

TORDAS KÖZSÉG

Településfejlesztési Konceptió

2003 Augusztus

1. Előzmények

A bekövetkezett társadalmi, gazdasági, műszaki, jogszabályi változások miatt, továbbá a település kiegyensúlyozott fejlődésének érdekében szükséges a hatályos jogi szabályozásnak is megfelelő településrendezési terv elkészítése.

A település építési szabályzata ma már ideig-óráig alkalmas a feladat ellátására, ezért szükséges a településrendezési terv elkészítése, amelynek első unkarészeként a tervezési koncepció kerül kidolgozásra.

A vizsgálati munkarészek után készülő tervezési koncepció a település hosszú távú fejlesztésének irányelveit jelöli ki, amelyből kidolgozható az a program, amely Tordas fejlődését a következő években, évtizedekben elősegíti.

A település tervezési koncepciójának meghatározásánál a kialakult, jelenlegi állapotból kell kiindulni. Meg kell határozni, a települési élet helyi jellemzőit, s csak ez után lehet meghatározni a település vezetése, a lakosság és a helyi gazdasági élet elképzeléseinek, igényeinek figyelembe vételével Tordas község hosszú távú fejlesztési koncepcióját.

A településfejlesztési koncepció feladata tehát meghatározni a település jövőképét, a közösség érdekeinek legjobban megfelelő megoldást adni a legfontosabb társadalmi, gazdasági, műszaki intézményi és környezeti problémák megoldására, valamint megmutatni az alkalmazkodás lehetőségét a hazai és nemzetközi fejlődési trendekhez. A településfejlesztési koncepció hozzásegíti a döntéshozókat ahhoz, hogy megtalálják a legcélszerűbb megoldásokat az erőforrások legjobb felhasználásához. A településfejlesztési koncepció útmutatásul szolgál a döntési mechanizmus működtetéséhez, a tervezéshez és végrehajtáshoz, illetve az ellenőrzéshez szükséges szervezetek létrehozásához, a lakossági, a vállalkozói és egyéb csoportok, valamint a helyi politikai döntéshozók érdekeinek harmonizálásához.

2. Településfejlesztés

Jelenleg, és várhatóan még inkább, Magyarországon különböző pályázati lehetőségek segítségével jutnak a települések a költségvetésüket kiegészítő forrásokhoz, fejlesztéseik megvalósítása érdekében.

Ezen pályázatok beadásának egyik feltétele a kidolgozott településfejlesztési program és az arra épülő településrendezési terv, amelyben rögzítésre kerül a település rövid, illetve hosszú távú fejlesztési stratégiája. Ezért fontos, hogy minden településnek legyen elfogadott és hatályban lévő településfejlesztési koncepciója, illetve településrendezési terve.

A tervezési koncepcióban kerülnek meghatározásra a településfejlesztés lehetőségei, melynek műszaki, jogi kereteit a településrendezési tervben kell részletesen kidolgozni. A tervezési koncepció, illetve az utána készülő településrendezési tervnél nagyon fontos feladata, hogy olyan anyag készüljön, amely az adott település adottságaira épül, az ott élők igényei szerint kerül kialakításra, így a település lakóihoz szól.

Ezen túlmenően, természetesen figyelembe kell venni az államigazgatási szervek, illetve közműkezelők szakvéleményét is, amelyet a megfelelő színvonalú rendezési dokumentáció kidolgozásához adnak, illetve a településrendezésről szóló különböző jogszabályokat.

3. Földrajzi adottságai

Fejér megye középső részén, a Mezőföld északnyugati peremén, a Szent-László patak középső folyása mentén (közel az M7-es autópálya nyomvonalához) fekszik Tordas.

Környéke jellegzetes Mezőföldi táj. Az alacsony dombhátak sorozatát lapos - a szerkezeti vonalakat követő - ÉNy-DK csapásirányú völgyek kötik össze. A vidék közete löszös (helyenként agyagos) negyedkori, fiatal üledék, melyet a szél rakott le a jégkorszakok közötti száraz időszakokban. A külső erők és az entropogén hatásra rendkívül gyorsan pusztul, alakul át formakincse. Mésztartalma miatt nem lankásodik, hanem meredeken szakad le (löszfalak - pincék, lakások). A löszfelszín és az agyag sajátosságai miatt a települések a völgyekbe húzódtak, mert csak itt tudtak kúthoz és így vízhez jutni. Éghajlata a kontinentális hatást tükrözi. Alapvető jellemvonása a tartós napsugárzás, kevés felhőzet, szárazság és az északnyugati szelek, s mindezek következménye a nagy évi hő ingás. Csapadék eloszlása szeszélyes. A nyár eleji esőzéseket gyakran követi aszály. Határa vízben szegény. A Gerecséből induló Szent-László patak az egyetlen állandó vízfolyás. Csak a csapadék táplálja, s így vízjárása ehhez igazodva erősen ingadozó.

A vidék eredetileg az erdős-sztyepp (a völgyekben ligetes ártéri erdők) övezetébe tartozik. A lösztablákat jó minőségű termőtalaj borítja. Az eredeti környezetet mára a társadalom kulturtájja alakította át (szántók, legelők, kertgazdaságok).

4. Tordas község történelmi múltja, mely kihatással van a jelenre

A falu helye már az ősidőkben lakott volt. Kőkorszaki emberek, eraviszkok, hunok, avarok és rómaiak lakták.

Első okmánya 1235-ből keletkezett, amikor II. András király engedélyt adott Salter vitéznek, hogy Tordas birtokát eladhassa Ugrin kalocsai érsek öccsének, Csák Miklósnak.

1237-ben Martonvásári Gergely a falut a Nyulak-szigeti apácáknak adományozta. 1337-ben a budai Káptalan kijelölte Fejér és Pest megye határát és az egyik határpont a tordasi kőtemplom volt. Ez azt is jelenti, hogy Tordas nagy település lehetett, hiszen tíz falunak volt egy temploma a szentistváni törvény értelmében. 1358-ban Gilet Miklós nádor apáca leánya Erzsébet véglegesen a Sziget kolostorának adományozta a falut és környékét, ez a birtoklás a Mohácsi-vészig tartott.

A törökök 1580 és 1619 között elpusztították a falut. Csaknem 100 évig pusztaság volt, helyén csak az ősi templom romjai maradtak meg.

A Sajnovics család 1687-ben kapott birtokmegerősítő okmányt és Sajnovics Mátyás új falut alapított. Unokája volt a híres Sajnovics János jezsuita szerzetes, aki bizonyította a finnugor nyelvrokonságot, rendtársával Hell Miksával a legpontosabban mérte meg és számította ki a nap és a hold távolságát, és még sok tudományban jeleskedett.

A falu újratelepítésének első dokumentuma az 1713-ban írt úrbéri szerződés, melyben megtaláljuk a falu gyors betelepülésének az okát, fejlődésének és vallásszabadságának garanciáját. Sajnovics a szerződés hetedik pontjában - majdnem hetven évvel megelőzve II. József türelmi rendeletét - vallási szabadságot biztosított a letelepedőknek. Szó szerint a következőket írta: "Vallásokon levő prédikátort szabadon tarthatnak maguknak, és tőlem a legkisebb háborgatása sem lészen". Ez indította a szinte egészében evangélikus telepeseket, hogy sok-sok munkával felépítsék a falut és otthonot teremtsenek maguknak.

A Sajnovics család kihalása után a Batthyányi család lett a birtokos. 1859, a jobbágyság megszűnése után a területet szétosztották a Batthyányiak, a határ egy részét eladták a Dréhereknek.

A faluhoz tartozó földek a két világháború között már nem tudtak megélhetést biztosítani az egész lakosságnak. Ez az áldatlan helyzet ébresztette fel a szövetkezeti gondolatot, melynek vezetője Podhraczký János evangélikus esperes volt. Munkájának elismeréséül a **Hangya Szövetkezet 1938-ban Tordast választotta ki arra, hogy dán mintára az ország első Hangya Szövetkezeti mintafaluja legyen.**

A Hangya szövetkezet építette a falu majdnem mindegyik, ma is működő, középületét, a kultúrházat, a vendéglőt, a Fajtakísérleti Állomást, az orvosi rendelőt, posta, tornaterem épületét. Sajnos nagyszabású terveiket keresztülhúzta a II. világháború.

Az utóbbi 30 évben a falu gyors fejlődésnek indult, és a betelepülőkkel emelkedett a lélekszám. A település teljes közmű rendszere (kivéve: szennyvíz csatornahálózat), járdáinak és útjainak jó állapota, kiépítettsége, közterületeinek, parkjainak rendezettsége a kulturált települések közé emelte.

5. Tordas település rövid ismertetése

Népesség

A község lélekszáma az elmúlt évtizedekben – az országos átlaggal szemben – ha lassú ütemben is, de emelkedett. A születések száma az átlagot tekintve, viszonylag stagnáló. Az emelkedés elsősorban a beköltöző népességnek köszönhető. A település jó adottságai, fekvése, és nem utolsósorban rendezettsége, ápoltsága és jó levegője miatt nagymértékben vonzza a környező településen élőket, és a fővárosból kiköltözni szándékozókat.

Demográfia

	1980	1987	1990	2001	2002.
Lakónépesség	1359	1369	1355	1727	1757
Lakásállomány	423	430	439	561	588

Népesség összetétele (kor szerint)

Év	1999	2000	2001	2002
0-17	386	392	399	404
18-59	958	1072	1075	1083
60 – x	254	263	264	270

Gazdaság

A település területének mezőgazdasági alkalmassága az országot átlagot meghaladj. A település zonális földhasználati struktúrája agrártermelési meghatározottságú

A település mezőgazdasági adottságait a helyi kistermelőkön kívül (számuk nem jelentős) két termelőszövetkezet - a Tordas-Gyúrói Mezőgazdasági Szövetkezet és a Gazda Szövetkezet – illetve a TO-RÓ RT. igyekszik hasznosítani. Fő terményeik: búza, kukorica, napraforgó. Növénytermesztés mellett húshasznú szarvasmarhát tenyésztnek. A Tordas-Gyúrói Mg-i Szövetkezethél a magyartarka és a francia limuzin szarvasmarha törzstenyészet, nagy fehér húsertés pedig ellenőrzött tenyészet.

A település életében jelentős változást okozó Hangya Szövetkezet egyik helyileg védett épületében működik az ország egyik fontos fajtakísérleti állomása. Az Országos Mezőgazdasági Minősítő Intézet Növényfajta Kísérleti Állomás feladata a külföldön és Magyarországon nemesítők által előállított növényfajták tesztelése. Kísérletei gyakori bemutatók színhelyei.

Egyre inkább meghatározó tényező a településen dolgozó négy virágkertész. A több száz négyzetméter fólia és üvegház alatt élő növényeket, különböző cserepes virágokat, vágott virágokat - köztük gerbera és orchidea, rózsza - természetnek.

A település egyik volt majorjában családi gazdaságként már több mint 50 ha alma és körte gyümölcsös ad munkát a hozzá épített hűtőházzal.

A település nagyságához és lélekszámához viszonyítottan, a vállalkozási kedvet tükrözi az egyéni és társas vállalkozók viszonylag nagy száma. A vállalkozások száma meghaladja a százat. Az általuk nyújtott szolgáltatások a területen élők alapvető igényeit kielégítik. A hiányzó kapacitást és a hiányzó szolgáltatást a szomszéd települések, valamint a főváros biztosítják.

Foglalkoztatás szempontjából jelentős a Fővárosi Önkormányzat Fogytékosok Otthona, amely a környező településekről vonz munkaerőt, és a helyi Önkormányzat intézményhálózata.

A település kereskedelmi ellátottsága jó. Négy vegyesbolt, egy virágüzlet, két étterem és egy söröző, valamint mozgó árusok (pld. Family Frost) biztosítja az igények kielégítését

Nevelés, oktatás

A településen napközi otthonos óvoda működik 52 férőhellyel. Az óvoda egy épületben van az iskolai tornateremmel, és az orvosi rendelő, orvosi lakás egységgel.

A szakmai és kiegészítő munkát 4 óvónő, 2 dajka, 1 étkezővezető és 3 konyhai dolgozó végzi.

Udvara nagyobb részben az óvodás gyerekek érdekeit szolgálja, kisebb részben az orvosi lakás területe.

A Sajnovics János Általános Iskola:

Épület helyzete:

- főépületében (1989-ben épült) 8 tanterem, tanári és igazgató szoba található, nagy aulával, amely a közösségi munka színtere,
- a régi iskola épületében működik a községi könyvtár, 1 tanterem számítógépes terem, 1 terem a népi tánc oktatására kialakított terem.
- tornaterem külön épületben működik
- szabadtéri sportpályák a Sportegyesület területén

Személyi része:

- a beíratott tanulók átlagos létszáma: 140-145 fő
- pedagógusok száma: 15 fő
- gondnok 1 fő, takarító 2 fő

A martonvásári Művészeti Iskola társult formában való fenntartása révén művészetoktatás folyik (zene, képzőművészet, néptánc).

Művelődés

A Községi Könyvtár

A régi iskola épületében került kialakításra és 102 m²-en, több mint 17000 kötetel várja a látogatókat. Funkciójában elsődlegesen könyvtár, de tevékenységével ellátja az iskola könyvtári funkciót is.

Petőfi Sándor Művelődési ház

1939-ben kimondottan kulturális célra építette a Hangya Szövetkezet. Nagyterme, színpada, különböző kisebb helyiségei alkalmassá teszik a település kulturális élete szervezésére, a civil és egyéb közösségek színterének biztosítására.

A településen élő művészek és értelmiségek, fiatalok, nyugdíjasok közreműködésével aktív közművelődésről szólhatunk. A jó munkához fejlett és korszerű technika és szabadtéri színpad is hozzájárul.

Egészségügy, szociális ellátás

A település egészségügyi ellátását az egy háziorvosi kör biztosítja. Munkáját segíti körzeti ápolónő és asszisztens, valamint a körzeti védőnő.

A korszerű rendelő alapvetően biztosított, de az anya és gyermekvédelem feladatait kiszolgáló helyiség szűkös, kiváltása, új kialakítása szükséges.

Statisztikai adatok

	1999	2000	2001	2002
Élve születés	14	14	21	15
Halálozás	17	16	27	17
Rendelésen megjelentek	7780	7365	6625	7559
Otthonukban ellátottak	917	742	730	690
Ellátás rendszere	Tb	Tb	Tb	Tb
Ellátás gazdasági alapja	önkormányzat	önkormányzat	önkormányzat	önkormányzat
ellátás költségvetése (m/Ft)	7958	8650	9061	10407
ebből: Tb finanszírozás	7202	7303	8086	9427
Önkormányzati. finanszírozás	756	1347	945	980

A fogászat, a hétvégi ügyeleti rendszer, a gyermekorvos, a mentőszolgálat Martonvásár központtal megoldott.

A gyógyszerellátást a martonvásári gyógyszertár fiókgyógyszertáraként, modern, korszerű gyógyszertár látja el.

A szociális ellátás területén a jogszabályban rögzített segélyezéseken túlmenően, a házi segítségnyújtás került bevezetésre, amelynek keretén belül ebédhordást és házi segítségnyújtást végez egy szociális vállalkozó.

A településen 260 fő létszámmal a Fővárosi Önkormányzat Fogynépes Otthona működik. Az intézmény a munkáltatói oldal szempontjából bír jelentőséggel, mert a gondozottak fővárosi illetékességűek.

Közrend, közbiztonság

A települést közbiztonságára a Gárdonyi Rendőrkapitányság martonvásári Rendőrőrsé ügyl. E fontos munkához nagymértékben hozzájárul a helyi Polgárőrség, amely, mint közhasznú egyesület közel 100 tagjával, személyautóval, évi 300 napon történő kiállással végzi munkáját.

Sport

A településen működő Tordas Sportegyesület négy szakosztállyal működik. Különösen aktív a labdarugó és a tenisz szakosztály (ez utóbbi a magyar szuperligában 2003. évi csapatbajnok), most kezdi működését az új sportlőtéren a lövészsakosztály. Működését szünetelteti az autó-motorsport szakosztály.

A működéshez egy labdarugó pálya és edzőpálya, valamint négy teniszpálya tartozik. A tömegsportot és a kikapcsolódást aszfaltos kézilabdapálya és egy kosárlabdapálya szolgálja. A sportoláshoz tenisz és labdarugó öltöző áll rendelkezésre.

A sportot szolgálja még a Gyúró község területén működő, önkormányzati rész tulajdonú illetékességű több mint 5 ha-os horgásztó, és a Tordason működő magán horgásztó is.

Vallás

A település vallásos lakosságának többsége evangélikus, kisebb része római katolikus, de egyre nagyobb számú a baptista egyházközösség. A református vallásúak a gyúrói református templomba járnak istentiszteletre.

Egyéb feladatokat ellátó középületek

- önkormányzat hivatali épülete
- tűzoltó szertár (megszüntetés előtt)
- benzinkút
- Sajnovics kastély (müemlék)
- Fogyatékosok otthona
- Fajtaminősítő Intézet központi telepe

Müemlékeink és védett értekekink:

Müemlékvédelem alatt áll:

- a./ a szociális otthon (volt kastély) MJ 1743 (Sajnovics tér 5. Hrsz. 252)
- b./ Nepomuki Szent János szobor MJ 1745 (Sajnovics tér 6. Hrsz. 251)
- c./ Szent Anna szobor MJ 1746 (Sajnovics tér 6. Hrsz. 251)
- d./ Római katolikus templom MJ 1744 (Sajnovics tér 6 hrsz. 251)
- e./ Evangélikus templom MJ 1747 (Szabadság út 130. Hrsz. 217)

Helyi védelem alatt áll:

- a./ a fajtakísérleti állomás épülete (volt Hangya épület, Szabadság út 2. Hrsz. 272)
- b./ kultúrház, vendéglő épülete és a Petőfi szobor (volt Hangya épület Szabadság út 55. Hrsz 529/2)

- c./ Sajnovics szobor (Szabadság út hrsz. 598)
- d./ óvoda épülete (volt Hangya épület, Köztársaság út 2. Hrsz. 232)
- e./ világháborús emlékmű (Szabadság út hrsz. 597)
- f./ magtár (Sport u. hrsz. 253)
- g./ cifra pince (Somogyi B. u. hrsz. 295)
- h./ „öreg temető” (hrsz. 175)
- i./ cifra híd
- j./ kastély volt istálló épülete (jelenleg: iroda és műhely)
- k./ Erdőmajor víztorony

Infrastruktúra

A település infrastrukturális ellátottsága jó. A település ivóvíz hálózata, elektromos hálózata, gázhálózata, vezetékes telefon hálózata, kábel Tv hálózata, a belterület szilárd burkolatú út hálózata 100 %-ban kiépített. Külterületi utak közül még nagyon sok a földút. Elektromos hálózatra a lakások 100 %-a, ivóvízre 98 %-a, a gázvezetékre több mint 70 %-a, a telefonhálózatra több mint 60 %-a, a kábel tv hálózatra több mint 50 %-a csatlakozott.

A településen az összes mobiltelefon szolgálta hálózata elérhető.

A szennyvíz csatornahálózat kiépítésének szervezése végső stádiumában van. Mindezek mellett a fővárosi fogyatékosok otthona két épületének szennyvíz tisztítására és jó néhány tordasi lakás ellátására megépült egy 90 m³/nap kapacitású tisztító, amelyhez már több mint 1 km hosszú csatornahálózat tartozik.

A kommunális szemétszállítás korszerű formában megszervezett, heti egyszeri gyűjtéssel a Fővárosi Önkormányzat pusztazámori hulladéklerakó helyére szállítják.

A tervezett szennyvízcsatorna építéssel a település infrastruktúrája 100 %-osan kiépítetté válik.

6. Települési mutatók

Igazgatási terület:	1675,9 ha
Ebből: belterület:	150,7 ha
külterület:	1428,2 ha
„zártkert”	97,0 ha

külterületből:	
szántó	1174,0
gyep	143,0
erdő	62,1
nádas	0,8
kivett	48,2

zártkertből:	
szántó	55,7
kert	16,1
gyümölcsös	2,7
szőlő	17,0
gyep	0,8
erdő	0,5
kivett	4,1

Lakónépeség (2002.)	1757
Élve születés	15
Halálozás	17
Természetes szaporodás, ill. fogyás	2
Bevándorlás	30

Lakásállomány (2002).	588
------------------------------	------------

Épített lakás
Meggzúnt lakás

Közművek

Villamos energiát fogyasztó háztartás	588
Vezetékes gázt fogyasztó háztartás	429
Ivóvíz hálózat hossza (km)	12
Ivóvíz hálózatba bekapcsolt lakások száma:	580
Közüzemi szennyvíz csatornahálózat (km)	1,1
Csatornahálózatba csatolt lakás	17
Távbeszélő fővonal	410
Kábel Tv hálózatba bekapcsolt lakások	304
Szennyvíztisztító (90 m ³ /nap kapacitású)	1

Közúthálózat	hossza (km)	ezer m²
Közúthálózat (belterület)	9,2	40,19
Ebből KHT kezelésű:	2,1	12,6
Önkormányzati út	7,1	27,82
ebből kiépített	6,7	27,59
Önkormányzati út (külterület)	24,74	41,35
ebből kiépített	11,02	33,06

Járdák	hossza	m²
	12,36	8,14

Intézményellátás

Óvoda	52 fh
Óvodás gyermek	65 fő
Általános iskola	8 tanterem + tornaterem
Tanuló	142
Napközis ellátásban részesül:	42
..Tanulósobás	20
Polgármesteri hivatal	1 épület
Temető, ravatalozó	1
Posta	1
Takarékszövetkezet	1
Orvosi rendelő	1
Nővédelem, csecsemőgondozó	1
Gyógyszertár	1

Kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás

Kiskereskedelmi üzlet:	14
Ebből: élelmiszer és hús bolt	7
Vendéglátó egység:	3
Panzió	1

Működő vállalkozás	123
Ebből: Rt	7
Kft	23
Bt	38
Szövetkezet	4
KKT	2
Egyéni váll.	49

7. Fejlesztési célkitűzések

1./ Település szerepköre

A statisztikai kistérség ma folyó kialakításától függetlenül a település saját, már korábban megszokott színvonalú fejlesztését kell tartani. Fontos az ésszerű együttműködés kialakítása a környező településekkel, és az önállóság megtartása mellett az alábbi fejlesztéseket kell végrehajtani:

- a település arculatának megtartása, továbbfejlesztése,
- idegenforgalmi fejlesztések, turisztikai, falusi turizmus,
- sport és a szabadidő központ fejlesztése uszoda építésével, a meglévő létesítmények fejlesztésével.
- igazgatási feladatok ésszerű társulási ellátása,
- nevelés, oktatás, egészségügy kornak megfelelő fejlesztése,
- infrastruktúra fejlesztése, úthálózat, járda, szennyvízcsatorna hálózat stb.
- Szt-László vízfolyás rendezésének szorgalmazása.
- Közművek felújításának szorgalmazása a tulajdonosok felkérésével.

2. Gazdaság

2.1 Mezőgazdaság

2.1.1 Külterület terület felhasználása

A terület általános mezőgazdasági földhasználata szántó, kert, gyümölcsös, szőlő, rét, legelő erdő és nádas művelési ágú

Az 5-8 %-nál nagyobb lejtésű, erózióveszélyes szántóterületek esetében javasolt a művelési ág felülvizsgálata, és a művelés, gyepművelésű mezőgazdasági területre módosítása. A 8-12 %-os lejtőnél, rossz minőségű földeknél, erdő telepítés javasolt.

A korábban kialakított zártkertek területének bővítése nem támogatandó, sőt a belterülettel érintkező szakaszainak megszüntetése, belterület vonása indokolt. A zártkertek korábban kialakított használati rendszere (szőlő, gyümölcsös, kert, présházak, pihenő házak) ne változzon.

A település területén a mezőgazdasági földek művelésével nagyobb részben néhány gazdálkodó munkálkodik, telephelyeiket lakásukon, vagy a belterületen már kialakult egyéb telephelyen alakították ki. A község közigazgatási területén belül jelen vannak a kistermelők, őstermelők, akik földtulajdonnal rendelkeznek, sem számuk, sem piaci megjelenésük nem jelentős. A „háztáji” gazdálkodás ott, ahol még fellelhető, kisebb mértékben a család kiegészítő jövedelmeként jelenik meg.

A Zonális Agrárkörnyezeti Program szempontjából célterület a talaj, az élővilág és a víz védelme. A meglévő erdők minőségi fejlesztésével növelhető az erdő immateriális szolgáltatása (védelmi, szociális, közjóléti stb.) ami iránt folyamatosan nő a társadalmi igény.

SWOT analízis

Erősségek	gyengeségek	lehetőségek	korlátok
Országosnál és a megyei átlagnál kedvezőbb agráralkalmasságú területek aránya	magas az agrárgazdaságban foglalkozottak aránya	ökológiai szempontból integrált fejlesztések uniós támogatása	az agrárgazdaság szabályozó rendszerének kiszámíthatatlansága
a növény és állattenyésztés hagyománya	alacsony erdősültség	a NAKP-ban rejlő lehetőségek jobb kihasználása	az Eu integrációval kapcsolatos felkészültségünk hiányosságai
vállalkozói aktivitás	aszályra hajlamos mezőgazdasági területek	külső piac támasztotta igények kiszolgálása	
		a különféle szövetkezésben rejlő lehetőségek kihasználása	

2.1.2. Feladatok

- A mezőgazdaság területén meg kell teremteni a hatékony piacorientált termelés feltételeit.
- Az életképes gazdaságok fejlődésének biztosítása.
- A meglévő mezőgazdasági telephelyek korszerűsítése, fejlesztése a jelenlegi határon belül.
- Elő kell segíteni a mezőgazdasággal foglalkozók tájékoztatását, a továbbképzési és a támogatási források igénybevételének lehetőségeiről.
- Az agrártámogatások és vidékfejlesztési források koncentrált felhasználása.
- A meglévő erdők minőségének javítása.
- A Nemzeti Agrár Környezetvédelmi Program bevezetése és elterjesztése.
- Mezőgazdasági területek érintő utak szilárd burkolatú kiépítése.
- „Zártkertek” művelésének jobb kihasználása, szőlő területek telepítése.

2.2 Ipar

2.2.1 Helyzetleírás

A településen nagy ipari vállalkozás nincs. A volt termelészövetkezet gépüzeme, gabonaszárító és tároló magtárak az egyetlen kijelölt ipari terület.

Kisvállalkozások (két asztalos) telephelye a lakókörnyezetben van, tevékenysége jelenlegi szervezettségével nem zavarja a lakókörnyezetét.

2.2.2. Feladatok:

- A már kialakult iparterületet növelni vagy új iparterületet kijelölni csak külterületen lehet úgy, hogy a többlet gépjárműforgalom a település belterületi útjait ne vegye igénybe.

- A konkrét ipari létesítmény engedélyezéséhez a Képviselőtestület hozzájárulása szükséges.
- Az alapvető lakossági szolgáltatást végző kisvállalkozások esetében a lakókörnyezetben az ipari tevékenység csak akkor engedélyezhető, ha a tevékenység gyakorlása során a környezetet és a közösséget előre láthatóan és megítélhetően nem zavarja.
- Környezetterhelő és környezeti kockázattal járó tevékenységek, ipari övezetek kialakításának tiltása a belterületen.
- A község kedvező környezeti állapotának megőrzése érdekében olyan vállalkozást célszerű támogatni, amely a kedvező képet nem rontja.

2.3. Idegenforgalom

2.3.1. Helyzetleírás

A település idegenforgalmi lehetőségei, adottságihoz képest messze kihasználatlan. Nincs e célt szolgáló vállalkozás és kiszolgáló rendszere (vendéglátás, szállás).

SWOT analízis

Erősségek	gyengeségek	lehetőségek	korlátok
A település megközelíthetősége	helyi és külső befektetői tőke hiánya	a természet adottságaiban, a település fekvésében rejlő lehetőségek kiaknázása	A Velencei-tó- Vértes kiemelt térség periférijává válhat a település
Természeti adottságai (táj-turizmus, horgászat, lovas programok, sport)	szűkös turisztikai programkínálat	Falusi turizmus továbbfejlesztése	
	alacsony a turizmus jövedelemtermelő ereje	mind a „luxus” turizmus, mind a hagyományos turizmus kialakítása, megfelelően területileg elkülönítve	
	Hiányos a turisztikai alapinfrastruktúra (útbaigazító és utca névtáblák, szállás, kerékpárút stb.)	Turisztikai együttműködés kiszélesítése (szomszédos települések, testvér települések stb.)	

2.3.2. Feladatok

- A turizmus fejlesztésének lehetőségeit fel kell térképezni, feltételeit tovább kell javítani, kedvező környezeti adottságait meg kell őrizni.

- A lakossággal ismertetni kell a turizmusban rejlő lehetőségeket és segíteni azok kiaknázásában, képzési lehetőségek megtalálásában, támogatási források igénybevételeiben.
- A település meg kell ismertetni a potenciális vendégekkel, ingatlanvásárlókkal, befektetőkkel.
- A szomszédos községekkel összefogva, turisztikai programokat kell szervezni (kerékpáros, lovas kiránduló programok, borturizmus, szabadidő előltés programjai – horgászat, egyéb sport – , tájturizmus)
- Idegenforgalmi szállásférőhelyek bővítése
- Vendéglátó egységek számának növelése, bővítése, színvonalának emelése.
- Szent László patak rehabilitációja.
- Horgásztavak felújításának szorgalmazása.

2.4 Kereskedelem, vendéglátás

2.4.1. Helyzetleírás:

A településen jelenleg az alapellátást szolgáló kereskedelmi egységek, optimális számban, rendelkezésre állnak.

Mind az élelmiszerbolt, húsbolt, virágüzlet, mind a vendéglők és sörözők, az egyetlen panzió jó színvonalon képes a lakossági igények kielégítésére.

A kiskereskedelmi egységek kínálatát kiegészítik a martonvásári kereskedelmi szakboltok és a 20 km-es körzetben lévő számtalan áruház.

2.4.2 Feladatok

- Biztosítani a lehetőséget további, a lakosság alapszükségletét kiszolgáló kereskedelmi tevékenységek kialakítására.
- Település központjában lévő étterem megfelelő színvonalú újraindítása.
- Piaci árusok árusító helyének megteremtése.
- Vendéglátás továbbfejlesztése, színvonalának emelése, szálláskapacitás bővítése.

3. Lakóterületek fejlesztése

3.1.1. Helyzetleírás

A község lakosságának száma emelkedő tendenciát mutat. A várható létszám reálistan 2000 főig emelkedni, ami még az összes települési adottságot figyelembe véve kezelhető. E lélekszám fölött a teljes infrastruktúra és intézményhálózat átépítésre, bővítésre, kiegészítésre szorul.

Az elmúlt évek telekalakításai révén egy kis terület kivételével megszűnt a belterületi telekalakítás lehetősége. A még üresen lévő, vagy épülő telkek beépítésével a lakóházak száma mintegy 650-700 db lesz. E számban már mutatkozik az a tendencia is, hogy egy lakótelken két lakás épül fel.

Alapvetően elhanyagolt, lakó és középület nincs, de több felújítása szükségszerű.

A település fekvése, helyzete miatt nagy az érdeklődés az építési telkek iránt. Ennek azonban határt szab a belterület további felaprózásának lehetetlensége és adott esetben tilalma, valamint az igénybe vehető külterületi részek belterületbe vonása.

A lakóterületek jól ellátottak zöld területtel, parkolókkal, játszóterekkel, kiépített utakkal, járdákkal, távolsági autóbusz megállókkal, buszvárókkal.

3.1.2. Feladatok

- Új lakóterületeket kell kijelölni elsődlegesen a belterületen és a belterülethez közvetlenül kapcsolható közlekedési lehetőséggel és közművekkel ellátható földterületeken.
- Külterületbe tartozó, lakóterületté alakítható területek: (098/2-098/5 hrsz, 0103/4 hrsz, 0109/3 hrsz, 0118/6-0118/13 hrsz, 0122/5-0122/9 hrsz, 0122/14 - 35 hrsz, 0143 hrsz, 0149/1 hrsz, 0149/12-0149/14 hrsz, 601/1-615 hrsz, 701-829, 905–921 hrsz,) belterületbe vonása a konkrét építési igények függvényében szakaszosan is végrehajtható.
- Az utak teljes kiépítéséről, az utak melletti csapadékvíz elvezető árok karbantartásáról gondoskodni kell.
- Továbbra is meg kell akadályozni a „zártkertekben” a lakóterület kialakulását.
- A település kedvező környezeti állapotát meg kell őrizni.
- Továbbra is jelentős gondot kell fordítani a település utcái, terei, parkjai gondozására, újak kialakítására.
- A település belterületi állattartásának kornak megfelelő szabályozása.

4. Intézmények

4.1.1. Helyzetleírás

Óvoda, iskola: épülethelyzete alapvetően megoldott, a jelenlegi és az elkövetkezendő jó néhány év létszámát, kisebb bővítéssel ellátni képes intézmények.

Egészségügyi intézmények: orvosi rendelő hosszú távon alkalmas a háziorvosi feladatok ellátására, a Nővédelmi tanácsadó helyisége kicsi, bővítése alapvetően szükséges. Rendszeres rendelésük, a rendeléssel összhangban nyitva tartó gyógyszertár a betegek érdekeit jól szolgálják. Nem megoldott a helyben történő fogorvosi ellátás, a betegek a település 30 km-es körzetében járnak fogorvoshoz.

A településen működik a Fővárosi Önkormányzat Fogyatékosok otthona két épületben 260 férőhellyel, mely férőhelyi létszám további emelését sem újabb épületek építésével, sem a meglévők bővítésével, az önkormányzat nem támogatja, sőt kifejezetten tiltja.

Igazgatási és egyéb intézmények

- polgármesteri hivatal,
- művelődési ház
- tűzoltószertár
- posta
- takarékszövetkezet
- sporttelep
- sportlőtér
- ravatalozó

Az intézmények állaga (tűzoltószertár kivételével) jó, kezelő szervezete alkalmas a fenntartás biztosítására.

SWOT analízis

Erősségek	gyengeségek	lehetőségek	korlátok
Alapvető intézmények megtalálhatók a településen		a terület- és vidékfejlesztés forrásainak igénybe vétele.	az intézmények működési és karbantartási költségeit nem fedezi az átadott állami források.

4.1.2. Feladatok:

- A meglévő intézmények az igényeknek többségében megfelelnek, állaguk megóvása kell törekedni.
- Az oktatási intézményeknél a régi iskola több mint 200 éves épületének felújítását el kell végezni.
- Az új iskola tetőtér beépítésével kell biztosítani az oktatáshoz szükséges újabb feltételeket.
- Az egészségügyi intézmények tekintetében új egészségház építésével kell a jelenleg fennálló problémákat megoldani (gyermekvédelmi tanácsadó, fogorvosi rendelő, orvosi rendelő bővítése).
- Az orvosi rendelő építésével lehetővé kell tenni az óvoda bővítését a felszabaduló rendelő terület felhasználásával.
- Az elkészült tervek alapján a szabadidős tevékenység kiszolgálására és az oktatás céljára meg kell építeni a fedett uszodát.
- Törekedni kell a turizmust kiszolgáló intézmények, épületek kialakítására.
- A fogyatékosok ellátását szolgáló épületek építésével, további fogyatékosok létszámának növelése a településen nem indokolt.

5. Közlekedés

5.1.1. Helyzetleírás

A közlekedési út és járdahálózat fontos részét képezi a település fejlesztésének. A meglévő belterületi utak és járdák a mutatókban is bemutatottak szerint nagymértékben kiépültek.

Az utak tekintetében az aszfalt burkolat kiépítése a szennyvízcsatornázás kiépítési tervei miatt leállt, de annak befejeztével a megkezdett munkát folytatni kell.

Az utak állaga az aszfaltbetonból készült szakaszokon jó, a vizes makadám utakon megfelelő.

A járdák kiépítettsége ugyan megfelelő, de felújításuk, korszerűsítésük egyre sürgetőbb.

A településen áthaladó országos közút állaga a megnövekedett forgalom és az M 7 autópálya építési forgalma miatt nagymértékben leromlott, pályaszerkezete tönkre ment.

Az utak közlekedési rendje (táblák, csomópontok stb.) kialakított, biztosított.

A külterületi utak hossza meghaladja a belterületi utak hosszát és területét, de alapvetően a művelést szolgálja. Az utak kis része szilárd burkolatú, többsége viszont földút. Ezek karbantartása, gondozása megoldhatatlan feladatot okoz a településnek.

A szent László Patakon átvezető egy-egy közúti és önkormányzati híd állaga jó., az önkormányzati „Cifra híd” 2000-ben került felújításra.

5.1.2. Feladatok

- Az országos közút teljes rekonstrukciója, teljes szélességű aszfaltbetonnal történő felújítása.
- Belterületi szilárd burkolatú utak teljes kiépítésének biztosítása.
- Külterületi utak kiépítésének és karbantartásának biztosítása.
- Járdá építések folytatása, meglévők felújításának biztosítása.
- Autóbusz váró szigetek felújítása
- Kerékpárút kialakítása.
- A közlekedést lassító szigetek építése a főútvonalon.
- Falutáblán 40 km-es sebességkorlátozó tábla kihelyezése.

6. Közművek

6.1.1. Helyzeteírás

A kommunális infrastruktúra a szennyvízelvezető csatornahálózaton kívül teljes mértékben kiépített. A kiépített szennyvízcsatorna hálózat hossza meghaladja az 1 km-t, mely szakasz BLG 890 típusú szennyvíztisztítóra csatlakozik, ahol a tengelyen szállított – napi 25 m³ – szennyvíz megsemmisítése is történik. Ez azonban messze nem a falu teljességét jelenti és a szippantott szennyvizek megsemmisítésének is szűk már a keresztmetszete.

Az ivóvíz vezeték tekintetében egyre több az előregedésből fakadó hiba, amelynek javítását az üzemeltető FEJÉRVÍZ Rt. elvégzi. Alapvető hiányosság azonban, hogy a falut kettéválasztó patakon a vezeték egy ponton van összekötve, amelynek karbantartása, meghibásodása esetén a falu nagy része kerülhet vízhiányos helyzetbe.

A felszíni vízelvezetés tekintetében: a kedvező vízháztartás ellenére a község területe felszíni és felszín alatti vizekben egyaránt szegény. Felszíni vizeinek összegyűjtője és fő elvezetője a Szent László-víz. A talajvíz összefüggő szintje 2-4 m-re helyezkedik el a felszín alatt, mennyisége azonban nem számottevő, sőt az utóbbi évek aszályos időjárása miatt szinte teljesen eltűnik.

Az utak menti csapadékvíz elvezető árkok állaga jó, folyamatos karbantartása azonban szükséges.

A település közvilágításának, 2002-es teljes felújítása révén, állapota jónak mondható. A korszerűsítéssel legalább 10 évig a feladat alapvetően megoldott.

SWOT analízis

Erősségek	gyengeségek	lehetőségek	korlátok
A kommunális infrastruktúra kiépített	csatornázatlanság	Igények szerinti közműfejlesztések	Az önkormányzat saját költségvetéséből nem tudja finanszírozni a szükséges beruházásokat
	vízvezető árkok		

hossza, kiépítetlensége

6.1.2. Feladatok

- Szennyvízcsatorna hálózat kiépítése
- Ivóvíz hálózat biztonságosságának növelése a két falurész új összekötése kiépítésével.
- Új közművek esetén építési helyet kell azoknak biztosítani, és figyelmet kell fordítani a műtárgyak tájképet legkevésbé zavaró kialakítására.
- Közműtérkép felfektetése, a közművek helyének pontos felmérésével.
- Csapadékvíz árkok kiépítése, elsősorban a kritikus (falu közepe) szakaszon.

7. Környezetvédelem

7.1.1. Helyzetleírás

Elkészült és elfogadásra került a település környezetvédelmi koncepciója, amely a statisztikai mikrotérsegre (Martonvásár, Tordas, Gyúró, Kajászó, Baracska) került kidolgozásra. E koncepció alapvetően meghatározza a következő évek, évtizedek feladatait.

A településen sem jelentős zajkibocsátó, sem jelentős légszennyező vállalkozás, magánszemély nincs. A lakások fűtése többségében vezetékes földgáz, de egyre többen kezdenek ismét hagyományos fűtést alkalmazni. A település levegője, csendje az országos átlagot meghaladóan jó.

A kommunális hulladék gyűjtése és szállítása korszerű formában az Becker-Érd Kft. végzi, hetente gyakorisággal. A szemét a Fővárosi Önkormányzat Pusztazámori Kommunális Hulladéktelepére kerül.

Illegális hulladéklerakó a területen nem található, a kommunális szennyvíz pedig szennyvíztisztító telepen kerül megsemmisítésre helyben.

Megoldatlan az állat feldolgozásából eredő melléktermékek, az állati hullák elhelyezése.

7.1.2. Feladatok:

- A környezetvédelmi program továbbfejlesztésével a település környezetvédelmi tervét ki kell dolgozni.
- Tovább kell korszerűsíteni a szemétygyűjtés és megsemmisítés formáját.
- Tovább kell növelni a zöldfelületet, további parkokat, ligeteket kell kialakítani a település belterületén és közvetlen szomszédságában.
- Az állattartók trágyakezelésének ellenőrzése, a trágyatárolás szabályainak szigorú betartatása, a féregtelenítés szabályainak és a legyek elleni védekezés betartatása.
- A fokozottan allergén növények elleni védekezés szervezettebbé tétele.
- Fokozott védelem a belterületen lévő fák növényi kártevőivel szemben.
- Meg kell oldani az építési törmelék elhelyezését, lehetőleg helyben, vagy a kistérségbe tartozó településekkel karöltve.

8. Feladatok összefoglalása

8.1. Településrendezési terv készítése során megoldandó feladatok:

- A község kialakult arculatán, szerepkörén és nagyságán a jövőben sem célszerű lényegesen változtatni.
- A helyi fejlesztések célja elsősorban az itt lakók számára a még komfortosabb, teljesebb kiszolgálását és ellátást biztosító feladatok elvégzése legyen.
- A község kedvező környezeti állapotának kialakítására és megőrzésére nagy hangsúlyt kell fordítani.
- A község természeti adottságait kihasználva aktívan be kell kapcsolni a falusi turizmusba.
- A település területén biztosítani kell annak lehetőségét, hogy bárki kereskedelmi, vendéglátási tevékenységet folytathasson, természetesen a vonatkozó jogszabályi feltételek betartása mellett.
- Mezőgazdasági feldolgozó üzemek kialakítását, újabb ipari tevékenység gyakorlását csak a már kijelölt helyen kell folytatni, az esetleges újabb telephelyek kialakításánál a legkörülményesebben kell eljárni, úgy hogy a környezetet a legminimálisabb mértékben terhelje és a lakóterülettől távol essen.
- Meg kell oldani a lakóterületre alkalmas területek beépíthetőségének feltételeit úgy, hogy kellő szervezéssel, a telekalakítás szigorításával, az értékesítés megszervezésével egy fokozottabban lassabb folyamat alakuljon ki. Nincs szükség mérték nélküli telekalakításokra!
- A nagyobb mérvű környezetszennyezést megakadályozandó, rövidtávon meg kell oldani a csatornahálózat kiépítését, a kommunális szennyvíz tisztítását.
- Az alapellátást szolgáló intézmények esetében rövid távon meg kell oldani az új egészségház építését, az iskolai oktatást segítő épület bővítést, közép távon pedig szükséges az uszoda megépítése.
- Tovább kell keresni a lehetőséget az újabb zöldterületek kialakításához.
- A települést övező erdők fokozott védelme érdekében a más célú hasznosítás engedélyezését tiltani kell.

9. Összegzés

A település jelen helyzetében az országos átlagnál jobban működő, a mai követelményeknek megfelelő szinten álló település. Adottságai, helyzet és fekvése miatt kedvező besorolású. Fejlettsége és rendezettsége azonban nem adhat okot arra, hogy már nincs tennivaló.

A koncepció kidolgozását követően, arra épülve szerkezeti tervet, majd az építési szabályzatot felváltó rendezési tervet kell készíttetni. E koncepció és tervek megfelelő műszaki keretet nyújt a különböző hasznosítási alternatívák vonzására, befogadására, a település fejlesztésére.

A koncepció a településfejlesztés stratégiai eleme, fontossága a település tervei elkészítésében, a település fejlesztésében tagadhatatlan.