

## **ELŐTERJESZTÉS**

**Vértesacska Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
2019. augusztus 28. napjára összehívott rendkívüli, nyílt testületi ülésére**

*2. napirendi pont*

**Előterjesztés címe és tárgya: Döntés Vértesacska község Településfejlesztési koncepciójának elfogadásáról**

**Tárgykört rendező jogszabály:**

- Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény
- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.r.)

**Előterjesztő:**

*Kovács Zoltán polgármester*

**Az előterjesztést készítette:**

*Vargáné Sátor Mónika jegyzőkönyvvezető*

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

*Az önkormányzati törvény a településfejlesztést a települési önkormányzatok feladataként határozza meg. A településfejlesztési koncepció elkészítése és testületi elfogadása a településrendezési terv elkészítésének előfeltétele.*

*A településfejlesztési koncepciónak tartalmaznia kell a település hosszú távú fejlesztési elképzeléseit, figyelembe véve a település fizikai-ökológiai adottságait, infrastrukturális ellátottságát, földrajzi elhelyezkedését, gazdasági helyzetét, környezetét, hagyományait, polgárainak szociális körülményeit, együttműködési készségét és nem utolsósorban a szűkebb és tágabb térségével kialakult kapcsolatrendszerét.*


**Vértesacsza Településfejlesztési Koncepciója egy olyan településpolitikai dokumentum, amely a községfejlesztés során érvényesítendő közös értékek, fő irányok és célok, valamint a célok elérését szolgáló tennivalók rendszerét keretjelleggel tartalmazza.**

**A képviselőtestület az előterjesztés mellékletét képező Településfejlesztési Koncepciót határozattal fogadja el. A határozat kötelezi a Képviselő-testületet, hogy az elfogadását követően minden döntésük azzal összhangban legyen, annak megvalósulását szolgálja. Az ügynevezett nyomon követés, monitoring, során a Képviselő-testületnek ezt igazolnia is kell a választók felé: a polgármesternek éves beszámolójában be kell mutatnia, hogy az előző év során elfogadott önkormányzati rendeletek és határozatok, - különös tekintettel a költségvetésre és az építésszabályozásra, valamint a beruházásokra, továbbá a megvalósult rendezvényekre, programokra, - hogyan járultak hozzá a Koncepció megvalósulásához.**

*Kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől előterjesztésem megvitatását és a határozati javaslat elfogadását.*

Vértesacsza, 2019. augusztus 26.

  
Kovács Zoltán  
polgármester



### **Határozati javaslat :**

**Vértesacsza Község Önkormányzata Képviselő-testületének**

**..../2019.(VIII.28.) számú határozata**

**Vértesacsza község Településfejlesztési koncepciójának elfogadásáról**

- 1. Vértesacsza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy elfogadja a határozat mellékletét képező Vértesacsza község településfejlesztési koncepciót.**
- 2. Vértesacsza Község Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri és felhatalmazza a polgármestert szükséges intézkedések megtételére.**

**Határidő: döntést követő 15 napon belül**

**Felelős: polgármester**

## VÉRTESACSA KÖZSÉG – TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

## VÉGSŐ VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG

**MEGRENDŐ:** Vértessacsai Községi Önkormányzata  
8089 Vértessacs, Vörösmarty Mihály u. 2.

**Képviselője:** Kovács Zoltán Polgármester  
Ónodi-Szabó Lajos Települési főépítész

**GENERÁLTERVEZŐ:** Üzenet Kft.  
1022 Budapest, Lorántffy Zsuzsanna u.5.

**TERVEZŐK:**

<b>Koszorú Lajos</b>	Vezető településtervező (TT/1É 01-1346)	Üzenet Kft.
<b>Polgár Judit</b>	Szociológus	Üzenet kft.
<b>Móricz Anna</b>	tájépítészmérnök TK 13-1323	egyéni vállalkozó
<b>Szaló Péter Tamás</b>	Településtervező	Város-Teampannon Kft.
<b>Szekerés Petra</b>	Településtervező	Város-Teampannon Kft.
<b>Tábori Attila</b>	Településtervező Területrendezési tervező (TR 01-0402)	Város-Teampannon Kft.

VÉRTESACSA

elfogadva a .../... sz. önkormányzati határozattal

## TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

Üzenet Kft.  
2019.

1

## TARTALOMJEGYZÉK

Vértessacsai településfejlesztési koncepció .....	3
1. Bevezetés .....	3
2. KIINDULÓ ADATOK – MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÖSSZEFOGLALÁSA .....	5
3. Jövőkép .....	10
4. Célszisztemünk .....	15
1. Együttműködő KÖZÖSSÉG: .....	15
2. Békés LAKÓHELY: .....	16
3. Élményszerű TANULÁS: .....	16
4. Tudásalapú AGRÁRIUM: .....	17
5. völgy vidéki szelíd TURIZMUS: .....	18
5. Javaslatok a településrendezés számára – a megvalósítás eszközei .....	20
A megvalósítás eszközei és azok nyomán követése .....	21

## Vértessacsai településfejlesztési koncepció

## 1. Bevezetés

Az önkormányzati törvény a településfejlesztést a települési önkormányzatok feladataként határozza meg. A településfejlesztési koncepció elkészítése és testületi elfogadása a településrendezési terv elkészítésének előfeltétele.

A településfejlesztési koncepcióknak tartalmaznia kell a település hosszú távú fejlesztési elképzeléseit, figyelembe véve a település fizikai-ökológiai adottságait, infrastrukturális ellátottságát, földrajzi elhelyezkedését, gazdasági helyzetét, környezetét, hagyományait, polgárainak szociális körülményeit, együttműködési készségét és nem utolsósorban a szűkebb és tágabb térséggel kialakult kapcsolatrendszerét.

Vértessacsai Településfejlesztési Koncepciója egy olyan településpolitikai dokumentum, amely a községfejlesztés során érvényesítendő közös értékek, fő irányok és célok, valamint a célok elérését szolgáló tennivalók rendszerét keretjellel tartalmazza.

Az önkormányzati képviselő-testületnek munkája során igen sokféle döntést kell meghoznia a legkülönbözőbb kérdésekben. Ilyenek az építésszabályozás, a helyi adók, adózók köre és az adók nagyságrendje, a kötelező önkormányzati feladatok végrehajtásának módja és a nem kötelezők körének meghatározása, a rendelkezésre álló források felhasználása (mire mennyit szánjunk?), pályázatokon való részvétel, stb.

A jó Településfejlesztési Koncepció segíti a döntéshozókat abban, hogy a különféle döntések azonos irányba fejtsek ki hatásukat. Segíti, hogy a különféle intézkedések hatása ne oltsa ki egymást, hanem erősítse, segít, hogy a helyiek számára fontos közös értékek érvényesüljenek.

A jó Településfejlesztési Koncepció tehát alkalmas arra, hogy a döntések előkészítése és a jóváhagyást megelőző viták során a döntéshozók ellenőrizhessék, hogy a javasolt intézkedések hozzájárul-e a közös célok megvalósulásához, vagy legalább nem ellentétes azokkal.

A képviselőtestület a Településfejlesztési Koncepciót határozattal fogadja el. A határozat kötelezi a Képviselőtestületet, hogy az elfogadását követően minden döntésük azzal összhangban legyen, annak megvalósulását szolgálja. Az úgynevezett nyomon követés, idegen szóval monitoring, során a Képviselőtestületnek ezt igazolnia is kell a választók felé: a polgármesternek éves beszámolójában be kell mutatnia, hogy az előző év során elfogadott önkormányzati rendeletek és határozatok, - különös tekintettel a költségvetésre és az építésszabályozásra, valamint a beruházásokra, továbbá a megvalósult rendezvényekre, programokra, - hogyan járultak hozzá a Koncepció megvalósulásához.

A Településfejlesztési Koncepció keretjellege ugyanakkor viszonylag nagy mozgásteret biztosít a későbbi önkormányzati döntések számára. A mozgásterre azért van szükség, mert a megvalósítás eszközeinek, így a településrendezési eszközöknek, a költségvetésnek, az adópolitikának, a szociálpolitikának, a kultúrpolitikának, a környezetpolitikának, a beruházásoknak,

nemcsak a Településfejlesztési Konceptióval kell összhangban lenniük, de a változó, sokszor előre nem látható külső és belső feltételeket is figyelembe kell venniük.

#### MIÉRT PONT MOST KÉSZÜL?

Az önkormányzatok működése során - éppúgy, ahogy a családok, vállalkozások életében - időről-időre adódnak olyan fontos mérőföldkövek, amikor át kell gondolni, hogy merre menjenek tovább. Vértessacsca esetében ilyen mérőföldkő a településrendezési eszközök átfogó megújítása, melyhez kapcsolódóan indokolt a korábbi településpolitikai döntések érvényességének átgondolása. Erre az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény is kötelezi az településeket a településrendezési tervek megújításakor.

#### HOGYAN KÉSZÜL?

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet meghatározza, hogy a Településfejlesztési Konceptiót milyen tartalommal kell elkészíteni. A kormányrendelet azt is előírja, hogy milyen módon kell a lakosságot, a vállalkozókat, a civil szervezeteket és a különféle államigazgatási szerveket bevonni a tervezésbe: ez az úgynevezett partnerségi folyamat. A partnerségi folyamat célja, hogy az elfogadásra kerülő dokumentumot a helyi társadalom minél nagyobb része magáénak érezze, ugyanakkor szakmailag is megfelelő színvonalú legyen. Ezt a célt szolgálja az is, hogy a dokumentum elkészítését a településrendezési eszközök megújításán is dolgozó, jelentős helyismerettel is rendelkező tervezőkre és szakértőkre bízva az önkormányzat, akik a partnerségi folyamat és a döntést megelőző képviselőtestületi viták során is segítik az önkormányzatot.



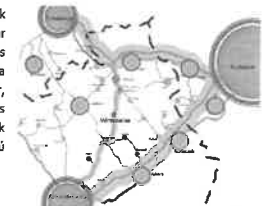
1. ábra Légifotó a településről déli irányból (forrás: <https://mapio.net/>)

4

## 2. KIINDULÓ ADATOK – MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÖSSZEFOGLALÁSA

Lakónépesség	1 802 fő (2016 év vége)
Demográfia	2000 óta évről-évre hullámzó természetes szaporodás/fogyás és változó (pozitív/negatív) vándorlási egyenleg jellemzi a települést. Összességében stabil a népességszám, 2010-től enyhén emelkedő.
Körösszététel/Öregedési index	A körösszététel kedvező, magasabb a gyermekkorúak aránya, mint a 65 éves és annál idősebbek aránya. Öregedési index: 93,7 (2015)
Nemzetiségi összetétel	Az egykori sváb faluban a legutóbbi (2012) népszámláláskor 14% vallotta magát német nemzetiségűnek tartozónak.
Iskolai végzettség	Alacsony a felsőfokú végzettségűek aránya (az országos átlagnak a felét sem éri el), a Bicskei járásban a legalacsonyabb.
Foglalkoztatottság	Kevés a helyben foglalkoztatott
Jövedelmi helyzet	Alacsony az egy lakosra jutó éves nettó jövedelem (2014-ben: 680 e Ft, ugyanakkor a megyében 886 e Ft, a bicskei járásban 792 e Ft)
Intézmény ellátottság	Alapellátás (óvoda, iskola, orvosi rendelő, gyógyszerész, posta, kultúrtház) helyben biztosított.
Vállalkozások száma	1000 lakosra jutó regisztrált gazdasági vállalkozások száma a járásban belül a legalacsonyabb: 68 (TEIR, 2014.)
Lakások száma	739 db. (2015) A lakások kevesebb, mint fele összkormányos, a lakásállomány elégedett.

A Budapesttől 50 km távolságra, szelíd dombok között felvő, nyugodt és rendezett falut már nem éri el a fővárost körülölelő agglomerációs gyűrű. Turisztikai vonzereje nem számottevő, de a főváros és a megyeszékhely Székesfehérvár, valamint a Velencei tó relatív közelségének is köszönhetően lakóhelyként és második otthonként is vonzó lehet, ahol hosszú távon lassú és szerény fejlődés prognosztizálható.



2. ábra: Nagyterületi kapcsolatok, települések jogállása (saját szerkesztés)

A falu lakosságának jövedelmi helyzete országos viszonylatban sem kedvező (az országos átlag alatt marad), de saját környezetéhez képest, a Bicskei járás településeihez, illetve a Fejér megyei átlaghoz képest is, kifejezetten alacsony. A falu lakásállománya lassan változik, új lakások alig épülnek. A lakások 100%-a a közüzemi ivóvízvezeték hálózatba be van kapcsolva, 93%-a a szennyvízcsatorna hálózatra csatlakozott (2016).

5

Vértessacsán az alapellátás helyben biztosított. A településen működik orvosi rendelő és van gyógyszerész. A községnek jól felszerelt óvodája van, a férőhelyek száma a korábbi 90-ről, 2016-ban 75-re csökkent, a gyereklétszám évről-évre ingadozik. 2000-ben még 14 osztálytal működött az általános iskola, 2006 óta már csak 8 tanulócsoporthoz van, tanulólétszám 130-140 körül mozog az utóbbi években. Az önkormányzati iskola 2012. szeptembertől egyházi kézbe került, a Lovasberényi Reményik Sándor Református iskola tagiskolájaként. A felső tagozatos tanulók egy részét, különösen a 6. osztály után, Székesfehérvárra viszik a szülei.

A település önkormányzata igen csekély gazdasági mozgástérrel rendelkezik. A településen jelentős adófizetőnek a korábbi termelőszövetkezet utódszervezetei, a Vértessacsai Agrárszövetkezet és a Dombsog 9 Kft., valamint egy építőipari (Pilon Bt.), egy mérnöki tevékenységet folytató kft (Comcad Systems Kft.) és egy víz-, gáz, fűtészerező kft (Vértessacsai Komplex Kft.) számít. Ezek együtt foglalkoztatnak összesen 50 főt a legutóbbi céginformációs adatok szerint.

A település kedvező közlekedési adottságai (külső elérhetőség) nem elégségesek ahhoz, hogy a település gazdaságfejlesztési pályára álljon. A minőségi lakóhely feltételeinek megteremtésére azonban a község kiemelkedően jó adottságokkal rendelkezik a fejlődő városhálózathoz kapcsolódóan.



3. ábra: Fő utca látványra

A község másik legfontosabb erőforrása a kiváló termőhelyi adottságú termőterület (erdő, szántó, gyep, kertészeti kultúrák). A kiemelkedő erdő- és mezőgazdasági potenciál széles gazdálkodási palettának nyújt lehetőségeket a nagyüzemi intenzív gazdálkodástól az extenzív, termőhelyi adottságokat jobban kihasználó biogazdálkodásig és a tájfenntartó legeltetési állattartásig. A település szomszédos az Etyek-Budai borvidékkel- hagyományos szőlőterületei az Óreg-Meleg-hegyen, Kis Új-hegyen (község ÉK-i, K-i termőterületei) található meg. A gyümölcs termesztési hagyományok a községben régmúlta visszavezethetők (Nádori cseresznye, Pap-kert), melyet az Önkormányzat és az újonnan megjelent mezőgazdasági vállalkozások is felélesztettek.



4. ábra: Gyümölcsös a Valaha Tanyán

A munkai igényes gazdálkodásra a szelíd turizmus (kiránduló, ismeretterjesztő, gasztronómiai) rendszere is tömészködni. A község szolid turisztikai lehetőségeit erősítik a ma már működő agroturisztikai szolgáltatások: a gyógynövényeket bemutató Főnyóskert és a Valaha Tanya biogazdaság. A turisztikai szolgáltatásokat bővítheti és kiszolgálhatja a Vél-völgyi kővasút - települést is érintő - tervezett meghosszabbítása, melynek infrastrukturális adottságai biztosítottak.

6



5. ábra Főnyóskert, háttérben a változtatás utcai tájképpel (forrás: [indafoto.hu](mailto:indafoto.hu) / Varga Maria 2006)

A hatályos településfejlesztési koncepció és a településrendezési eszközök mértékeltartó fejlesztési területeket, fejlesztési célokat jelöltek ki (lakó, különleges és gazdasági területek, településközi összekötő utak). Ezen fejlesztési területek 2008 óta nem kerültek igénybevételeire, így a település ma is jelentős belső fejlesztési (terület) tartalékokkal rendelkezik, melyek lehetőséget biztosítanak az új településfejlesztés/fejlesztés eltérő hangsúlyainak megállapítására.



6. ábra: Vértessacsca településképi hangsúlyai: a katolikus templom, a régi iskola és a református templom

Vértessacsca örökségvédelmi értékei nem kiemelkedőek, azonban tudatos, egymásra alapozott, harmonikus fejlesztéssel értékük/vonzásuk növelhető. Településképi, örökségi hangsúlyt képez a történeti településmagban a katolikus templom és a református templom együttese, azok egyedi környezetével (katolikus templomkert és a magaslatra települt szigeteszerű, halmozos református együttes, környezetében népi lakóházakkal). A történeti központban hangsúlyos örökségi érték a volt iskolaépület és a pálos pince, melyek együttes, egymásra alapozott fejlesztése az előtűnik eltérülő zöldfelülettel együtt kínál lehetőségeket falu központjában. A déli településrészen a műemléki védelem alatt álló, igen rossz állapotban lévő vasútállomás épülete markáns építészeti örökség, melynek megújítása a kisvasút fejlesztéséhez kapcsolódóan várható.

7

A történeti településszövet jellegzetes sajátossága a lejtős terepviszonyoknak és mélyfekvű területeknek köszönhetően kialakult laza szerkezet és a többszintes utcarendszer.



7. ábra: József Attila utca többszintes vonalvezetése

A széles zöldfelületekkel tagolt településszerkezetben - egykori történeti településmag, ahol az első utcák a vízfolyások völgyében alakultak ki. A XX. század első felében kialakult szabályos utcahálózattal és telekszerkezettel rendelkező Dózsa-telep, valamint az elkülönülő és a hagyományos településképtől elütő Fomai úti lakótelep – az örökségi értékek fejlesztése és hangsúlyuk növelése lehetőséget nyújt a faluközponti funkciók és települési identitás megerősítésére.

A település zöldfelületi ellátottsága nagyon magas, környezeti állapota jó. A településszerkezetet egyedien tagoló, a vízfolyások mentén kiterjedt, belterületi zöldfelületek különleges belső tájképet (belső tágas térre, tájkép-részletekre való ki- és rálátás) eredményeznek. az ökológiai hálózatban betöltött jelentős szerepük mellett. A településképhez illő zöldfelületek gondozása azonban sok esetben nehézséget okoz, fenntartásuk jelenleg mezőgazdasági jellegű (gyepgazdálkodás, szántóföldi művelés, erdősítés). A község közlekedési célú kiterületei ugyancsak kiterjedtek, fenntartásuk szintén nehézségekbe ütközik.



8. ábra: kilátás a temető felől

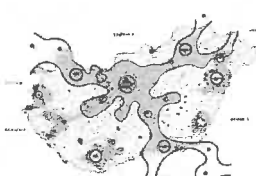
A változatos domborzati és lejtéviszonyokkal jellemezhető településen a csapadékvíz-elvezetés többnyire megoldott, de az ÉK-i településrészen, a Kis Új-hegytől kezdődően problémát jelent a főúton lezúduló vízmennyiség, illetve a Vértesacsai vízfolyás elégtelen vízelvezető kapacitása villámárvák esetén. A településközpontból a temetők és a Föngyöskert irányába a vízrendezést a gyalogos közlekedési igények kielégítésével együtt szükséges megoldani.

3. Jövőkép

MIRE ALAPOZZA JÖVŐKÉPÉT VÉRTECSACA?

Vértesacsca periférikusan tartozik a fejlődő városhálózati térséghez, mely Budapest központtal tengelyesen húzódik Tatabánya/Győr, és Székesfehérvár/Veszprém irányába. Ehhez a folyamatosan fejlődő városhálózathoz kapcsolódva a község vonzó, nyugodt lakóhelyet tud kínálni:

- az épített örökségére (népi építészett, hosszú házaspáros beépítés, többszintes utcarendszer),
- a tagolt településszerkezetére (kedvező szomszédsági viszonyok, ki- és rálátás),
- a községet tagoló természetesen nyílt szabad terekre, a vízfolyás menti széles belső ökológiai folyosóra, és
- a változatos táji környezetre alapozva.



9. ábra: Tengelyes modell (saját szerkesztés)



10. ábra: Zsugorodó és fejlődő térségek (saját szerkesztés)

A fejlődő városhálózat a községben megtermelt és feldolgozott kiváló mezőgazdasági termékek számára jó felvevőpiacot jelent.

A jó gazda szemlélettel fenntartott és fejlesztett, közfunkciókat ellátó zöldfelületek és turisztikai szolgáltatások nemcsak a látogatók, hanem a község lakosságának igényeit is szolgálják.

Jelen Településfejlesztési Konceptió távlatában (10-15 év) a település sokrétű adottságainak optimális hasznosítására, és a csendes, nyugodt, rendezett lakókörnyezet fenntartására és szépítésére irányuló törekvés határozza meg Vértesacsca jövőképét. Vértesacsca jövője nem a nagy változásokról szól, sokkal inkább a meglévő adottságok hatékony, fenntartható hasznosításáról, és az értékek megővéséről, a korábban kitűzött fő cél-folytatásaként.

„Vértesacsca fejlesztésének célja egy az adottságaival jól gazdálkodó, az értékeit megőrzi, a lehetőségeit célorientáltan kihasználó, fejlődést mutató település, amely a helyi lakosok igényeit kielégítő, élhető, szép, egészséges környezetet biztosít annak érdekében, hogy az itt lakók minőségi életet élhessenek, a letelepülni vágyók és a vendégek számára pedig vonzó alternatívát jelentsen.”<sup>1</sup>

<sup>1</sup> A 2006-ban jóváhagyott településfejlesztési koncepcióban kitűzött fő cél.

A település belső (erősségek és gyengeségek) és külső (lehetőségek és veszélyek) adottságait, tulajdonságait a SWOT analízis többlátszat mutatja, amely a jövőkép megrajzolásának, a kívánatos célok kialakításának is kiindulási alapja.

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Teljes körű közmű ellátottság, magas rákötési arány</li> <li>• Stabill népesség- és születésszám</li> <li>• Kiváló és jó minőségű termőföldek</li> <li>• Kedvező környezetállapot, kevés a zavaró tevékenység</li> <li>• Az M1 és M7 autópályák gyors elérhetősége, a főváros közelsége</li> <li>• Szép fekvésű horgászto és kapcsolódó infrastruktúra a falu határában</li> <li>• Nagy kiterjedésű összefüggő zöldfelületek a falu belterületén</li> <li>• Különleges, egyedi faluszerkezet, többszintes utcák</li> <li>• Rendelkezésre álló gazdasági fejlesztési területek</li> <li>• Korszerű technológiával működő nagyszemélyes mezőgazdaság</li> <li>• Működő biogazdaság és gyógyóvnyékert</li> <li>• Helyben elérhető alapfunkciók (óvoda, általános iskola, közösségi ház, könyvtár, gyógyszertár, orvosi rendelő)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alacsony iskolai végzettségű lakosság</li> <li>• Települések közötti összekötő utak hiánya</li> <li>• Nincs karakteres, erős településközpont</li> <li>• Helyi foglalkoztatás alacsony szintje</li> <li>• Hiányzó, vagy gyenge színvonalú helyi szolgáltatások (pl. vendéglő hiánya),</li> <li>• Településközi együttműködések hiánya</li> <li>• Nagyméretű, nehezen feltárható tömbök</li> <li>• Belső úthálózat gyenge műszaki állapota</li> <li>• Elavult agrotechnikai eljárásokkal összefüggő környezetkárosítás, talajpusztulás</li> </ul>
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Budapest autóval egy óra alatt elérhető</li> <li>• M1 és M7-es autópályák közelsége</li> <li>• A buszjáratok sűrű menetrenddel közlekednek Székesfehérvár és Bicske irányába</li> <li>• Változatos belső és külső táji adottságok</li> <li>• Vál-völgyi kisvasút meghosszabbítása</li> <li>• Jó adottságok a szellő turizmus, agroturizmus erősítéséhez</li> <li>• Otthonteremtésre alkalmas kedves falu (állandó és második otthon)</li> <li>• Távmunka elterjedésével lehetőség adódik kvalifikált lakosság beköltözésére</li> <li>• Helyi identitás megerősödése</li> <li>• Kapcsolódás az Etyeki – Budai Borvidékhez (szőlő és gyümölcsstermelés, feldolgozás)</li> <li>• szorosabb kapcsolódás az Etyeki filmiparhoz forgatási helyszínként</li> <li>• Turisztikai együttműködések</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Képzettség szintje nem emelkedik</li> <li>• A B11-es út erős forgalmú tovább növekszik</li> <li>• Csapadékvízből adódó vízkárok (erózió, suvadás)</li> <li>• Villámárvák gyakorisága nő, az okozott károk súlyosbodnak</li> <li>• A hasznosítatlan területek növekednek, az elhagyott, elhanyagolt porták hatása dezintegráló</li> <li>• A foglalkoztatottság csökken, az életszínvonal nem javul</li> <li>• A közterületek állapota romlik</li> </ul>

JÖVŐKÉPÜNK

Jelen Településfejlesztési Konceptió a társadalmi, környezeti és térbeli változásokat figyelembe véve a hatályos koncepciótól eltérő hangsúlyok megállapításával az alábbi átfogó célt határozza meg:

*Szélid falu, ahol az épített és a természeti környezet harmóniában olvad össze. Ebben a vonzó életterében az együttműködések és az egymásra épülő rendszerek dominálnak, a helyben lakók, a „belső” és a turisták legnagyobb megelégedettségére. A XXI. század korszerű technológiáit és a hagyományokat bátran ötvöző települést a kedves, értékőrző és értéketermelő község teszi egyedivé, megkülönböztethetővé.*

Eltérő (új) hangsúlyok:

- kiváló termőhelyi adottságú termőterületek hasznosítására épülő mezőgazdaság,
- a vízfolyások menti nagy kiterjedésű belterületi zöldfelületek, melyek a településszerkezet és településképzés szerves részét képezik.
- ingázás feltételeinek javítása
- változó igényekhez és lehetőségekhez alkalmazkodó turisztikai szolgáltatások

Mindennapjaink:

A Budapest- Székesfehérvár-Tatabánya foglalkoztatási központok másodvonulába tartozó csendes, nyugodt falu lakói nagyrészt elégedettek lakóhelyük lassú, de folyamatos fejlődésével, szépülésével.

A népességszám állandósul, a fiatalok közül sokan helyben alapítanak családot, és új beköltözőkkel is gyarapodik a falu. Az itteniek büszkéik településükre, apóják hagyományait és közösségi, családi kapcsolatokat. A családjelgben felállított ökömenikus haranglábnál minden évben nagyszabású találkozót tartanak a falu lakói, ahová meghívják az egykori kitelepítettek és a faluból egyéb okból elszármazottak utódait is, ezzel is erősítve az összetartozás érzését.

A falu intézményei korszerűsödnek, javuló színvonalon látják el a település lakóit. Az önkormányzat lehetőségei szerint fejleszteti és támogatja a közösségi intézmények (Közösségi Ház, könyvtár, sportpálya, iskolai sportszámok) működését. Fokozott gondossággal széplíti és építja a közterületeit, a vízfolyások menti kiterjedt zöldfelületeket legeltetéssel tartja karban és az által hasznosítja is.

A faluban szerény mértékben fejlődtek a turisztikai szolgáltatások, elsősorban az agroturisztika és a falusi turizmus területén, a települési adottságoknak köszönhetően. Új turisztikai elemként kiépül Lovasbényi és a Vál-Völgyi kisvasút, három megállóval Vértesacsán. A kisvasútról a horgásztónál, a falu központjában és a felújított vasútállomásnál szállhatnak le a faluba érkező vendégek, ahonnan könnyen elérhetők Vértesacsca főbb látványosságai.

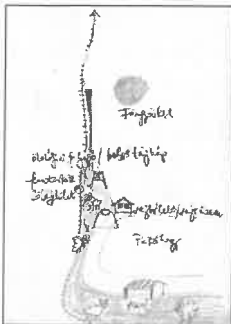
A Föngyöskert, a Kazay Patikamúzeum és a Valaha Tanya ismertége folyamatosan növekszik. A Vál-völgy, Völgy Vidék Közösség térségének felívelő turisztikai fejlődéséhez Vértesacsca aktív hozzájárul.



## 2. Békés LAKÓHELY:

Vértesacsa eddigi karakterét megerősítve kellemes, csendes, családi környezetet biztosít állandó lakosságának, a városokból kiköltözőknek és a falut második lakhelyként használóknak egyaránt. Egyedi településképi élményt nyújtanak az acsai széles, többszintes utcák és a településszerkezetet tagoló, széles belső zöldfelületeken legelésző bárányok, kecskék. A tulajdonosok a vértesacsai épített és természeti örökséget megőrzik, fejlesztik. Igényes településképp ad hátteret a mindennapoknak és a jövő elképzeléseinek.

- Tiszta és rendezett kedves falu
- Tájkép és falukép alakító telepített fasorok
- Legeltetett belső tájrészletek, védett ökológiai folyosó
- Gyalogszerrel bejárható
- Vértesboglár, Tabajd, Vál irányokban átjárható



12. ábra Barányaink (forrás: <https://www.websta.org/media/>)

## 3. Élményszerű TANULÁS:

Vértesacsán a tudást élményeken keresztül szerzik a fiatalok. A faluban kéz a kézben jár a tanulás, a hagyományörzés, a művészetek, a mesterségek és a közösségi élet. A változatos művészeti oktatásnak köszönhetően a gyerekek, de a felnőttek is, többféle művészeti ágban kipróbálhatják magukat, felfedezhetik a tehetségüket és lehetőséget kapnak saját maguk önkifejezésére. A néptáncospart tagjaként bejárhatják az ország tájait, emellett élő módon örökölik tovább a község nemzetiségi, tájegységi hagyományait. Külső tanórák vagy családi programok keretében megismerkedhetnek a kémia, az élelmiszertermelés, kertészet, gyógynövényismeret alapjaival. Műhelyekben, mesterektől szerezhetnek inspirációt a továbbtanulásra. A német nyelvű nemzetiségi oktatás segítségével pedig korszerű, versenyképes nyelvtudást is tudnak szerezni a fiatalok.

16

A belső ökológiai hálózattal összefonódó községben a természettel való együttélés a mindennapok része. A természet megfigyeléséből és a környezet adta lehetőségekből kibontakozó játékok nagyban fejlesztik a gyerekek kreativitását, együttműködési készségét és felelős gondolkodását. A felújított vasútállomás mellett tematikus, például hálózat/kutató játszótér nyújt új élményt a falubeli és a kivonattal érkező gyerekeknek egyaránt.

A gyermeki és felnőtt közösség együtt, egymástól folytonosan tanulva válik környezete iránt felelős emberré.

- Hagyományörzés
- Nemzetiségi és tájegységi oktatás
- Művészet
- Patikamúzeum
- Föngyöskert
- Valaha Tanya
- Látvány sajtüzem



13. ábra Sajtüzem (forrás: [2.bp.blogspot.com/-fig\\_2baogE/](http://2.bp.blogspot.com/-fig_2baogE/))

## 4. Tudásalapú AGRÁRIUM:

Vértesacsa termelői korszerű és hagyományos mezőgazdasági eljárások alkalmazásával sikeresen kamatoztatják a falu kiváló termőföldi adottságait. A község területén békésen megfér egymás mellett az intenzív, gépesített földművelés, valamint az extenzív, magas élő-munkaigényű, ökológikus gazdálkodás.

A mezőgazdaság keretében Vértesacsa továbbra is megőrzi változatos táji adottságait, és fejleszti a nagytáblás szántóföldeket tagoló mezővédő erdősávait, fasorait, mezsgyéit. Ennek és a talajvédő gazdálkodásnak köszönhetően csökken a víz- és szélerosztó mértéke. A pincesor, az Öreg-Meleghegy és a Kis-Új-hegy környezetében ismét életré kel a szőlő- és gyümölcsstermesztés kultúrája. A beltérségi termőföldeken továbbra is folytatnak háztáji gazdálkodást. A falu központjában termelői bolt árusítja a helyi termékeket.

A nagyüzemi gazdálkodást folytató agrárvállalkozások folyamatosan fejlesztett, korszerű gépparkkal üzemelnek, mind a külső, mind a belső majorságot karbantartva. A külső major fejlesztésre kijelölt területein új vállalkozások indulnak, melyek a község gazdaságát erősítik. A kiépített napielemparkban a hálózatra feltöltött áram folyamatossá bevettelt jelent a majornak.

- Termőhelyi adottságoknak megfelelő művelés
- Ökológikus, méhkímélő gazdálkodás
- Erózióvédelem
- Belső és külső majorság fejlesztése
- Gyümölcs és szőlőkultúra felélesztése



14. ábra Gyümölcsfa (forrás: [pixabay.com/hu/](http://pixabay.com/hu/))

17

## 5. Völgy vidéki szelíd TURIZMUS:

Vértesacsa egyre fokozódó aktivitással bekapcsolódik a Völgy vidéki turizmus hálózatába. A Válvölgyi kisvasút megépülésével tovább élénkül a falu idegenforgalma. A kisvasútról a horgásztónál, a falu központjában és a vasútállomásnál szállhatnak le a faluba érkező vendégek, ahonnan könnyen elérhetők Vértesacsa főbb látványosságai. A horgásztó felől gyalogos ösvényeken keresztül lehet eljutni Vértesacsa ökoturisztikai állomásaihoz, a pincesorhoz, a Föngyöskerthez, a Valaha Tanyához, és onnan tovább a kegyeleti parkig, majd a történelmi központba.

A tó faluhoz közel eső, déli partvonala mellett rendezvényter, pihenőpark fogadja a kirándulókat és a falubelieket egyaránt. A pihenőpark esőbeállóval, komfortponttal, padokkal van felszerelve.

A Családliget melletti, faluközponti megállóból jó rálátás nyílik a katolikus templomra és a református templom-együttesre, valamint a Kálváriára. A modern építészeti jelként kialakított harangláb új hangsúlyt képez a településközpontban.

A harmadik megállónál, a megújuló vasúti állomásépületben emlékkiállítás tekinthető meg az acsai történelmi viharokról: a 18. századi betelepítésről és a II. világháborút követő kitelepítésekről, illetve lakosságcsereéről.

A kiépített kerékpárutakon is érkeznek vendégek Vértesacsára. Az útvonal Vértesboglár felől a horgásztavat, a Kazay Endre patikagyűjteményt valamint a katolikus és a református templomot fűzi fal egy lánca, ahonnan egy kanyarral a Családliget, a pálos pincéhez és a Kálváriához is el lehet jutni.

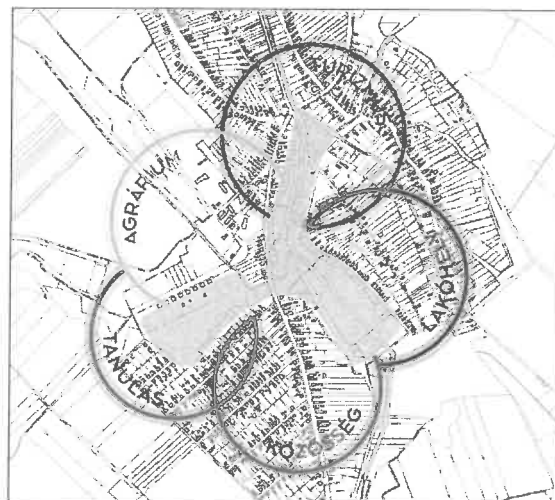
A idegenforgalmi igények növekedését a vendéglátók rugalmasan szolgálják ki (vendégszobák/házak, falusi vendégszta) a több lábon álló megélhetés egyik elemeként.

- Pincszéri
- Gasztronómiai
- Horgász
- Falusi vendéglátó (szállás, vendégszta)
- Kisvonatos
- Kerékpáros



15. ábra Kínálatunk (forrás: saját felvétel)

18



16. ábra: Részletek és horizontális célok kapcsolata

19

5. Javaslatok a településrendezés számára – a megvalósítás eszközei

Javaslat a műszaki infrastruktúra rendjére és a területfelhasználást módosító településszerkezeti változtatásokra – a meghatározott területigényes elemek alapján

A településszerkezeti tervnek az alábbi fejlesztések számára kell megfelelő feltételeket biztosítani a koncepcióban meghatározott célokkal összhangban:

Területfelhasználást érintő változások

1. A hatályos tervben kijelölt lakóterület-fejlesztési területek felülvizsgálata a társadalmi, környezeti és térbeli változásokat figyelembe véve, a várható igényeknek megfelelően;
2. A belső tájkép – az észak-déli ökológiai folyosó fenntartását-fejlesztését, valamint a Családliget kialakítását biztosító területfelhasználások kijelölése;
3. Főngyöskert fejlesztését biztosító területfelhasználás meghatározása
4. A belső major mezőgazdasági telephelyként való megtartását szolgáló területfelhasználás kijelölése;

Infrastruktúrát érintő változások

5. Települési összekötő utak felülvizsgálata (Vértesboglár, Vál, Tabajd irányok prioritása);
6. A Vál-völgyi kisvasút meghosszabbítása érdekében vasúti területfelhasználás kijelölése a vértesacsai teljes nyomvonalszakaszon;
7. A térségi kerékpárút-hálózat útvonalának módosítása Vértesboglár-Lovasberény nyomvonalról Vértesboglár–Vál, Vereb irányába, az egykori vasúti pályát elkerülve;
8. Új gyalogútvonalak és túrautak kijelölése a község gyalogos átjárhatóságának és látogathatóságának fejlesztése érdekében.



- Pflanzsator
- magas zöldfelületi értékű területek
- hagyományosan használt lakóterület
- zöldfolyosó
- horgászat
- erdőterület
- településhatár
- Formai új lakóterület
- modern falusias lakóterület

17. ábra Településszerkezeti séma

A megvalósítás eszközei és azok nyomon követése

A fejlesztési koncepció megvalósítását szolgáló intézményrendszer Vértesacsán korlátozott. Az önkormányzat kis létszámmal, szűkös bevételek mellett dolgozik. Ennek ellenére a falu lassan, de fejlődik.

A szűkös intézményi lehetőségek mellett a partnerségi kapcsolatok, együttműködések jelenthetnek kiugrási potenciálokat. A jelenlegi szűkös humán és pénzügyi források mellett nagyon fontos, hogy Vértesacsán a lakó- és a második otthonos népesség, a civil szervezetek az Önkormányzattal összefogva aktívan, minél nagyobb mértékben vegyenek részt a falu fejlesztésében és közösségi programjaiban.

A Településfejlesztési Koncepció megvalósításának eszközei önkormányzati oldalról:

- az Önkormányzat a jó gazda szerepkörében hozza meg döntéseit, minden esetben a Településfejlesztési Koncepció szellemiségének megfelelően,
- a településképi arculati kézikönyv és a Településfejlesztési Koncepció megismertetése a vértesacsalakkal,
- az örökségi értékek, valamint a településképi védelmét és fejlesztését elősegítő településképi rendelet megalkotása,
- a fejlesztéseket lehetővé tevő és elősegítő településrendezési eszközök megalkotása,
- szoros együttműködés kialakítása az etyeki filmstúdió köré épült filmiparral
- közterület alakítási tervek készíttetése a minőségi környezet alakítására,
- iskolai ötletpályázat a tematikus játszótér programjának kidolgozására,
- Hello wood<sup>2</sup> egyik rendezvényének idevonása a közeljövőben, pl. ökomenikus harangláb, vagy egyéb szoborelem megalkotására a belső tájképet alkotó zöldfelületeken,
- a belső ökológiai folyosó tájgazdálkodási szemléletű, legeltetéses fenntartása,
- üzleti terv kidolgozása és kijárási látványajándék és –érlelő kialakítására,
- helyi civil szervezetek további támogatása, önkormányzati és civil szervezetek együttműködési rendszere,
- szoros együttműködés kialakítása a helyi gazdasági szervezetekkel és az acsai turisztikai szolgáltatókkal, éves rendszeres találkozók tartása,
- szoros együttműködés kialakítása a Völgy Vidék Közösséggel, a településen jelen lévő felekezeti egyházakkal, a Vál-völgyi kisvasúttal,
- önkormányzati honlap fejlesztése (mindig naprakészen, közösségi és piaci szemlélettel: tájékoztatás, ismeretátadás, turizmus, agrárium, ingatlanpiac, stb.).

Monitoring mutatók a Településfejlesztési Koncepció megvalósulásának nyomon követésére:

<sup>2</sup> A Hello Wood Studio egyedi, helyspecifikus és közösségteremtő falnastallók tervezésével és kivitelezésével foglalkozik. A Hello Wood 2010-ben egy művészeti táborként indult, azóta változó helyszíneken szervez önkéntes résztvevők számára nyaranta alkotótáborokat, amelyben építések, formatervezők és ácsok közös munkával hoznak létre helyi anyagokból egyedi alkotásokat.

Évenkénti rendszerességgel meg kell vizsgálni, hogy milyen lépések történtek a koncepció célkitűzéseinek elérésére.

Mit érdemes, mit tanácsos megvizsgálni?

- Hol és hogy dolgozol? – a munka világa,
- Milyen itt lakni? – a minőségi környezet,
- Mit javasolsz? Segítesz? – az együttműködések rendszere,
- Hogy vagy? Találkozunk! Alkossunk! – közösségi programok, a közösség ereje

A polgármester évente beszámolót tart a településfejlesztési feladatok teljesítéséről közmeghallgatás keretében. A közvélemény folyamatos tájékoztatása a helyben szokásos módon, a községi honlapon és a hirdetőtáblákon elhelyezett közlemények útján valósulhat meg.

