



TELKI

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

Elfogadva:

**Telki Község Önkormányzat Képviselő-testületének
135/2016. (XII.12.) önkormányzati határozatával**

ALÁÍRÓLAP

MEGBÍZÓ: **Telki Község Önkormányzat**
Cím: 2089 Telki, Petőfi utca 1.
Képviseli: Deltai Károly polgármester

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

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

IRÁNYÍTÓ TERVEZŐ: **Pintér Ferenc**
okl. építészmérnök
településtervezési vezető tervező
területrendezési tervező
településrendezési szakértő
É 01-1719, TT/1 01-1719
TR 01-1719, SZTT 01-1719

TELEPÜLÉSTERVEZÉS: **Bálizsné Nagy-Pál Anna**
okl. építészmérnök
építész vezető tervező
településtervezési vezető tervező
területrendezési tervező
É/1 01-0574, TT/1 01-0574, TR 01-0574

**TÁJRENDEZÉS, ZÖLDFELÜLET,
KÖRNYEZETVÉDELEM:** **Koprda Ildikó**
okl. táj- és kertépítészmérnök
K 01-5171, TK 01-5171, TR 01 5171

Petrik Dorottya
tájrendező és kertépítő mérnök

Horváth Krisztina
okl. tájépítészmérnök



mérnöki
manager
iroda

ALTERVEZŐK

KÖZLEKEDÉS:

Heckenast & Heckenast Bt.

1146 Budapest, Erzsébet királyné útja 2/A.

Heckenast Judit

okleveles közlekedésmérnök

Tkö-01-5295



KÖZMŰVEK:

KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.

1016 Budapest, Naphegy utca 26.

Hanczár Zsoltné

okl. gépészmérnök,

okl. városépítési szakmérnök

TE, TH, TV-01-24188



Bíró Attila

okl. vízépitőmérnök

TE, TH, TV-01-2456



Csima-Takács Judit, okl. tájépítésmérnök

Hanczár Gábor, okl. infrastruktúra építőmérnök

Herczik Eszter, okl. tájépítésmérnök

**Telki Község Önkormányzat Képviselő-testületének
135/2016. (XII.12.) önkormányzati határozata
Telki Község Településszerkezeti tervének elfogadásáról**

- 1.) Telki Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 9/B. § (2) bekezdés a) pontja alapján Telki Község Településszerkezeti tervét e határozat 1. és 2. melléklete szerint elfogadja.

A Településszerkezeti terv

1. melléklete a településszerkezeti terv leírása,

2. melléklete az M=1:6 000 méretarányú településszerkezeti tervlap.

- 2.) Telki Község Településszerkezeti terve az elfogadástól számított 30. napon lép hatályba.
- 3.) E határozat elfogadásával hatályát veszti Telki Község 134/2006. (08.30.) sz. határozattal elfogadott Településszerkezeti terve.
- 4.) Felkéri a polgármestert, hogy Telki Község Településszerkezeti tervének Telki Község honlapján történő közzétételéről gondoskodjon, továbbá 15 napon belül értesítse az állami főépítész hatáskörben eljáró kormányhivatalt és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervet az elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérési lehetőségéről.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester



Deltai Károly
polgármester



Dr. Lack Mónika
jegyző

A kivonat hiteles:



Dr. Lack Mónika
jegyző



1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

1.1. A területfelhasználás

Telki Község közigazgatási területe építési szempontból beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt) és beépítésre nem szánt területekre tagolódik.

A beépítésre szánt területek jellemzően - de nem kizárólag - a meglévő belterületek.

A településszerkezeti terv (TSZT) meglévő beépítésre szánt területfelhasználásként jelöli a jelenleg is építési övezetbe sorolt területeket, függetlenül attól, hogy bel-, vagy külterületbe tartoznak.

A TSZT tervezett beépítésre szánt területfelhasználásként jelöli azon beépítésre szánt (további beépítésre kijelölt) területeket, amelyek jelenleg még nem tartoznak építési övezetbe, de amelyek a fejlesztési igények szerint ütemezetten építési övezetbe sorolhatók (igény, illetve szükség esetén belterületbe vonhatók), amennyiben a felhasználásukhoz szükséges infrastruktúra (közútról vagy magánútról gépjárművel történő megközelítés és az előírt közműellátás) rendelkezésre áll vagy a tervezett használatba-vételig biztosítható.

A beépítésre szánt területfelhasználási egységeket a tervezett szerkezeti elemek figyelembe vételével, a területi adottságok alapján kell építési övezetbe sorolni, ennek során a tervlapokon feltüntetett védőterületeknek, védőtávolságoknak és védősávoknak, valamint a szomszédos területfelhasználási egységeknek az érintett területfelhasználásra gyakorolt hatásait az építési övezetek kialakításánál figyelembe kell venni.

A külterületek jellemzően, de nem kizárólag a beépítésre nem szánt területek.

	Földhivatali nyilvántartás szerint
Közigazgatási terület	1047 ha
- ebből belterület	259,2 ha
- ebből külterület	787,8 ha

(A „4. A település területi mérlege” fejezetben szereplő területi adatok - a mérési pontatlanság miatt - a földhivatali adatokhoz képest 0,5% eltérést mutatnak.)

A település igazgatási területe az alábbi területfelhasználási egységekbe tartozik:

A) Beépítésre szánt területek:

1. Lakóterületek

Kertvárosias lakóterület (Lke)

Falusias lakóterület (Lf)

2. Vegyes területek

Településközpont vegyes terület (Vt)

3. Különleges területek

Egészség-gazdaság területe (K-Egü)

Kutatás-fejlesztés és rekreáció területe (K-Kfr)

Kilátódomb területe (K-Kd)

Zöldbe ágyazott vendéglátás és szálláshely-szolgáltatás területe (K-Zvsz)

Jelentős zöldfelülettel rendelkező intézmények területe (K-Zi)

Temető terület (K-T)

Szennyvízkezelés területe (K-Szk)

Egyedi funkcióval rendelkező intézmények területe (K-Ei)

Szálláshely-szolgáltatás területe (K-Sz)

Mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)

Telki Község településszerkezeti tervében a beépítésre szánt területek jellemzői az alábbiak:

	TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG	MEGENGEDETT LEGNAGYOBB BEÉPÍTÉSI SÚRÚSÉG	KÖZMŰVESÍTETTSÉG
Lke	Kertvárosias lakóterület	0,6	teljes
Lf	Falusias lakóterület	0,5	teljes
Vt	Településközpont vegyes terület	1,0	teljes
K-Egü	Különleges terület - egészség-gazdaság területe	1,3	teljes
K-Kfr	Különleges terület - kutatás-fejlesztés és rekreáció területe	0,8	teljes
K-Kd	Különleges terület - kilátódomb területe	0,2	teljes
K-Zvsz	Különleges terület - zöldbe ágyazott vendéglátás és szálláshely-szolgáltatás területe	0,1	teljes
K-Zi	Különleges terület - jelentős zöldfelülettel rendelkező intézmények területe	0,2	teljes
K-T	Különleges terület - temető terület	0,2	teljes
K-Szk	Különleges terület - szennyvízkezelés területe	0,5	teljes
K-Ei	Különleges terület - egyedi funkcióval rendelkező intézmények területe	0,8	teljes
K-Sz	Különleges terület - szálláshely-szolgáltatás területe	0,5	teljes
K-Mü	Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület	0,8	teljes

B) Beépítésre nem szánt területek:

1. Közlekedési területek
 - Közúti terület (KÖu)
2. Zöldterületek (Z)
3. Erdőterületek
 - Védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev)
 - Közjóléti rendeltetésű erdőterület (Ek)
4. Mezőgazdasági területek
 - Korlátos mezőgazdasági terület (Mko)
 - Általános mezőgazdasági terület (Má)
 - Védett tájhasználatú szőlőhegyi kertés mezőgazdasági terület (Mk-Sz)
5. Vízgazdálkodási területek (V)
6. Különleges beépítésre nem szánt területek
 - Kutatás-fejlesztés és rekreáció területe (Kb-Kfr)

Telki Község településszerkezeti tervében a beépítésre nem szánt területek jellemzői az alábbiak:

	TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG	KÖZMŰVESÍTETTSÉG
KÖu	Közúti terület	közművesítetlen
Z	Zöldterületek	hiányos közművesítettségű
Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület	közművesítetlen
Ek	Közjóléti rendeltetésű erdőterület	hiányos közművesítettségű
Mko	Korlátos mezőgazdasági terület	hiányos közművesítettségű
Má	Általános mezőgazdasági terület	hiányos közművesítettségű
Mk-Sz	Védett tájhasználatú szőlőhegyi kertes mezőgazdasági terület	hiányos közművesítettségű
V	Vízgazdálkodási területek	közművesítetlen
Kb-Kfr	Különleges beépítésre nem szánt terület - kutatás-fejlesztés és rekreáció területe	legalább részleges közművesítettség

1.1.1. *Beépítésre szánt területek*

A beépítésre szánt területek a jellemzően már beépített és a további beépítésre szánt területek. A település beépítésre szánt területei azon területek, amelyeken belüli építési övezetekben az építési telkek megengedett beépítettsége legalább 5%.

Új beépítésre szánt terület kijelölés a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével nem tervezett.

Az egyes területfelhasználási egységek tekintetében az új kijelölések a már korábban kijelölt beépítésre szánt területeken belüli átsorolásokból adódnak.

A település igazgatási területének beépítésre szánt területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:

Lakóterületek

A lakóterületek kertvárosias és falusias lakóterületi kategóriába taroznak.

Új lakóterület kijelölésére - a jelenlegi lakóterületek beépítésében lévő jelentős tartalékok miatt - a már meglévő beépítésre szánt területeken belül nem kerül sor.

Kertvárosias lakóterület (Lke)

Lke területfelhasználásba sorolt a település lakóterületének csaknem 98%-a, azaz a Víziváros településrész Rákóczi utca környékén kijelölt falusias lakóterületek kivételével minden lakóterület.

Új kijelölés alapján Lke jelű területfelhasználásba kerülnek átsorolásra Újtelki településrészen a Gyöngyvirág utca két oldalán lévő, korábbi falusias lakóterületek.

Falusias lakóterület (Lf)

Lf jelű területfelhasználásba sorolt a Víziváros településrész Rákóczi utca környékén kijelölt hagyományosan falusias jellegű településmag falusias lakóterületei és

Új kijelölés alapján lakóterület nem kerül Lf jelű területfelhasználásba.

Vegyes területek

Településközpont vegyes terület (Vt)

A település fejlődése nyomán három területileg és funkcionálisan elkülönülő településközpont vegyes terület került kijelölésre:

- a) Ófalu településrész Fő utca - Petőfi utca környezetében kialakult igazgatási-hitéleti-közösségi funkciójú intézmények területe,

- b) Kórház fasor környezete kiterjesztve a Napsugár útig elsősorban egészségügyi, szociális, szolgáltató, rekreációs funkciójú intézmények számára,
- c) Muskátli utca - Budajenői út környezete az oktatási, nevelési, kereskedelmi létesítmények elhelyezésére.

Új kijelölés alapján településközpont vegyes területek nem keletkeznek, a meglévők funkcionális differenciálása, átsorolása teremt lehetőséget a szükséges és javasolt funkciók elhelyezésére.

Különleges területek

Egyedi funkciót hordozó különleges területek mind a belterületen, mind a külterületen találhatóak.

A belterületen belül az alábbi különleges területek találhatóak:

- egészség-gazdaság területe - a volt Telki Kórház
- egyedi funkciót hordozó intézmények területe - a kórházzal szemben lévő terület
- kutatás-fejlesztés és rekreáció területe - Szajkó utca környezetében
- Kilátódomb területe - Kilátó köz környezete
- szálláshely-szolgáltatás területe - Nárcisz utca melletti terület
- zöldbe ágyazott vendéglátás és szálláshely-szolgáltatás területe - Boszorkányvölgy településrészén a Lejtő utca mellett
- temető terület - a Temető utca környezetében

A külterületen az alábbi különleges területek találhatóak:

- egyedi funkciót hordozó intézmények területe - távlatban kijelölt, a szabályozási tervben építési övezetbe nem sorolt terület az Öreghegy településrészhez csatlakozó külterületen
- jelentős zöldfelülettel rendelkező intézmények területe - Budajenő közigazgatási határa mentén, melynek távlatban kijelölt részét, továbbá a szennyvíztisztító telep környezetében szintén távlatban kijelölt területet a szabályozási terv építési övezetbe nem sorolt területként ábrázolja
- szennyvízkezelés területe - a Napsugár út külterületi szakasz mentén.

Új kijelölés alapján különleges területek csak a külterületen találhatóak. A hatályos TSZT által kijelölt központi vegyes terület egy része a temető bővítési területe, egy része távlatban kijelölt, a szabályozási tervben építési övezetbe nem sorolt egyedi funkciót hordozó intézményi terület lesz. Új kijelölés alapján a hatályos TSZT szerinti tanyás gazdálkodású mezőgazdasági terület egy része távlati hasznosításra kijelölt - a szabályozási tervben általános mezőgazdasági övezetbe sorolt - mezőgazdasági üzemi terület lesz.

1.1.2. Beépítésre nem szánt területek

A település beépítésre nem szánt területei azon területek, amelyen belüli építési övezetekben az építési telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5%.

Közlekedési területek

Meglévő kijelölés alapján a település közlekedési területei:

- meglévő 1103 jelű Budakeszi-Perbál összekötő út (Budajenői út, Fő utca)
- meglévő gyűjtőutak - Muskátli utca, Napsugár utca és az Árnyas utca - Völgy utca - Alsó Völgy utca - Szellő utca útvonal
- meglévő és tervezett jelentősebb szintbeni csomópontok - A megvalósult Árnyas utcai körforgalmon túl, körforgalom javasolt a Lejtő utcához, a Muskátli utcához, és a Kórház fasorhoz.
- tervezett gyalogutak - a három településközpontot felfűző, összekötő gyalogos utak, terek, útvonalak, kiszabályozott közök, tömbtagoló gyalogos átvezetések
- tervezett kerékpárút hálózat - a három településközpontot felfűző, összekötő kerékpáros utak, belterületi kerékpárhálózat kapcsolódva a külterületi útvonalakhoz
- tervezett gyalogos- és kerékpárút hálózat - egymás mellett vezetett gyalogos és kerékpáros útvonalak, illetve vegyesforgalmú felületek
- kiépített buszmegállók - Hóvirág utca, Ófalu, Rákóczi Ferenc utca, Muskátli utca, Újfalú.

Új kijelölés alapján módosul a Telkit összekötő út javasolt nyomvonala, amely a Napsugár út folytatásaként a 1103 és 1102 jelű utak közötti tervezett külterületi összekötő útként, mint helyi gyűjtőút szerepel. A körforgalmú csomópontok kiépítésével várhatóan módosul a Rákóczi

Ferenc utcai buszmegálló helye. A buszmegállók környezetében - az intézmények saját parkolóinak tehermentesítése céljából és a tömegközlekedést előnyben részesítő ingázók igényeinek kielégítésére külön P+R parkolók és annak részeként kerékpártárolók (B+R) kerülnek kijelölésre.

Zöldterületek

A Z jelű területfelhasználási kategóriába sorolt területek a település belterületén lévő, állandóan növényzettel fedett közterületek. A zöldterületek a településen a szabadidő aktív és passzív szabadtéri eltöltését szolgáló korlátlanul, illetve időben korlátozottan látogatható területei. Az egyes terület egységek jellegüknek megfelelően a hagyományos közparki, közkerti funkciók, mint a pihenés, a játék, a sport és egyéb szabadidős tevékenységek számára szolgálnak.

Meglévő kijelölés alapján Z jelű területfelhasználásba soroltak:

- Legelődombi zöldterület,
- Tengelice utca nyugati végének zöldterületei (874, 1320 hrsz.ú ingatlanok),
- Muskátli utcai Pipacsvirág Általános Iskola előtti közpark,
- Öreghegyi úti játszótér,
- Öreghegyi út déli oldalán a 1449 hrsz.-ú ingatlanon lévő zöldfelület,
- Tengelice utcai óvoda melletti zöldterület,
- Legelődombi úti, 815/8 hrsz.-ú ingatlan zöldfelülete,
- Fő út és a Nárcisz utca közötti, 418/12 hrsz.-ú ingatlan zöldfelülete,
- Gyöngy utca és Árnyas utca találkozásánál lévő zöldfelület,
- Rákóczi utca teresedésénél lévő zöldterület,
- Rákóczi út és a Fő utca közé ékelődő 65 hrsz.-ú ingatlan,
- Rákóczi utcában lévő 95, 96 hrsz.ú ingatlanok zöldterülete,
- Darázs és a Futrinka utca végénél fekvő nyárfaliget,
- Muskátli és Juharfa utca kereszteződésében elhelyezkedő játszótér,
- Mandula közben lévő játszótér.

Új kijelölés alapján Z jelű területfelhasználásba soroltak:

- Fő utcai körforgalom mellett kialakított zöldfelület,
- Hosszúhát, Tulipán utca menti zöldfelület,
- Tengelice utca menti zöldfelület.

Erdőterületek

Erdőterület területfelhasználási kategóriába tartoznak a település teljes ÉK-i oldalát elfoglaló összefüggő erdőségek, továbbá a belterületbe ékelődő kisebb erdősült, faállománnyal rendelkező területek, erdősávok. Telki tájszerkezetében a Budai Tájvédelmi Körzet védett természetes állományú, kiterjedt erdőterületei, kisebb erdősávjai továbbra is megőrzendők. A kiváló termőhelyi adottságú és Országos Erdőállomány Adattárban lévő erdőterületek fenntartandók az erdőgazdálkodási tevékenység biztosításának, a táj jellegének és a természeti értékek megőrzésének érdekében.

A kiemelkedő környezetminőség és a település vonzerejének megtartása érdekében a település erdei védendő és fejlesztendő, a folyamatos erdőborítás fenntartandó, mely hozzájárul az erdő tájképi és ökológiai értékének lehető legteljesebb mértékű megőrzéséhez.

Az erdőterületek kezelése során természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazandók, ennek során a tájképvédelem érdekében a település beépített területeihez kapcsolódóan szálaló vagy kiscsoportos szálaló vágás üzemmódban történhet az erdőmegújítás. Az erdősítések és erdőfelújítások során a tájra jellemző, ökológiai igényeknek megfelelő őshonos fajtákat kell előnyben részesíteni.

Az erdők tekintetében az Erdészeti Adatállománynak és a valós állapotnak történő megfeleltetés során új erdőterületek kerültek kijelölésre a Budai Tájvédelmi Körzet déli részén.

Az erdőterületek az Országos Erdőállomány Adattárban meghatározott elsődleges rendeltetés, a természet- és környezetvédelmi, települési érdekek, a kialakult és tervezett tájhasználat alapján az alábbi területfelhasználási kategóriákba soroltak:

- Ev jelű védelmi erdőterület
- Ek jelű közjóléti erdőterület

Védelmi erdőterület

Ev jelű területfelhasználásba soroltak a település, táj- és természetvédelmi szempontból érzékeny, védendő, erdészeti nyilvántartásban elsődlegesen védelmi rendeltetéssel bíró erdőterületei, továbbá a Budajenői-patak védelme és egyéb környezetvédelmi szempontból kijelölt erdőterületek.

Ev jelű területfelhasználásba soroltak:

- az ÉK-i településrész Budai Tájvédelmi Körzetbe tartozó erdőinek nagy része,
- A Budai TK déli, középső, lakóterületekbe ékelődő része.
- Budajenői pataktól délre kijelölt erdők,
- Telki kórház környéki erdők,
- Fő út menti erdő,
- Árnyas utca menti erdő,
- a 0119/3 hrsz.-ú ingatlanon a vízmű körül kijelölt erdő.

Új kijelölés alapján Ev jelű területfelhasználásba soroltak:

- Budai Tájvédelmi Körzet DK-i része,

Közjóléti erdőterület

Ek jelű területfelhasználásba soroltak a Budai Tájvédelmi Körzet előterében és déli részén a település beépített területeihez kapcsolódó erdők. A települési rekreációs és turisztikai szerepkör fejlesztését, a szabadidős-rekreációs lehetőségek bővítését, az erdők közjóléti funkcióinak erősítését szolgálja a közjóléti erdő területfelhasználás bevezetése.

Ek jelű területfelhasználásba soroltak:

- Budai Tájvédelmi Körzet DNy-i előterének erdői,
- Legelődomb utca menti erdősávok.

Mezőgazdasági területek

Mezőgazdasági terület területfelhasználási kategóriába tartoznak a település DNy-i oldalát elfoglaló összefüggő mezőgazdasági szántóként hasznosított területek, a Budajenői-patak menti jellemzően gyepes területek és a hagyományos szőlőművelésű területek.

Telki tájszerkezetében a művelt, jó termőhelyi adottságú mezőgazdasági területek fenntartandók, a táji- ökológiai szempontból értékes területek védendőek, és a hagyományos mezőgazdasági táj sajátos arculata megőrzendő.

A mezőgazdasági területek rendezésének célja a mezőgazdasági gazdálkodás feltételeinek megteremtése, a tájvédelmi szempontból értékes szőlőhegyi területek hagyományos tájhasználatának megőrzése, és a természetvédelmi oltalom alatt álló, illetve ökológiai értékű rétek, legelők tájhasználatának védelme az extenzívebb irányú használat által.

A mezőgazdasági területeken a helyi természeti adottságokhoz igazodó kialakult hagyományos tájhasználat, a külterület egyedi struktúrája alapján három területfelhasználási kategória került megkülönböztetésre.

- Má jelű általános mezőgazdasági terület
- Mko jelű korlátos mezőgazdasági terület
- Mk-Sz jelű védett tájhasználatú szőlőhegyi kertes mezőgazdasági terület

Általános mezőgazdasági terület

Az Má jelű általános mezőgazdasági területek a szántó művelési ágú, intenzívebb mezőgazdasági termesztésre alkalmas területeket foglalják magukba. A területfelhasználás a mezőgazdasági termelő tevékenység – növénytermesztés, állattartás és állattenyésztés, továbbá ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozás, tárolás és árusítás céljára szolgálnak - és melyeket természeti védettség, ökológiai hálózat nem érint.

Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásba sorolt:

- a település DNy-i oldalának mezőgazdasági területei,

Új kijelölés alapján Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásba sorolt:

- a település D-i, Ny-i és ÉNy-i határának 40m széles sávja.

A termőföld védelme és a kialakult tájhasználat megőrzése érdekében a mezőgazdasági célú tájhasznosítás fenntartandó.

Korlátos mezőgazdasági terület

Az Mko jelű korlátos mezőgazdasági területek a település természetvédelmi, tájvédelmi szempontból értékes, védendő, jellemzően extenzív tájhasználatú mezőgazdasági területei.

Mko jelű területfelhasználásba soroltak

- a település belterületétől délre elhelyezkedő, Budajenői-patak menti, ökológiai hálózattal érintett gyepes, nádasos területek, továbbá kisebb részben szántó művelésű mezőgazdasági területek,
- a Budai TK középső lakóterületekbe ékelődő része.

Az Mko jelű területek esetén a táj- és természetvédelmi érdekekkel összhangban cél az intenzív használat mellőzése, a beépíttelenség, a területek értékes növényállományának, élőhelyeinek megőrzése, továbbá a hagyományos tájhasználat, a természetvédelemnek alárendelt extenzívebb irányba ható folyamatok ösztönzése.

Védett tájhasználatú szőlőhegyi kertes mezőgazdasági terület

Az Mk-Sz jelű védett tájhasználatú szőlőhegyi kertes mezőgazdasági területek a hagyományos szőlőművelés fenntartására, tájképi értékének megőrzésére szolgáló területek.

Mk-Sz jelű területfelhasználásba sorolt

- a település belterületétől északkeletre, a Budai Tájvédelmi Körzet előterében elhelyezkedő, hagyományos gazdálkodás nyomait őrző Telki Szőlőhegy

A jellemzően szőlő művelési ágban nyilvántartott területeken a hagyományos szőlőművelés fenntartása és ösztönzése a cél, a tájképi szempontból is frekvenciált Szőlőhegy értékeinek, tájképi megjelenésének megőrzése mellett.

Vízgazdálkodási területek

A település vízgazdálkodási területei a vízfolyások, árkok medrének és parti sávjának, továbbá a vízellátást szolgáló létesítmények, vízbázisok területe céljára szolgálnak.

A V jelű vízgazdálkodási területek területfelhasználásba tartoznak:

- Budajenői-patak és parti sávja,
- 1033 hrsz.-ú, a 092/2 hrsz.-ú és a 0119/3 hrsz.-ú ingatlanokon lévő vízműterületek.

Új kijelölés alapján V jelű vízgazdálkodási területek területfelhasználásba tartoznak:

- Záportározó-tó a Kórház fasor és a Napsugár utca közötti patakmeder északi oldalán,
- a település kül- és belterületén csapadékvíz elvezető árkok, közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja.

A korábbi vízgazdálkodási területekhez képest újabb vízelvezető árkok jelöltek jelen tervben a vízelvezetés megoldására, mely al-, illetve földrészletek többsége a földhivatali nyilvántartás szerint vízfolyás, árok. Az újonnan kijelölt vízgazdálkodási területek többsége a külterületen a település nyugati határán és a belterületől É-ra az erdőterületek DNy-i részén található. Belterületen a Kórház fasor – Rákóczi utca vonalában és a Tulipán – Árnyas - Völgy utca vonulatában helyezkednek el a vízgazdálkodási területek.

A külterületi vízgazdálkodási területek többsége természetvédelmi, tájvédelmi szempontból értékes, ökológiai hálózattal érintett terület. A vízgazdálkodás érdekei mellett a táj adottságainak köszönhetően az élővizek mentén a természetvédelem is hangsúlyos.

Különleges beépítésre nem szánt területek

Különleges beépítésre nem szánt kutatás-fejlesztés és rekreáció területe

Új kijelölés alapján beépítésre nem szánt kutatás-fejlesztés és rekreáció területként tervezett a Szajkó utca menti 1457 és 1458 hrsz.-ú ingatlanok, beépítésre szánt kutatás-fejlesztés és rekreáció területekhez kapcsolódó, fennmaradó része.

1.2. A tájrendezés és természetvédelem

Védett természeti területek

Telki természeti értékeinek, a település ÉK-i oldalát lefedő erdőségének köszönhetően kiterjedt természetvédelmi szempontból védendő területekkel rendelkezik, ez az ökológiailag értékes terület többszintű természetvédelmi oltalom alatt áll.

A településen az alábbi védelmi kategóriák találhatók meg:

1) Nemzetközi védettségek

- Budai-hegység elnevezésű Natura2000 terület

2) Országos jelentőségű természetvédelem

- Budai Tájvédelmi Körzet,
- ex lege védett források,

3) Egyedi tájértékek

- Kórház fasori értékes faegyedek,
- Képesfa,
- Anna vadászház és környezete

4) Országos Ökológiai Hálózat elemei:

- magterület - település ÉK-i részének a Budai Tájvédelmi Körzetbe tartozó erdőterületei,
- ökológiai folyosó - Budajenői-patak külterületi szakasza a vízfolyást kísérő vízparti nádassal, gyepel borított területekkel,
- puffer terület - a belterület ÉNy-i része felett a Budai TK előterében elhelyezkedő erdőterületek.

Tájrendezés

Telki értékekben gazdag kiemelkedő táji-, természeti adottságokkal rendelkező település. Településszerkezetére az ÉNy-DK irányú sávós tagoltság jellemző, tájszerkezetének 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. A tájrendezés során az értékes védett területeknek, hagyományos tájhasználatnak, a kiterjedt erdőknek és a jellemző mezőgazdasági hasznosításnak a megőrzése a cél.

A külterületek javasolt területfelhasználási rendszere az alábbi szempontok alapján került meghatározásra:

- felsőbbrendű tervek OTrT és BAtTrT térségi területfelhasználási kategóriái,
- felsőbbrendű tervek térségi övezetei (országos ökológiai hálózat),
- Országos Erdőállomány Adattár nyilvántartása,
- természetvédelmi oltalom alatt álló területek védelme,
- ökológiai hálózat érintettsége,
- természeti, tájképi adottságok,
- jellemző, megőrzendő tényleges tájhasználatok, művelési ágak,
- település koncepcionális céljai,
- környezetvédelmi szempontok,

figyelembevételével.

Telkin az erdőterületek jelenléte és védelme elsődleges szempontként szerepel. A település levegőminőségét is meghatározó erdők fenntartása, megőrzése fontos a település életében. Ezek

az erdők nagyban hozzájárulnak a kiemelkedő környezetminőséghez, a település vonzerejének megtartásához, ezért kiemelt célként szerepel a település erdeinek védelme és fejlesztése, a folyamatos erdőborítás fenntartása, tájképi és ökológiai értékének lehető legteljesebb mértékű megőrzése. Ezt a célt is szolgálja a szőlőterületektől északra található új erdő kijelölés, mely az Országos Erdészeti Adatállománynak való megfeleltetés és a valós állapot is indokol.

A tájrendezés során a védett természeti terület, a település ÉK-i oldalát lefedő Budai Tájvédelmi Körzet kiterjedt erdőségének és a mélyvonalban haladó Budajenői-patak völgyének, mélyfekvésű nádassal, gyepes területekkel kísért területein cél a természetvédelemnek alárendelt tájhasználat és ennek megfeleltetett területhasználat kialakítása.

A természetvédelmi oltalom alatt álló területek erdei többségében védelmi rendeltetésűek. A DNY-i oldal tájvédelmi körzeten kívül eső területei közjóléti rendeltetésű erdőként jelöltek a turisztikai lehetőségek megteremtése érdekében.

Legelődomb utcát kísérő erdősáv és részben beerdősült ingatlanok, a települési szabadtéri rekreáció lehetőségek bővítése érdekében közjóléti rendeltetésű erdőterületbe soroltak.

A Budajenői patak menti, ökológiai hálózattal érintett mezőgazdasági területek korlátos mezőgazdasági területekbe soroltak, így biztosítva az ökológiai és természetvédelmi oltalom alatt álló értékek fennmaradását.

A patakvölgytől és a Legelődombtól délre kijelölt erdők, illetve a főbb közlekedési utak menti erdősávok környezetvédelmi szempontok alapján védelmi erdőterületbe soroltak.

A délnyugati részek kiterjedt, jó minőségű összefüggő, jellemzően intenzív szántóföldi művelésű mezőgazdasági területein, a mezőgazdasági tevékenységet támogató, Má jelű általános mezőgazdasági területfelhasználás lett meghatározva.

A Telki Szőlőhegy területén alapvető cél a tájképi szempontból is frekventált területen, a hagyományos gazdálkodási formák, a szőlőkultúra értékeinek, tájképi megjelenésének megőrzése, így a korábbi terveknek megfelelően továbbra is védett tájhasználatú kertes mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt.

Térségi ökológiai rendszerek védelme

Az ökológiai hálózat lehatárolását a magasabbrendű területrendezési tervek határozzák meg, melyet az illetékes államigazgatási szerv előzetes adatszolgáltatása figyelembevételével, annak pontosításával tartalmazza a szerkezeti terv.

Telki közigazgatási területét érintő Országos Ökológiai Hálózat elemei:

- 1) Magterületek:
 - település ÉK-i részének a Budai Tájvédelmi Körzetbe tartozó erdőterületei,
- 2) Ökológiai folyosóba tartoznak:
 - A Budajenői-patak külterületi szakasza a vízfolyást kísérő vízparti nádassal, gyepvel borított területekkel.
- 3) Puffer területek:
 - a belterület ÉNy-i része felett a Budai TK előterében elhelyezkedő erdőterületek.

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek

A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek lehatárolását a magasabbrendű területrendezési tervek határozzák meg, melyet az illetékes államigazgatási szerv előzetes adatszolgáltatása figyelembevételével, annak pontosításával tartalmazza a szerkezeti terv.

A pontosítás során jelentősebb eltérések javasoltak az adatszolgáltatásban rögzítettekhez képest, azonban a megengedett eltérés mértékét nem haladta meg a javaslat.

A település tájképvédelmi szempontból kiemelt területei szoros összefüggést mutatnak Telki többszintű természeti védettséget élvező területeivel, ökológiai hálózati elemeivel, melyek az alábbiak:

- a) Budai Tájvédelmi Körzet területe a Natura2000 területekkel,
- b) a tájvédelmi körzet DNY-i előterének tájképileg értékes cserjés-fás területei,
- c) a hagyományos tájhasználatú Telki szőlőhegy,
- d) a Legelődomb, volt Telki kórház környezete,

- e) Budajenői-patak völgye. A kijelölt tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területen a természeti értékek mellett, a táj arculatának, harmonikus, hagyományos tájhasználatra épülő tájképi megjelenésének megőrzése és a településképbe illeszkedő építészeti kialakítás támogatott. A rendezés során a hagyományos területhasználat ösztönzése mellett, a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő építészeti kialakításra, anyaghasználatára, vonatkozó a tájba illesztési, tájlesztettkai, településképi szempontok érvényesítendőek.

1.3. A zöldfelületi rendszer

Közterületi zöldfelületek - zöldterületek

A zöldfelületi rendszer alapvető alkotó elemei a közhasználatú zöldterületek, melyeknek elsődleges funkciója hogy lehetőséget biztosítsanak a szabadtéri szabadidős, rekreációs tevékenységek számára.

Telki nagyobb összefüggő, kialakult többfunkciós rekreációs tevékenységeknek otthont adó közparkkal nem rendelkezik, található azonban több kisebb közkerti méretű, meglévő zöldterületi kijelöléssel, melyek egy része funkció nélküli.

Az újonnan kijelölésre szánt zöldterületeket közkertként javasolt szabályozni, melyek az alábbiak:

- Fő utcai körforgalom mellett kialakított zöldfelület,
- Hosszúhát, Tulipán utca menti zöldfelület,
- Tengelice utca menti zöldfelület.

A zöldfelületek fejlesztése során meghatározó cél, hogy a település rendelkezzen attraktív, változatos zöldfelületekkel, funkcionális terekkel. A korábbiak során kijelölt zöldterületek részben már kialakultak, jellemzően játszótéri funkciókkal

A meglévő és újonnan kijelölt zöldterületeken tervszerűen kialakított közösségi terek hozandók létre. A településen már részben zöldfelületként kialakult, használati értékkel nem, vagy csak részben bíró területeken, a funkciók helyes megválasztására, eltérő jelleg kialakítására és a minőségi fejlesztésre kell a hangsúlyt helyezni. A zöldfelületek igényes és látványos, egységes koncepció szerint kialakított arculata, változatos funkciókkal való feltöltése szükséges.

Intézményi és lakókertek

Az intézménykertek jellemzően nem közterületek, hanem korlátozott közhasználatra szánt, megnyitott zöldfelületi létesítmények, szabadterek, zöldterek. Funkciójuk a pihenés, a szórakozás, a rekreáció, a sport és regenerálódás, az oktatás. Ide tartoznak a zöldfelületi jellegű intézmények és jelentős zöldfelülettel rendelkező intézmények.

Telkin az intézménykertek közül a temető és a Római Katolikus templom kertje rendelkezik jelentős növényállománnyal. A temető bővítése tervezett.

A Telki futball központ a település déli szélén található, az edzőközpont és a sportpályák környezete rendezett. A terület bővítése javasolt, elsődlegesen szabadtéri sportpályák és további funkciók elhelyezésére. A területi bővítése érdekében a Fő utca volt üdülőterülettel szemközi oldalán, a temetőtől délre eső hasznosítatlan ingatlanok javasoltak. A meglévő és tervezett területeket egységesen különleges beépítésre szánt egyedi intézményként javasolt besorolni. A javasolt övezet zöldbeágyazott elhelyezést igénylő, szabadtéri sport és rekreációs, közösségi célokat szolgáló területek.

Fentieken kívül számos kisebb lakóterületbe ágyazott, azonban relatív nagyobb zöldfelületi borítottságot igénylő kisebb különleges terület található, melyek megtartásra kerülnek.

A beépített területek déli szélén a hatályos tervek nagy kiterjedésű, jelentős zöldfelületi igényű, rekreációs célokat szolgáló különleges területeket határozott meg, melyek továbbra is fenntartásra kerülnek. Ennek megfelelően a nagyobb területigényű, rekreációs-sportolási, szabadidős tevékenységeknek otthont adó területsáv alakulhat ki.

Az intézményi zöldfelületek (óvodák, iskolák kertjei) gondozottak, ápoltak, de különösebb kerttörténeti sajátyságot nem mutatnak, főleg fiatalabb fateleptéseket találunk

A lakóterületek jellemzően kertvárosias lakóterületbe soroltak, többnyire rendezettek, ápoltak. A lakókertek révén a településen magas a biológiailag aktív felületek aránya, mely az egész település klimatikus adottságait befolyásolja, alakítja. Ezért is indokolt ezeknek a zöldfelületi elemeknek megfelelő módon történő szabályozása, a telkek kedvező arányú növényborítottságának fenntartása.

Egyéb felületi kiterjedésű zöldfelületek

A településen az erdőterületek aránya az országos átlaghoz képest magas, mely zöldfelületi szempontból kedvező. Az erdőknek háromszintes növényállománya lévén a legnagyobb a biológiai aktivitása, illetve kondicionáló hatása. Zöldfelületi szempontból kiemelendő, hogy ezek a kiterjedt erdőségek a település beépített területeihez csatlakoznak így kondicionáló hatásuk mellett rekreációs szerepük is kiemelendő, melynek fejlesztésére jelen terv is javaslatot tesz a településszéli erdők közjóléti erdőbe sorolásával.

A település zöldfelületi rendszerének meghatározó elemét alkotja a külterületi szántóföldi mezőgazdasági területek szövete is.

Külterületi lineáris zöldfelületek, mezővédő erdősávok

A vonalas zöldfelületi elemek az ökológiai és funkcionális kapcsolatok megteremtését hivatottak biztosítani. Telkin a Budajenő-patak és nádasokkal vegyes, gyepes ligetes sávja jelentős lineáris zöldfelületi elem.

A meglévő fa- és cserjesávok, fásított szegélyek fenntartandók és fejlesztendők, hiányos részeken pótlandóak.

A Budajenői településhatár és az Öreghegyi lakóterületek mentén javasolt mezővédő fásítás telepítése a környezeti hatások mérséklésére.

Utcai fasorok, utak menti közterületi gyep- és cserjesávok

A vonalas zöldfelületi elemek tekintetében a település utcáiban több helyen húzódnak fiatal, tervszerűen eltelepített egységes fasorok, idősebb egyedekkel rendelkező, településképet meghatározó fasor nem jellemző. A meglévő fasorok megőrzendőek, illetve szükség esetén pótlandóak.

A lineáris közterületi zöldfelületek tekintetében a nagyobb látogatottságú területrészek közötti kapcsolat megteremtése szükséges, mely vonalas zöldfelület fejlesztéssel fasorok, cserjesávok telepítésével, gyalogos és kerékpáros kapcsolatok megteremtésével érhető el.

A főút mentén javasolt az egységes fasor telepítése, különösen a településközponti részen.

A település fasorai fokozatosan kiegészítendőek, pótlandók. A fasorok kialakításakor törekedni kell a homogenitásra, többször iskolázott sorfák alkalmazandók. A fajok megválasztásánál fontos szempont, hogy extenzíven fenntartható, az élőhelyi adottságoknak megfelelő környezettűrő növényanyag kerüljön telepítésre. A légvezetékek alatt olyan dísznövényeket kell alkalmazni, melynek alacsony gömb alakú koronáját nevelnek, így nem szükséges metszeni őket.

Az újonnan kijelölésre került utak mentén javasolt fasor és cserjesáv telepítése.

1.4. Az örökségvédelem

Az Árpád kori eredetű Telki annak idején híres bencés apátsággal rendelkezett, mely azonban a törökök elleni utóvédharcban, 1690-ben megsemmisült, a település elnéptelenedett. Betelepített, új lakói szász és frank lakosok voltak, akiknek köszönhetően az 1700-as évek végére kialakult a település. A II. világháború végén a német lakosság kitelepítése után 1946-ban erdélyi székely magyarokat hoztak a faluba. A település első lakott része az Ófalu területén és a már akkor is létezett Fő utca túloldalán volt. Telki hagyományos településközpontját tulajdonképpen a Polgármesteri Hivatal (korábban iskola), Pajta és Jung-ház közötti és körüli terület képezi. Ezek környezetében található Telki országosan védett épített emlékei, valamint helyi egyedi védelemre méltó értékes építményei, területei is.

1.4.1. Országos védelem

Az országos védelem alatt álló építmények, területek védelméről települési eszközökkel is gondoskodni kell.

Telki Község területén a FORSTER Központ adatszolgáltatása szerint az alábbi országos védelem alá eső épített értékek találhatók:

Ssz.	Név	Cím	Hrsz.	Azonosító	Törzsszám
1.	Római katolikus templom	Petőfi u.	116	7453	7382
2.	Lakóház, volt skót bencés uradalmi épület	Fő u. 20,	169	7452	7380
3.	Kőkereszt	Fő u. 18-20. sz. házzal szemben	82/2, 82/1	7451	7381

1.4.2. Helyi védelem

Telki Község nem rendelkezik helyi értékvédelmi rendelettel. A település viszont gazdag olyan épületekben, építményekben, területekben, melyek egyedi védelemre méltók. Az Örökségvédelmi hatástanulmányban részletezettek szerint - a hatályos Szabályozási terv szerint - védelemre méltó a történeti településmag több, mint 13 ha-os területe, egyes utcaszakaszok utcaképe, 8 db lakóház és 4 db intézményépület, 23 db értékes és hagyományos építészeti részletet hordozó, vagy eredeti tömegrendjét őrző épület, a Fő utca menti pince együttes, három beazonosítható közterületi kőkereszt és három közterületi kút felépítménnyel. Helyi értékvédelmi rendelet, értékkataszter és értékvédelmi terv megalkotása a védelemre méltó épített értékek megóvásának feltétele. Az előírások megalkotásán kívül ki kell dolgozni az előírások érvényesítéséhez szükséges finanszírozási, támogatási feltételeket is.

1.4.3. Régészeti területek

Telki területén 9 darab azonosított régészeti lelőhelyről áll rendelkezésre adat, melyek közül 4 darab jelenleg archivált állapotban szerepel a közhiteles örökségvédelmi nyilvántartásban. A FORSTER Központ nyilvántartása öt darab lelőhelyet tartalmaz, illetve adatszolgáltatásukban megküldték a Budajenő és Telki határán található 10024 azonosító számú Birntal nevű lelőhelyet is.

A régészeti értékek védelméről a helyi építési szabályzatban gondoskodni kell.

Régészeti lelőhelyek:

Nr.	Lelőhely neve	Azon. sz.	Mrt 7. szám	Korszak	Jelenség	Nyilvántartott Hrsz.
1.	Belterület	11834	32 / 1.	középkor középkor	település kolostor	121/1, 122/5, 123/1, 172, 178, 181, 179, 171/1, 171/2, 170/2, 77, 78, 79, 80, 81, 83, 82/2, 82/1, 148, 180/3, 182, 185/1, 187/1, 74, 75, 76, 97, 124/1, 125/1, 126/1, 89, 88, 87, 86, 85, 73, 72, 188/1, 186, 190/1
2.	Öreg-hegyi-dűlő	11835	32 / 2.	középső bronzkor kelta római-kor római-kor	település település épület település	064/20, 066/11, 064/21, 064/18, 064/19, 064/11, 068/2, 065, 064/31, 066/5, 066/2, 066/3, 066/1, 063/10, 062/5, 061/1, 066/4, 064/22, 064/23, 064/24, 064/25, 064/26, 064/27, 064/28, 064/30, 062/3, 061/2, 062/4, 060/22, 060/21, 060/20, 060/19, 060/18, 060/17, 060/16,

						060/15, 060/13, 060/25, 059/3, 060/26, 064/3, 064/2, 060/38, 060/39, 060/40, 060/41, 060/42, 060/43, 060/44, 060/45, 063/7, 064/10, 064/12, 064/13, 064/14, 064/15, 064/9, 064/8, 064/7, 064/6, 064/5, 064/4, 060/37, 063/8, 060/36, 063/9, 060/12, 060/11, 060/28, 060/29, 060/30, 060/31, 060/32, 060/33, 060/34, 060/35, 054/2
3.	Wiesen	11836	32 / 3.	őskor Árpád-kor	település település	220, 193/2, 1240, 188/2, 185/3, 1236, 1238, 1237, 1234, 1233, 1235, 1232
4.	Telkierwiesen	11837 archív	32 / 4.	Árpád-kor középkor	település település	
5.	Hexensutten	11838 archív	32 / 5.	középső újkőkora kora bronzkor késő bronzkor népvándorlás kor	település település település település	
6.	Hexensutten	11839 archív	32 / 6.	római kor római kor római kor	épület éremlelet település	
7.	Wiesenacker	11840	32 / 7.	késő bronzkor kelta	település település	064/33, 064/34, 064/39, 064/35, 064/36, 064/37, 064/38, 064/1, 064/32
8.	Hegyi-dűlő	11841 archív	32 / 8.	rézkor Árpád-kor késő középkor	település település település	
9.	Öreg-hegyi-dűlő	11842	32 / 9.	késő római	sír	1243, 1244, 1245, 1246
10.	Budajenő - Birntal	10024	2 / 8.	őskor Árpád-kor	település település	323/3, 323/5, 323/6, 324, 325, 326, 327, 328, 330, 331, 302, 381, 1033

Az épített értékek és a régészeti területek részletes bemutatását az Örökségvédelmi hatástanulmány tartalmazza.

1.5. A közlekedés

1.5.1. Közúti hálózati kapcsolatok

Telkit egyetlen út, a 1103 jelű Budakeszi-Perbál összekötő út kapcsolja az országos úthálózathoz. Az összekötőút települést érintő szakaszával kapcsolatosan országos fejlesztések nem tervezettek, és a település egész közigazgatási területét sem érintik országos útfejlesztési elképzelések.

Mivel a térség főúthálózata Telkiből csak a 1103 jelű Budakeszi-Perbál összekötő úton keresztül érhető el, a község településrendezési eszközeiben továbbra is megjelenik egy közvetlen autópálya, illetve az 1sz. főút irányába eljutást biztosító út is. A tervezett nyomvonal a telekállapotok figyelembe vételével a település nyugati részén, mezőgazdasági területen keresztül, földutak nyomvonalán került kijelölésre. Az útkapcsolat elvezethető egészen a herceghalmi autópálya csomópontig (ami egyben 1. sz. főúti és vasúti kapcsolatot is jelentene), vagy csak a 1102 jelű Budakeszi-Zsámbék összekötő útig, ami a Pátyon keresztüli autópálya/főút/vasút kapcsolatokat segítené. Telki településrendezési eszközei szerkezeti

szinten a teljes útvonalat, szabályozási szinten a közeljövőben reálisan megvalósítható szakaszt tartalmazza.

1.5.2. Főbb csomópontok

A község legfontosabb útja, főútja a 1103 jelű Budakeszi-Perbál összekötő út, amelynek a csomópontjai is kulcsfontosságúak. Kívánatos az országos út községen átvezető szakaszának a humanizálása, a településrészeket elválasztó szerepének a mérséklése, aminek egyik eszköze lehet a csomópontok átalakítása forgalomcsillapító hatású körforgalommá. A megvalósult Árnyas utcai körforgalmon túl, körforgalom javasolt elsődlegesen a Muskátli utcához, majd a Kórház fasorhoz, de a Lejtő utcánál is biztosítja a szabályozás a kialakítást.

1.5.3. Települési úthálózat

A település helyi úthálózata alapvetően megtartja a kialakult, illetve a tervelőzményekben meghatározott szerkezetét. Gyűjtőúti szerepet tölt be a Muskátli utca, a Napsugár út, és az Árnyas utca - Völgy utca - Alsó Völgy u.-Szellő utca útvonal. A gyűjtőút hálózatot fontosabb kiszolgáló utak egészítik ki, pl. a Petőfi - Orgona utca, a Rozmaring - Levendula - Hársfa utca, a Búzavirág utca, a Lejtő - Pipacs utca, a Kórház fasor, a Legelődombi út, a Hóvirág - Tulipán utca. A biztonságos kerékpáros/gyalogos közlekedés érdekében, továbbá az esztétikus közterületek kialakulása érdekében elsősorban forgalomtechnikai beavatkozásokra van szükség.

1.5.4. Közösségi közlekedés

A közösségi közlekedési ellátást a 1103 jelű Budakeszi-Perbál összekötő úton közlekedő helyközi autóbuszjáratok biztosítják. Az ellátást a megállók közelébe telepített P+R, B+R parkolókkal kell javítani.

Telkit kötőpályás közösségi közlekedés közvetlenül nem érinti. A legközelebbi vasúti megállók Biatorbágyon és Herceghalomban vannak.

1.5.5. Kerékpáros közlekedés

A magasabb rendű tervek közül a BATrT szerinti Biatorbágy – Telki - Perbál-Piliscsaba térségi kerékpárút érinti Telkit, ami a 1103 jelű Budakeszi-Perbál összekötő út mentén halad. A térségi kerékpárút része lehet az országos út mentén már meglévő kerékpárútszakasz, ami folytatható a Pillangó utca - Fő utca útvonalon, majd a 1103 jelű Budakeszi-Perbál összekötő út mentén, a déli oldalon.

Kerékpárút javasolt a 1102 jelű Budakeszi-Zsámbék összekötő útig elvezethető tervezett gyűjtőút mellé is. A községben ezen kívül kiemelten kezelendő fejlesztési javaslat a kialakult intézményi központok jobb és biztonságosabb gyalogos és kerékpáros megközelíthetőségének biztosítása a lakóterületek felől, valamint a részközpontok (Ófalu, Kórház fasor, Muskátli utca) közötti gyalogos és kerékpáros kapcsolatok kialakítása és/vagy fejlesztése. Fontos a tömegközlekedésre ráhordó kerékpáros közlekedés erősítése, B+R parkolók létesítése is.

1.5.6. Gyalogos közlekedés

A település belterületén jelenleg nem található jelentősebb kiépített önálló gyalogút.

Az elkülönülő községközpontok gyalogos/kerékpáros összekapcsolásával, a három településközpontot felfűző, összekötő gyalogos/kerékpáros utak, terek, útvonalak létrehozásával erősíteni kell a község egységét. A Fő utca (1103 jelű Budakeszi-Perbál összekötő út) szűk „S” kanyarú és pincék előtti szakaszának a forgalomlassító, gyalogosbarát átépítése a településkép és a biztonságos közlekedés érdekében javasolt. Térkialakítások részben már megvalósultak a Pipacsvirág iskola előtti közterületen, a Rákóczi utca kiszélesedő déli részén, a Petőfi Sándor utca - Fő utca községháza környéki részén. A belterületi gyalogosközlekedéssel kapcsolatosan ezen kívül további járdaépítés, és a vegyeshasználatú utcák gyalogosbarát burkolatkialakítása a feladat.

Telkit érinti a „Mária út” zarándokút Budajenő Nagykovácsi közötti szakasza, a fő gyalogúthálózat kialakítása így a zarándok turizmus számára is kedvező.

1.5.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás

Telkiben a parkolás/rakodás jelenleg különösebb gondot nem okoz, többnyire telken belül megoldott. A parkolást/rakodást a távlatban is az OTÉK-nak megfelelően kell megoldani. Az ingázáshoz kapcsolódó utazási szokások változása miatt az autóbuszmegálló környezetében P+R parkolókat, valamint ehhez kapcsolódóan kerékpár-tárolókat (B+R) kell kialakítani:

- az iskola előtti közkert nyugati oldalán,
- a Pillangó utcai szervizúton a Kórház fasor és a Muskátli utca közötti szakaszon,
- ideiglenesen, a terület hasznosításáig Ófalu központban a Budavidék telkén,
- a település kapujában a temető felőli oldalon, és a Hóvirág utcában.

1.6. A közműellátás

A főváros agglomerációjában fekvő, kedvező műszaki infrastruktúra ellátással rendelkező település népességszáma az utóbbi években is évente 80-100 fővel növekszik. A népességszám növekedés jelzi, hogy újabb lakótelkek iránt is jelentkeznek igények, de a közműfogyasztás értékei árulkodnak arról, hogy a lakosság tényleges helyben tartózkodási mérlege nem kedvező. A település fejlesztési célkitűzéséhez, az otthonos okos-falu megteremtéséhez, a népesség helyben tartása szükséges, amely a település fenntartható fejlesztésével érhető el és ehhez a közműellátás és az elektronikus hírközlés fenntartható fejlesztése is szükséges.

A lakosság helyben tartásának alapja új munkahelyek létesítési lehetőségének biztosítása.

A munkahely-teremtés, amelyhez hozzátartozik az otthoni munkavégzés igényesebb létesítési lehetősége a megfelelő infokommunikáció segítségével, a településen élők helyben tartását szolgálja. A munkahely létesítés lehetőségének biztosítása mellett a lakó környezet igényesebb alakítása, valamint az intézményi és műszaki infrastruktúra ellátás-fejlesztése is szükséges.

A településfejlesztésnél figyelembe kell venni azokat az adottságokat, amelyek egyrészt előnyösen hasznosíthatók, másrészt hátrányosan feladatokat okoznak. Vonatkozik ez a már kiépített közműellátásra, mivel előnyös, hogy fiatal hálózati rendszerrel rendelkezik a település, de ez egyben a hátránya is, mert a kiépített hálózat föld feletti és föld alatti elhelyezése is az utcakép alakítását és az utca-bútorozás, utca-fásítás lehetőségét erősen korlátozza. Vonatkozik ez a település kedvező természeti adottságának tekinthető Budajenő-patakra is, amely a csapadékvíz befogadása és a természetes élővíz látványa vonatkozásában előnyös, de egyben a közvetlen környezetének veszélyeztető adottságai is, mivel a patak medrében lefutó vizek mederben tartása nagyobb záporok idején problémás.

Közműves szempontból a területhasznosítási változtatás meghatározásánál adottságként kell kezelni azokat a közműhálózatokat és létesítményeket, amelyek adottságukból eredően helyhez kötöttek.

Felülvizsgálatra kerültek a jelenleg hatályos településrendezési eszközökben szereplő javasolt területhasznosítás módosítások, megőrizve azokat, amelyek a település fejlődését szolgálhatják, akár csak nagyobb távlatokban. A már elhatározott és megőrzésre javasolt fejlesztések mellett, figyelembe véve a település természeti adottságát és a közművek okozta korlátozásokat készültek el a területhasznosítási javaslatok. A korábban javasolt, de még meg nem valósított, valamint újlag fejlesztésre javasolt területeken a megfelelő élet- és munkakörülmény biztosítására, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére, a fenntartható fejlődést segítő, megfelelő közműellátást kell biztosítani. Olyan területfejlesztés nem javasolható, amelynél a funkciójához szükséges közműellátás nem biztosítható, vagy aránytalan gazdasági feltételekkel oldható meg az ellátása.

A közműfejlesztési javaslat készítésénél a fejlesztési területek ellátásán túl, a közművekkel kapcsolatos fennálló hiányok és ütközések rendezését is meg kell oldani.

Ellátási hiányok megoldása:

- a közcsatorna hálózatra nem csatlakozó ingatlanok hálózati csatlakoztatásának megoldása
- közvilágítás kiépítettségének javítása
- új beépítésre szánt fejlesztési területen a beépítés megvalósításának feltétele a teljes közműellátás biztosítása,
- a szükséges báziskapacitások (szennyvíztisztító telep kapacitás) biztosítása-fejlesztése szükséges.

Ütközések feloldása:

- a szennyvíztisztító telep és a szennyvízáttemelő műtárgyak védőtávolságán belül nem támogatható területhasznosítás,
- légszennyezés növekedés a hagyományos nem vezetékes energiahordozók hasznosításának növekedése miatt

Közműellátással szembeni igények teljesítésére javasolt:

- fenntartási költségek csökkentési lehetőségeinek feltárása, igénybe vétele (megújuló energiahordozók előtérbe helyezésével),
- látványjavítás érdekében közműfektetéssel összefüggő elvárások érvényesítése,
- klímaváltozás hatásainak kezelése
 - szélsőséges csapadékesemények zavarmentes elvezetésének megoldása (záportározás biztosítása), igényesebb felszíni vízrendezéssel
 - felmelegedés elleni védelem
 - fasortelepítés számára helybiztosítás a közművek racionális területfoglalásának segítségével
 - klímaberendezés üzemeltetését megújuló energiahordozó hasznosításával, racionális energiagazdálkodás érvényesítése érdekében

Infokommunikáció fejlesztése a település fejlesztés szolgálatára

(Igényes internetkapcsolat a lakosság helyben tartózkodási lehetőségét, otthonról történő munkavégzés lehetőségét kínálja.)

A belterületen javasolt fejlesztések közműellátására, ahogy azok a fejlesztésre javasolt területek már jelenleg is teljes közműellátással rendelkező környezetben helyezkedik el, annak a teljes közműellátásának a biztosítása szükséges. Meg kell említeni a megújuló energiahordozók hasznosításának igényét, egyben követelményét is, amellyel a fenntartási költségek csökkenthetők, s vele együtt a közhálózatról történő energiaellátási igény is.

A külterületen beépítésre szánt területen jelentkező építési szándék esetén közműves szempontból legalább a részleges közműellátása biztosítása szükséges úgy, hogy a szennyvízelvezetés, elhelyezés a legkisebb környezetkárosítás, veszélyeztetés nélkül legyen megoldható, mivel a település országos vízminőség védelmi övezetek területén fekszik, ezért a felszín alatti vizek vízminőség védelme szigorú feltételek betartását teszik szükségessé. Alapfeltétel, hogy még tisztított szennyvizet sem szabad elszikkasztani.

A beépítésre nem szánt területen jelentkező építési szándék esetén közműves szempontból, amennyiben megengedett állandó emberi tartózkodásra alkalmas épület, építmény elhelyezése, annak ellátására a közegészségügyi hatóság által is elfogadott vízellátás és a villamosenergia ellátás, valamint a szennyvíz kezelése-elhelyezése a környezet veszélyeztetése nélkül megoldása szükséges és a csapadékvíz elvezetése is biztosított legyen.

A közműfejlesztési feladatoknál a korábban javasolt még meg nem valósított, de fenntartásra tervezett, valamint új területhasznosításra javasolt beépítés megvalósításához szükséges közműellátási igények mellett a már beépített területen megengedett is az építési lehetőségek keretén belüli fejlesztése és a már ott élők komfortosabb körülményeik kialakításához szükséges többlet közműigényeket is figyelembe kell venni. A közműfejlesztési javaslatban ennek az összesített többlet közműigénynek a kielégítési lehetőségét kell megoldani, bár tényleges jelentkezése csak nagyobb távlatban várható. A tervezés távlatáig ezeknek a nagyobb távlatra

prognosztizált igényeknek tervezői tapasztalatok alapján kb. 20 %-ának a tényleges jelentkezése prognosztizálható.

A tervezői tapasztalat alapján a tervezés távlatáig ténylegesen várható és kielégítendő többlet közműigény:

			vízigény	keletkező szennyvíz mennyiség	villamos-energia igény	földgáz igény
			m ³ /nap	m ³ /nap	kW	nm ³ /h
távlatra prognosztizált összes igények			402	409	7313	1013
tervezés távlatáig reálisan prognosztizálható összes közműigény			121	123	2194	304

Az egyes közművek fejlesztését ezen igények kielégítésére kell alkalmassá tenni.

1.7. A környezetvédelem

A levegő tisztaságának védelme

- A levegő védelméről és a légszennyezettségi határértékekről, a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékéről szóló vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályok előírásait kell alkalmazni.
- Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz.
- Búzzal járó tevékenység során az elérhető legjobb technika alkalmazásával meg kell akadályozni, hogy a lakosságot zavaró bűz kerüljön a környezetbe (pl. a meglévő szennyvízátemelő műtárgyakat bűzzárává kell tenni).
- Légszennyezést okozó, helyhez kötött működő, illetve új létesítménynél olyan technológiai és anyagkezelési eljárást kell alkalmazni, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg az illetékes levegőtisztaság-védelmi hatóság által meghatározott határértéket.
- Diffúz légszennyezéssel járó tevékenység során a kiporzás elleni maximális védelmet (nedvesítéssel, takarással, megkötéssel, növényzsávokkal stb.) biztosítani kell.
- A meglévő fő közlekedési utak mentén kialakult légszennyezés csökkentése érdekében a már meglévő és a jövőben átépítendő utak is fásítandók. Az út menti fasorok illetve védőfásítások telepítésénél előnyben kell részesíteni a környezettűrő, honos fajokat.
- Mezőgazdasági területeken, különös tekintettel a Budajenői településhatár és az Öreghegyi lakóterületek déli szélén, a kiporzás és szélerozió ellen mezővédő erdősávok, fásítások telepítése, a mezőgazdasági utak fásítása javasolt.

A termőföld, a talaj, a felszíni- és felszín alatti vizek védelme

- Tereprendezés, területfeltöltés során szennyezett talaj, hulladéknak minősülő anyag nem használható. A tereprendezések során a tájkarakter, településkép védelme is figyelembe veendő.
- A telepítendő tevékenységek vonatkozásában a felszín alatti vizek és a talaj védelme érdekében a vonatkozó, mindenkor hatályos jogszabályok előírásait be kell tartani.
- Csapadékvizek megfelelő elvezetését a felszíni vízrendezés eszközeivel biztosítani kell.
- Élővízfolyások rendezése során csak környezet- és természetbarát mérnökbiológiai módszereket lehet használni.
- A termőföld minőségének védelme, erózió és defláció elleni védelem érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó környezetkímélő (talajvédő) gazdálkodást kell folytatni.
- A termőföldön végzett beruházások esetében gondoskodni kell a humuszos termőréteg megmentéséről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról.

- A művelés alóli kivonást a beruházás megvalósulásának üteme szerint kell végrehajtani, annak megkezdéséig a meglévő mezőgazdasági területhasználatot folytatni. A tervezett beruházásokat úgy kell megvalósítani, hogy a környezetükben lévő mezőgazdasági területeken történő gazdálkodás feltételei ne romoljanak.

Zaj- és rezgésvédelem

- Új közlekedési zajforrás létesítése esetén a meglévő védendő területen, illetve meglévő utak esetén új védendő terület kijelölésekor a mindenkor hatályos jogszabályban megállapított határértékeknek kell teljesülniük.
- Úthálózat felújítása során a zaj- és rezgésterhelés csökkentése érdekében a hatályos követelményeknek legmegfelelőbb műszaki megoldásokat, illetve anyagokat kell alkalmazni.
- Meglévő, védendő funkciójú és határérték feletti zajnak kitett épületek felújításakor, átépítésekor a tervezés során biztosítani kell, az előírt belsőteri zajterhelési határértékek teljesülését.
- A területen új üzemi és szabadidős zajforrás létesítése, meglévő üzemeltetése csak a vonatkozó hatályos jogszabályokban megállapított zaj és rezgésterhelési határérték teljesülését biztosító zajvédelmi tervezés alapján engedélyezhető.

Hulladékkezelés

- A kommunális szilárd hulladék elhelyezéséről és elszállításáról a településen működő szervezett hulladékgyűjtési rendszer keretein belül kell továbbra is gondoskodni.
- A hulladékgazdálkodás és veszélyes hulladékkezelés szempontjából figyelembe kell venni a vonatkozó hatályos jogszabályokat, betartva annak előírásait.
- Lakó- és vegyes területek övezeteiben veszélyes hulladékot eredményező tevékenységek kizárólag a lakosság alapfokú ellátását szolgáló létesítményekben folytathatók
- A közigazgatási területen kívül keletkezett veszélyes hulladékok a közigazgatási területen nem tárolhatók és nem dolgozhatók fel.
- A keletkező veszélyes hulladékot közvetlenül a keletkezés helyén, biztonságosan, a környezet szennyezését kizáró, elkülönített zárt tárolókban kell elszállításig elhelyezni.
- A várható építkezések során keletkező építési törmelékek kezelése külön figyelmet érdemel. A szükségessé váló feltöltések, tereprendezések kizárólag hulladéknak nem minősülő anyagok felhasználásával történhetnek.

1.8. A védőterületek és védősávok

Közlekedési területek védőterülete

A közutak mentén a vonatkozó rendelkezések szerinti sávban és a meghatározott tevékenységeket érintően a közútkezelő hozzájárulása szükséges.

Közmű területek védőterülete

A közműhálózatok és létesítményei számára, valamint azok biztonsági övezete védőterülete számára is közmű, vagy közterületen kell lehetőleg helyet biztosítani. Amennyiben a közmű, vagy közterületi elhelyezés nem biztosítható, úgy a helyét szolgalmi, vagy vezetékjogi védelemmel kell ellátni, amely a hálózatok és létesítmények kezelőinek biztosítja az üzemeltetési, karbantartási lehetőségeket. Ilyen védősáv, védőterület igényűek a vízellátást szolgáló gerinc- és elosztóhálózatok és létesítményei, a szennyvízgyűjtő hálózat, a szennyvíztelep, az átemelő műtárgyak. Továbbá a villamosenergia ellátás közép- és kiefeszültségű elosztó-hálózati elemek és műtárgyai, a földgáz nagyközép-, középnyomású fogyasztói gerinc- és elosztó-hálózati elemek, valamint műtárgyai, a mikrohullámú összeköttetés biztosítását szolgáló magassági korlátozás és a vezeték nélküli szolgáltatás létesítményei.

Az egyes közműhálózatok és létesítmények védelmi területi igényét és az azokon belüli területhasznosítás lehetőségét az adott ágazati-iparági előírások határozzák meg, azoknak a területi vetülete jelenik meg a településrendezési eszközökben.

1.9. A korlátozások

A településrendezési eszközök készítésénél területhasznosítási korlátozásnak kell tekinteni azokat a közműadottságokat, hálózatokat és létesítményeket, amelyek helyhez kötöttek és kiváltásuk költségigénye várhatóan meghaladja a kiváltással elérhető terület értéknövekedését. Területfejlesztés tervezésénél, területfelhasználás módosításánál előzetesen korlátozó adottságként kell kezelni:

Vízellátás területén:

- általánosan a település felszín alatti vizek védelmét (27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet szerint a település a felszín alatti vizek szempontjából fokozottan érzékeny, azon belül a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen lévő települések közé tartozik),
- a település felszín alatti vizek védelmét az országos vízminőség-védelmi övezetek területén való elhelyezkedés miatt,
- a regionális ivóvízvezeték nyomvonalát és a településen belüli gerinchálózat nyomvonalát,
- a vízellátási zónákhoz igazított ellátási lehetőség biztosítási igényét,
- a vízellátást szolgáló létesítményeket (vízmű gépészeti létesítményeket, víztároló medencéket).

Szennyvízelvezetés területén:

- a szennyvíztisztító telepet és annak 80 m-es védőtávolság igényét,
- a szennyvízátemelő műtárgyak és azok 150 (illetve 20) m-es védőtávolság igényét,
- a szennyvíznyomó csatorna nyomvonalát.

Felszíni vízelvezetés és csapadékvíz elvezetés vonatkozásában:

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

Villamosenergia ellátás vonatkozásában:

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

Szénhidrogén ellátással kapcsolatosan:

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

Elektronikus hírközlés vonatkozásában:

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

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

2. VÁLTOZÁSOK

A településszerkezeti terv szöveges leírásának 2.1. A területfelhasználás fejezete tartalmazza a hatályos településszerkezeti tervhez képest történt változásokat. Jelentős változások nem történtek, a módosításokat a megváltozott, vagy új fejlesztési igények és a magasabb rendű településrendezési tervekkel való összhang megteremtése, vagy az azok nyújtotta lehetőségek felhasználása generálta.

A település beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területének változását az alábbi táblázat tartalmazza:

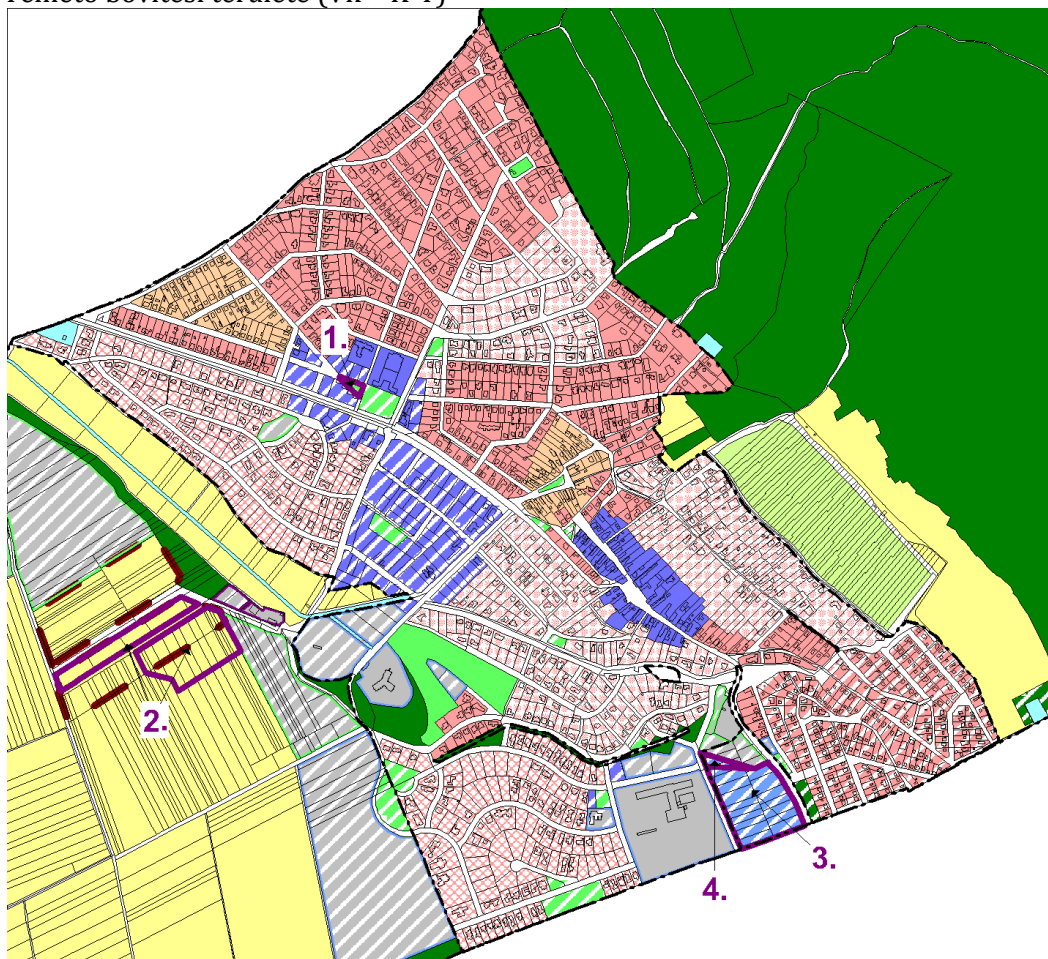
	Hatályos TSZT szerint (ha)	Tervezett TSZT alapján (ha)
Beépítésre szánt terület	277,2	281,2
Beépítésre nem szánt	765,1	761,1
Közigazgatási terület összesen	1042,3	1042,3

2.1. Beépítésre szánt területek

A beépítésre szánt területeket érintő változások egyrészt új beépítésre szánt terület kijelölése belterületen, illetve külterületen, másrészt beépítésre szánt terület átsorolása a külterületen.

A beépítésre szánt területeket érintő módosítások:

1. Településközpont vegyes terület a Rózsa utca mentén ($Z > Vt$)
2. Különleges mezőgazdasági üzemi terület a tervezett összekötő út mentén (általános, részben tanyás gazdálkodású $Má > K-Mü$)
3. Egyedi funkcióval rendelkező intézmények különleges területe a temető alatt, a Fő utca mellett ($Vk > K-Ei$)
4. Temető bővítési területe ($Vk > K-T$)



2.1.1. Beépítésre szánt terület kijelölése

A hatályos településszerkezeti tervhez képest csak néhány új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre.

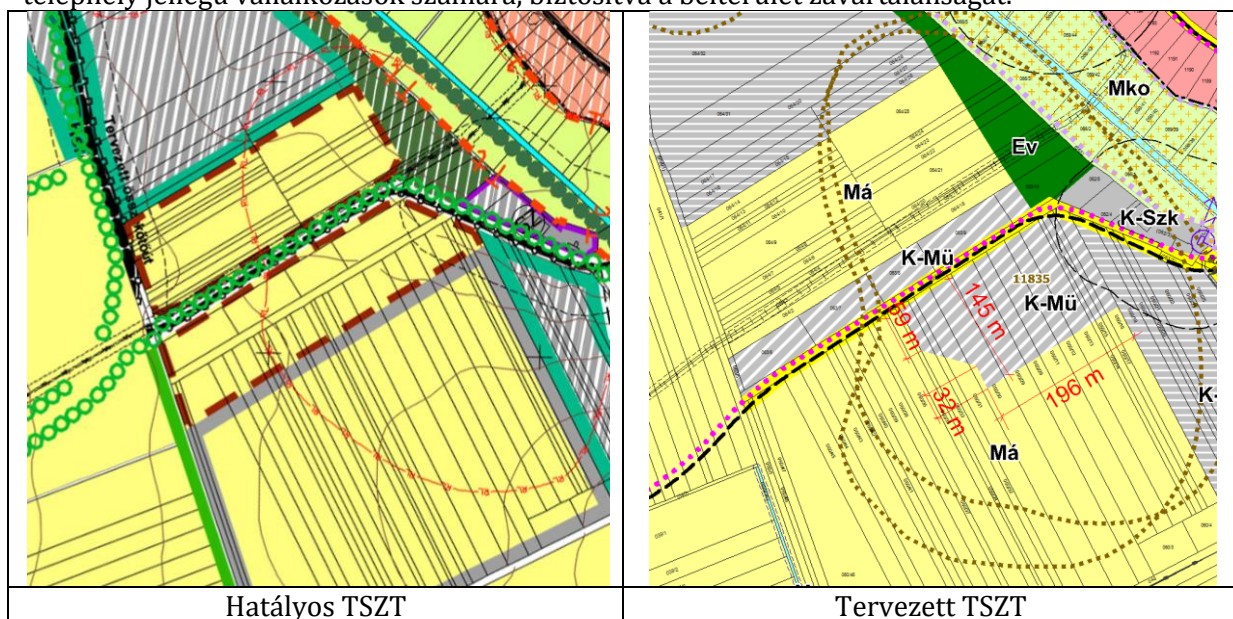
1. Településközpont vegyes terület a Rózsa utca mentén ($Z > Vt$).

A belterületen belül az általános iskola környezetében (1.) az alapintézmények bővítésének, fejlesztésének, a hiányzó térfalak kiegészítésének céljából a műfüves sportpálya elhelyezkedése miatt okafogyottá vált lépcsőzetes tömbhatárok kiegészítésével a hatályos TSZT-ben zöldfelületként jelölt terület településközpont vegyes területfelhasználási kategóriába kerül.



2. Különleges mezőgazdasági üzemi terület a tervezett összekötő út mentén (általános, részben tanyás gazdálkodású $Má > K-Mü$).

A külterületen módosul Telki térségi kapcsolatait javító összekötő út javasolt nyomvonala, amely a Napsugár út folytatásaként a 1103 és 1102 jelű utak közötti tervezett külterületi összekötőútként, mint helyi gyűjtőút szerepel. A hatályos TSZT szerint ezen útvonal mentén kijelölt tanyás gazdálkodású mezőgazdasági terület egy része távlati különleges mezőgazdasági üzemi területbe (2.) kerül átsorolásra, tartalék területet biztosítva a községben jelentkező telephely jellegű vállalkozások számára, biztosítva a belterület zavartalanságát.



2.1.2. Beépítésre szánt területek átsorolása

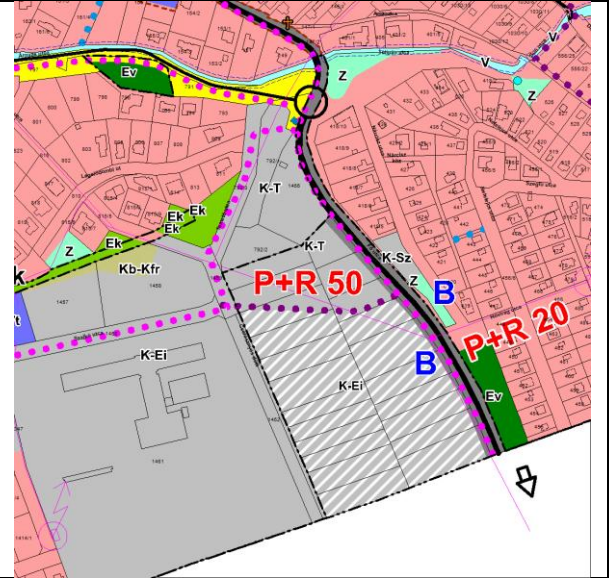
A külterületen a temető és a közigazgatási határ közé eső (3., 4.), jelenleg központi vegyes területbe sorolt (a hatályos szabályozási terven még építési övezetbe nem sorolt általános mezőgazdasági) terület egy része a temető bővítési területként, egy része pedig egyedi funkciót hordozó különleges területként kerül feltüntetésre.

3. Temető alatti terület a Fő utca mellett (Vk > K-Ei)

4. Temető bővítési területe (Vk > K-T)



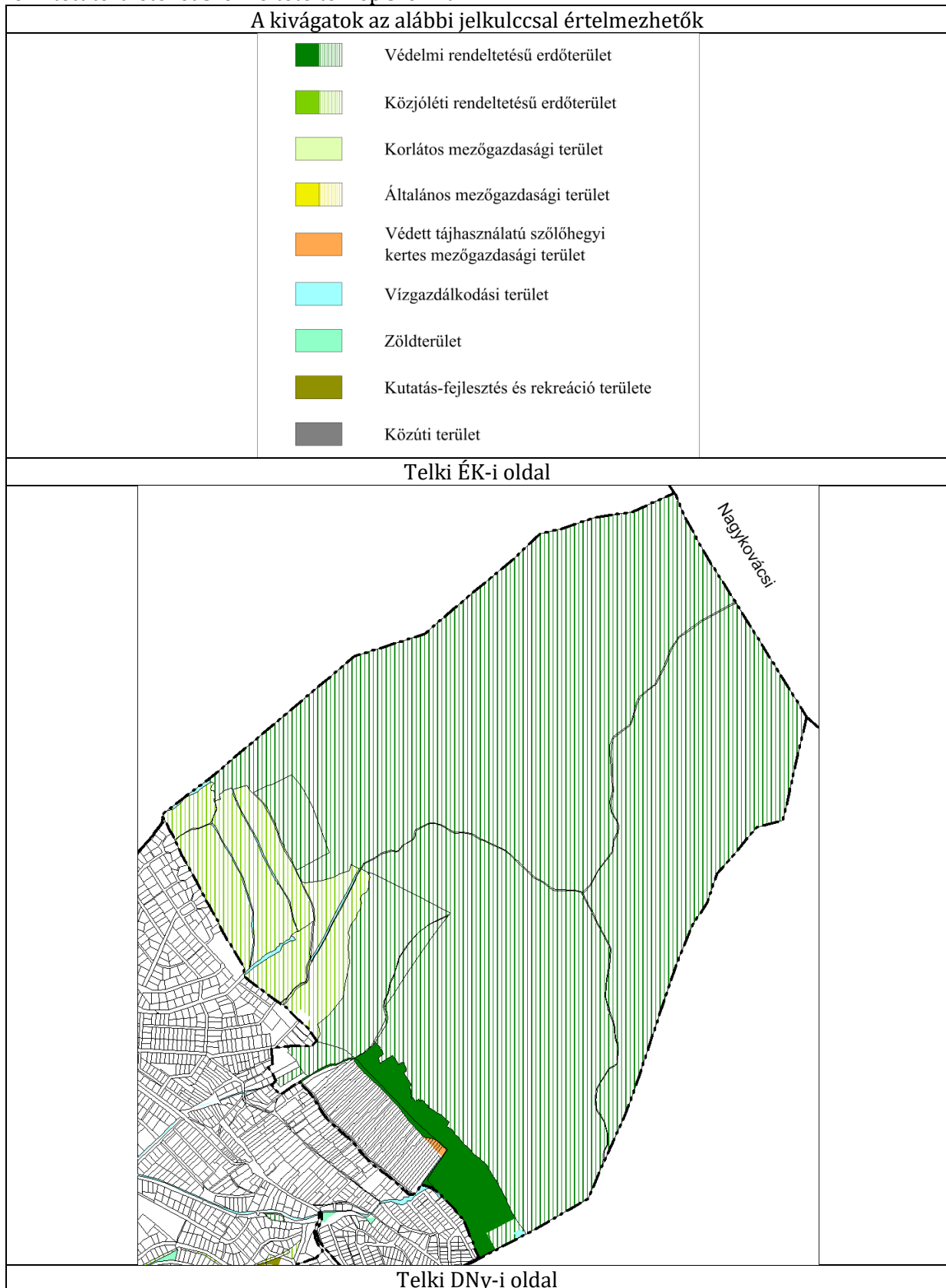
Hatályos TSZT

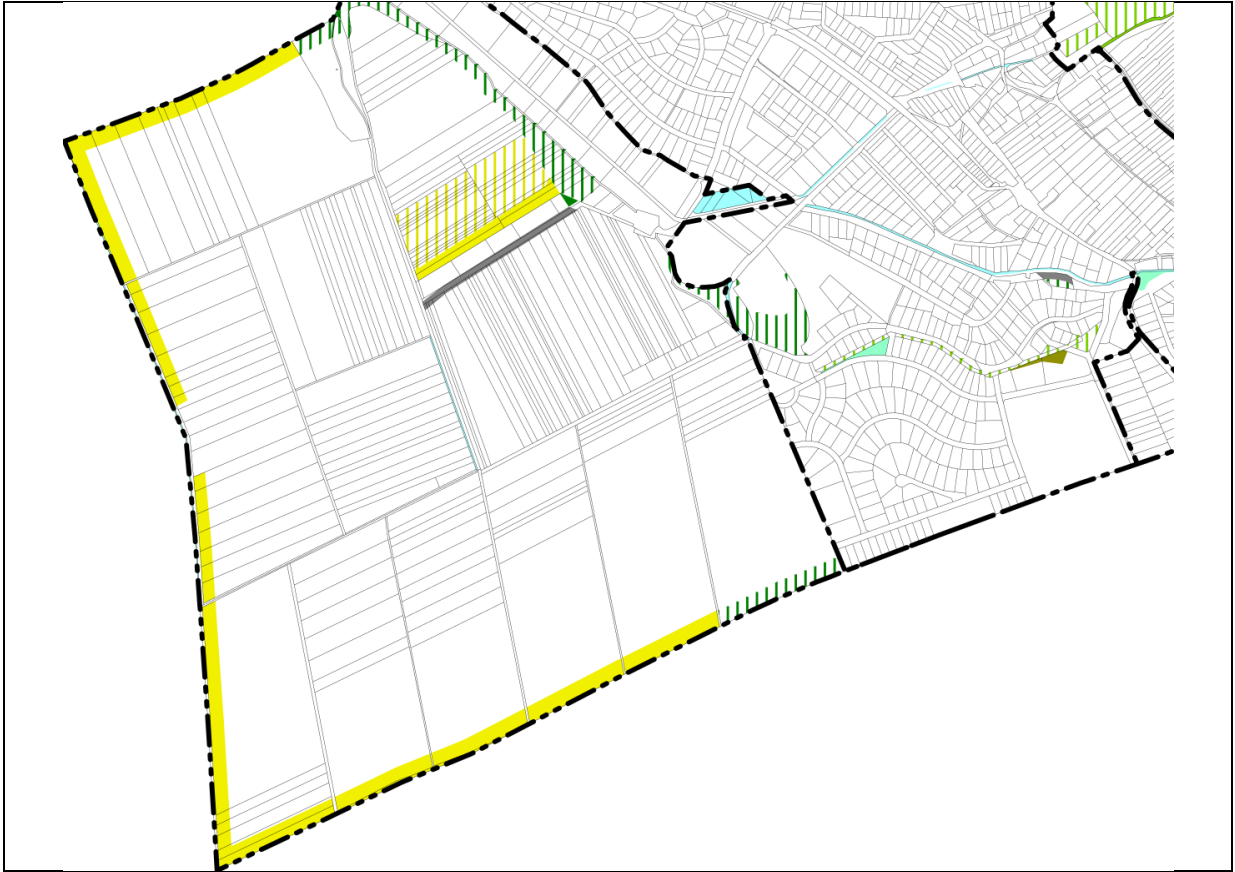


Tervezett TSZT

2.2. Beépítésre nem szánt területek átsorolása

A beépítésre nem szánt területek változását az egyes beépítésre nem szánt területfelhasználási kategóriák egymás közötti átsorolása eredményezi az alábbi szöveges leírás és az átsorolással érintett területeket szemléltető térkép szerint.





Zöldterületek

Új zöldterületi kijelölések:

- Fő utcai körforgalom mellett kialakított zöldfelület,
- Hosszúhát, Tulipán utca menti zöldfelület,
- Tengelice utca menti zöldfelület.

Erdőterületek

Az erdők területfelhasználási rendszerének megállapításakor elsődleges volt a meglévő erdőterületek differenciálása, az egységes erdőterület területfelhasználási kategória helyett a védelmi rendeltetésű és a közjóléti rendeltetésű erdőterületek megkülönböztetése (csíkozással megkülönböztetve az új kijelölésektől), mely azonban nem jelent az erdők tekintetében jelentős területfelhasználási változást, továbbra is erdők céljára szolgáló területek maradnak.

Az erdőterületek az Országos Erdőállomány Adattárban meghatározott elsődleges rendeltetés, a természet- és környezetvédelmi, települési érdekek, a kialakult és tervezett tájhasználat alapján soroltak:

- Ev jelű védelmi erdőterület
- Ek jelű közjóléti erdőterület

területfelhasználási kategóriákba.

A Országos Erdőállomány Adattárnak és valós állapotnak megfelelően új erdőterületek kerültek kijelölésre a Budai Tájvédelmi Körzet déli részén.

Az átsorolás korlátozott funkciójú mezőgazdasági területből Ev jelű területfelhasználásba:

- Budai Tájvédelmi Körzet DK-i része.

Mezőgazdasági területek

A mezőgazdasági területek tekintetében nem történik nagyarányú változás.

Településszerkezeti szinten három területfelhasználás jelenik meg, az általános (Má), a védett tájhasználatú szőlőhegyi kertes (Mk-Sz) és a korlátos mezőgazdasági (Mko) területek. Ezek alapvetően a korábbi TSZT-ben kijelölt területfelhasználásoknak felelnek meg.

Az általános mezőgazdasági területek területfelhasználási rendszere csak a szennyvíztisztító alatti út nyomvonalának korrekciója és a településhatár menti korábban kijelölt erdők településszerkezeti tervi szintű jelölésének megszüntetése révén változik. A **déli, északnyugati és nyugati településhatárokon** korábban **kijelölt 40 m széles sávban** erdőállomány nem található, az érintett területek a valóságban művelt szántóföldek, néhol keskeny mezsgyesávval kísérik. Az ÉNY-i határon a szomszédos település lakóterületei védelmére a szabályozás során biztosítandó védő funkciójú faállomány.

Szintén érinti módosítás a **tanyás gazdálkodású mezőgazdasági területeket**, egyrészt az összekötő út új nyomvonala miatt, másrészt a beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület kijelölése okán. A fennmaradó korábbi tanyás területek (sárga csíkozással jelölve) településszerkezeti szinten általános mezőgazdasági területbe sorolandók, csak szabályozási (övezeti) szinten kerülnek megkülönböztetésre. Az egységes területfelhasználás indoka, hogy e területek is szántó művelési ágú, intenzívebb mezőgazdasági termesztésre alkalmas területek.

A **védett tájhasználatú szőlőhegyi kertes mezőgazdasági területek** (Mk-Sz) a település belterületétől északkeletre, a Budai Tájvédelmi Körzet előterében helyezkednek el. Az Mk-Sz jelű területek tekintetében minimális változás tervezett. A **területegység ÉK-i végében** a korábban korlátos funkciójú mezőgazdasági területek, a telekhatárokhöz igazodóan Mk-Sz jelű területfelhasználásba sorolandók. A védett tájhasználatú szőlőhegyi kertes mezőgazdasági területek ezen kívül mind kiterjedésükben, mind funkciójukban fennmaradnak, változtatás nem tervezett.

A korábban kijelölt korlátozott funkciójú mezőgazdasági területek közül a Budai Tájvédelmi Körzet DK-i része az Országos Erdőállomány Adattárnak és a valós állapotnak történő megfeleltetés során erdőterületbe került átsorolásra, így az **Mko jelű korlátos mezőgazdasági területek kiterjedése jelentősen csökkent a településen**. Mko jelű területfelhasználásba soroltak a továbbiakban is a település belterületétől délre elhelyezkedő, Budajenői-patak menti, ökológiai hálózattal érintett gyepes, nádasos területek, továbbá kisebb részben szántó művelésű mezőgazdasági területek, illetve a Budai Tájvédelmi Körzet középső nyúlványának legelő területei.

Vízgazdálkodási területek

A korábbi vízgazdálkodási területekhez képest újabb vízelvezető árkok, vízfolyások kerültek kijelölésre a vízelvezetés megoldására, mely al-, illetve földrészletek többsége a földhivatali nyilvántartás szerint vízfolyás, árok. V jelű vízgazdálkodási területbe átsorolt területek:

- a korábbi erdő területfelhasználásból a település nyugati határán és a belterülettől É-ra fekvő erdőterületek DNy-i részén lévő árkok, vízfolyások,
- belterületen közterületből a Kórház fasor – Rákóczi utca vonalában és a Tulipán – Árnyas - Völgy utca vonulatában lévő árkok,
- korlátozott funkciójú mezőgazdasági területfelhasználásból a Kórház fasor és a Napsugár utca közötti patakmeder északi oldalán a tervezett Záportározó-tó területe
- a település ÉK-i oldalán, a belterület felett található vízgazdálkodási terület a korábbi TSZT-ben jelölt kiterjedéshez képest, tényleges elhelyezkedése szerint kerül jelölésre.

Különleges beépítésre nem szánt területek

Új kijelölés alapján **beépítésre nem szánt kutatás-fejlesztés és rekreáció területként** tervezett a Szajkó utca menti 1457 és 1458 hrsz.-ú ingatlanok, beépítésre szánt kutatás-fejlesztés és rekreáció területekhez kapcsolódóan erdő területfelhasználásból.

3. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

Területfelhasználás	Felülvizsgálati TSZT		Javasolt TSZT		Változás aránya	
	Terület (ha)	Közigazgatási területeken belüli aránya %	Terület (ha)	Közigazgatási területeken belüli aránya %	Terület (ha)	Közigazgatási területeken belüli aránya %
Beépítésre szánt terület:						
Lakóterületek összesen:	199,00	19,09	198,0	19,00	-1,0	-0,10
Vegyes területek összesen:	28,30	2,71	24,70	2,37	-3,6	-0,35
Különleges területek összesen:	49,90	4,79	58,50	5,61	+8,6	+0,83
Beépítésre szánt terület összesen:	277,20	26,6	281,20	26,98	+4,0	+0,38
Beépítésre nem szánt terület:						
Közlekedési területek összesen	12,49	1,20	11,98	1,15	-0,51	-0,05
Zöldterületek összesen:	8,41	0,81	8,74	0,84	+0,33	+0,03
Erdő területek összesen:	508,35	48,77	508,35	48,77	0,0	0,0
Mezőgazdasági területek összesen:	233,72	22,42	225,46	21,63	-8,26	-0,79
Vízgazdálkodási területek összesen:	2,14	0,21	6,38	0,61	+4,24	+0,41
Különleges beépítésre nem szánt terület össz:	-	-	0,2	0,02	+0,2	+0,02
Beépítésre nem szánt terület összesen:	765,11	73,41	761,11	73,02	-4,0	-0,38
Közigazgatási terület összesen	1042,31	100	1042,31	100	-	-

Területfelhasználás	Felülvizsgálati TSZT		Javasolt TSZT		Változás iránya	
	Terület (ha)	%	Terület (ha)	%	Terület (ha)	%
Beépítésre szánt terület:						
Lakóterület:						
Kertvárosias lakóterület (Lke)	189,4	18,18	194,2	18,63	+4,8	+0,46
Falusias lakóterület (Lf)	9,6	0,92	3,8	0,36	-5,8	-0,56
Vegyes terület:						
Településközpont vegyes terület (Vt)	24,5	2,35	24,7	2,37	+0,2	+0,02
Központi vegyes terület (Vk)/ Intézményterület (Vi)	3,8	0,36	-	-	-3,8	-0,36
Különleges terület:						
Egészségügyhöz kapcsolódó (megelőzés, gyógyítás, rehabilitáció) intézmények különleges területe/ Különleges terület - egészség-gazdaság területe (K-Egü)	1,6	0,15	1,6	0,15	-	-
2010-ben kijelölt új terület/ Különleges terület - óvoda kizárólagos használatú területe	0,4	0,04	0	0	-0,4	-0,04

(K-Kt-óvoda)						
Kutatás, oktatás, művelődés, szabadidő eltöltésére szolgáló intézmények különleges területe/ Különleges terület - kutatás-fejlesztés és rekreáció területe (K-Kfr)	8,4	0,81	8,4	0,81	-	-
Elsősorban kilátó és kapcsolódó vendéglátási egység elhelyezésére szolgáló terület/ Különleges terület - kilátódomb területe (K-Kd)	0,5	0,05	0,5	0,05	-	-
Boszorkányvölgy Rókalyuk nevű jelentős zöldfelülettel rendelkező különleges területe/ Különleges terület - zöldbe ágyazott vendéglátás és szálláshely-szolgáltatás területe (K-Zvsz)	0,5	0,05	0,5	0,05	-	-
Szabadidő központ-sportterület/ Különleges terület - jelentős zöldfelülettel rendelkező intézmények területe (K-Zi)	20,4	1,96	20,4	1,96	-	-
Temető és bővítési területe (jelentős zöldfelülettel rendelkező különleges terület)/ Különleges terület - temető terület (K-T)	1,9	0,18	2,2	0,21	+0,3	+0,03
Települési folyékony hulladék elhelyezésére és kezelésére szolgáló terület/ Különleges terület - szennyvízkezelés területe (K-Szk)	0,8	0,08	0,8	0,08	-	-
Óreghegy DNy-i részén kijelölt távlati fejlesztési terület/ Különleges terület - egyedi funkcióval rendelkező intézmények területe (K-Ei)	15,3	1,47	18,9	1,81	+3,6	+0,34
2012-ben kijelölt új terület/ Különleges terület - szálláshely-szolgáltatás területe (K-Sz)	0,1	0,01	0,1	0,01	-	-
Jelen módosítás keretében kijelölt távlati terület/ Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)	-	-	5,1	0,49	+5,1	+0,49
Beépítésre szánt terület összesen:	277,2	26,6	281,2	26,98	+4,0	+0,38

Beépítésre nem szánt terület:						
Közlekedési területek:						
Közúti terület (KÖu)	12,49	1,2	11,98	1,15	-0,51	-0,05
Zöldterületek (Z)	8,41	0,81	8,74	0,84	+0,33	+0,03
Erdő terület:	508,35	48,77	508,35	48,77	0,0	-0,0
Védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev)	-	-	461,24	44,25	-	-
Közjóléti rendeltetésű erdőterület (Ek)	-	-	47,11	4,52	-	-
Mezőgazdasági terület:						
Korlátos mezőgazdasági terület (Mko)	32,5	3,12	16,12	1,55	-16,38	-1,57
Általános mezőgazdasági terület (Má)	174,32	16,72	193,53	18,57	+19,21	+1,84
Tanyás gazdálkodású mezőgazdasági terület	11,18	1,07	0	-	-11,18	-1,07
Védett tájhasználatú szőlőhegyi terület (Mk-Sz)	15,72	1,51	15,81	1,52	+0,09	+0,01
Vízgazdálkodási területek (V):	2,14	0,21	6,38	0,61	+4,24	+0,41
Különleges beépítésre nem szánt területek:						
Kutatás-fejlesztés és rekreáció területe (Kb-Kfr)	-	-	0,2	0,02	+0,2	+0,02
Beépítésre nem szánt terület összesen:	765,11	73,41	761,11	73,02	-4,0	-0,39
Közigazgatási terület összesen	1042,31	100	1042,31	100	-	-

4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

I. A térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályok

Budapest Agglomeráció Területrendezési Terv Telkire vonatkozó területi mérlege a 2011-ben módosított 2005. évi LXIV. törvény 1/3. számú melléklete alapján:

	Település	Térségi területfelhasználási kategóriák	Térségi területfelhasználási kategória területe (hektár)	Település közigazgatási területéhez viszonyított arány (%)
341.	Telki	hagyományos vidéki települési térség	254,96	24,35
342.		magas zöldfelületi arányú települési térség	49,83	4,76
343.		erdőgazdálkodási térség	493,99	47,19
344.		mezőgazdasági térség	248,08	23,70
Összesen:			1046,86	100

Városias települési térség

BaTrT 7. § (2) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a városias települési térség vagy hagyományosan vidéki települési térség növekménye nem haladhatja meg az 1/3. számú mellékletben található területi mérleg szerinti városias települési térség és hagyományosan vidéki települési térség területének 2%-át. A városias települési térség vagy hagyományosan vidéki települési térség növekményére is alkalmazni kell az 5. § (1)-(6) bekezdés előírásait.



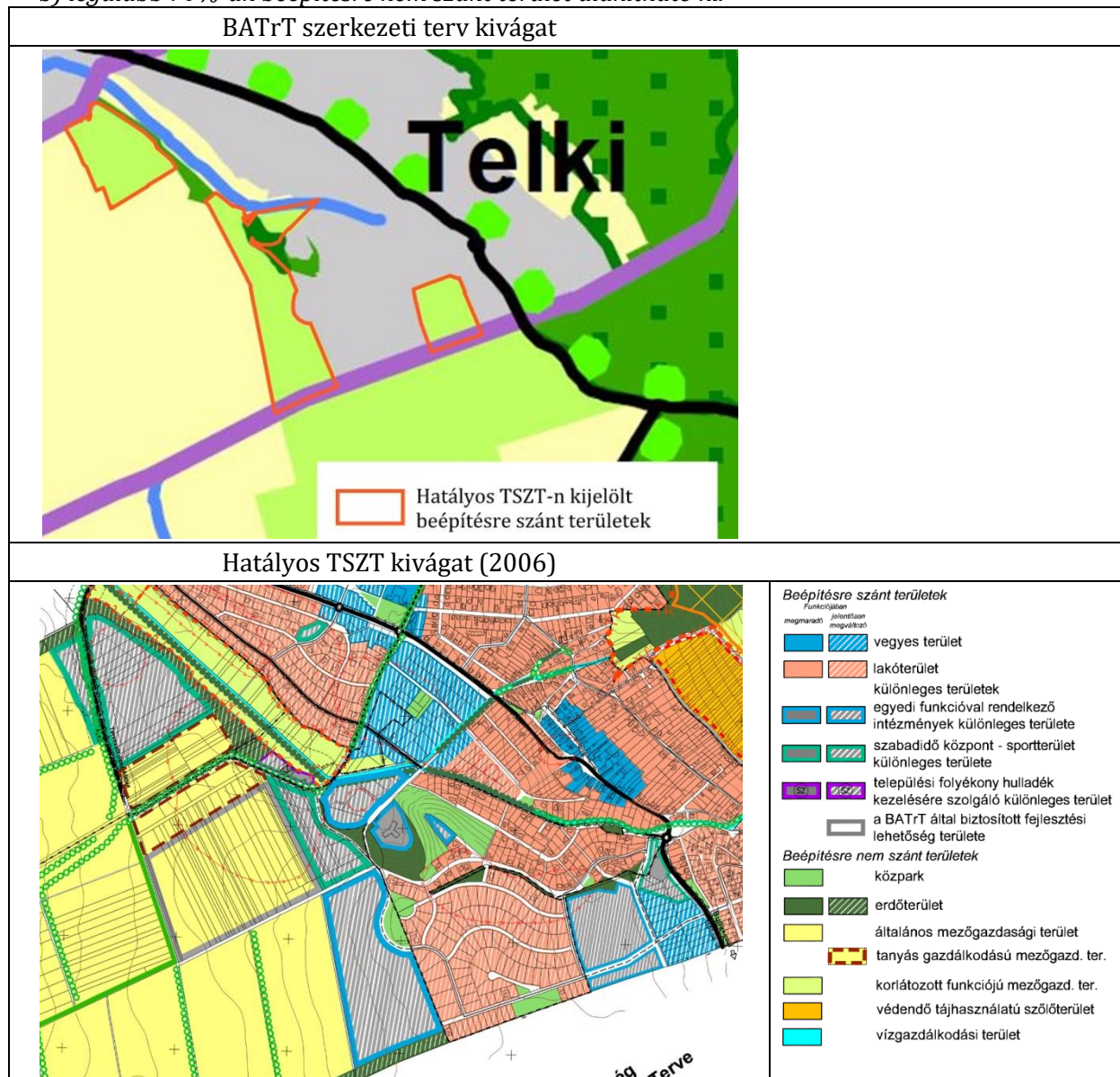
BATrT szerinti hagyományos vidéki települési térség kiterjedése: 254,96 ha
BATrT szerinti hagyományos vidéki települési térség 2%-a: 5,1 ha
A TSZT javaslaton hagyományos vidéki települési térségként kezelendő terület növekmény: 5,09 ha

A TSZT javaslaton jelölt hagyományos vidéki települési térségként kezelendő terület növekménye nem haladja meg a BATrT 7. § (2) szerint meghatározott 2 %-os mértékű növekedést, így megfelel az előírásnak.

Magas zöldfelületi arányú települési térség

BATrT 7. § (8) A magas zöldfelületi arányú települési térségnek

- legfeljebb 30%-án beépítésre szánt üdülőterület, illetve - a beépítésre szánt különleges terület területfelhasználási egység köréből - oktatási, egészségügyi és sport célú terület,
- legalább 70%-án beépítésre nem szánt terület alakítható ki.



BATrT magas zöldfelületi arányú települési térség területe:

49,83 ha

Hatályos TSZT-n kijelölt beépítésre szánt területek a magas zöldfelületi arányú települési térség területén:

49,83 ha

A BATrT által kijelölt magas zöldfelületi arányú települési térségben **a hatályos TSZT kizárólag beépítésre szánt területeket jelöl ki**, így azok teljes mértékben lefedik a térségi területfelhasználást.

A Budapest Agglomerációs Területrendezési Tervéről (BATrT) szóló 2005. évi LXIV. törvény azonban a 2015-ben történt módosítás során (2015. évi LI. tv., mely 2015. V. 05-től hatályos) a BATrT 22.§-a az alábbi (3) bekezdéssel egészült ki:

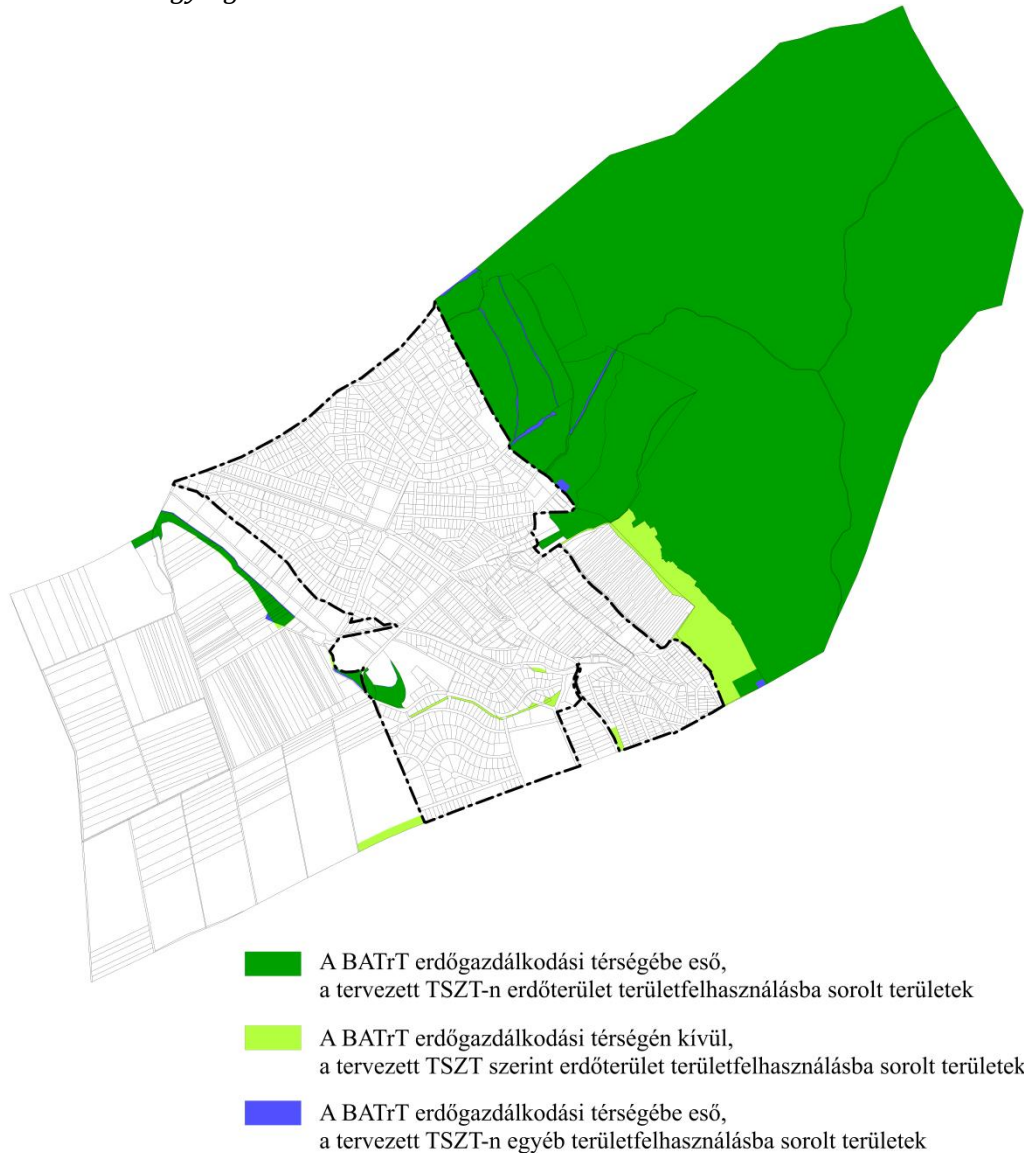
„(3) Az olyan beépítésre szánt területet, amelyet az elfogadott településrendezési eszköz a BATrTMód. hatálybalépése előtt már beépítésre szánt területnek nyilvánított, továbbra is ilyen területnek kell tekinteni, kivéve ha ez a terület az OTrT 2. mellékletét képező Országos Szerkezeti Terv és az OTrT 1/1-11. melléklete által kijelölt országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-

hálózatok vagy egyedi építmények, vagy e törvény 2. számú (térképi) mellékletében meghatározott Szerkezeti Terv szerinti térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok vagy egyedi építmények területére esik.”

Telki közigazgatási területén a fentiek értelmében a BATrT magas zöldfelületi arányú települési térség területébe eső, a 2011. évi BATrT módosítás előtt a 134/2006. (VIII.30.) Ö. határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv alapján kijelölt területek **továbbra is beépítésre szánt területnek tekinthetők.**

Erdőgazdálkodási térség

BATrT 6. § (1) Az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ában erdőterület területfelhasználási egységbe, illetve természetközeli terület (ezen belül kizárólag karsztbokorerdő) területfelhasználási egységbe kell sorolni.



BATrT Erdőgazdálkodási térség területe: **493,99 ha**

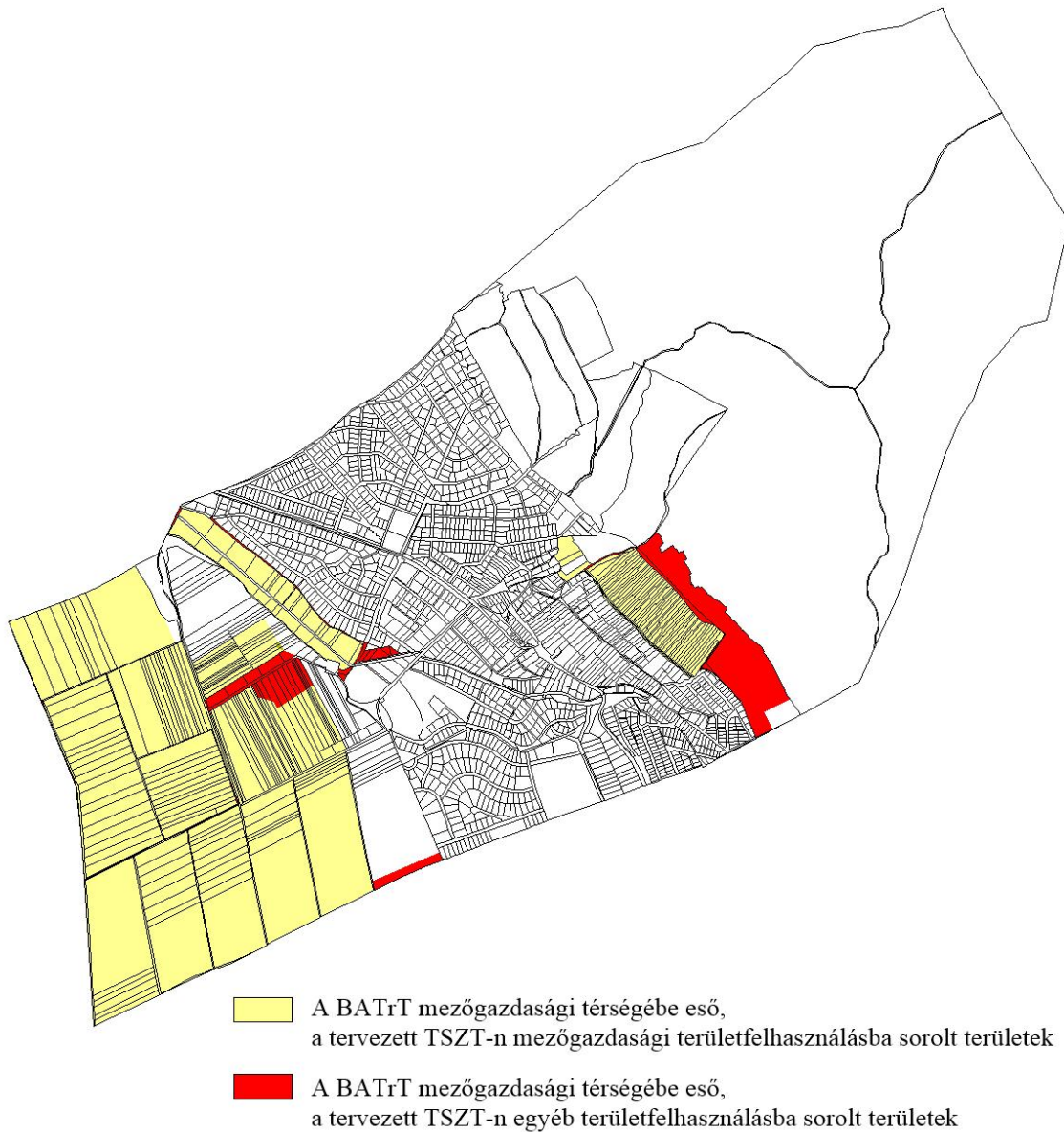
A BATrT erdőgazdálkodási térségébe eső, a TSZT javaslaton erdőterület területfelhasználásba sorolt területek: **490,02 ha**

Erdőgazdasági térség területének 85%-a: **419,89 ha**

419,89 ha (85%) < 490,02 ha (99,2 %), azaz a TSZT javaslat megfelel az előírásnak!

Mezőgazdasági térség

BATrT 7. § (1) A mezőgazdasági térség legalább 90%-át mezőgazdasági terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A mezőgazdasági térség legfeljebb 10%-án bármely települési területfelhasználási egység kialakítható.

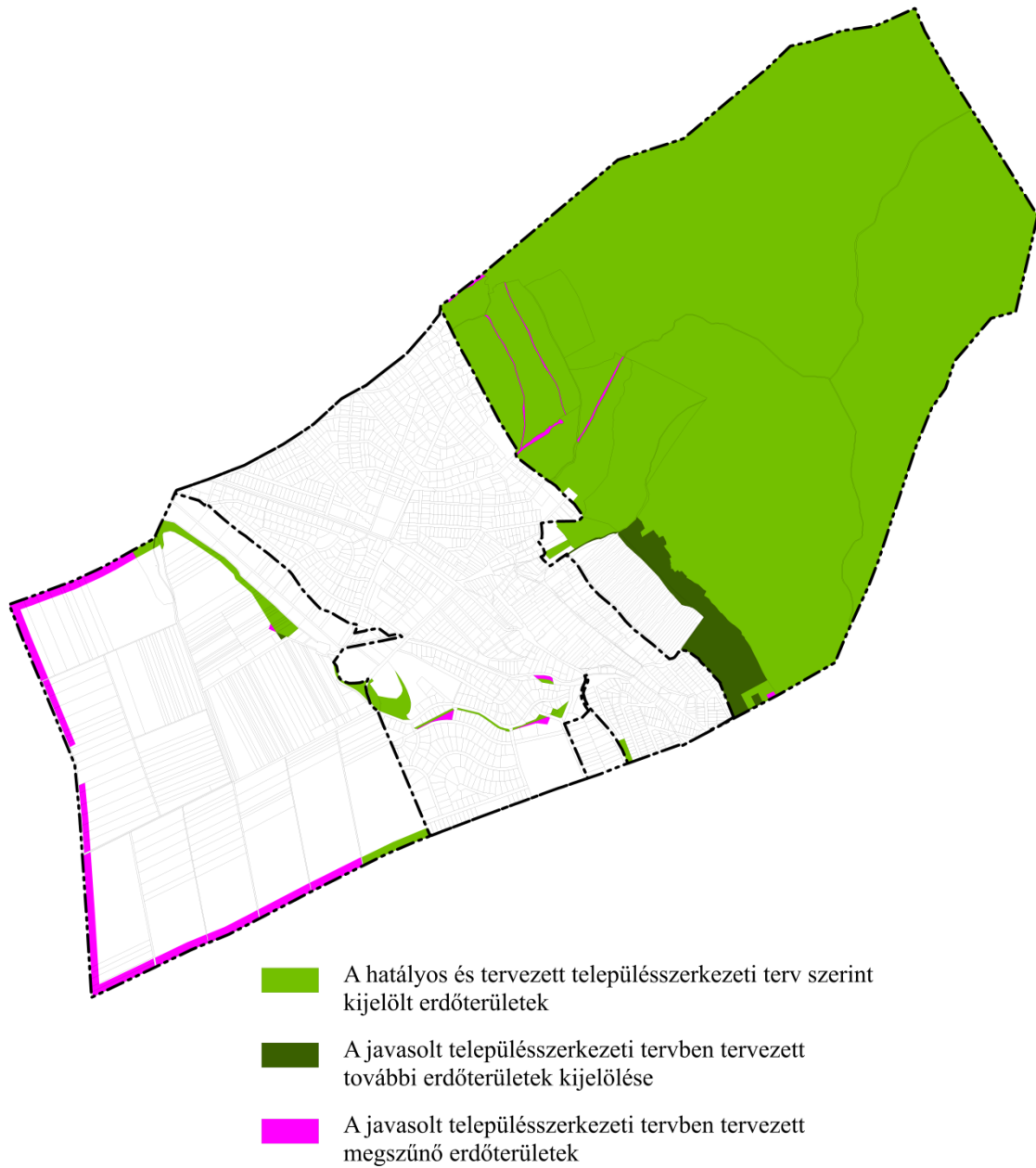


BATrT Mezőgazdasági térség területe:	248,08 ha
A BATrT mezőgazdasági térségébe eső, a TSZT javaslaton mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt területek:	224,94 ha
Mezőgazdasági térség területének 90%-a:	223,27 ha

223,27 ha (90%) < 224,94 ha (90,67%), azaz a TSZT javaslat MEGFELEL az előírásnak!

Az erdőterületek szinten tartása

BATrT 6. § (2) Az egyes településeken lévő, erdő területként besorolt területfelhasználási egységek nagysága - a település közigazgatási területére vetítve - összességében nem csökkenhet.



A korábban hatályos TSZT-hez képest kijelölt további új erdőterület:

15,57 ha

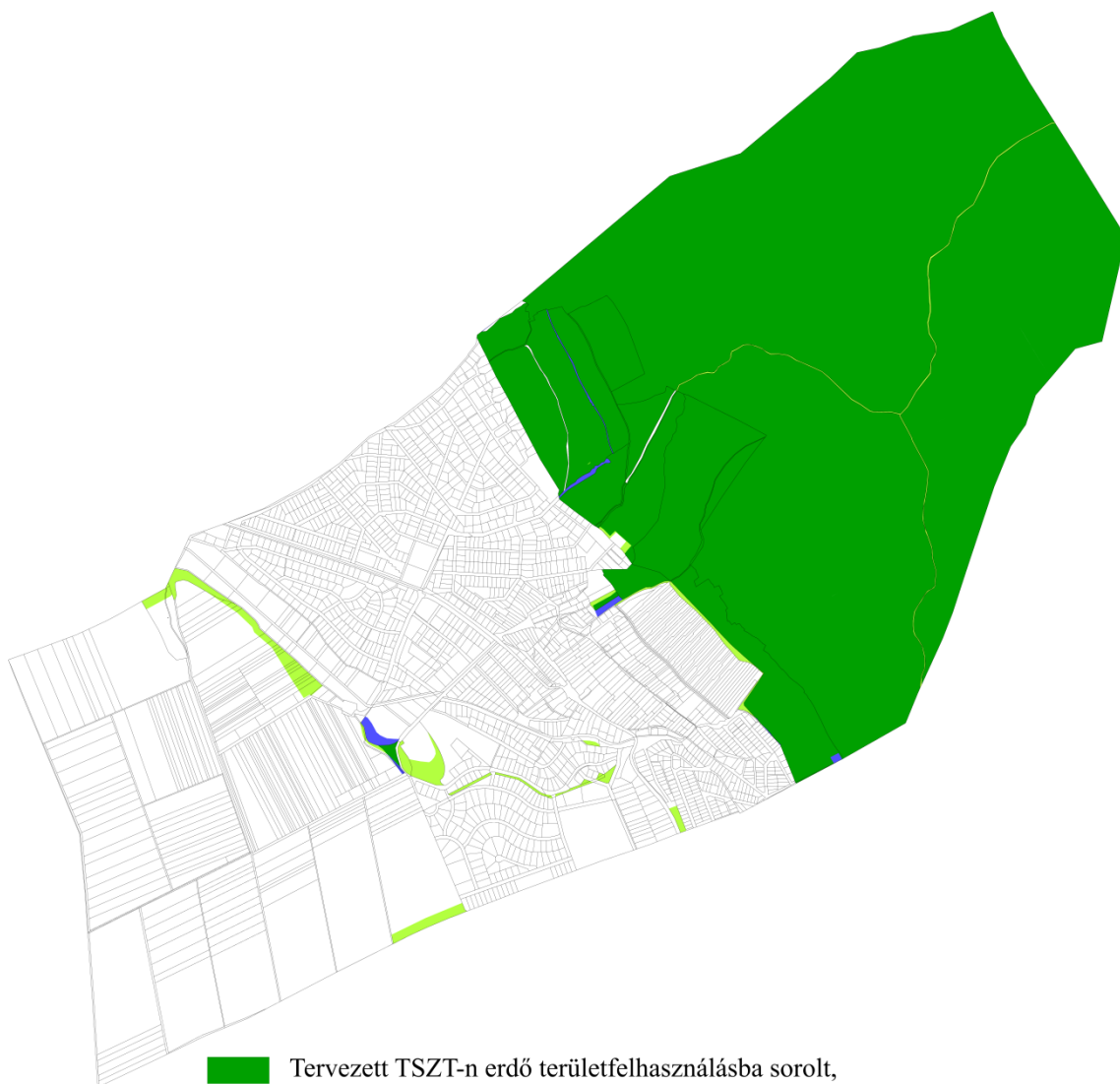
A korábban hatályos TSZT-hez képest megszűnő volt erdőterület:

15,57 ha

A korábbi és jelen TSZT szerinti erdőterületek területfelhasználási egységének nagysága nem csökkent a településen.

Az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterületek

OTrT 7. § (1) Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.



- Tervezett TSZT-n erdő területfelhasználásba sorolt, Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területek
- Tervezett TSZT-n erdőterület területfelhasználásba sorolt, Országos Erdőállomány Adattár szerint nem erdőterületnek minősülő területek
- Tervezett TSZT-n egyéb területfelhasználásba sorolt, Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területek

Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületek kiterjedése:	498,76 ha
Az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterület és a TSZT javaslat szerint erdő területfelhasználásba sorolt területek közös része:	496,46 ha
Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületek 95%-a:	473,82 ha

473.82 ha (95%) < 496.46 ha (99.5%), azaz a TSZT javaslat megfelel az előírásnak.

Térségi területi mérleg

BAtRt térségi területfelhasználási kategória	BAtRt térségi területfelhasználási kategória területe (ha)	2006. évi felülvizsgált TSZT területfelhasználási kategória terület (ha)	Térségi területfelhasználáshoz viszonyított arány (%)	2016. évi javasolt TSZT területfelhasználási kategória terület (ha)	Térségi területfelhasználáshoz viszonyított arány (%)	BAtRt-ban előírt min. térségi arány	BAtRt-ban előírt max. térségi arány	További eltérési lehetőség	
								(ha)	Arány (%)
Hagyományos vidéki települési térség	254,96	254,96	100,00	260,05	101,99	-	102%	0,00	0,00
Magas zöldfelületi arányú települési térség	49,83	49,83	100,00	49,83	100,00	-	-	0,00	0,00
Erdőgazdálkodási térség	493,99	492,32	99,66	490,02	99,20	85%	-	70,15	14,20
Mezőgazdasági térség	248,08	231,23	93,20	224,94	90,67	90%	-	1,66	0,67

II. A térségi övezetekre vonatkozó szabályok

Országos ökológiai hálózat övezetére vonatkozó térségi övezeti szabályok

12/A. § (4) A településrendezési eszközök készítésénél a hatályos kiemelt térségi és megyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek területének a település közigazgatási területére eső része legfeljebb $\pm 5\%$ -kal változhat.

Az OTrT és a BATrT térségi övezetei közül az országos ökológiai hálózat mag, folyosó és puffer területe is érinti a települést, melyek feltüntetése a jogszabály által meghatározott államigazgatási szerv adatszolgáltatása alapján történt.

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezete

A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek lehatárolását a magasabb-rendű területrendezési tervek határozzák meg, melyet az illetékes államigazgatási szerv előzetes adatszolgáltatása figyelembevételével, annak pontosításával tartalmazza a szerkezeti terv.

Az adatszolgáltatás szerint a „Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezete” magába foglalja a Budai Tájvédelmi Körzet területének nagy részét a déli beépített területek közé ékelődő nyúlvány kivételével, továbbá a tájvédelmi körzet DNy-i előterének tájképileg értékes cserjés-fás területeit, a Telki szőlőhegy jelentős részét. Az adatszolgáltatás szerinti lehatárolás azonban érintette a beépített területek közül a település északi szegélyén elhelyezkedő lakóterületeket is. A nyugati oldalon az Erdőalja és Újfalu településrészek jelenleg már új beépítések révén kialakult területeit, és a keleti oldalon a Hosszúhát településrész üdülőterületből átalakult lakóterületeit. Ezek a területek tájképvédelmi szempontból kialakult, beépített, lakóépületekkel lefedett településrészek.

A tájjelleg megőrzendő elemeit szem előtt tartva kerültek lehatárolásra az érintett területen lévő övezetek, illetve építési övezetek, és ennek megfelelően történt a vonatkozó előírások kidolgozása is.

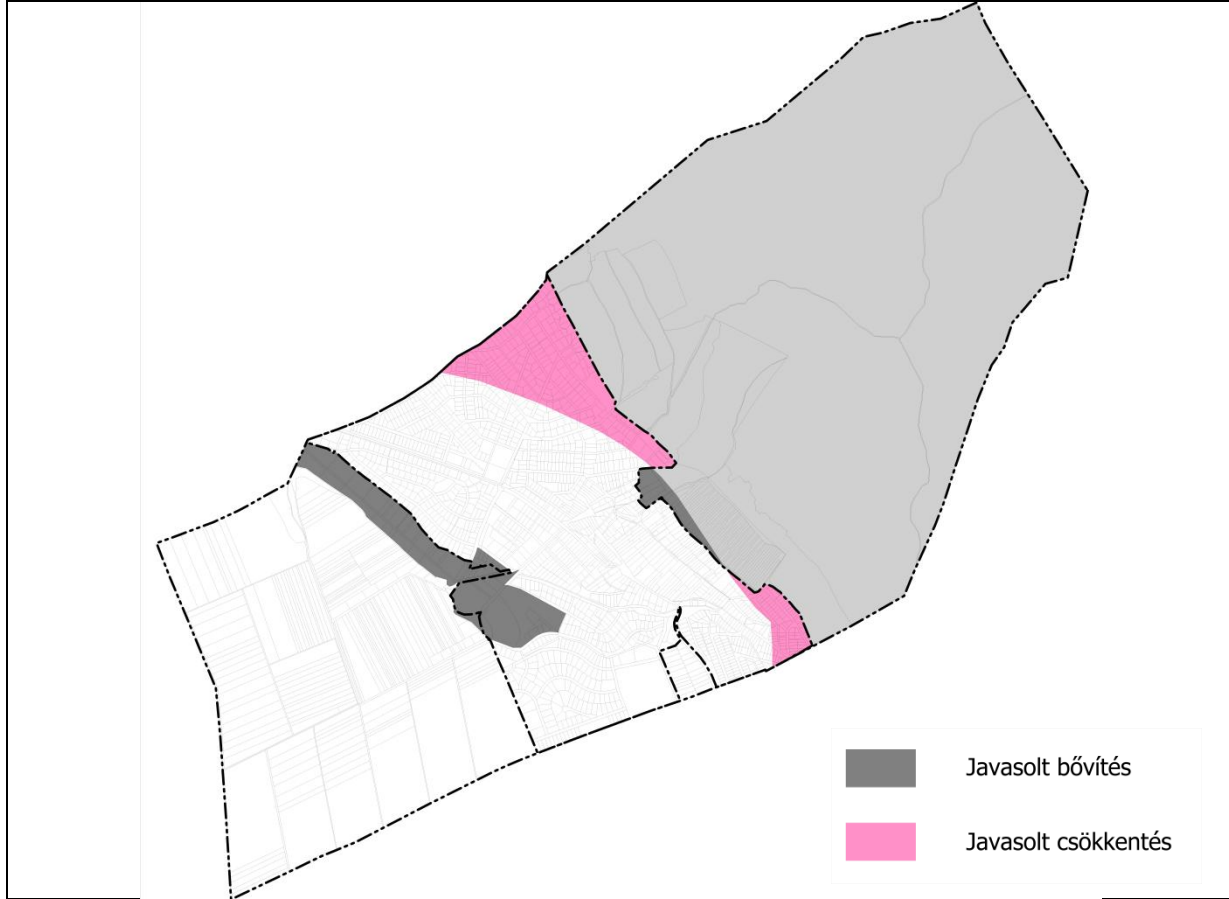
A településen található azonban az említett területeken kívül tájképileg érzékeny és ezért figyelmet érdemlő területek, melyeket az adatszolgáltatás szerinti lehatárolás nem tartalmaz. Ezek a Legelődomb, volt Telki kórház (katlanszerű) környezete és a Budajenői-patak völgye, melyeket javasolt a pontosítás során a „Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek” övezetébe sorolni, a fent említett területek helyett. A szőlőterületek déli szegélyén is javasolt a korrekció, a teljes szőlőhegyi terület bevonásával. A pontosítás övezet határai tekintetében többnyire a földhivatali nyilvántartásban szereplő ingatlanhatárokhoz igazítva történt.

A Telki Szőlőhegy területén alapvető cél a tájképi szempontból is frekvenciált területen, a hagyományos gazdálkodási formák, a szőlőkultúra értékeinek, tájképi megjelenésének megőrzése, így maga az övezet és a javasolt beépítési előírások (földdel borított pincék az eredeti terepviszonyokhoz illeszkedve helyezhetők el), és a meghatározott beépíthető területsáv biztosítja a tájképi értékek fennmaradását.

Az Budajenői-patak mentén az ökológiai folyosóban korlátozott mezőgazdasági terület került kijelölésre, melyben az építés a korábbi hatályos előírásoknak megfelelően nem megengedett.

A Legelődomb térségében a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területen belül csupán kisebb részterületek tartoznak építési övezetbe, a lehatárolt terület nagyrészt véderdő, közpark, vízfelület besorolású. Az építési övezetbe sorolt területeken belül számos előírás szolgálja a tájképi karakter megőrzését, pl. be nem építhető területek lehatárolása, megtartandó növényállomány, telek zöldfelületként fenntartandó területe, korlátozott beépítési lehetőségek a kilátásvédelem érdekében, zöldbeágyazott elhelyezést, különleges természeti környezetet igénylő funkciók előírása, további telekosztások tiltása, tetőidomokra, tömegképzésre vonatkozó előírások, stb.

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezete pontosítása



Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete

Az országos térségi övezet a meghatározott államigazgatási szerv adatszolgáltatása alapján Telki közigazgatási területén kizárólag erdő területfelhasználásba sorolt területeket érint. Újonnan beépítésre szánt terület kiváló termőhelyi adottságú erdőterületeken nem került kijelölésre.

Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete

Erdőtelepítésre alkalmas terület nem érinti a települést.

Országos vízminőség védelmi terület

Az országos övezet adatszolgáltatás hiányában az OTrT 3/7. sz. melléklete alapján került vizsgálatra, mely Telki védelmi rendeltetésű erdőterületeit érinti.

A vízminőség-védelemmel kapcsolatos előírásokat az új HÉSZ tartalmazza.

5. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény 7.§ (3) b) bekezdésébe megfogalmazottak szerint "újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének - a külön jogszabály alapján számított - biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet". Az Étv.-ben a biológiai aktivitásérték definiálásának kifejezett szándéka az volt, hogy ésszerűvé, takarékosá tegye a gazdálkodást a területtel, a termőfölddel, a településen lévő biológiailag aktív felületekkel.

Az Étv.-ben meghatározott biológiai aktivitás értéket a területek biológiai aktivitási értékének számításáról szóló 9/2007.(IV.3.) ÖTM rendelet alapján kell számítani.

A 3. § alapján a terület eredeti (változtatás előtti) biológiai aktivitásértékét hatályos településrendezési eszközök esetében a területfelhasználási egységek szerinti, a rendelet 1. mellékletének 1. táblázatában megadott értékmutató alkalmazásával kell kiszámítani.

Az alábbi táblázatban található a korábbi TSZT, valamint a TSZT javaslat területfelhasználási kategóriáinak területi kimutatása, amelyekhez hozzárendelve az egyes területfelhasználási kategóriák BIA értékét bemutatható a változás.

Területfelhasználás	Hatályos TSZT			Javasolt TSZT		
	Terület (ha)	BIA mutató	BIA érték	Terület (ha)	BIA mutató	BIA érték
Beépítésre nem szánt terület:						
Zöldterület:						
Zöldterület 3 ha alatt (Z)	4,36	6,0	26,2	4,69	6,0	28,1
Zöldterület 3 ha felett (Z)	4,05	8,0	32,4	4,05	8,0	32,4
Erdő terület:						
Védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev)	0	9,0	0,0	443,45	9,0	3992,0
Közzélírti rendeltetésű erdőterület (Ek)	0	9,0	0,0	64,8	9,0	583,2
Mezőgazdasági terület:						
Általános mezőgazdasági terület (Má)	1724,32	3,7	645,0	193,53	3,7	716,1
Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület/ Korlátos mezőgazdasági terület (Mko)	32,5	3,7	120,3	16,12	3,7	59,6
Védett tájhasználatú szőlőhegyi kertés mezőgazdasági terület (Mk-Sz)	15,72	5,0	78,6	15,81	5,0	79,1
Tanyás gazdálkodású mezőgazdasági terület	11,18	3,7	41,4	0	3,7	0,0
Vízgazdálkodási terület:						
Vízgazdálkodási terület (V)	2,14	6,0	12,8	6,38	6,0	38,3
Különleges beépítésre nem szánt terület:						
Kutatás-fejlesztés és rekreáció területe (Kb- Kfr)	0	6,0	0,0	0,2	6,0	1,2
Közlekedési terület:						
Közüti közlekedési terület (KÖu)	12,49	0,6	7,5	11,98	0,6	7,2
Beépítésre nem szánt terület összesen:			5539,2			5537,1

Területfelhasználás	Hatályos TSZT			Javasolt TSZT		
	Terület (ha)	BIA mutató	BIA érték	Terület (ha)	BIA mutató	BIA érték
Beépítésre szánt terület:						
Lakóterület:						
Kertvárosias lakóterület (Lke)	189,4	2,7	511,4	194,2	2,7	524,3
Falusias lakóterület (Lf)	9,6	2,4	23,0	3,8	2,4	9,1
Vegyes terület:						
Településközpont vegyes terület (Vt)	24,5	0,5	12,3	24,7	0,5	12,4
Központi vegyes ter.(Vk)/ Intézményterület (Vi)	3,8	0,5	1,9	0,0	0,5	0,0
Különleges terület:						
Egészségüghöz kapcsolódó (megelőzés, gyógyítás, rehabilitáció) intézmények különleges területe/Különleges terület - egészség-gazdaság területe (K-Egü)	1,6	3,0	4,8	1,6	3,0	4,8
2010-ben kijelölt új terület/ Különleges terület - óvoda kizárólagos használatú területe (K-Kt-óvoda)	0,4	3,0	1,2	0,0	3,0	0,0
Kutatás, oktatás, művelődés, szabadidő eltöltésére szolgáló intézmények különleges területe / Különleges terület - kutatás-fejlesztés és rekreáció területe (K-Kfr)	8,4	3,0	25,2	8,4	3,0	25,2
Elsősorban kilátó és kapcsolódó vendéglátási egység elhelyezésére szolgáló terület/ Különleges terület - kilátódomb területe (K-Kd)	0,5	1,5	0,8	0,5	1,5	0,8
Boszorkányvölgy Rókalyuk nevű jelentős zöldfelülettel rendelkező különleges területe/ Különleges terület - zöldbe ágyazott vendéglátás és szálláshely-szolgáltatás területe (K-Zvsz)	0,5	1,5	0,8	0,5	1,5	0,8
Szabadidő központ-sportterület/ Különleges terület - jelentős zöldfelülettel rendelkező intézmények területe (K-Zi)	20,4	3,0	61,2	20,4	3,0	61,2
Temető és bővítési területe (jelentős zöldfelülettel rendelkező különleges terület)/ Különleges terület - temető terület (K-T)	1,9	3,0	5,7	2,2	3,0	6,6
Települési folyékony hulladék elhelyezésére és kezelésére szolgáló terület/ Különleges terület - szennyvízkezelés területe (K-Szk)	0,8	0,1	0,1	0,8	0,1	0,1
Öreghegy DNY-i részén kijelölt távlati fejlesztési terület/ Különleges terület - egyedi funkcióval rendelkező intézmények területe (K-Ei)	15,3	1,5	23,0	18,9	1,5	28,4
2012-ben kijelölt új terület/ Különleges terület - szálláshely-szolgáltatás területe (K-Sz)	0,1	1,5	0,2	0,1	1,5	0,2
Jelen módosítás keretében kijelölt távlati ter./ Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)	0,0	0,7	0,0	5,1	0,7	3,6
Beépítésre szánt terület összesen:			671,4			677,2
Közigazgatási terület összesen			6 210,6			6 214,4

A település területének BIA értéke a korábbi TSZT szerint:

6 210,6

A település területének BIA értéke a jelen TSZT szerint:

6 214,4

BIA érték különbözet:

+3,8

JELMAGYARÁZAT

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- BELTERÜLETI HATÁR
- KÖZIGAZGATÁSI HATÁR
- FÖLDHIVATALI ALAPTÉRKÉPEN SZEREPLŐ ÉPÜLET
- FÖLDHIVATALI ALAPTÉRKÉPEN NEM SZEREPLŐ, BE NEM MÉRTE ÉPÜLET

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

LAKÓTERÜLET

- Lke KERTVÁROSÍAS LAKÓTERÜLET
- Lf FALUSIAS LAKÓTERÜLET

VEGYES TERÜLET

- Vt TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET

KÜLÖNLÉGES TERÜLET

- Kc-Egü EGÉSZSÉG-GAZDASÁG TERÜLETE
- Kc-Kfr KUTATÁS-FEJLESZTÉS ÉS REKREÁCIÓ TERÜLETE
- Kc-Kd KILÁTÓDOMB TERÜLETE
- Kc-Zvsz ZÖLDBE ÁGYAZOTT VÉDELÁTÉS ÉS SZALLÁSHELY-SZOLGÁLTATÁS TERÜLETE
- Kc-Zi JELENTŐS ZÖLDFELÜLETTEL RENDELKEZŐ INTÉZMÉNYEK KIJELÖLT/TÁVLATI HASZNOSÍTÁSRA KIJELÖLT TERÜLETEI
- Kc-T TEMETŐ TERÜLETE
- Kc-Szk SZENNYVÍZKEZELÉS TERÜLETE
- Kc-Ef EGYEDI FUNKCIÓVAL RENDELKEZŐ INTÉZMÉNYEK KIJELÖLT/TÁVLATI HASZNOSÍTÁSRA KIJELÖLT TERÜLETEI
- Kc-Sz SZALLÁSHELY-SZOLGÁLTATÁS TERÜLETE
- Kc-Mü TÁVLATI HASZNOSÍTÁSRA KIJELÖLT MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

ZÖLDTERÜLET

- Z ZÖLDTERÜLET

ERDŐTERÜLET

- Ert VÉDELMI RENDEL TETÉSŰ ERDŐTERÜLET
- Ek KÖZJÖLÉTI RENDEL TETÉSŰ ERDŐTERÜLET

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

- Ma ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
- Mko KORLÁTOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
- Mksz VÉDETT TÁHASZNÁLATÚ SZŐLŐHEGYI KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

VIZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

- V VIZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

KÜLÖNLÉGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

- Kc-Kfr KUTATÁS-FEJLESZTÉS ÉS REKREÁCIÓ TERÜLETE

ÉRTÉKVÉDELEM

TÁJ ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

- NATURA 2000 TERÜLET
- BUDAI TÁJVÉDELMI KÖRZET
- ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - MAGTERÜLET
- ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ
- ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - PUFFERTERÜLET
- TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLET
- KÖRHÁZ FASORI ÉRTÉKES FAEGYEDIK
- KÉPESFA
- ANNA VADÁSZHÁZ ÉS KÖRNYEZETE

MŰVI ÉRTÉKEK

- FORSTER KÖZPONT ÁLTAL NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LELŐHELY
- MŰEMLEK MŰEMLEK TELKE
- EX-LEGE MŰEMLEKI KÖRNYEZET
- KÖKERESZT
- KÖZTÉRI KÜT
- HAGYOMÁNYOS/KARAKTERES ÉPÍTÉSZETI JEPEKET HORDOZÓ ÉPÜLETEK
- HELYI VÉDETT EGYEDI ÉPÜLET
- HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
- HELYI VÉDETT PINCEEGYÜTTES
- VÉDETT UTCAKÉP
- VÉDETT UTCAKÉP KÖTELEZŐ OROMFALAS BEÉPÍTÉSSEL

EGYÉB VÉDELMI ÉS TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

- ORSZÁGOS ERDŐÁLLOMÁNY ADATTÁR SZERINTI ERDŐK
- MEDERKARBANTARTÓ SÁV
- TELKI SZENNYVÍZTISZÍTÓ TELEP VÉDŐTÁVOLSÁGA

KÖZLEKEDÉS

- MEGLEVŐ ORSZÁGOS MELLEKÜT
- MEGLEVŐ GYŰJTŐÚT
- TERVEZETT HELYI GYŰJTŐ-KÜLTÉRÜLETI ÖSSZEKÖTŐ ÚT A 1103 ÉS 1102 JELŰ UTAK KÖZÖTT (MÓDOSÍTOTT NYOMVONAL)
- MEGLEVŐ/TERVEZETT JELENTŐSEBB SZINTBENI CSOMOPONT
- TERVEZETT GYALOGÚT
- TERVEZETT KERÉKPÁRÚT HÁLÓZAT
- TERVEZETT GYALOGOS- ÉS KERÉKPÁRÚT HÁLÓZAT
- KÉPÍTETT BUSZMÉGÁLLÓ
- TERVEZETT P+R PARKOLÓ ÉS MINIMÁLIS KAPACITÁSA

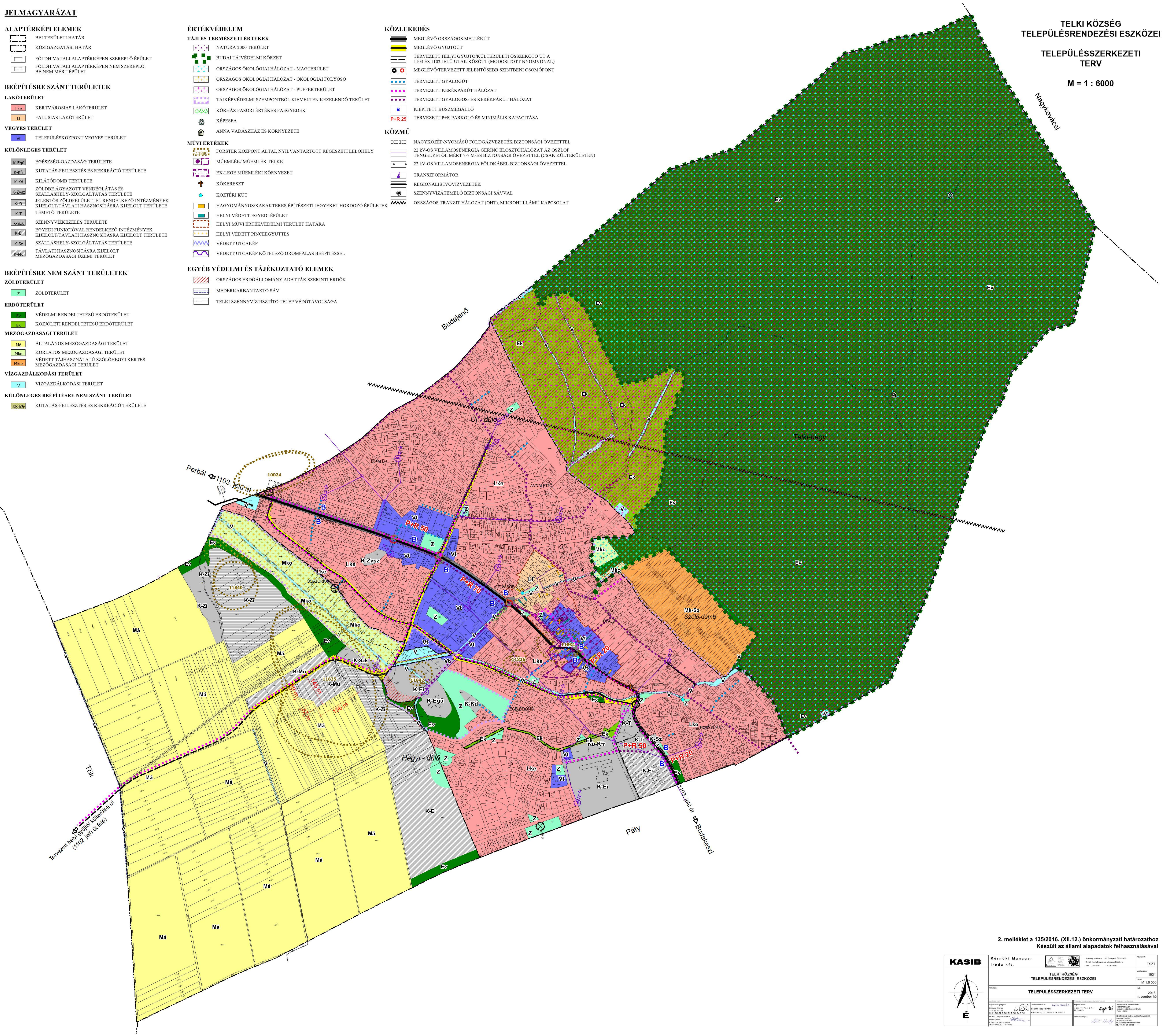
KÖZMŰ

- NAGYKŐZÉP-NYOMÁSÚ FÖLDGÁZVEZETÉK BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL
- 22 KV-OS VILLAMOSENERGIA GERINC ELOSZTÓHÁLÓZAT AZ OSZLOP TENGELYTŐL MÉRTE 7-7 M-ES BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL (CSAK KÜLTÉRÜLETEN)
- 22 KV-OS VILLAMOSENERGIA FÖLDKÁBEL BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL
- TRANSZFORMÁTOR
- REGIONÁLIS IVÓVÍZVEZETÉK
- SZENNYVÍZTÁRTELŐ BIZTONSÁGI SÁVVAL
- ORSZÁGOS TRANZIT HÁLÓZAT (OHT), MIKROHULLAMÚ KAPCSOLAT

**TELKI KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRRENDEZÉSI ESZKÖZEI**

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI
TERV**

M = 1 : 6000



2. melléklet a 135/2016. (XII.12.) önkormányzati határozathoz
Készült az állami alapadatok felhasználásával

	Mérnöki Manager Iroda kft.		Irodánk címe: 1103 Budapest, Széchenyi út 10. sz. 10. emelet. E-mail: info@kasib.hu, tel: 06-20-921-1000 Fax: 06-20-921-1001	Tervező: TSZT
	TELKI KÖZSÉG TELEPÜLÉSRRENDEZÉSI ESZKÖZEI			Tervezés éve: 1931
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV				Méret: M 1:6 000
2016. február 10.				Tervező: TSZT
Tervező: KASIB Mérnöki Manager Iroda kft. 1103 Budapest, Széchenyi út 10. sz. 10. emelet. E-mail: info@kasib.hu, tel: 06-20-921-1000 Fax: 06-20-921-1001	Tervező: KASIB Mérnöki Manager Iroda kft. 1103 Budapest, Széchenyi út 10. sz. 10. emelet. E-mail: info@kasib.hu, tel: 06-20-921-1000 Fax: 06-20-921-1001	Tervező: KASIB Mérnöki Manager Iroda kft. 1103 Budapest, Széchenyi út 10. sz. 10. emelet. E-mail: info@kasib.hu, tel: 06-20-921-1000 Fax: 06-20-921-1001	Tervező: KASIB Mérnöki Manager Iroda kft. 1103 Budapest, Széchenyi út 10. sz. 10. emelet. E-mail: info@kasib.hu, tel: 06-20-921-1000 Fax: 06-20-921-1001	Tervező: KASIB Mérnöki Manager Iroda kft. 1103 Budapest, Széchenyi út 10. sz. 10. emelet. E-mail: info@kasib.hu, tel: 06-20-921-1000 Fax: 06-20-921-1001