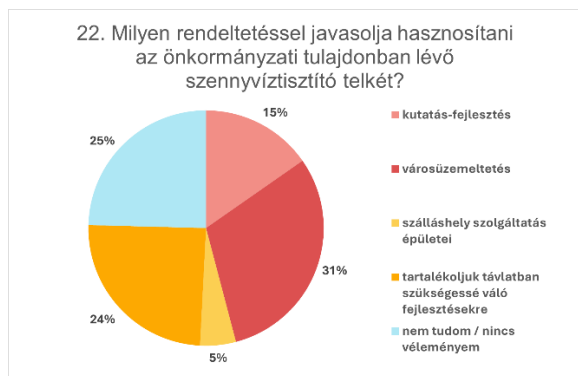
21. A temető bővítési területe és a közigazgatási határ közötti mezőgazdasági terület esetében szintén jelentős arányban fordult elő, hogy a válaszadók nem tudtak egyértelmű álláspontot kialakítani, ugyanakkor ezek a válaszok nem ugyanazon kitöltői körből kerültek ki. A vélemények alapján ebben az esetben inkább a terület tartalékolása, illetve jelenlegi funkciójának megőrzése élvezett nagyobb támogatottságot.



22. Az önkormányzati tulajdonban lévő szennyvíztisztító telek jövőbeni hasznosításával kapcsolatban a válaszok megosztott képet mutatnak. A kitöltők közel fele nem tudott egyértelmű álláspontot kialakítani, vagy inkább hosszabb távú, későbbi hasznosítás céljából tartalékolná a területet. A válaszadók másik fele ugyanakkor új funkció kijelölését és aktív hasznosítását támogatná.

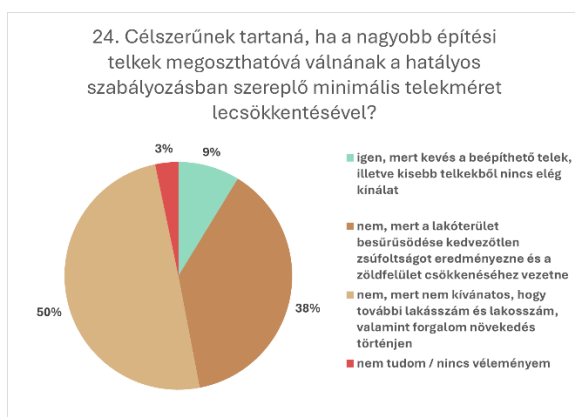
23. A többlakásos, nagyobb társasházak építésére vonatkozó kérdésben valamennyi válaszadó állást foglalt. Az eredmények alapján jelentős többség nem támogatja ilyen jellegű beépítések megvalósítását a településen. A kisebbség, amely nyitott lenne legfeljebb 8-12 lakásos társasházak építésére, a korábbi kérdésekben nem fogalmazott meg kifejezetten ilyen irányú igényeket.





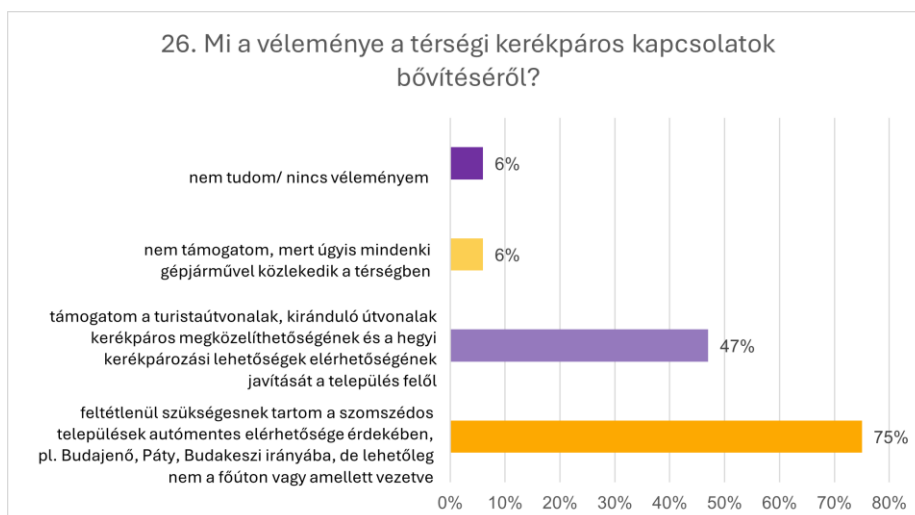
24. A nagyobb építési telkek megoszthatóságára, illetve a minimális telekméret csökkentésére irányuló kérdésben a válaszok alapján a többség nem támogatja az ilyen jellegű szabályozási változtatásokat. Ez összhangban áll azzal az általános lakossági véleménnyel, amely a település további növekedésének és a betelepülések számának korlátozását szeretné. Nem rajzolódik ki teljesen egyértelmű összefüggés a társasházak építésének elutasítása és a telekmegosztás kérdésében képviselt álláspont között.

25. A lakó- és intézményterületeket összekötő gyalogos és kerékpáros gerinchálózat kialakítására vonatkozó kérdés esetében a válaszadók többsége támogatja az ilyen jellegű fejlesztéseket. Kiemelten fontosnak tartják a biztonságos és jól kiépített gyalogos infrastruktúra létrehozását, amely igény több korábbi kérdésben is visszatérő elemként jelent meg.



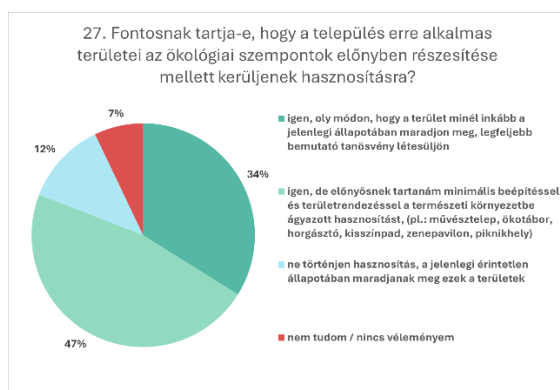
26. A térségi kerékpáros kapcsolatok bővítésére vonatkozó kérdés esetében a válaszadók túlnyomó többsége támogatja a szomszédos településekkel való kerékpáros összeköttetések fejlesztését.





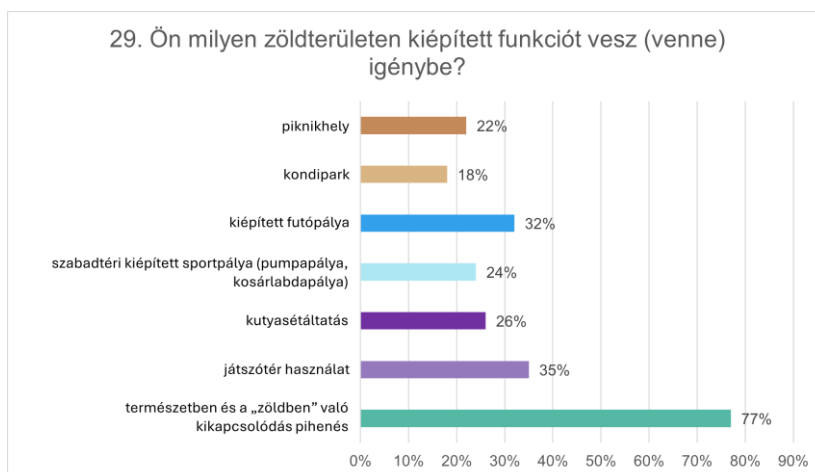
27. „Fontosnak tartja-e, hogy a település erre alkalmas területei az ökológiai szempontok előnyben részesítése mellett kerüljenek hasznosításra? (pl.: Alsóvölgy u. és Budajenői-patak közötti háromszögű terület, Poppán-tanya és környezete)” A kitöltők közel fele a kijelölt területek jelenlegi állapotának megőrzését támogatná, legfeljebb minimális beavatkozásokkal, például tanösvények kialakításával. A válaszadók másik fele nagyobb mértékű, de továbbra is a természeti környezetbe illeszkedő fejlesztéseket is elfogadhatónak tartana, mint például ökotáborok, horgásztavak, pihenőhelyek vagy kisebb léptékű létesítmények kialakítása.

28. A település zöldterületeivel való elégedettség szintén megosztott képet mutat. A válaszadók többsége alapvetően elégedett a zöldfelületek mennyiségével, azonban ezen belül megoszlanak a vélemények a minőség és a funkcionalitás tekintetében. Az elégedettek egy része megfelelőnek tartja a jelenlegi állapotot, míg mások inkább a meglévő zöldterületek funkcióbővítését tartanák szükségesnek. A válaszadók kisebb része ugyanakkor a zöldfelületek mennyiségi növelését és jobb kiépítését is indokoltnak látja.



29. A zöldterületek használatára vonatkozó kérdésben a legtöbb válaszadó a természetközeli kikapcsolódást és pihenést jelölte meg, amely a válaszok 77%-ában szerepelt. Emellett népszerű tevékenységnek bizonyult a játszótérek használata, a kiépített futópályák igénybevétele, valamint a kutyasétáltatás is, így a válaszok szerint ezen funkciókra lenne igény.





Összegzés:

A kérdőív összesen 29 kérdésből állt, és elsődleges célja Telki jelenlegi helyzetének, lakossági megítélésének, valamint a jövőbeni fejlesztési irányokkal kapcsolatos igények és elvárások feltárása volt. A felmérés öt fő témakör mentén vizsgálta a településen élők véleményét, érintve a demográfiai jellemzőket, a jelenlegi életminőség értékelését, a fejlesztési szándékokat, a jövőképet, valamint konkrét területhasználati kérdéseket.

A kitöltők közül a legaktívabbnak a 36–60 év közötti, nagy valószínűséggel gyermekes háztartásokhoz tartozó korcsoport bizonyult. A kitöltők többsége beköltöző, akik főként Budapestről és az agglomeráció más településeiről költöztek Telkibe. A lakosság jelentős része továbbra is Budapesthez kötődik a mindennapi tevékenységek, elsősorban a munkavégzés révén. Telki legfőbb vonzerejét a válaszadók egyértelműen a természeti adottságokban, a zöld környezetben és a nyugodt, élhető lakókörnyezetben látják, amelyet a főváros közelsége egészít ki. Ugyanakkor a mindennapi problémák közül kiemelkedik a közlekedés helyzete: az ingázás időigénye és a közösségi közlekedés hiányosságai a legjelentősebb kihívást jelentik.

A lakosság alapvetően elégedett a jelenlegi életminőséggel, ugyanakkor nyitottság mutatkozik a fejlesztések iránt, akár bizonyos mértékű anyagi hozzájárulás vállalásával is. A fejlesztési irányok megítélése alapján a lakosság elsősorban a mindennapi életminőséget közvetlenül befolyásoló területeket tartja prioritásnak.

A település jövőképevel kapcsolatban egyértelmű tendencia rajzolódik ki: a lakosság többsége nem támogatja a további növekedést és beépítéseket, inkább a település zöld, nyugodt és élhető jellegének megőrzését tartja kívánatosnak.

A konkrét területhasználati kérdésekre adott válaszok alapján a lakosság alapvetően a meglévő funkciók megőrzését részesíti előnyben, ugyanakkor bizonyos mértékű nyitottság tapasztalható a természetközeli, fenntartható fejlesztések iránt.



3. Interjúk eredményeinek összegzése

2026 tavaszán a kérdőíves lakossági felmérés mellett interjúk is zajlottak, amelyek szintén fontos alapot nyújtanak a község új településfejlesztési- és rendezési eszközeinek elkészítéséhez.

Az egyeztetések során a civil szervezetek, a képviselőtestület tagjai (van átfedés a civil szervezetekkel) és az intézmények képviselői is megfogalmazhatták gondolataikat Telki értékeire és problémáira, a jövőképre, illetve a jövőkép eléréséhez szükséges fejlesztési irányokra vonatkozóan.

Képviselő-testületi, bizottsági tagok – néhányuk egyben civil szervezet vezetője, tagja - egybehangzóan a **természeti, táji környezet** szépségét és közelségét, a község zöldbeágyazottságát nevezték meg a település **kiemelkedő értékeként**.

Többen pozitív jelzőként említették a **barátságos és családias jelleget**, ami a község épített-és természeti értékeire, illetve az ott élő emberek közvetlen, befogadó mentalitására utal. Ezek egy része „örökség”, más része viszont szorosan összefügg a jó társadalmi összetétellel.

A helyi közösségi életben nem vesz részt a „falu apraja, nagyja”, de előre mutató, hogy **kisebb összetartó egyesületek, csoportok** már kialakultak, melyek továbbfejlesztésével, kibővítésével jó eséllyel létrejöhét egy erős helyi identitással rendelkező közösség.

A község legnagyobb **problémáját** tekintve is egységesek voltak az észrevételek, hiszen a **közeledés** került megnevezésre, mint a település élhetőségét leginkább befolyásoló tényező. A negatív megítélés egyaránt vonatkozik az autós és a közösségi közlekedésre. Többen említették, hogy a parkolók száma kevés, ideértve a helyi P+R parkolókat is, valamint jelezték, hogy a településhez legközelebbi, biatorbágyi P+R parkoló is alulméretezett, hamar megtelik.

Többen észrevételezték, hogy Telki **boltokkal nincs megfelelően ellátva**, aminek oka lehet a korai zárás és a magas árfekvés. A sok ingázó más településen, városban vásárol be, ahol bővebb az árukínálat.

A helyi közösségi élet kapcsán megállapításra került, hogy a heterogén, sok helyről érkezett lakosság megnehezíti az összetartó közösség kialakulását. Az sem segíti a helyi identitás és a közösségi kapcsolatok mélyítésében, hogy a **fiataloknak** (16-22 éveseknek) **nincs helyben elegendő, illetve a korosztálynak megfelelő programlehetőség, sportolási lehetőség**, valamint a felnőtteknek sincsenek úgymond „jó helyek”, ahova esténként be lehet ülni beszélgetni.

Az értékek és a problémák mellett alapkérdésként merült fel, hogy a résztvevők hogyan látják a település fejlődésének kívánatos irányát, a **község jövőbeli nagyságrendjét**. A képviselők egyöntetűen a **lakosság szám emelkedésének mérséklődését, a népességszám stabilizálódását** nevezték meg a leginkább kívánatos forgatókönyvként a település számára. Ehhez kapcsolódóan célként megfogalmazódott a **nyugodt kertvárosias jelleg megtartása**, a beépítések további besűrűsödésének, a település hagyományos léptékénél intenzívebb beépítéseknek a megakadályozása. Elkerülendő a község további területi növekedése, valamint az erdő-és mezőgazdasági területek beépítése.

A település életében, részben a kedvező természeti környezet, részben az egészség-megőrzés okán, nagy hangsúlyt kap a szabadidő, sport, rekreáció területeinek kialakítása. Többen említették a futókör és az uszoda hiányát, illetve a tervezett gördeszkapark számára helyszín biztosítását. Kívánatos az elindult **sport-rekreációs területek fejlesztéseinek folytatása**, a szabadidősport, kikapcsolódás területének biztosítása az itt élők számára.



A megbeszélések során a **legnagyobb hangsúlyt a közlekedés kérdése kapta**, mint a településen élők életminőségét legmarkánsabban befolyásoló problémaforrás. A nagy forgalom, a gyakori közlekedési dugók mind a zajterhelés, mind a légszennyezés, mind pedig a hosszú eljutási idők miatt **jelent állandó problémát az itt élők számára**. A kívánt forgalomcsökkenés többirányú, soktényezős változáson alapulhat, melynek része az ingázás csökkentése: több otthonról dolgozás, helyi ellátás javítása; a tömegközlekedés javítása; a P+R parkolóhelyek biztosítása a felszállóhelyeken Telkiben, Biatorbágyon, Budakeszin; a mikromobilitási eszközök használatához szükséges útszakaszok kiépítése és népszerűsítése. Az említett beruházások megvalósítása jelenleg bizonytalan, időtávja megbecsülhetetlen. A közlekedési problémát Telki egyedül nem tudja megoldani, szükség van a települések összefogására és központi támogatásokra.

A parkolási lehetőségek növelése és/vagy a **parkolási igény csökkentése** segíthet az egyes intézmények mellett kialakuló parkolási nehézségek mérséklésében, megoldásában, ahogy a P+R parkolók kapacitáshiányának csökkentésében is. Fontos célként került megfogalmazásra a **gyalogos és kerékpáros közlekedés feltételeinek javítása** (új járdák kiépítése, a meglévő járdák felújítása, biztonságos kerékpáros útvonalak kijelölése, a gyalogos és kerékpáros utak elkülönítése), bízva abban, hogy amellett, hogy jóval egészségesebb, a megfelelő feltételek mellett ezek a közlekedési módok részben kiválthatják az autós közlekedést, jelentősen csökkentve ezzel a forgalom mértékét és a parkolási igényt a községben.

A képviselők megnevezték azokat a területeket is a községben, amelyek **használatváltása kívánatos vagy megfontolást igényel**. A legtöbben az Öreghegy út mellett kihasználatlanul fekvő zöldterületet és a temetőtől délre elterülő mezőgazdasági területet említették, mint fejlesztendő területet. Több alkalommal felvetődött a Global Hoteltel szemben lévő füves telkek szabadidős, sport célú hasznosítása és a Tüzéppel szembeni ligetes, nádasos terület rendbetétele. Szóba került az üresen álló volt szennyvíztisztító területének, illetve a rekultivált hulladéklerakó telkének hasznosítási szándéka. Telki keleti oldalán megmaradt szőlőterület kapcsán a szőlőültetvény megtartását vagy más, a természethez kötődő turisztikai attrakciónak is helyet adó fejlesztést javasoltak, pl. levendulás, szabadidőpark.

Az intézményvezetők elsősorban saját intézményük vonatkozásában foglalták meg a fejlesztésre váró területeket. A magán bölcsődei ellátás a községi gyerekeket tudja fogadni, néhány szomszédos településről is érkeznek gyerekek; az épület, udvar megfelel az elvárásoknak.

Az óvoda két épületben működik, a férőhelyeket feltöltik a helyi gyerekekkel. A **Harangvirág utcai óvodaépület bővítése** szükséges tornateremmel, egy foglalkoztatóval, és az udvar területnövelése is célszerű lenne, hogy a csoportok külön udvarrészt kaphassanak. A **Tengelice utcai óvodaépületben** sincs tornaterem/tornaszoba, itt a reggeli és a délutáni időszakban problémát jelent a parkolás, mivel a szülők jellemzően autóval hordják a kicsiket az intézménybe. A kulturális rendezvényeknek és a helyi piacnak otthont adó **Pajta felújítása**, fejlesztése szükséges (szigetelés, fűtés kiépítés, színpad, technika kialakítása) kulturális programok élvezeti értékének emelése érdekében.

A sportcsarnoknál a más településről nagyobb tömegeket vonzó rendezvény esetén probléma a kevés parkolóhely.



4. SWOT-analízis

A megalapozó vizsgálatok, a lakosság körében végzett felmérés és az interjúk alapján készült el a község erősségeire, gyengeségeire, lehetőségeire és a fejlődést akadályozó veszélyekre vonatkozó SWOT – analízis, amely témakörönként tartalmazza a fenti elemeket. Jelen összegző analízis fontos része a Településfejlesztési Terv (TFT) kialakításához vezető útnak.

Térségi szerep, településszerkezeti adottságok, fejlesztési környezet	
ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<ul style="list-style-type: none">• Budapest közelsége, a nagyvárosi ellátások, szolgáltatások gyors elérhetősége• Jó regionális kapcsolódási lehetőségek (agglomerációs elhelyezkedés)• Budai-hegység és a Zsámbéki-medence peremén való elhelyezkedésből adódó kedvező természeti és táji adottságok	<ul style="list-style-type: none">• Gépkocsi központúság• Jelentős ingázási idő Budapest-Telki irányban• Településen belüli gyalogos kapcsolatok hiánya, főút elválasztó hatása• Települési összenövés Budajenő irányába• Jelentős helyi gazdasági szereplők hiánya• A főváros elszívó hatása a magasan képzett munkaerőre• Korlátozott együttműködés a szomszédos településekkel
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
<ul style="list-style-type: none">• Az elővárosi vasút irányába (Herceghalom, Biatorbágy) ráhordó buszjáratokkal, térségi közlekedési kapcsolatok javítása• Táji és környezeti adottságokra épülő turisztikai és rekreációs potenciál erősítése• Térségi együttműködések	<ul style="list-style-type: none">• Fejlesztési források korlátozott elérhetősége• Alvótelepülés jelleg tartós fennmaradása• Az ingázó életmód révén Budapest (valamint Budakeszi, Páty) továbbra is elvonja a vásárlóerőt, nem alakulnak ki a feltételek a helyi minőségi szolgáltatások megtelepedéséhez



Társadalom és humán infrastruktúra	
ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> • Kedvező, fiatalos korstruktúra • Magas szintű humán tőke, jól képzett, kvalifikált lakosság • Kiemelkedő jövedelmi helyzet • Kedvező szociális struktúra, szegregáció hiánya • Magas életminőség • Megfelelő intézményi ellátottság • Erősödő sportközösség • Intézmények (bölcsőde, óvoda, iskola) közösség teremtő szerepe erős 	<ul style="list-style-type: none"> • Folyamatosan változó lakosság, gyenge közösségi beágyazottság • Közösségi aktivitás kiszámíthatatlansága • Fiatalok helyben tartásának nehézsége (korlátozott lehetőségek, programkínálat) • Alacsony helyi foglalkoztatási lehetőségek • Távmunka és helyi munkavégzési feltételek korlátozott jelenléte • Az intézmények minőségének és szolgáltatási színvonalának vegyes megítélése
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
<ul style="list-style-type: none"> • Sport és szabadidős tevékenységek közösségformáló szerepének erősítése • Közösségi terek és infrastruktúra fejlesztése • Rendezvények és helyi programkínálat bővítése • Innovatív, magas hozzáadott értékű közösségi kezdeményezések ösztönzése • Erős helyi identitás és lokálpatriotizmus kialakítása • Kulturális élet fejlesztése 	<ul style="list-style-type: none"> • A lakosság fluktuációja miatt gyengülő helyi identitás • Közösségi passzivitás fennmaradása • Szolgáltatások más településeken történő igénybevétele • Magasan képzett, fiatal lakosság elvándorlása • A népesség hosszabb távú elöregedése • Közösségi kohézió gyengülése • Az intézményi működés megítélése túlzott függése a vezetők személyétől • Minőségi szolgáltatások hiánya



Gazdaság, önkormányzati tevékenység	
ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<ul style="list-style-type: none">• Budapest közelsége• Értékes természeti környezet• Magas jövedelmű, fizetőképes lakosság	<ul style="list-style-type: none">• A helyi humán erőforrás kihasználatlansága• Gyenge „helyi” gazdaság• Alacsony számú helyi vállalkozás és munkahely• Szűk körű szolgáltatási kínálat• Gazdasági funkciók hiánya, erős ingázásra épülő működés
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
<ul style="list-style-type: none">• A helyi tudás és humán tőke gazdasági hasznosítása (pl. vállalkozásfejlesztés, coworking, helyi innováció)• A települési vonzerő tudatos hasznosítása• Turizmus-fejlesztés (kerékpáros, természetjárás, öko stb.)• Helyi szolgáltatások bővítése és minőségi fejlesztése• Térségi gazdasági együttműködések erősítése	<ul style="list-style-type: none">• A helyi gazdasági környezet romlása, vállalkozások elmaradása• A kreatív, fiatal és képzett lakosság elvándorlása• Önkormányzati források szűkülése, fejlesztési lehetőségek korlátozottsága• A főváros és környező települések további gazdasági elszívó hatása• Egyoldalú gazdasági szerkezet fennmaradása (lakófunkció dominanciája)



Épített környezet	
ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<ul style="list-style-type: none">• Kertvárosias jellegű, alacsony beépítési intenzitású településszerkezet• Rendezett településkép• Az Ófalu értékes épített öröksége, karakteres utcaképe és hagyományos faluközpontja• Élhető, magas lakókörnyezeti minőség	<ul style="list-style-type: none">• A beépítés terjeszkedése a közigazgatási határok mentén• Települési összenövés Budajenő irányába• Funkcionálisan alulhasznosított vagy nem megfelelően hasznosított területek• Hiányos közösségi és rekreációs terek, különösen a fiatalabb korosztály számára• Az új beépítések eseteként nem illeszkednek a település karakteréhez
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
<ul style="list-style-type: none">• Alulhasznosított és tartalék önkormányzati területek tudatos fejlesztése• Beépítetlen telkek szabályozott, településképbe illeszkedő hasznosítása• Lakásállomány rugalmasabb hasznosítása (pl. nagyobb lakások megosztása)• Közösségi és közterületi funkciók bővítése (pl. ifjúsági terek, sportfelületek)• Településkép-védelmi és arculatfejlesztési eszközök erősítése	<ul style="list-style-type: none">• Túlépítés és a beépítési sűrűség növekedése• A település karakterének és kertvárosias jellegének sérülése• A túlzott beépítésből fakadó környezeti és vízelvezetési problémák• Közösségi terek hiánya miatti funkcionális kiüresedés



Közlekedési és közműinfrastruktúra	
ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> • Településközpont 15-20 perce alatt gyalog is elérhető bármely pontjáról. • Magas szintű közműellátottság, a belterületen a közműhálózat nagyrészt kiépített • Regionális (BIRV) ivóvízellátó-rendszer alapbázis szempontjából jelentős tartalékokkal rendelkezik • Szennyvízcsatorna hálózat a Zsámbék-agglomerációs rendszerbe integrált • Elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat, korszerűsített átemelők (zajvédelem, biofilter) • Kedvező napenergia-potenciál 	<ul style="list-style-type: none"> • Hosszú ingázási idő Budapest irányába • Közösségi közlekedés megbízhatatlansága • Gyalogos és kerékpáros infrastruktúra hiányosságai (járdák, összeköttetések, kerékpárút, B+R) • A főút elválasztó hatása, településen belüli kapcsolatok gyengesége • Helyenként hiányos vagy nem megfelelő minőségű úthálózat és parkolási problémák • Pazarló vízfogyasztás, ivóvíz minőségű vizet nem kommunális célra is használnak • Közcsatorna hálózatra nem csatlakozó ingatlanok szikkasztók, mint szennyező források • A volt szennyvíztisztító telep rendezetlen státusza • Hiányos és korszerűtlen csapadékvíz-elvezetési rendszer • Közvilágítás mennyiségi és minőségi problémái • Föld feletti kiépítésű villamosenergia- és elektronikus hírközlési hálózatok miatt korlátozott hasznosíthatóságú közterületek • Önkormányzati épületeken megújuló energia-hasznosítás (napelem) alig valósult meg
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
<ul style="list-style-type: none"> • Szomszédos településekkel való erősebb infrastrukturális kapcsolat, együttműködés lehetősége • Közösségi közlekedés fejlesztése, különösen vasúti ráhordás erősítése • Gyalogos- és kerékpáros infrastruktúra fejlesztése (összeköttetések, hálózatok, B+R) • Településrészek és alközpontok jobb összekapcsolása • Térségi infrastrukturális együttműködések erősítése • Turisztikai és rekreációs útvonalak fejlesztése • Zöld-kék infrastruktúra fejlesztése KEHOP Plusz pályázat segítségével (esőkertek, záportározók, patak-revitalizáció) 	<ul style="list-style-type: none"> • Az ingázási nehézségek tartós fennmaradása • Elmaradó közlekedési és infrastruktúra-fejlesztések • A csapadékvíz-elvezetés hiányosságai miatt fokozódó klímakockázatok (villámárvizek, elöntések) • A fokozottan érzékeny felszín alatti vizek veszélyeztetetető, a közcsatorna hálózatra nem csatlakozó ingatlanokról a talajba szikkasztott szennyvíz mennyisége • Növekvő lakásállomány és népesség a közműhálózatok kapacitás-bővítését teszi szükségessé



- Megújuló energiaforrások magasabb szintű hasznosítása, energiatudatos nevelési programok elindítása, dekarbonizációs pályázati támogatással a környezeti állapot javítása
- Hőszivattyús, geotermikus rendszerek terjedése a fosszilis fűtés kiváltásaként
- Föld feletti kiépítésű villamosenergia- és elektronikus hírközlési hálózatok fokozatos földkábeles átépítése a közterületi fejlesztésekkel összehangolva
- 5G és okos-település digitális infrastruktúra fejlesztése
- E-töltő infrastruktúra kiépítése a növekvő elektromos közlekedési igények kiszolgálására
- Volt szennyvíztisztító telep telkének funkcióváltása, hasznosítása
- Közvilágítás korszerűsítésének folytatása



Táj- és természetvédelem	
ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> • A Budai Tájvédelmi Körzet közelsége és a Natura 2000 területek jelenléte • Kiemelkedő táji és természeti adottságok, változatos domborzat • Kiterjedt, összefüggő erdőterületek és magas erdőszültségi arány • Ökológiailag értékes, összefüggő zöldhálózat (pl. Budajenői-patak térsége) • Kedvező tájképi adottságok, kilátópontok jelenléte • Jó minőségű mezőgazdasági területek • Hagyományos tájhasználat elemeinek (pl. szőlőművelés) jelenléte 	<ul style="list-style-type: none"> • Pufferterületek hiánya a lakóterületek és védett természeti területek között • A hagyományos mezőgazdasági kultúrák (szőlő, gyümölcsösök) alacsony aránya • Egyes természeti területek sérülékenysége a beépítési nyomás miatt
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
<ul style="list-style-type: none"> • Tanösvények és turistaút-hálózat fejlesztése • Természeti értékek megőrzése és tudatos védelme • Ökoturizmus és rekreáció (gyalogos, kerékpáros, lovas turizmus) fejlesztése • Környezeti nevelés és szemléletformálás erősítése • Erdőterületek védelme és fenntartható kezelése • Jó minőségű termőföldek hasznosítása, ökológiai gazdálkodás fejlesztése • Hagyományos tájhasználat (pl. szőlőhegy) megőrzése és revitalizációja 	<ul style="list-style-type: none"> • Védett és nem védett természeti területek degradációja • Lakóterületek és természetközeli területek közötti konfliktusok erősödése • A hagyományos tájhasználat visszaszorulása (pl. szőlőkultúra eltűnése) • A tájképi értékek sérülése (beépítés, kilátások elvesztése) • A települési és táji harmónia megbomlása



Zöldfelületek	
ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<ul style="list-style-type: none">• Magas ökológiai értékű természeti környezet• Összességében kedvező állapotú és gondozott közterületi zöldfelületek• Erdőterületek közvetlen kapcsolata a beépített területekkel• Rendezett intézményi zöldfelületek	<ul style="list-style-type: none">• Kihasztnátlan zöldterületi potenciál, funkció nélküli vagy alulhasznosított közparkok• Korlátozott számú közösségi és rekreációs tér fiatalok és felnőttek számára• Hiányos vonalas zöldinfrastruktúra (zöldfolyosók, fasorok)• Településképet meghatározó, idős fasorok hiánya, különösen fő közlekedési tengelyek mentén• A Budajenői-patak rendezetlen állapota
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
<ul style="list-style-type: none">• Kijelölt zöldterületek tudatos, természetközeli fejlesztése• Zöldfelületek funkcionális bővítése és differenciálása (különböző korosztályok igényei szerint)• Új közösségi és rekreációs terek kialakítása• Vonalas zöldinfrastruktúra fejlesztése (fasorok, zöldfolyosók)• A természeti adottságokra épülő rekreációs lehetőségek bővítése• Vízfolyások (pl. patak) revitalizációja és integrálása a zöldfelületi rendszerbe	<ul style="list-style-type: none">• A zöldinfrastruktúra fejlesztésének elmaradása• A funkcióbővítés hiánya miatt a zöldterületek nem felelnek meg a lakossági igényeknek• A kijelölt, de nem fejlesztett zöldterületek leromlása, degradációja• Közösségi terek hiányának tartóssá válása



Környezeti állapot	
ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<ul style="list-style-type: none">• Jelentős környezetszennyező ipar nem működik a környéken• Zavaró területhasználatok, üzemi tevékenységek, állattartó telephelyek, nincsenek• A belterületen magas arányban kiépített csatornahálózat• Degradált, vizuálisan terhelő területek hiánya• Mezővédő erdősávok jelenléte, kedvező termőföldvédelmi adottságok	<ul style="list-style-type: none">• Magas környezeti érzékenység• A 1103 jelű út forgalmából eredő környezeti terhelés (zaj, légszennyezés)• A Budajenői-patak egyes szakaszainak rendezetlensége és hiányos védősávja• Mezőgazdasági kemikáliák használata és talajba kerülése• Illegális zöldhulladék-elhelyezés
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
<ul style="list-style-type: none">• Megújuló energiaforrások alkalmazásának bővítése• Környezetkímélő, ökológiai gazdálkodás terjedése• Mezővédő erdősávok megőrzése és fejlesztése• Vízgazdálkodási fejlesztések (pl. záportározók) természetközeli megoldásokkal• Fenntartható közlekedési módok (gyalogos, kerékpáros) erősítése	<ul style="list-style-type: none">• Talaj- és vízszennyezés kockázatának fennmaradása• A Budajenői-patak szennyeződése• Mezőgazdasági vegyszerhasználat negatív környezeti hatásai• A fenntartható közlekedési infrastruktúra fejlesztésének elmaradása• Mélyfekvésű területek rendezetlensége miatti környezeti problémák



II. A Településfejlesztési terv alappillérei, meghatározó adottságok

1. A 2015-ös TFK-ban megjelölt célok és jövőképek megvalósulása

A 2015-ös TK-ban megjelölt átfogó célok megvalósulása

A 2015-ben készült Településfejlesztési Konceptió alapvető irányai ma is nagyrészt érvényesek. Ugyanakkor azóta olyan folyamatok erősödtek fel vagy váltak egyre meghatározóbbá – például a népességnövekedés lassulása, a klímaváltozás hatásainak fokozódása, valamint az önkormányzati gazdálkodás kihívásai – amelyek indokoltá teszik a hangsúlyok részleges újragondolását.

Telki 2015-ben elfogadott Településfejlesztési Konceptiója (TFK) az alábbi célokat jelölte ki a település számára:

- 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.

A jelenlegi célok hasonlóak, de mégis szükséges néhány kiegészítést tenni. „A táji-, természeti és épített környezeti adottságok hatékonyabb kiaknázása” cél tekintetében hangsúlyozandó, hogy a klímaváltozás okozta kihívások az elmúlt évtizedben jelentősen fokozódtak, így **a korábbinál nagyobb hangsúlyt szükséges fektetni a mitigáció (a negatív hatások csökkentése) mellett az adaptációra (a körülményekhez való alkalmazkodásra) is.** A klímaváltozás hatására a településnek egyre gyakrabban időjárási szélsőségekkel kell szembenéznie (például hóhullám, aszály, villámárvíz, erózió). A zöldfelületi intenzitás és a biodiverzitás mértéke a közbeszédben bár evidens érték, mégis az látható, hogy az elmúlt évtizedben a magánterületeken növekedett a leburkolt felületek, illetve a monokultúrás fajszegény területek, ezért az önkormányzatnak még hangsúlyosabb szerepet szükséges vállalnia a helyi lakosság szemléletformálásában.

A „Közösségi központú településfejlesztés” cél vonatkozásában megemlítendő, hogy a településvezetés az elmúlt években számos kezdeményezést indított a helyi közösségi és kulturális élet mobilizálása céljából. A közösségfejlesztés, a kultúráközvetítés terén az önkormányzat eddigi tevékenysége mellett további kísérletezésre van szükség, amelynek keretében az önkormányzat és Telki település – összefogva a térség hasonló társadalmi-gazdasági adottságú településeivel, együttműködve a település különböző szereplőivel – olyan **speciális kínálatot nyújtó kulturális szolgáltatóvá válhat, amellyel ellensúlyozhatja a szektor Budapest-központúságát.**

Az „Innovatív-kreatív” gazdasági ágazatok előtérbe helyezése” szintén egy olyan cél, amely továbbra is követendő a településen. Az önkormányzat az elmúlt években lépéseket tett abba az irányba, hogy a településen élők vállalkozásait a településre csábítsa. A tapasztalatok szerint ez a kezdeményezés részben volt sikeres. Hasonlóan a közösségi és kulturális fejlesztésekhez, a helyi gazdaságfejlesztés terén is érdemes lehet új ösztönzőkkel kísérletezni. **A településen élő vállalkozók helyi közéletbe való bevonása továbbra is kulcsfeladat.**

„A helyi lakosság és vállalkozások tudásának, munkavégző képességének kiaknázása” kapcsolódóan az előző célhoz, több szempontból is újragondolandó. A 2015-ös Településfejlesztési Konceptió kidolgozása óta a munkaerőpiac több alkalommal is újrarendeződött. A 2020-as globális pandémia hatására országszerte elterjedt az otthoni



munkavégzés, az agglomerációs településeknek is új szerepet adva. 2022-től azonban részlegesen ugyan, de ismét teret nyert a Budapestre ingázás és az irodai munkavégzés, ezzel ismételtén újrarajzolva a települési és térségi térhasználati mintázatokat. **A helyi lakosság munkavégző képességének sikeres kiaknázásához arra van szükség, hogy a Telki proaktív módon, a munkaerőpiaci tendenciákra időben reflektálva tudjon települési válaszokat adni (lásd települési coworking iroda, alternatív nyitvatartási idők stb.).**

A 2015-ös Településfejlesztési Konceptió kiegészítő jelleggel említi, hogy a fent vázolt célokat „Mindez az ökológiai és ökonómiai fenntarthatóság keretei között” szükséges megvalósítani. Jelen TFT annyit adna hozzá ehhez a korábban kijelölt célhoz, hogy a fenntarthatósági kritériumok ne csak egy ágazati szempontként jelenjenek meg a többi között, hanem holisztikus jelleggel épüljenek be minden fejlesztési célba.

Jelen TFT továbbá a gyenge fenntarthatóság helyett az erős fenntarthatóság alapelvét képviseli, tehát a környezeti, társadalmi és gazdasági szempontokat nem egymással versengő, hanem egymásra épülő rétegeknek tekinti. A fenntarthatóság hármas pillér-modellje alapján a környezet a „legnagyobb halmaz”: ezen belül létezik a társadalom, és a társadalmon belül a gazdaság, vagyis a gazdasági tevékenység végső soron a természeti erőforrásokra és a helyi közösség állapotára támaszkodik. Egy olyan agglomerációs településen, mint Telki, ez lefordítható arra, hogy **a zöldterületek, vizes élőhelyek, ökológiai folyosók védelme és a klímatudatos területhasználat teremti meg azt a fizikai keretet, amelyben egészséges, biztonságos és vonzó lakókörnyezet alakulhat ki.**

A 2015-ös TK-ban megjelölt tematikus célok megvalósulása

TFK (2015)	TFT (2026)
„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”	<input checked="" type="checkbox"/> megtartandó cél
„Közlekedési feltételek javításának, a tömegközlekedés fejlesztésének elérése, közösségi és alternatív közlekedési módok ösztönzése.”	<input checked="" type="checkbox"/> hangsúlyosabbá váló cél
„Települési és térségi együttműködésének kiterjesztése, erősítése.”	<input checked="" type="checkbox"/> hangsúlyosabbá váló cél
„Az értékes épített és természeti környezet megóvása, a környezettel harmóniában a turisztikai vonzerő növelése, kiaknázása, a megújuló energiahordozók szerepének bővítése.”	<input checked="" type="checkbox"/> hangsúlyosabbá váló cél
„A lokálpatriotizmus, családbarát környezet erősítése, a társadalmi részvételt, helyi együttműködéseket koordináló intézményi háttér kiépítése.”	<input checked="" type="checkbox"/> hangsúlyosabbá váló cél
„Az oktatási – kutató-fejlesztő kapacitások bővítése.”	<input checked="" type="checkbox"/> megtartandó cél



„A klímaváltozásra történő felkészülés részeként a környezettudatos gondolkodásmód és környezetbarát eszközök, technológiák helyi szintű elterjesztése.”	<input checked="" type="checkbox"/> hangsúlyosabbá váló cél
„Egészségtudatosság ösztönzése, egészséges életmód feltételeinek megteremtése.”	<input checked="" type="checkbox"/> megtartandó cél
„Az aktív-, az ökoturizmus infrastrukturális hátterének erősítése, programkínálatának bővítése, a szolgáltatások minőségi fejlesztése.”	<input checked="" type="checkbox"/> megtartandó cél

A 2015-ös TFK-ban megjelölt horizontális célok megvalósulása

TK (2015)	TFT (2026)
„Közösségközpontú fejlődés, identitáserősítés, a helyi közösségi részvétel növelése.”	<input checked="" type="checkbox"/> hangsúlyosabbá váló cél
„Infrastruktúra-fejlesztés és intenzív területhasználat, alternatív területhasználati módok alkalmazása.”	<input checked="" type="checkbox"/> hangsúlyosabbá váló cél
„A helyi gazdaság megerősítése, a foglalkoztatás bővítése, kreatív vállalkozói környezet kialakítása.”	<input checked="" type="checkbox"/> megtartandó cél
„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.”	<input checked="" type="checkbox"/> hangsúlyosabbá váló cél
„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.”	<input checked="" type="checkbox"/> megtartandó cél
„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 fejleszthetők a helyi humán és műszaki infrastruktúrák.”	<input checked="" type="checkbox"/> megtartandó cél



A 2015-ös TK-ban megjelölt jövőképek megvalósulásaAlvótelepülés változat – zsugorodás

TK (2015)	TFT (2026)
<p>„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.”</p>	<p>A megalapozó vizsgálat eredményei alapján az elmúlt évtizedben egyértelműen sikerült eredményeket elérni a helyi közösség stabilizációja és a közösségfejlesztés területén. A településen élő lakosság vállalkozásainak a településre csábítása szintén korlátozott mértékben, de részben sikerült. Bár a népességszámnövekedés megállt a településen, a település presztízse továbbra is a legmagasabbak közé tartozik a teljes budapesti agglomerációs térségben és ennek változása nem is várható a közeljövőben.</p> <p>A helyi közösségi élet erősítése, valamint a helyi és térségi vállalkozásösztönzés céljából a település elsődleges célja a helyi vállalkozókkal való szorosabb együttműködés eszközeinek megtalálása.</p>

Útkeresés változat – szinten tartás / túlélés

TK (2015)	TFT (2026)
<p>„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 betelepülése esetén Telki veszíthet meglévő kertfalú jellegéből. 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 kitétség következményeként.”</p>	<p>A település az elmúlt évtizedben sikeresen akadályozta meg, hogy a településre vagy közvetlen környezetébe jelentősebb ipari-logisztikai szereplő települjön, amely csökkenthetné volna a település presztízst. Sikeresen elkerülte azt is, hogy további jelentős beköltözés és beépítés jellemezze a települést, így elindulhatott a település létszámának stabilizálódása. Az önkormányzat fegyelmezett gazdálkodással sikeresen üzemeltette a települést.</p> <p>Az önkormányzat korlátozott pénzügyi mozgástere miatt előtérbe kerül az önkormányzat koordinatív, mediatív szerepe. Az önkormányzat összekötő szereplőként sikeresen mobilizálhatja a helyben és a térségben érintett csoportok erőforrásait.</p>



Az otthonos, okos falu – fenntartható település

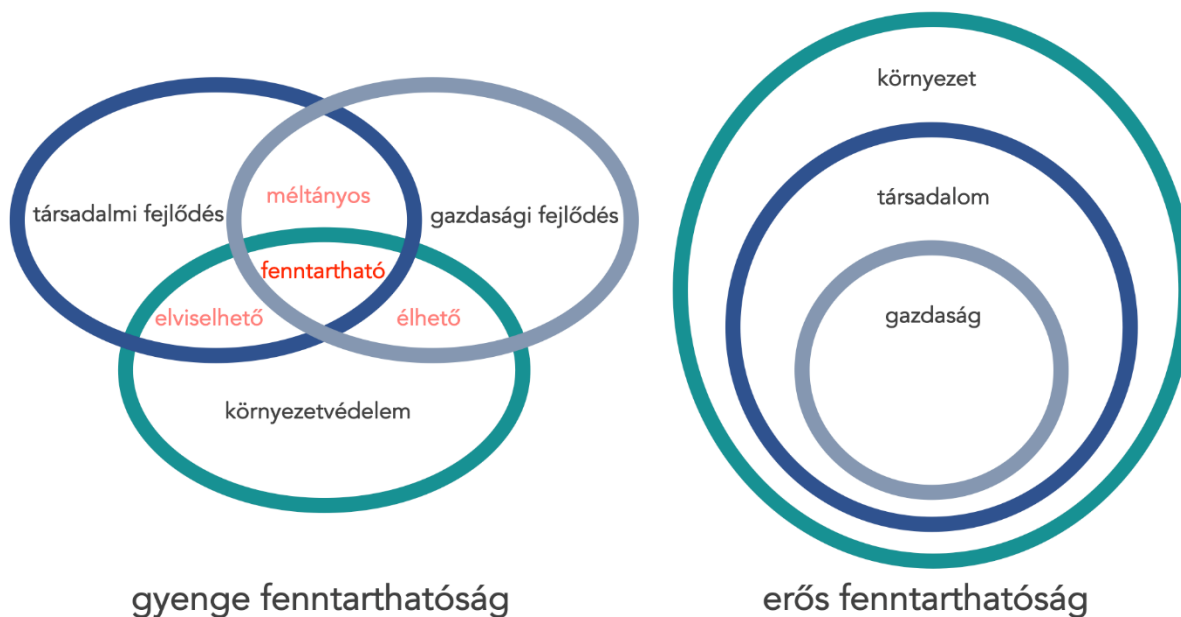
TK (2015)	TFT (2026)
<p>„A harmadik változat az, amely Telki számára a leginkább követendő stratégiát tartalmazza, mert épít a helyi közösségekre, erőforrásokra, amellett, hogy rámutat azon hiányosságokra, amelyek pótlása szükséges. Természetesen, ez a változat nem nélkülözheti az aktív önkormányzati településpolitikát (ösztönzés, információszerzés 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.”</p>	<p>A megalapozó vizsgálat alapján a település sikeresen lépett előre a kultúraszolgáltatás területén: a telki közösségi ház számos színvonalas kulturális rendezvénnyel, valamint a térségben egyedülálló kínálatú könyvtárral látja el a helyi lakosságot. A településen bár sporadikusan, de megjelennek új szolgáltatások, amelyek találkozási pontként szolgálnak a helyben élők számára (és különösen azoknak, akik gyermekeket nevelnek, otthonról dolgoznak vagy nyugdíjasok és a településen maradnak a hétköznapi munkanapokon). A település apró lépésekkel közelít egy kompaktabb, erősebb identitással rendelkező helyi közösség irányába.</p> <p>Az önkormányzat elsősorban az ösztönző, támogató – fizikai és átvitt értelemben vett – környezet megteremtésével tudja támogatni a helyi közösség és a helyi vállalkozások erősödését. Kulcsfontosságú a helyi fiatalok vagy családostok számára egy találkozási pont, a helyi vállalkozók számára pedig egy olyan inspiratív tér, ahol elmélyült munkát tudnak végezni vagy kapcsolatot tudnak építeni. Az önkormányzat a helyi igényekre alapozott kultúra szolgáltatásával tudja a helyi részvételt növelni.</p>

2. A TFT alappillérei**Erős fenntarthatóság, mint tervezési alappillér**

Erre a környezeti alapra épül a társadalmi fenntarthatóság: a helyi közösség minősége, a bizalom, a részvétel, a közszolgáltatásokhoz való igazságos hozzáférés, valamint az, hogy Telki ne szétaprózódó lakóparkok, hanem összekapcsolódó településrészek hálózata legyen. Ha a környezet élhető, a közterek használhatók, a közlekedés és a közszolgáltatások emberléptékűek, akkor növekszik a közösségi beágyazottság, ami visszahat a gazdaságra is – például a helyi fogyasztás, a helyi vállalkozások és a közösségi kezdeményezések formájában. A gazdasági fenntarthatóság ennek a két rétegnek a tetején jelenik meg: azt jelenti, hogy a helyi és térségi gazdasági tevékenység úgy biztosít stabil önkormányzati és háztartási bevételeket, munkahelyeket és szolgáltatásokat, hogy közben nem éli fel a természeti erőforrásokat, és nem bomlasztja, hanem erősíti a helyi közösséget. Így Telki hosszú távú érdeke az, hogy a fejlesztési



döntésekben mindig ezt a sorrendet tartsa szem előtt: először környezeti integritás, erre épülő társadalmi kohézió, és ezekhez illeszkedő, mértéktartó, helyi beágyazottságú gazdasági növekedés.



Forrás: <https://masfelfok.hu/2019/10/29/eghajlat-klimavaltozas-fenntarthatosag-sdg-torekvesek-ipcc/>

Környezeti fenntarthatóság

Telki település fejlesztése az alábbi környezeti fenntarthatósági területeken alapul (az 1995. évi CXVII. környezetvédelmi törvényben meghatározott tématerületek alapján):

- **levegőminőség:** Telki településfejlesztési terve kiemelt célnak tekinti a jó levegőminőség hosszú távú megőrzését: a beépítés, a közlekedés és a fűtés tervezése során követelmény, hogy a légszennyező anyagok kibocsátása a lehető legalacsonyabb szinten maradjon, különösen a lakóterületek és az érzékeny intézmények (óvoda, iskola) környezetében.
- **zaj- és rezgésvédelem:** A zaj- és rezgés elleni védelem a települési életminőség egyik alappillére: a fejlesztési döntések során meg kell őrizni a lakóövezetek csendes jellegét, a közlekedési és egyéb zajforrások telepítésénél pedig érvényesülniük kell azoknak a szempontoknak, amelyek a nyugodt, egészséges lakókörnyezetet szolgálják.
- **zöldfelület-gazdálkodás:** A zöldfelület-gazdálkodásban Telki jövőképe a nagy kiterjedésű, összefüggő és ökológiailag értékes zöldterületek hálózatára épül: az erdők, fasorok, parkok, helyi ökológiai folyosók megőrzése és bővítése egyszerre szolgálja a biodiverzitást, a klímaalkalmazkodást és a rekreációs igényeket.
- **közterületek tisztasága:** A települési környezet és a közterületek tisztasága Telki esetében a rendezett, gondozott falu képéhez tartozik: a közterek, játszóterek, gyalogos- és zöldfelületek karbantartása, a hordalék, por és illegális lerakások visszaszorítása a település vizuális minősége és a lakosság komfortérzete szempontjából is alapvető elvárás.
- **ivóvízellátás:** Az ivóvízellátás terén a településfejlesztési terv alapvető célja a biztonságos, jó minőségű ivóvíz hosszú távú biztosítása: a vízbázisok védelme, a hálózat állapotának



megőrzése és a takarékos vízhasználat ösztönzése úgy jelenik meg, mint a mindennapi életminőség egyik feltétele.

- **csapadékvíz-gazdálkodás:** A települési csapadékvíz-gazdálkodásnál Telki olyan megoldásokat részesít előnyben, amelyek lassítják a lefolyást, csökkentik a villámárvizek kockázatát és erősítik a helyben tartott vízkészleteket: a beépítés, az útépités és a zöldfelület-tervezés során a természetközeli vízvisszatartás és az átteresztő felületek használata irányadó elv.
- **kommunális szennyvízkezelés:** A kommunális szennyvízkezelés tekintetében a településfejlesztési terv olyan beépítési és közműfejlesztési irányokat támogat, amelyek a szennyvíz biztonságos, előírásoknak megfelelő elvezetését és tisztítását biztosítják, megelőzve a felszíni és felszín alatti vizek terhelését.
- **hulladékgazdálkodás:** A települési hulladékgazdálkodás és az elhagyott hulladék felszámolása terén Telki számára cél, hogy a keletkező hulladék mennyisége csökkenjen, nőjön az elkülönített gyűjtés és az újrahasznosítás aránya, valamint a közterületeken és külterületeken ne jelenjenek meg illegális lerakók.
- **energiagazdálkodás:** Az energiagazdálkodásban a fejlesztési irány a helyi épületállomány energiahatékonyságának javítása – beleértve az önkormányzati és a magántulajdonú épületállományt – és a megújuló energiaforrások arányának növelése: az új beépítések, felújítások és önkormányzati beruházások esetében alapelv a korszerű, klímabarát energiarendszerek alkalmazása.
- **közlekedés- és szállításszervezés:** A közlekedés- és szállításszervezésben Telki célja, hogy az elérhetőség biztosítása mellett mérsékelje a közlekedésből eredő környezeti terhelést: a településszerkezet, az úthálózat és a fejlesztési akciók tervezése során előnyt élvez a gyalogos- és kerékpárosbarát kialakítás, a közösségi közlekedési kapcsolatok javítása és a forgalomcsillapított lakóövezetek kialakítása.

Társadalmi fenntarthatóság

Egy környezeti szempontból fenntartható településre építhető fenntartható helyi társadalom. Telki település a társadalmi fenntarthatóság elérése céljából az alábbi pilléreket jelöli meg.

- **demográfiai egyensúly fenntartása:** Telki településfejlesztési terve a társadalmi fenntarthatóság egyik alappilléreként kezeli a demográfiai egyensúly és a generációk együttélésének biztosítását: a cél olyan településszerkezet és szolgáltatási rendszer fenntartása, amely egyszerre vonzó a fiatalok számára, támogatja a gyermeknevelés feltételeit, és méltó, biztonságos környezetet nyújt az idősek számára.
- **egészséghez való hozzáférés biztosítása:** Az egészség, jóllét és mentális biztonság területén Telki olyan fejlesztési irányokat részesít előnyben, amelyek biztosítják az alap- és – térségi együttműködésen keresztül – az ellátáshoz való hozzáférést, valamint támogatják az egészséges életmód feltételeit (mozgás, rekreáció, zöldkörnyezet) és a mentális jóllétet erősítő közösségi tereket és szolgáltatásokat.
- **oktatáshoz való hozzáférés biztosítása:** Az oktatás, tudás és élethosszig tartó tanulás terén a településfejlesztési terv kiemelt célja a minőségi nevelés-oktatás helyi feltételeinek megőrzése és fejlesztése, a kiegészítő képzések és szabadidős tanulási lehetőségek támogatása, valamint olyan programok ösztönzése, amelyek segítik a gyerekek és fiatalok kibontakozását, helyben való meggyökerezését.
- **szociális igazságosság és esélyegyenlőség:** A szociális igazságosság és esélyegyenlőség szempontjai a fejlesztési döntések horizontális elveként jelennek meg: Telki célja, hogy a



közzolgáltatásokhoz, közterekhez és a helyi döntéshozatali folyamatokhoz való hozzáférés mindenki számára biztosított legyen, különös tekintettel a sérülékeny csoportokra (például idősek, fogyatékkal élők).

- **közösségfejlesztés:** A közösségi kohézió és társadalmi tőke erősítése érdekében a településfejlesztés támogatja a szomszédsági kapcsolatok erősödését, a helyi civil szervezetek és informális közösségek működését, valamint azt, hogy a településen élőkben kialakuljon és fennmaradjon az erős „mi-tudat” és az egymásba vetett bizalom.
- **részvételiség:** A részvétel és helyi demokrácia területén a terv alapelve, hogy a jelentősebb településfejlesztési döntések előkészítése átlátható módon, a lakosság bevonásával, közösségi tervezési eszközökkel és rendszeres részvételi fórumokkal valósuljon meg, erősítve a döntések társadalmi legitimitását.
- **társadalmi bizalom és szubjektív biztonságérzet erősítése:** A biztonság és a szubjektív biztonságérzet szintén kulcsfontosságú elem: Telki fejlesztéseinek elsődleges szempont a bűnözés alacsony szintjének megőrzése, a közterületek és közlekedési útvonalak biztonságos kialakítása, valamint annak biztosítása, hogy a lakók továbbra is úgy éljék meg a települést, mint „jó és biztonságos helyet” mindennapi életük számára.
- **elérhető lakhatás támogatása:** A lakhatás és alapvető szolgáltatások elérhetősége tekintetében a településfejlesztési terv célja, hogy hosszú távon fenntartható legyen a megfizethető, minőségi lakhatás kínálata, és a mindennapi élethez szükséges szolgáltatások (oktatás, egészségügy, kereskedelem, alapellátás) helyben vagy ésszerű időn belül elérhetők maradjanak.
- **helyi identitás- és hagyományőrzés:** A helyi identitás, kultúra és hagyományok megőrzése és erősítése érdekében Telki olyan fejlesztéseket és programokat támogat, amelyek láthatóvá teszik a település történetét, értékeit, és teret adnak helyi kulturális rendezvényeknek, ünnepeknek, közösségi eseményeknek, erősítve a „telki identitást” és a helyhez való érzelmi kötődést.
- **inkluzív közterek:** Az inkluzív közösségi terek és találkozási pontok tervezésénél alapelve, hogy a településen legyenek olyan közterek, parkok, játszóterek, ifjúsági és idősklubok, valamint többfunkciós létesítmények, amelyek minden korosztály számára hozzáférhetők és alkalmasak a valódi társas élet, találkozások és közösségi kezdeményezések befogadására.
- **helyben elérhető munkahelyek:** A munka, megélhetés és időgazdálkodás szempontjából a településfejlesztési terv célja, hogy a helyi és térségi munkalehetőségek, valamint a rugalmas munkavégzési formák támogatásával mérséklődjenek a napi ingázás terhei, és minél több lakos számára váljon elérhetővé az emberléptékű, „slow” életmód, a munkamagánélet egyensúlya.
- **klímatudatos életmód támogatása:** A környezeti igazságosság és a klímatudatos életmód támogatása terén Telki olyan fejlesztési elveket követ, amelyek biztosítják, hogy a környezeti terhek (zaj, légszennyezés, forgalom) és előnyök (zöldfelületek, rekreációs lehetőségek, jó levegő) térben és társadalmilag is igazságosabban osszanak meg, valamint a lakosság mindennapjaiban támogatott legyen a fenntartható, klímabarát életmód.

Gazdasági fenntarthatóság

Végül, Telki településfejlesztési terve a környezeti és társadalmi alappilléreket követően számos gazdasági fenntarthatósági szemponton nyugszik.



- **helyi szolgáltatások elérhetősége:** Telki településfejlesztési terve a gazdasági fenntarthatóság egyik alapvető pilléréként kezeli a helyi mindennapi szolgáltatások elérhetőségét: cél, hogy a településen vagy közvetlen vonzáskörzetében elérhető étel- és ital-, háztartási, egészségügyi, pénzügyi és egyéb alapvető szolgáltatások olyan színvonalon álljanak rendelkezésre, hogy a lakossági fogyasztás minél nagyobb része helyben maradjon. Ez csökkenti a felesleges utazási igényt, erősíti a helyi vállalkozásokat, és stabilabb, körforgásosabb helyi gazdasági struktúrát hoz létre.
- **magas hozzáadott értékű kkv-k támogatása:** A magas hozzáadott értékű kkv-k és a tudásalapú munka támogatása szintén kiemelt fejlesztési irány: Telki olyan feltételek megteremtésére törekszik (digitális infrastruktúra, rugalmas irodai terek, coworking – közösségi iroda lehetőségek), amelyek vonzóvá teszik a települést a szellemi foglalkozásúak, K+F-ben, tanácsadásban, kreatív és digitális szektorban dolgozók számára. Ez a stratégia növeli a helyben keletkező jövedelmeket, miközben a munkavégzés tipikusan alacsonyabb fizikai környezeti terheléssel jár.
- **térségi fogyasztás ösztönzése:** A helyben maradó gazdasági körforgás erősítése érdekében a településfejlesztési terv célja, hogy a lakosság és az önkormányzat kiadásainak minél nagyobb hányada helyi vagy térségi vállalkozásoknál jelenjen meg, ne pedig külső, távoli szereplőkhöz áramoljon. Ennek eszközei közé tartozik a helyi beszállítók előnyben részesítése, a beszerzések és beruházások tudatos, térségi szinten is összehangolt tervezése, valamint helyi értékláncok kialakítása.
- **szolgáltató önkormányzat megvalósítása:** Az önkormányzati pénzügyi stabilitás és a „szolgáltató önkormányzat” szerepének erősítése Telki gazdasági fenntarthatóságának kulcseleme: alapelv, hogy a bevételi szerkezet kiegyensúlyozott legyen, és ne egyszeri telekeladásokra, hanem tartós, saját szolgáltatásokból és helyi adókból származó, tervezhető bevételekre épüljön. A település törekszik arra, hogy saját gazdasági tevékenységeivel – például ingatlanhasznosítás, közszolgáltatások, önkormányzati bérlemények – is hozzájáruljon a hosszú távon fenntartható pénzügyi működéshez.
- **szelíd ökoturizmus támogatása:** A szelíd ökoturizmus és „slow” turizmus területén a fejlesztési cél az, hogy Telki természeti és kulturális értékeire építve olyan visszafogott, minőségi turisztikai kínálat alakuljon ki, amely nem terheli túl a település környezetét és közösségét, ugyanakkor mérsékelt, de stabil többletbevételt hoz. Ennek eszközei lehetnek az erdei sétaútvonalak, kerékpáros és gyalogos túraútvonalak, helyi termékekhez és rendezvényekhez kapcsolódó programok, kifejezetten a tömegturizmus elkerülésével.
- **helyi termékek támogatása:** A helyi termékek és a körforgásos, „puha” gazdasági tevékenységek támogatása révén Telki a gazdasági szerkezet sokszínűsítésére és a helyi identitás erősítésére törekszik: a helyi étel- és ital-, kézművesség, kulturális és kreatív tevékenységek kiemelt szerepet kapnak. A körforgásos megoldások – javítás, újrahaználat, komposztálás, helyi anyagkörforgások – egyszerre csökkentik a környezeti terhelést és új, kis léptékű helyi gazdasági lehetőségeket teremtenek.
- **munkahelyi diverzifikáció:** A munkahelyi diverzifikáció és gazdasági ellenálló-képesség erősítése érdekében a településfejlesztési terv nem egyetlen ágazatra kívánja építeni a helyi megélhetést, hanem több lábon álló gazdasági struktúrát céloz: helyi szolgáltatások, tudásalapú munka, kisvállalkozások, turizmus és zöldgazdasági tevékenységek együttes jelenlétével. Ez csökkenti a külső sokkokkal szembeni sérülékenységet, és stabilabb, kiszámíthatóbb fejlődési pályát biztosít a település számára.
- **helyi vállalkozói ökoszisztéma erősítése:** A helyi vállalkozásfejlesztés és vállalkozói ökoszisztéma erősítése érdekében Telki olyan támogató környezet kialakítására törekszik, amelyben a lakosok könnyebben indíthatnak és működtethetnek vállalkozásokat,



különösen magas hozzáadott értékű, tudásalapú területeken. A tanácsadási szolgáltatások, inkubációs lehetőségek, közösségi terek és képzések, valamint a helyi hálózatépítés mind hozzájárulnak ahhoz, hogy a település vonzó legyen a fiatal, képzett lakosság számára, és erősödjön gazdasági önállósága.

- **háztartások zöld átállása:** A zöld gazdasági átállás támogatása a településfejlesztési terv egyik horizontális elve: az energiahatékonysági beruházások, a háztartási és közintézményi megújuló energia, a zöld közbeszerzés és a környezetbarát technológiák előnyben részesítése egyszerre csökkenti a helyi költségeket és új piaci lehetőségeket nyit. A jövő munkahelyei és beruházásai várhatóan egyre inkább ebben az irányban jelennek meg, így Telki gazdasági fenntarthatósága szempontjából is kulcsfontosságú a „zöld átállásra” építő fejlesztési irány.
- **fenntartható kulturális rendezvények:** A fenntartható turisztikai és rendezvénystratégia célja, hogy a településen szervezett események, kulturális programok és turisztikai kínálat ne terheljék túl az infrastruktúrát és a helyi közösséget, ugyanakkor kiszámítható, mérsékelt többletbevételt biztosítsanak a helyi szereplők számára. Telki esetében a „szelíd turizmus” elsősorban a természeti környezethez, a helyi gasztronómiához, kulturális eseményekhez és aktív szabadidős lehetőségekhez (túrázás, kerékpározás) kapcsolódó kínálat formájában jelenhet meg.

3. Meghatározó adottságok a jövőkép és a stratégiai célok szempontjából

Adottságok

A település jövőképe és stratégiai célja szempontjából meghatározó adottságai öt tématerület mentén kerülnek bemutatásra. Ezek a tématerületek megegyeznek azokkal a tématerületekkel (fejezetekkel), amelyek mentén a településfejlesztési fő irányokhoz kapcsolódó szakterületi fejlesztési javaslatokat tárgyalja jelen dokumentum (lásd IV. fejezet).

A település nagyságrendje, településszerkezet, területfelhasználás

Meghatározó adottságok:

- Kertvárosias jellegű, alacsony beépítési intenzitású településszerkezet, rendezett településkép, élhető, magas lakókörnyezeti minőség.
- Az Ófalu értékes épített öröksége, karakteres utcaképpel és hagyományos faluközponttal, amely identitáshordozó magként szolgálhat.
- Alulhasznosított és tartalék önkormányzati területek, beépítetlen telkek jelenléte, amelyek tudatos, településképbe illeszkedő fejlesztésre alkalmasak.

Közlekedési infrastruktúra

Meghatározó adottságok:

- A településközpont 15–20 perc alatt gyalogosan elérhető a belterület szinte bármely pontjáról, ami jó kiindulási alap egy gyalogos- vagy kerékpárosbarát településhez.
- Jó regionális kapcsolódási lehetőségek (agglomerációs elhelyezkedés), közel a Budapest felé irányuló fő közlekedési tengelyekhez.



- Elővárosi vasút felé irányuló ráhordó buszjáratok fejlesztésének lehetősége, illetve a térségi közlekedési kapcsolatok javíthatósága.

Közmű infrastruktúra

Meghatározó adottságok:

- Magas szintű közműellátottság, a belterületen a közműhálózat nagyrészt kiépített – ez jó bázist ad célzott korszerűsítéshez, nem új hálózat-kiépítéshez.
- Zöld-kék infrastruktúra fejlesztésének deklarált lehetősége (csapadékvíz-kezelés, vízvisszatartás, záportározók).
- Közműhálózat fejlesztése és korszerűsítése, megújuló energiaforrások alkalmazásának bővítése, közvilágítás korszerűsítése, mint már beazonosított irányok.

Zöldterületek, közterületek

Meghatározó adottságok:

- Magas ökológiai értékű természeti környezet, kedvező állapotú és gondozott közterületi zöldfelületek, rendezett intézményi zöldek.
- Erdőterületek közvetlen kapcsolata a beépített területekkel, ami kivételes rekreációs potenciált jelent a lakosság számára.
- Kijelölt zöldterületek, amelyek tudatos, természetközeli fejlesztéssel, funkcionális bővítéssel és differenciálással (korosztályok és használati módok szerint) fejleszthetők.

Tájrendezés, természetvédelem

Meghatározó adottságok:

- A Budai Tájvédelmi Körzet és Natura 2000 területek közelsége, kiterjedt erdőterületek, kiemelkedő táji és természeti adottságok, változatos domborzat.
- Ökológiailag értékes, összefüggő zöldhálózat (pl. Budajenői-patak térsége), kedvező tájképi adottságok, kilátópontok jelenléte.
- Jó minőségű mezőgazdasági területek és a hagyományos tájhasználat elemeinek (pl. szőlőművelés) sporadikus jelenléte.



III. Településfejlesztési elvek, célok, fő irányok

1. Fejlesztési elvek

Telki fejlesztési irányainak kijelölésekor olyan megközelítésre van szükség, amely egyszerre törekszik a lehető legmagasabb minőségű szolgáltatások biztosítására és az erőforrások minél hatékonyabb felhasználására. A településhez illeszkedő stratégia lényege, hogy az élhetőség ténylegesen javuljon, miközben a fejlesztések nem szétaprózva, hanem tudatosan és fenntartható módon valósulnak meg. Ebben fontos szerepe van a hatékony erőforrásgazdálkodásnak és az úgynevezett „alacsony csüngő gyümölcsök” tudatos learatásának, vagyis azoknak a gyorsan megvalósítható beavatkozásoknak, amelyek rövid távon is érzékelhető fejlődést hozhatnak.

Funkcionális térségi szemlélet elve

A Telkihez hasonló agglomerációs települések fejlesztési irányait ma már nem a közigazgatási határok, hanem a mindennapi kapcsolatokkal leírható várostérségek (funkcionális városi térségek) logikája szerint érdemes kijelölni. A város és ingázási övezete egyetlen gazdasági-társadalmi egységet alkot, amelyet közlekedési, munkaerő-piaci és szolgáltatási kapcsolatok fűznek össze, függetlenül az önkormányzati határoktól. A várostérségi kormányzás alapelve, hogy a kulcskérdéseket – például közlekedés, klímaalkalmazkodás, gazdaságfejlesztés, közszolgáltatások – térségi szinten, a települések közötti intézményes együttműködésben kell kezelni, mert így csökkenthetők a párhuzamosságok és a „határvonalaknál” keletkező feszültségek.

Interdiszciplináris megközelítés elve

Az interdiszciplináris megközelítés elve azt jelenti, hogy egy probléma megértése és kezelése nem egyetlen szakterület logikájára épül, hanem több tudományág tudását, módszereit és nézőpontjait tudatosan integrálja egy közös keretben. A cél nem csupán az, hogy különböző szakmák „egymás mellé” kerüljenek (multidiszciplinaritás), hanem az, hogy a közöttük lévő párbeszéd új fogalmakat, megoldásokat és szintetizáló szemléletet hozzon létre – vagyis a közlekedési, ökológiai, társadalmi, gazdasági és tervezési szempontok egymást kölcsönösen formálva adjanak választ az adott kihívásra. Ez az elv különösen erős a legújabb város- és térségi kutatásokban, ahol az interdiszciplináris munkamódot a komplex, egymásba fonódó települési problémák (pl. klímaváltozás, mobilitás, társadalmi egyenlőtlenségek) kezelésének egyik alapfeltételként tekintik.

Klímatudatosság elve

A klímatudatosság elve azt jelenti, hogy az éghajlatvédelem és a környezeti fenntarthatóság nem külön „zöld fejezet”, hanem minden önkormányzati döntés átható, kötelező szempontja: a településfejlesztéstől a közlekedésen és a közszolgáltatásokon át a pénzügyi döntésekig mindenhol mérlegelni kell a kibocsátások csökkentését, az alkalmazkodást és az erőforrás-takarékosságot. Ennek egyik fontos eszköze a zöld közbeszerzés, ahol az önkormányzat beszerzői tudatosan környezetbarát termékeket, szolgáltatásokat és beruházásokat részesítenek



előnyben, így a közpénzköltésen keresztül is klímabarát piaci kínálatot és technológiákat ösztönöznek. A jó gyakorlatok azt mutatják, hogy a klímaszemponatok intézményes beépítése a tervezési és döntéshozatali rendszer minden szintjére – klímastratégiák, SECAP-ok, ágazati tervek – az egyetlen reális út ahhoz, hogy egy település hosszú távon is ellenálló és fenntartható maradjon.

Kooperáció és hálózatosodás elve

A kooperáció és hálózatosodás elve azt jelenti, hogy egy önkormányzat nem önmagában, elszigetelten cselekszik, hanem tudatosan épít a települések, intézmények, civil és gazdasági szereplők közötti tartós együttműködésekre, formális és informális hálózatokra. A hazai és nemzetközi tapasztalatok szerint az ilyen önkormányzati és városhálózatok a kölcsönös tanulás, a közös érdekérvényesítés, az erőforrás-megosztás és a közös projektek révén jelentősen növelik a helyi fejlesztések hatékonyságát és a települések érdekérvényesítő képességét.

Hosszú távú stratégiai tervezés és rövid távú rugalmas megoldások egyensúlyának elve

A hosszú távú stratégiai tervezés és a rövid távú, rugalmas megoldások egyensúlyának elve azt mondja ki, hogy egy településnek egyszerre kell rendelkeznie világos, 15–20 évre előre mutató jövőképpel és olyan eszköztárral, amely a mindennapi kihívásokra gyors, adaptív válaszokat tesz lehetővé. A korszerű várostervezési megközelítések szerint a stratégia adja az irányt és a kereteket, míg az ehhez illeszkedő „quick win” típusú beavatkozások, kísérleti projektek és rugalmas szabályozási elemek teremtik meg azt, hogy a település a változó igényekhez igazodva, lépésről lépésre haladjon a hosszú távú célok felé, anélkül, hogy azok sérülnének.

Tesztelés, mérés és monitorozás elve

A tesztelés, mérés és monitorozás elve azt rögzíti, hogy egy önkormányzati beavatkozás vagy stratégia soha nem tekinthető „késznek” anélkül, hogy működés közben rendszeresen visszamérenénk a hatását jól definiált indikátorokkal. A monitoring a fejlesztések folyamatos nyomon követését jelenti: azt vizsgálja, hogy az erőforrásokból milyen outputok, eredmények születnek, és ezek hogyan viszonyulnak az előre rögzített célértékekhez. Ehhez olyan mutatórendszerre van szükség, amely világos célokhoz, módszertanhoz, bázisértékhez és rendszeres adatgyűjtéshez kötődik, és amely alapján szükség esetén időben lehet korrigálni a beavatkozásokat – így biztosítva, hogy a stratégiai célok ne csak papíron, hanem a gyakorlatban is teljesüljenek.

Funkciók diverzifikációjának elve

A funkciók diverzifikációjának elve azt mondja ki, hogy egy települési létesítmény (pl. közösségi ház, iskola, sportpálya, park, önkormányzati épület) akkor igazán fenntartható és ellenálló, ha nem egyetlen szűk célra szolgál, hanem többféle használatot tud befogadni a nap és az év különböző időszakában. A nemzetközi tapasztalatok szerint a többfunkciós, „mixed use” terek jobban alkalmazkodnak a társadalmi-gazdasági változásokhoz: ha átalakulnak a munkavégzési szokások, a szabadidős igények vagy a demográfiai összetétel, a rugalmasan alakítható terek új funkciókat (pl. közösségi iroda, rendezvénytér, kulturális programok, ifjúsági klub) tudnak befogadni anélkül,



hogy teljesen át kellene őket építeni. Ez a megközelítés egyszerre növeli a beruházások gazdasági hatékonyságát (egy épület többféle értéket termel), csökkenti a kihasználatlan, „üresen álló” infrastruktúrák arányát, és hozzájárul ahhoz is, hogy a közösségi terek a helyi élet valódi, lüktető találkozási pontjaivá váljanak.

Szolgáltató önkormányzat elve

A szolgáltató önkormányzat alapelve szerint a helyi közhatalom elsődleges feladata nem pusztán a szabályozás, hanem a lakosság mindennapi szükségleteire reagáló, minőségi közszolgáltatások professzionális megszervezése és működtetése. A legújabb nemzetközi trendek azt mutatják, hogy a jövő önkormányzatai egyre inkább saját szolgáltatásaikra és saját bevételeikre támaszkodva válnak pénzügyileg is fenntarthatóbbá: a helyi díjakra, szolgáltatási bevételekre és „municipal entrepreneurshipre” épülő modell csökkenti a kiszolgáltatottságot a központi forrásoknak, miközben rugalmasabban igazodik a helyi igényekhez. Ez a szemlélet abba az irányba mutat, hogy a települési önkormányzat egyszerre legyen megbízható közszolgáltató és felelős, hosszú távon gondolkodó gazdálkodó, amely a saját szolgáltatásain keresztül teremti meg működésének pénzügyi alapjait.

2. Fejlesztési célok és irányok

Telki településfejlesztésének fő irányaihoz kapcsolódó szakterületi fejlesztési javaslatait az alábbi vízió- és cél-javaslatok alapozhatják meg.

Vízió

Telki 2030-ban olyan település, ahol...

Tématerület	Vízió
A település nagyságrendje, településszerkezet, területfelhasználás	... település nagyságrendje nem nő, a beépítettség mértéke változatlan marad. A település egységes, átlátható településszerkezettel rendelkezik. ... A rendezett, hagyományos és egyedi településképre büszkék Telki lakosai. Az épített környezet jellege ösztönzi a vegyes és szabadidős térhasználatot. A település fokozatos zöldítéssel, árnyékolással és egyéb városfejlesztési technikákkal sikeresen küzd a klímaváltozás hatásai ellen.
Közlekedési infrastruktúra	... a helyi lakosságból évről évre egyre többen térnek át a mikromobilitási eszközök és a közösségi közlekedés használatára. A településen és a település természeti környezetében biztonságos és élvezetes gyalogolni és kerékpározni. A domborzati adottságok leküzdésére a települési lakosok közül egyre többen váltanak át a személygépjárműről az elektromos kerékpárra.
Közmű infrastruktúra	... a vízellátás fenntartható módon biztosított. A helyi lakosok magas minőségű ivóvizet fogyasztanak, a körforgásos gazdaság elvének megfelelően a csapadékvíz és a szürkevíz is hatékonyan hasznosul, a település szivacsaként tartja vissza az esővizet, ezáltal jelentősen mérsékli a hősziget-hatást, valamint az aszályos időszakokban a



	kiszáradást. Az épületállomány és az energiaellátás évről évre korszerűbb, hatékonysága egyre növekszik, kibocsátása egyre csökken. Az energiamixben egyre jelentősebb szerepet kapnak a megújuló energiaforrások, az önkormányzat szemléletformálással és tudásmegosztással ösztönzi a lakossági kibocsátáscsökkentő intézkedéseket és az energiaközösségek megalapítását. A fogyasztást az önkormányzat monitorozza, míg a helyi lakosság energiatudatos és takarékos.
Zöldterületek, közterületek	... a meglévő zöldfelületek minősége magas, mennyisége évről-évre növekszik. A település zöldfelületi funkciói reflektálnak a helyi lakosság igényeire, karbantartásuk hosszútávon is fenntartható pénzügyi és humánkapacitás szempontjából is. A helyi lakosságból egyre többen kertészkednek, komposztálnak. A közterületek változatos szabadidős funkciókat, használható közösségi tereket kínálnak a különböző lakossági csoportok számára.
Tájrendezés, természetvédelem	... a települést körülvevő természetvédelmi területek biodiverzitásának védelmét a helyi lakosság, a helyi vállalkozások és a térségi szereplők egyaránt prioritásként kezelik. A települést körülvevő mezőgazdasági területeket megművelik, az invazív fajok terjedését sikeresen korlátozzák. A település sikeresen ösztönzi a Telkiből kiinduló, jellemzően hétvégi szelíd turizmust, amelynek keretében környezetileg tudatos, kislábnyomú látogatók érkeznek a településre.

Fő célok

Tématerület	Fő célok
A település nagyságrendje, településszerkezet, területfelhasználás	<ul style="list-style-type: none"> • jelenlegi beépítettségi mérték megőrzése • hagyományos településkép védelme • burkolt felületek arányának csökkentése, zöldfelületi intenzitás növelése
Közlekedési infrastruktúra	<ul style="list-style-type: none"> • mikromobilitási eszközök és közösségi közlekedés arányának növekedése a települési modal splitben • kerékpáros és gyalogos közlekedési biztonság és minőség növekedése a településen
Közmű infrastruktúra	<ul style="list-style-type: none"> • egészséges ivóvíz fenntartható biztosítása • csapadékvíz megtartása annak minél nagyobb százalékában • épületenergetikai kibocsátás csökkenése, megújuló energiaforrások arányának növekedése • monitoring rendszer fejlesztése
Zöldterületek, közterületek	<ul style="list-style-type: none"> • zöldfelületi intenzitás és csapadékvíz-megtartó képesség növelése önkormányzati területeken • zöldfelületi intenzitás és csapadékvíz-megtartó képesség növelésének ösztönzése magántelkeken



	<ul style="list-style-type: none"> • közösségi, sport és rekreációs célú közösségi terek mennyiségének és minőségének növekedése
Tájrendezés, természetvédelem	<ul style="list-style-type: none"> • települést körülvevő természetvédelmi területek biodiverzitásának sikeres védelme • szelíd, fenntartható turizmus bővülése

3. Fejlesztési fókuszterületek

A képviselői és intézményvezetői interjúk alapján több olyan fejlesztési fókuszterület is kirajzolódott, ahol az önkormányzatnak rövid-, közép- vagy hosszútávon jelentősebb fejlesztési mozgástere lenne. A válaszadók részletesen kifejtették javaslataikat, hogy melyik fókuszterületen milyen fejlesztéseket tudnának elképzelni.

A temető környéke

Az interjúalanyok a temető környékét jelenleg inkább problémás, ugyanakkor stratégiai jelentőségű fejlesztési területként írják le.

Egyfelől erősen kritikus hangok jelennek meg: a területet többen „szégyenfoltként” jellemzik, amely méltatlan a település összképéhez. A temető bővítése napirenden van a növekvő halálozási arány miatt, ugyanakkor a környezet rendezetlensége és a zajterhelés további feszültségeket okoz.

Másfelől többen hangsúlyozzák, hogy a helyszín kiemelt jelentőségű, hiszen a település egyik „kapujaként” funkcionál, ezért a megújítása szimbolikus és gyakorlati szempontból is fontos lenne. Felmerültek konkrét fejlesztési ötletek is, például közcélú sport- és szabadidős funkciók (pumpapálya, tenispálya, közpark stb.), amelyek akár bevételt is generálhatnának az önkormányzat számára bérleti konstrukciókon keresztül.

A fiatalok szempontjából a helyzet különösen releváns: jelenleg kevés olyan tér van, amely kifejezetten a kamasz korosztályt szólítja meg, így informálisan például a Muskáti park és játszótér vált találkozási ponttá. Az interjúk alapján hiányzik az a tudatosan kialakított infrastruktúra és intézményi háttér, amely hosszabb távon is közösségbe tudná szervezni ezt a korosztályt.

Az MLSZ előtti terület

A válaszadók az MLSZ-szel szembeni területet elsősorban stratégiai tartalékként és a „türelmes kivárás” területeként írják le, vagyis olyan értékes földdarabként, amelyet jelenleg nem érdemes elkapkodva beépíteni. Felmerül az a javaslat is, hogy a két telek esetleges elcserélése később jobb értékesítési vagy hasznosítási lehetőséget teremthetne. A területet összességében nagyon értékesnek tartják, ezért a döntésekben a hosszabb távú szempontok dominálnak.

Az MLSZ korábban kedvezményes helyi használatot is biztosított bizonyos sport- és teremfunkciókhoz, amit egyesek „zárványként” emlegettek. Ez azt jelzi, hogy a helyi lakosok számára valaha közvetlenebb, közösségi jellegű hozzáférés is létezett, amit érdemes lenne újra megvizsgálni. Több interjúalany szerint ezt a lehetőséget ismét napirendre kellene venni, különösen azért, mert a sport- és közösségi funkciók Telkiben fontos igényként jelennek meg.



A térség kezelésénél a válaszadók régiós együttműködést is szükségesnek látnak. Felmerült, hogy Páty és Budajenő bevonásával kellene újragondolni a terület jövőjét, mivel jelenleg „mindenki a saját peccenyéjét sütögeti”, vagyis a települések inkább külön-külön, mintsem összehangoltan próbálnak fejleszteni.

A Szőlő sor

A Telki Szőlő sort a válaszadók többnyire spekulációs célú területként látják, amelyet sem az önkormányzat, sem a helyi lakók nem tekintenek kedvezőnek. A vélemények alapján a terület jelenlegi formájában nem fenntartható hosszú távon: a kis parcellák külön-külön nem igazán életképesek, nincs megfelelő közlekedési kapcsolatuk, és sokan úgy érzik, hogy a tulajdonosi logika inkább telekspekulációra, mintsem érdemi hasznosításra épül.

Ezzel szemben többen azt gondolják, hogy a területnek zöld, rekreációs funkciót kellene adni. Felmerült például egy levendulamező, városi farm, tulipános vagy más, közösségi és látványosságként is működő „puha” hasznosítás, amely bevételt is hozhatna az önkormányzatnak.

A sportfunkciók szintén fontos alternatívaként jelennek meg. Többen említettek bringapályát, MTB-versenyt vagy egyfajta aktív rekreációs zónát, amelyhez infrastruktúra és tudatos marketing is kapcsolódhatna.

Fontos elem, hogy az önkormányzat a területet helyi védetté nyilvánította, részben azért, hogy a szőlők védelmével el lehessen kerülni a beépítést. A válaszok alapján ez összhangban van azzal a régebbi településszerkezeti céllal is, hogy a környék ne sűrűsödjön tovább, kivéve, ha az egyértelműen közérdeket szolgál. Emiatt felmerül a kisajátítás vagy a településrendezési célú megszerzés lehetősége is, ha a jelenlegi helyzetre nem születik hosszú távon működő válasz. Addig is célszerű a telekméret növelése, hogy a hatályos szabályozás adta lehetőségekhez képest kevesebb építmény jelenhessen meg.

Poppán tanya környéke

A Poppán tanya környékét a válaszadók minimális beépítésű, a környezetbe illeszkedő hasznosítását látnák szívesen, illetve a jelenlegi állapot fenntartása is támogatott.

A terület egy része a helyiek szemében alulhasznosított, ugyanakkor fejlesztésre is alkalmas lenne. Felmerült, hogy a Poppán tanya környékén alacsony sorházak is elhelyezhetők lennének, például néhány kisebb egységben, de a hangsúly inkább azon van, hogy a terület zöldőbb, élhetőbb és természetközeli legyen. A jegyzet szerint a környéken a bolti ellátottság gyenge és drága, ezért a területfejlesztést egyesek a helyi lakhatási és életminőségi igényekhez is kapcsolják.

A válaszokból az is látszik, hogy a térség közlekedési és szabályozási szempontból sem egyszerű. Az összekötő út megépítését többen nem tartják reálisnak, sőt olyan vélemény is megjelent, hogy a terv később törlésre kerülhet. Emiatt a területet sokan „radaron kívüli” zónának tekintik, ahol a jelenlegi besorolás inkább papíron létezik, mintsem tényleges fejlesztési szándékot tükrözne.



A Boszorkányvölgy környéke

A Boszorkányvölgy és a Rókalyuk a válaszadók szemében több helyen „félbehagyott, tákolt és rendezetlen településszöveti foltként” jelenik meg, ahol a közterületek fejlesztése egyértelműen indokolt lenne. A közművek hiánya, a földutas megközelítés és a későbbi önkormányzati prioritáshiány miatt ezek a területek nem tudtak rendezett módon beépülni. A helyzetet az is nehezítette, hogy sok tulajdonos érintett, így a közös előrelépés nehézkes.

A Rókalyukat többen „sebként” írják le a településen, ami jól mutatja, mennyire problémásnak érzik ezt a területet. Felmerültek ugyan különféle jövőképek, például közpark, amelyben kalandpark vagy pumpapálya is létesíthető, de ezek inkább ötletszinten maradtak, miközben a közművesítés, a rendezett közterület és a használható kapcsolat hiánya továbbra is alapvető gond. Az is említésre került, hogy egy lakó saját kezdeményezésből, fusimunkában próbált javítani a helyzeten, ami egyszerre mutat helyi elköteleződést és intézményi hiányosságot.

Budajenői-patak melletti háromszögletű terület

A legkritikusabb pontok közé tartozik a falu közepén lévő vizes élőhely, illetve a Budajenői-patak környéke. Ez a terület korábban egybefüggő nádas volt, de mára erősen leromlott az állapota: zöldhulladéklerakóként használják, sok hulladék és kommunális szemét jelenik meg rajta, sőt egy időben bontott földet és sített is hordtak oda. A területet régen Telki-rétnek hívták, ami arra utal, hogy korábban sokkal természetesebb és összefüggőbb élőhely volt. A válaszadók szerint a mostani állapot lényegesen rosszabb, mint egy évtizeddel ezelőtt. Az önkormányzatnak a terület rendezése melletti elkötelezettségét mutatja, hogy pályázatot nyújtott be a KEHOP ZKI 2.2.1. pályázati forrás esetleges bevonására (a pályázat felfüggesztésre került a keretösszeg kimerülése miatt).

A vizes élőhely kapcsán a fő fejlesztési irány inkább az ökológiai helyreállítás lehetne, nem pedig a további beépítés. A Budajenői-patak esetében lefolyáslassításra és csapadékvíz-elvezetési szempontú beavatkozásra lenne szükség, amit érdemes lenne ökológus szakértővel is megvizsgáltatni.

IV. A településfejlesztési fő irányokhoz kapcsolódó szakterületi fejlesztési javaslatok

1. A település nagyságrendje, településszerkezet, területfelhasználás, településkép

- Alapvető cél, hogy a lakónépeség száma érdemben ne nőjön, ugyanakkor fontos szempont, hogy a növekedés korlátozása ne zárja ki a már itt élők generációs helybenmaradási igényeinek biztosítását.
- Ahhoz, hogy a település megtartsa a jelenlegi léptékét fontos, hogy **beépítésre szánt területei ne növekedjenek**. A minőségi fejlesztések előtérbe helyezése érdekében szükséges a szabályozások felülvizsgálata, összehangolva a közmű-, közlekedési- és humán infrastruktúra javításának és fejlesztésének lehetőségeivel.
- A beépítés sűrűsödése elkerülésének egyik eszköze lehet a telkek aprózódásának, illetve a lakásszám növelésének megakadályozása.



- **Kertvárosias karakter megőrzése és erősítése.**
- **Közlekedési problémák sokrétű kezelése** szükséges a településrendezési eszközökben.
- Szükséges a belső közlekedési hálózat átgondolása, alternatív megoldások keresése az egyes településrészek kapcsolat-rendszerének javítása, a településközpontok élhetőbbé, használhatóbbá tétele, valamint az intézmények jobb megközelítése érdekében egyaránt.
- **Táji és természeti adottságok megőrzése.**
- Funkcionálisan alulhasznosított önkormányzati területek gyors aktiválása közösségi, rekreációs vagy vegyes funkciókkal (pl. kisebb közpark, közösségi kert, ideiglenes közösségi terek).
- Településképet erősítő, egyszerű arculatfejlesztési eszközök (utcabútor, egységes tájékoztatás, kisebb központi térépítések) bevezetése az Ófalu és a fő közlekedési tengelyek mentén.
- Beépítetlen telkek hasznosítását elősegítő, világos szabályozási és kommunikációs keretek – pl. útmutató a településképbe illeszkedő beépítésről.

1.1. Településközponti vegyes területek

- A **településközpont funkcionális gazdagítása**: kulturális, kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó egységek létrehozása.
- Óvodafejlesztés, bővítés, ezek helyének kijelölése a fejlesztési, majd a szabályozási tervben.
- Korosztály szerinti igényeknek megfelelően a kulturális és szabadidős funkciók bővítési területének biztosítása, biztonságos gyalogos és kerékpáros megközelítésének biztosítása, rekreációs zöldfelület, megfelelő parkolási lehetőség kialakítása.
- Helyi szolgáltatások számára terület biztosítása.
- A beépítési határértékek Telki léptékéhez igazítása.

1.2. Lakóterületek

- **Beépítési lehetőségek, épületmagasság, a területhasználat intenzitásának, közlekedési kapcsolatok átgondolása** szükséges a település jövőbeni nagyságrendjének függvényében.
- Kertvárosias beépítés erősítése.
- Lakóterületen belüli gyalogos, kerékpáros kapcsolatok biztosításához, rendszerszerű gyalogos, kerékpáros utak helyének kiszabályozása, **az átjárhatóság javítása**, például a Fő utca és az Orgona utca közötti tömbben.
- Üres telkek beépülésének preferálása a meglévő építészeti értékek megőrzésével.
- Lakóterületen belül zöld-, rekreációs-, közösségi terek, parkok, játszóterek, sport-, szabadtéri fitnessz parkok, kutyafuttató kialakítása.
- Helyben lévő szolgáltatások számára lehetőség biztosítása.

1.3. Különleges területek

- A fejlesztési területek rendeltetésének és beépítési mértékének átgondolása.



2. Közlekedési infrastruktúra

- Helyi léptékű **gyalogos- és kerékpáros infrastruktúra gyors fejlesztése** (járdahiányos szakaszok pótlása, biztonságos átkelések, kerékpártárolók, B+R pontok, szervízpontok kialakítása).
- Településrészek és alközpontok gyalogos, kerékpáros hálózattal való jobb összekapcsolása – részben vonalas zöldinfrastruktúrával (fasorok, zöldsávok) kombinálva.
- **A Fő utca mentén kiépítendő, elválasztott kerékpáros infrastruktúra támogatandó.** A lakóutcák kiépítettsége megfelelő a kerékpáros forgalom számára is (a terepviszonyok nem mindenhol támogatják ezt a közlekedési módot).
- Közösségi közlekedés használatát ösztönző, „puha” eszközök (információ, menetrendi illesztés, P+R/B+R jellegű kisebb beavatkozások) a már meglévő kapcsolatokra építve.
- Az **ingázó forgalom csökkentése** a közlekedők tudatos közlekedési mód választásával, az otthon dolgozás lehetőségének kihasználásával, a helyi kereskedelmi, illetve szolgáltatási funkciók bővítésével, mindazon funkciók megjelenése, amely a gépjárművel történő utazások számának csökkenését jelenti.
- A **térségi közösségi közlekedés fejlesztés területén** a helyi érdekek képviselője (a legközelebbi agglomerációs vasútállomásra közlekedő buszjárat indítása, támogatása a Volánnál; a vasútállomásokon bővített P+R parkolófelületek megvalósítása).
- **Közlekedésbiztonsági jellemzők javítása** (kiterjedt gyalogosfelületek, forgalomcsillapítás, csomóponti átépítések).
- **A belső gépjármű-forgalom csökkentése.**
- Gyalogosbarát településközpont kialakítása.
- A lakóterületeken a gyalogosközlekedés felületeinek fejlesztése.
- Fenntartható közlekedési módok lehetőségeinek megteremtése (kerékpáros infrastruktúra fejlesztése, kerékpáros-barát utcák kiépítése, mikromobilitás helybiztosítása).
- **A fenntartható (zöld) közlekedési módok népszerűsítése.**
- **Csapadékvizek elvezetésének, illetve helyben tartásának megoldása,** a meglévő (hiányos) rendszer felülvizsgálata.
- Minden új beruházás, fejlesztés esetén alapvető fontosságú a fejlesztés várható közlekedési hatásainak előrebecslése, kiértékelése és a lehetséges problémák elhárításához szükséges közlekedési beruházások fejlesztéssel párhuzamos megvalósítása.

3. Közmű infrastruktúra

Vízellátás területén jelentkező fejlesztési célok, fő irányok összefoglalása:

- A közüemi ivóvízhálózat teljes körűvé tétele a belterületen, az **ellátottság 100 %-ra emelése.**
- A hálózat kapacitásának és ellátás-biztonságának folyamatos fenntartása a regionális BIRV-rendszerrel összehangolva, különös tekintettel a klímaváltozás okozta fokozott igénybevételre.
- Ivóvízellátó hálózat folyamatos jó karban tartása, a szükséges rekonstrukciók elvégzése, ezzel a hálózati veszteség csökkentése.
- A **vízfogyasztás csökkentése** takarékosági szemlélet erősítésével, az egy főre eső napi fogyasztás az eddigi pazarló értékről az országos átlag irányába szorítandó.



- Csúcsigények kezelése, monitoring rendszere (tározás, nyomásszabályozás).
- **Új fejlesztési területek vízellátásának előzetes kapacitásvizsgálata.**

Szennyvízelvezetés, szennyvízkezelés területén jelentkező fejlesztési célok, fő irányok összefoglalása:

- A közcsatorna-hálózat hiányzó szakaszainak kiépítése a csatornázatlan belterületi ingatlanoknál, a **rácsatlakozási arány 100 %-ra emelésének** céljával.
- Kedvező közcsatorna kiépítettség és rákötés ellenére előforduló még ma is szikkasztóként üzemelő egyedi, **házi szennyvízgyűjtő medencék megszüntetése.**
- Gördülő Fejlesztési Tervben rögzített felújítási és pótlási feladatok ütemezett megvalósítása.
- A **volt szennyvíztisztító-telep** területének rendezett felhagyása és a terület jövőbeni **funkcióváltásának megtervezése az átemelő számára önálló telek kialakításával.**
- **Új beépítések előtt a közcsatorna hálózat és a műtárgyak kapacitásának felülvizsgálata.**

Csapadékvíz elvezetés, vízvisszatartás és csapadékvíz-vízgazdálkodás területén jelentkező fejlesztési célok, fő irányok összefoglalása:

- A **csapadékvíz-elvezető rendszer** egységes hidraulikai tervezéssel való **rekonstrukciója és bővítése, különösen a Juhar utca, a Rákóczi utca és a Sün utca** térségében azonosított problémás szakaszokon.
- A zöld-kék infrastruktúra szemlélet érvényesítése, **esőkerterek, záportározók, övások, rönkgátak és felszín alatti tározók kialakítása**, az adott projektet megalapozó tanulmányterv megvalósítása KEHOP Plusz pályázat segítségével.
- A **Budajenői-patak revitalizálása**, a meder természet közeli rehabilitációja, a parti sáv növényzetének helyreállítása, a 6-6 m-es parti sáv fenntarthatóságának biztosítása KEHOP Plusz pályázat segítségével.
- A **csapadékvíz helybentartásának** és helyi hasznosításának **előtérbe helyezése**, ösztönzése (szikkasztás, öntözési célú gyűjtés) a lefolyó víz mennyiségének csökkentése érdekében.
- Kisebb léptékű, decentralizált csapadékvíz-kezelési megoldások (esőkerterek, vízvisszatartó zöldfelületek, átereszek javítása) pilot jelleggel kritikus pontokon.
- **Új beépítések esetén a telek szintjén is csapadékvíz-visszatartási megoldások előírása.**
- Önkormányzati kezelésű **vízvezető árkok rendszeres karbantartásának** megszervezése, a hiányos szakaszok pótlása.

Villamosenergia ellátás területén jelentkező fejlesztési célok, fő irányok összefoglalása:

- A meglévő közép- és kisméretű villamosenergia hálózatok kapacitásának folyamatos ellenőrzése és szükség szerinti fejlesztése, különösen az új beépítési területek csatlakozása esetén.
- A villamosenergia légvezetékes hálózatok fokozatos, lehetőség szerinti **földkábeles kiváltása**, különösen a település közterületi képét érintő belterületi szakaszokon.



- **Közvilágítás korszerűsítése** (pl. LED, okosvezérlés), ami viszonylag gyorsan látványos komfort- és energiahatékonysági javulást hoz.
- Az önkormányzati tulajdonú közvilágítási hálózat napelemes-LED technológiájú bővítésének folytatása, az energia-megtakarítás eredményeinek rendszeres nyomon követése.
- Az **elektromos közlekedés** (e-kerékpár, e-jármű) terjedésével összefüggésben **töltőállomások elhelyezésére** alkalmas területek kijelölése a közterületi és parkolási fejlesztésekkel összhangban.
- **Új beépítések esetén a hálózati csatlakozás kötelezettségének megőrzése és a szükséges kapacitásfejlesztés előírása.**

Földgázellátás területén jelentkező fejlesztési célok, fő irányok összefoglalása:

- A meglévő földgázelosztó hálózat fenntartása és karbantartása, a biztonsági övezetek (nagyközép-nyomású vezeték mentén 5-5 m) érvényesítése a területhasználat szabályozásában.
- **Új épületek esetén a korszerű, energiahatékony fűtési megoldások (hőszivattyú, napenergia) előnyben részesítése.**
- A fosszilis energiahordozóktól való fokozatos elszakadás elősegítése a helyi építési szabályozásban, az épületek energiahatékonyságának javításával párhuzamosan.
- A meglévő gázhálózat kapacitásának megfelelő fenntartása az átmeneti időszakokra, a felhasználói igények változásának figyelembevételével.

Megújuló energiahasználat területén jelentkező fejlesztési célok, fő irányok összefoglalása:

- **A napenergia hasznosításának aktív támogatása**, a helyi építési szabályozásban a napelemek és napkollektorok elhelyezhetőségének biztosítása, szabályozása a településképi előírásokkal összhangolva.
- **Az önkormányzati tulajdonú épületeken megújuló energia alkalmazásának fokozása**, mint demonstratív és hosszú távon költségcsökkentő beavatkozás.
- napelemes rendszerek telepítése, az energiamérleg javítása és az önkormányzat energiafüggetlenségének növelése érdekében.
- Hőszivattyús rendszerek és geotermikus energia hasznosításának ösztönzése az épületek fűtési igényeinek kielégítésére, a fosszilis tüzelőanyagok kiváltásaként.

Vezetékes és vezeték nélküli elektronikus hírközlés területén jelentkező fejlesztési célok, fő irányok összefoglalása:

- **Belterületen** és beépítésre szánt területeken az **új hírközlési hálózatokat kizárólag föld alatti** elhelyezéssel szabad kiépíteni, a meglévő légvezetékes szakaszok fokozatos föld alatti kiváltásának ösztönzése főleg a tervezett új beruházások nyomvonalá mentén
- Az elektronikus hírközlési hálózatok tervezésénél a közterületek igényes kialakítási lehetőségének figyelembevétele.
- A szélessávú internet és a mobilhálózati lefedettség folyamatos javítása a növekvő adatforgalmi- és az „otthonról” történő munkavégzés lehetőségének biztosítására



- Az optikai kábelhálózat fejlesztése, a közterületi wifi-lefedettség bővítése és együttműködés a 4G/5G-hálózati rendszerek kiterjesztésével

4. Zöldterületek, közterületek

- A települési zöldfelületi rendszer fejlesztése során elsődleges cél **a meglévő közparkok, zöldterületek és közterületi zöldsávok hálózatos összekapcsolása**, különös tekintettel a Budajenői-patak menti területekre, a lakóterületi zöldfelületekre és az intézményi kertekre.
- A meglévő **közparkok és közkerti területek funkcionális megújítása** szükséges korszerű közösségi, rekreációs és pihenési funkciók kialakításával, árnyékolt ülőfelületek, játszóterek és kisebb közösségi találkozóhelyek létesítésével.
- Vonalas zöldinfrastruktúra – fasorok, zöldfolyosók – lépcsőről lépésre történő kiépítése a fő közlekedési tengelyek, gyalogos-kerékpáros útvonalak mentén.
- A település közterületein átfogó fateleptítési és fasor-rehabilitációs program indítása szükséges a nyári túlmelegedés mérséklése, a települési mikroklíma javítása és a gyalogos közlekedés komfortjának növelése érdekében.
- A **Budajenői-patak mentén természetközeli rekreációs zöldfolyosó kialakítása** javasolt gyalogos és kerékpáros kapcsolatokkal, pihenőhelyekkel és ökológiai szempontból kedvező növénytelepítésekkel.
- A **csapadékvíz helyben tartása** érdekében a közterületeken természetes vízviasszatartási megoldások – esőkertek, szikkasztó zöldsávok, vízáteresztő burkolatok és kisebb záportározó elemek – alkalmazása szükséges.
- A gyalogos és kerékpáros közlekedési hálózat fejlesztését össze kell kapcsolni a zöldinfrastruktúra fejlesztésével, biztosítva a településrészek közötti biztonságos és zöldfelületekkel kísért kapcsolatokat.
- A lakóterületeken belül kisebb léptékű közösségi zöldterek, pihenőkertek, szabadtéri sport- és rekreációs funkciók kialakítása szükséges a helyi közösségi élet és a családbarát települési környezet erősítése érdekében.
- A közterületi zöldfelületek fenntartása során előnyben kell részesíteni az őshonos és szárazságtűrő növényállomány alkalmazását, valamint az alacsony fenntartási igényű, klímaadaptív kertészeti megoldásokat.

5. Tájrendezés, természetvédelem

- A település tájkarakterének és kertvárosias arculatának megőrzése érdekében a további beépítések során **a tájba illeszkedő léptékű és karakterű fejlesztések előnyben részesítése** szükséges.
- A Budai Tájvédelmi Körzethez kapcsolódó természetközeli területek és ökológiai kapcsolatok megőrzése érdekében biztosítani kell az ökológiai hálózat folytonosságát, különösen a patakmenti és erdőszegélyi területeken.
- A **Budajenői-patak és kapcsolódó élőhelyeinek rehabilitációja** során természetközeli meder- és partkezelési megoldások alkalmazása szükséges, a természetes vegetáció és vízparti élőhelyek megerősítésével.



- Az agglomerációs beépítési nyomás mérséklése érdekében **a tájképi és ökológiai szempontból érzékeny területeken a beépítés intenzitásának korlátozása és a biológiailag aktív felületek megőrzése** szükséges.
- A **természetes vízviszatarítási módszerek táji rendszerbe történő integrálása** érdekében záportározók, szikkasztó területek és természetközeli vízmegtartó elemek kialakítása javasolt.
- A mezőgazdasági és természetközeli területek közötti **ökológiai pufferzónák, mezővédő erdősávok és fasorok fejlesztése** szükséges az élőhelykapcsolatok erősítése és az eróziós folyamatok mérséklése érdekében.
- A település tájképi szempontból érzékeny területein **biztosítani kell a kilátások, látványkapcsolatok és domborzati adottságok védelmét, különösen a szőlőhegyi és domboldali térségekben.**
- Az inváziós növényfajok visszaszorítása és a természetközeli élőhelyek fenntartása érdekében hosszú távú tájkezelési és természetvédelmi program kidolgozása szükséges.
- A rekreációs célú használatot és a természetvédelmi szempontokat összehangoltan szükséges kezelni, különösen a patakmenti és erdőközeli területeken, a környezeti terhelések minimalizálása mellett.
- **Tanösvények, rövid, családbarát turistaútvonalak és kilátópontokhoz vezető tematikus séták kijelölése**, tájékoztató táblákkal, pihenőhelyekkel.
- **Ökoturisztikai és rekreációs kínálat erősítése** (gyalogos, kerékpáros, lovas útvonalak jelölése, kommunikációja) – elsősorban a meglévő útvonalak és táji értékek „láthatóvá tételével”.
- Környezeti nevelési és szemléletformáló elemek integrálása a zöldfelületek és tanösvények fejlesztésébe (információs táblák, iskolai programokhoz kapcsolódó helyszínek).

