



Vértesszőlős Község Önkormányzata  
8085 Vértesszőlős, Alkotmány u. 3.  
[hivatal@vertesszolos.hu](mailto:hivatal@vertesszolos.hu) [www.vertesszolos.hu](http://www.vertesszolos.hu)

## K I V O N A T

Vértesszőlős Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
**2004. október 28-án**  
megtartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

### 76/2004. (X. 28.) Képviselő-testület számú határozata

Vértesszőlős Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a községre kidolgozott településfejlesztési koncepciót jóváhagyja.

Az állattartásra vonatkozó EU-s szabályokat a novemberi ülés napirendjére tűzi.

Határidő: 2004. november 25.

Felelős: Molnár Lászlóné jegyző

k.m.f.

Oroszné Genczwein Terézia sk.  
polgármester

Molnár Lászlóné sk.  
címzetes főjegyző

Hivatalos hitelesítés:  
adva  
Csákvár, 2004. év ... hó ... nap  
CSÁKVÁR

# Vértesboglár

**község település fejlesztési koncepciója**

**Készítette: Beniczky Építésziroda Bt**  
**Székesfehérvár, Zichy liget 2.**

**Székesfehérvár, 2004. augusztus hó**

## **Előzmények**

A bekövetkezett társadalmi, gazdasági, műszaki jogszabályi változások, valamint a település kiegyensúlyozott fejlődésének biztosítása érdekében szükséges a jelenleg érvényben lévő szabályozásnak megfelelő település rendezési terv készítése a község teljes közigazgatási területére.

Vértesboglár község önkormányzata felismerve ennek jelentőségét, megrendelte a település rendezési terv elkészítését, amelynek első fázisaként a településfejlesztési koncepció kerül kidolgozásra.

A vizsgálati munkarészek után készülő koncepció a település hosszú távú fejlesztésének irányelveit jelöli ki, amely alapján kidolgozható az a program, amely Vértesboglár fejlődését az elkövetkező időszakban elősegíti.

A település tervezési koncepció elkészítésénél a kialakult, jelenlegi helyzetből kell kiindulni. Rögzíteni kell a település és a helyi élet jellemzőit, és ezek alapján lehet meghatározni a község vezetése, a lakosság és a helyi gazdasági élet elképzeléseinek és igényeinek figyelembevételével Vértesboglár közép- és hosszú távú település tervezési koncepcióját.

## **Településfejlesztés**

Magyarországon jelenleg különböző pályázati lehetőségek segítségével juthatnak a települések költségvetésüket kiegészítő forrásokhoz, fejlesztési elképzeléseik megvalósítása érdekében. Ezen pályázatok benyújtásának egyik feltétele a kidolgozott településfejlesztési program és az arra épülő településrendezési terv, amelyben rögzítésre kerül a település rövid- és hosszútávra szóló fejlesztési stratégiája. Fontos ezért, hogy valamennyi településnek legyen elfogadott településfejlesztési koncepciója, illetve település rendezési terve. (Ezt a köteleességet egyébként az Épített Környezet alakításáról szóló 1997. évi XLLVIII. törvény is kötelezően előírja az önkormányzatok felé.

A településfejlesztési koncepcióban kerülnek meghatározásra a község fejlesztési lehetőségei, melyek műszaki és jogi kereteit a településrendezési tervben kell részletesen kidolgozni.

A településfejlesztési koncepció, illetve az erre épülő településrendezési tervnél lényeges, hogy az a település adottságaira épülő az ott élők igényei szerint és azokhoz szóljon. Ezen túlmenően természetesen figyelembe kell venni, a település rendezésről szóló jogszabályokat, az államigazgatási szervek elvárásait és a közmű kezelők, illetve szolgáltatók igényeit.

## **Földrajzi adottságok**

Szabálytalan alaprajzú település a mezőföld északi részén, a Vértes keleti előterében. A kisközség központi belterülete a vértesboglári patak jobb parti sávjában, 166 m tengerszint feletti magasságban fekszik. A területe lankás hátakra tagolt, enyhén hullámos halom vidék. Neve a XX. századig Boglár, amely a török eredetű Boglár és a földrajzi elhelyezkedésre utaló Vértes összetételből keletkezett.

Mai felszínének kialakulása az utolsó jégkorszaki löszképződéssel és az azt követő szerkezeti mozgásokkal van szoros összefüggésben. A kéregmozgások nyomán a hordalék kúpos pannóniai löszláblával együtt a lösztakaró töredezett a vetődések mentén fiatal eróziós völgyek, párhuzamos löszhátak és helyi süllyedékek keletkeztek. Ekkor alakultak ki a Vértest mezőföldi löszös halom vidéktől elválasztó süllyedékek és ekkor változtatta meg futását a vértesboglári patak a Váli völgy irányába. A község határának felszíne változatos, mezőgazdasági területeit többnyire barna erdőtalaj fedi. A község területének 21%-t jelenleg erdők foglalják el.

Vértesboglár éghajlatát a szomszédos településekhez hasonlóan kiegyensúlyozott hőmérséklet és csapadékeloszlás jellemzi. Nyáron időjárása mérsékelt meleg, télen mérsékelt hideg. Évi csapadéka 600 mm körül mozog, felszíni vizeit a vértesboglári patak vezeti le, a vértesacsai és váli vízen át a Dunába

## **Történeti múlt**

A település és környéke már a rómaiak idején lakott volt. Feltehetőleg a mai Vértesboglár határában vezethetett át az Aquincumból Saváriába menő római főút vonal, amelynek legközelebbi állomása Floriana volt. A község a kora középkorban királyi birtok, melynek

egy részét 1193-ban III. Béla a fehérvári kereszteseknek adományozta. A másik a Csák nemzetség kezére került.

A XVI. században török közigazgatás alá került a falu. A török kiűzését követően az Esterházy család kapta adományba a pusztát, melyet a XVII. század végén Csákvár lakói béreltek. 1696-ban fakitermelésre alkalmas erdeit és kaszálóit említik a források. 1720-1730 körül németekkel kezdték betelepíteni a pusztát, de ez nem vezetett eredményre. A második telepítési kísérlet az 1750-es évek végén sikerrel járt. Plébániájukat 1761-ben szervezték meg. A kezdeti években az istentiszteletet a plébánián kialakított kápolnában tartották, templomot 1810-ben építettek. Iskolája 1770-től ismert. A község népessége folyamatosan nőtt. 1830-ban 989, 1940-ben már 1481 lakosa volt. A zárt közösség idegeneket nem szívesen fogadott be.

Az első világháború jelentős anyagi és emberi veszteséggel járt, - a bogláriak közül - 45-en haltak hősi halált. A község polgári kori fejlődését a nagybirtok súlya határozta meg.

A hagyományos birtok szerkezetben, az 1920-as években végrehajtott földbirtokreform sem hozott lényeges változást. A döntő változás 1945-ben következett be, amikor az Esterházy nagybirtokot felosztották a nincstelen földigénylők között, az erdőbirtokot pedig államosították. 1945-ben és a következő években a helybeli németiség politikai büntetésben részesült, jelentős részüket kitelepítették.

A négy tantermes négytanítós római katolikus népiskolát 1948-ban államosították.

## **Szociológiai jellemzők**

1950 októberében bevezették a tanácsi típusú községi igazgatást, melyet 1990-től a demokratikusan választott önkormányzat váltott fel. A német kisebbségi önkormányzat 1994-ben alakult meg.

A község fokozatosan fejlődött: az általános iskola mellett óvoda is létesült, megszervezték az orvosi ellátást, körzeti rendőri irodát létesítettek. A község 1965-ben fejlettségét tekintve a Fejér megyei települések középmezőnyében volt.

Az óvoda, iskola, művelődési ház 1995. óta ÁMK-ként működik, ide járnak Bodmér község gyermekei is. A község fejlődésének legnagyobb akadálya, hogy helyben a munkalehetőség csekély, az aktív réteg Bicskére, Budapestre és vonzáskörzetébe jár dolgozni. Jelenleg az aktív keresők 2-3%-a munkanélküli.

Műemléki értéként tartják nyilván Copf stílusú katolikus templomát, a XVIII. században fennmaradt Nepomuki Szent János szobrot, a XIX. század eleji Szent Vendel szobrot, Flórián szobrot.

## **Kistérségi szerepkör**

Konkrét program együttműködéseket kell szervezni, és végrehajtani az alábbi területeken:

- Segíteni a vállalkozások megtelepedését az erre a célra kijelölt és fenntartott területre.
- Építési telkek kialakítása és a lakáshelyzet javítása
- Idegenforgalommal, turizmussal kapcsolatos fejlesztések
- Rekreatív és zöldterületek fejlesztése
- Sport, szabadidő funkciók támogatása
- Az oktatás továbbképzés és az egészségügyi ellátás fokozása
- Infrastruktúrafejlesztés, elsődlegesen a felszíni vízvezetés kiépítése és a közlekedés vonatkozásában.
- Településüzemeltetés

## **Települési mutatók**

Igazgatási terület	2325 Ha
Ebből belterület	76 Ha
Külterület	2245 Ha
Ebből zártkert	15 Ha
Szántó	1226 Ha
Erdő	557 Ha
Gyep	353 Ha
Kaszáló	35 Ha

Kivett	57 Ha
Egyéb	2 Ha
Lakónépesség 2004-ben	995 fő
Ebből nő	496 fő
Férfi	499 fő
Munkaképes korú lakosság	591 fő
Ebből nő	281 fő
Férfi	310 fő
Munkaviszonyban áll	551 fő
Ebből nő	265 fő
Férfi	285 fő
Helyben foglalkoztatott	58 fő
Megyeszékhelyen	9 fő
Egyéb településen	474 fő
Szabad munkaerő	40 fő
Ebből nő	15 fő
Férfi	25 fő
Lakások száma	381 db
Ebből vezetékes ivóvízzel ellátott	381 db
Elektromos energiával ellátott	381 db
Vezetékes gázzal ellátott	264 db
Vezetékes telefonnal ellátott	270 db
Szennyvízcsatorna hálózatba bekapcsolt	347db
Közúthálózat hossza	7510 fm
Ebből állami	800 fm
Önkormányzati	6710 fm
Ebből szilárd burkolatú	6210 fm

Földút 500 fm  
Szennyvízkezelő telep kapacitása 300 m<sup>3</sup>/nap

#### Intézmények

Óvoda	50 férőhely	290m <sup>2</sup>
Általános iskola	160 férőhely	642m <sup>2</sup>
Művelődési ház	430 m <sup>2</sup>	
Könyvtár	24 m <sup>2</sup>	
Polgármesteri hivatal	6 munkahely	176 m <sup>2</sup>
Nyekvi labor	72 m <sup>2</sup>	
Rendőrség	1 munkahely	21 m <sup>2</sup>
Posta	2 munkahely	
Temető	1db	
Ravatalozó	1db	
Takarékszövetkezet	1 munkahely	
Orvosi rendelő	2 munkahely	
Csecsemőgondozás	½ munkahely	együtt 89 m <sup>2</sup>
Élelmiszer kereskedelem	211 m <sup>2</sup>	
Gázcsere telep	40 m <sup>2</sup>	
Vendéglátó létesítmény	217 m <sup>2</sup>	
Fodrásüzlet	30 m <sup>2</sup>	
Tájház	70 m <sup>2</sup>	
Tűzoltó szertár	72 m <sup>2</sup>	

## Gazdaság

### Mezőgazdaság

A község területének általános mezőgazdasági földhasználata szántó, gyep, legelő, és az erdőművelési ágba tartozik. (Vértesboglár község területének csekély részét képezi az erdőterület.)



Az 5-8 %-nál nagyobb lejtésű erózió veszélyes szántóterületek esetében javasolt a művelési ág felülvizsgálata és a szántó művelés helyett azok gyepművelési területre történő módosítása. A nagyobb lejtésű területeken az erdőművelés javasolt. Szükségesnek tűnik, hogy a korábban kialakult zártkerti területek szabályozásra kerüljenek, azok bővítése nem tűnik indokoltnak. A községben több gazdálkodó is tevékenykedik, melyek kisebb telephelyeiket a saját családi házukhoz tartozó portán alakították ki. A falu közigazgatási területén belül jelen vannak azok a kistermelők és őstermelők akik helyben mezőgazdasági földtulajdonnal is rendelkeznek. A háztáji gazdálkodások kisebb nagyobb mértékben a családoknál az anyagi források kiegészítését is jelentik.

Elvégzendő feladatok:

- A mezőgazdaság területén meg kell teremteni a hatékony piac orientált termelés feltételeit.
- A mezőgazdasági üzemek, telephelyek céljára a külterületen infrastruktúrával ellátható tanyákat, majorokat kell kijelölni.
- A már működő mezőgazdasági telephelyek fejlődési lehetőségeit biztosítani kell úgy, hogy az ne zavarja az egyéb települési funkciókat, lakóterületi fejlesztéseket.
- Elő kell segíteni a mezőgazdasággal foglalkozók tájékoztatását, a továbbképzési és támogatási források igénybevételének lehetőségeiről (falugazdász hálózat).
- Törekedni kell az agrártámogatások és vidékfejlesztési források koncentrált felhasználására .
- Javítani szükséges a meglévő erdők minőségét.
- Szabályozni kell a zártkerti terület.

## **Ipar**

A község belterületén jelenleg az ipari telephelyek nagysága elenyésző. Távolabban az ipar gyakorlására megfelelő közlekedési kapcsolattal és közművekkel ellátható földrészleteken területet kell kijelölni erre a célra. A kijelölésre kerülő iparterületen csak a környezetét nem zavaró kisüzemek helyezhetők el. Erre a célra megfelel a jelenlegi termelőszövetkezet megszüntetésre kerülő tehenészeti telepe.

#### Feladatok:

- A község kedvező környezeti állapotának megőrzése érdekében a környezet csak minimális mértékben terhelhető, ipari illetve mezőgazdasági feldolgozó üzemek telepítésével. A környezetet károsan befolyásoló ipari tevékenység még a falu külterületén sem folytatható.
- A község jelenleg beépített belterületén csak kisebb, kézműipari és szolgáltató jellegű tevékenységet lehet végezni.

### **Kulturális örökségvédelmi hatástanulmány**

A kulturális örökségvédelmi hatástanulmány elkészítése megrendelésre került dr. Fülöp Gyula régésznél. A tanulmány a mai napig nem készült el, ezért az a tervezési folyamat II. ütemében készülő település szerkezeti tervbe kerül beépítésre.

### **Kereskedelem, vendéglátás**

Vértesszőlős községben néhány kereskedelmi és vendéglátó egység biztosítja az alapellátást. A meglévő létesítményekről nem alakult ki egy összefüggő, faluközpontot képező rendszer. A község központ kialakítására, illetve az egységes intézményhálózat megteremtésére a település szerkezeti tervben „település vegyes” terület-felhasználási kategóriasorolással területet kell biztosítani.

### **Lakóterületek fejlesztése**

A község lakosságának száma stagnáló tendenciát mutat, de ezzel egyidejűleg viszonylag kevés új lakás és lakóépület épül. A meglévő épületek egy része elhanyagolt, de vannak szépen karbantartott takaros porták is. A nem lakott épületek állapota jelentősen romlik. Az elmúlt néhány évben - főleg az itt letelepedni szándékozók részéről - igény jelent meg közművesített építési telkek iránt, illetve a nagy területű telkek megosztására.

A lakóterületek útjai zömmel el vannak látva szilárd burkolattal, a mechanikailag stabilizált és a földutak javításra illetve szilárd burkolattal való ellátásra szorulnak.

Terület kijelölése szükséges új lakások építésére

- A Kossuth L. u. DNy-i és a Rákóczi F. u. ÉNy-i oldalán részben a belterületi határ megnövelésével
- A Kossuth L. u. ÉK-i oldalán a Rákóczi F. u. és Alkotmány u. között a belterületi határig.
- A Kossuth L. u. ÉK-i oldalán az Alkotmány utcától DK-re a Bicskére menő útig
- A Május 1. u. DNy-i oldalán a meglévő pincék között a lakótelkek kertvégei mögött
- Külterületen lakópark céljára a 084/19, 28, 085/4./5 HRSZ-ú területek

## **Helyi védelem**

A képviselő testület tagjainak előzetes véleménye alapján a község területén helyi védelem elrendelésére nem kerül sor. Ennek oka, hogy nincs e célra kellően alapos indokkal alátámasztható építmény, másrészt a helyi védelem elrendelésének vonzataként felmerülő támogatás alatt álló épületek anyagi megsegítésére a községnek távlatban sem lesz anyagi fedezete. Ennek ellenére kívánatos megtartani a Kossuth u. Boglárra jellemző jellegét, valamint a borpincés területek egyedi arculatát.

## **Sport és pihenőterületek, zöldterületek**

Szükséges a meglévő sportpálya területének a bővítése, kiegészítése kisebb pályákkal, és javítani kell azok felszereltségét. A meglévő központi park felszereltségét, javítani kell növény állományát fásítással, bokrok és cserjék telepítésével gazdagabbá kell tenni.

Ugyancsak bővíteni szükséges a községben meglévő temető területét is ÉNy-i irányban a 331 HRSZ-ú földrészlet egy részének felhasználásával.

## **Gazdasági területek fejlesztése**

Ipari gazdasági, szolgáltatási tevékenység gyakorlására kell kijelölni a TSZ megszüntetésre kerülő tehenészeti telepét. Az ipar területen csak a környezetét nem zavaró ipari tevékenység folytatható.

A mezőgazdaság fejlesztési igényeinek biztosítására farm gazdaságnak alkalmas területet kell kijelölni a 029/1-10, 031/1, /32 és 032 HRSZ-ú földrészleteken.

## **Közlekedés**

Vértesszőlős község a Söréd-Bicske közötti 8126 számú országos mellékút mellett fekszik, illetve a közút áthalad a településen.

A község belterületi útjainak többsége szilárd burkolattal van ellátva. Indokolt, hogy a település valamennyi utcájában a vízvezető árok és legalább az egyik oldalon járda burkolat készüljön.

## **Közművek**

### **Felszíni vizek**

A kedvező vízháztartás ellenére a község területe felszíni és felszín alatti vizekben egyaránt szegény. A csapadékvíz jelentős része beszivárog a talajba és viszonylag nagyobb mélységben karsztvízként, tározódik. Ez a magyarázata annak, hogy a falu vízfolyásai időszakosak. Felszíni vizeit a Vértesszőlősi patak gyűjti össze és vezeti el.

### **Kommunális infrastruktúra**

A kommunális infrastruktúra a szennyvízelvezető csatornahálózatot is beleértve a községben kiépítésre került. A szennyvíztisztító telep a község területén kívül Vértesszőlősen működik, kapacitása megfelelő.

A községben a szemét tárolása és gyűjtése megoldott. Az ürítés a tatabányai regionális hulladékgyűjtő területen történik.

#### Feladatok:

- A csapadék elvezető árokrendszer karbantartására folyamatosan nagy gondot kell fordítani.
- Az új közművek építéséhez a meglévő és kialakításra kerülő közterületeken helyet kell biztosítani, és gondot kell fordítani a műtárgyak megfelelő kialakítását és fenntartására.
- A szennyvízcsatorna hálózatot az újonnan beépítésre kerülő területek kijelölésével egyidőben bővíteni kell.
- Szükséges az energiahálózat korszerűsítés illetve az újonnan beépítésre kerülő területek folyamatos ellátása

### **Környezetvédelem**

Vértesszőlős belterületén jelentős zajkibocsátást okozó telephely nem található, a falu területén jelenleg nincs jelentős ipari és mezőgazdasági levegőszennyezés.

Vértesszőlőst forgalmas út nem érint, ezért a közlekedésből származó légszennyezés csekély mértékű. Zajhatás a Kossuth u. és Alkotmány u. rövid szakaszán eléri a megengedett határértéket.

A hulladék gyűjtését és szállítását rendszeresen végzik. Az összegyűjtött szilárd kommunális hulladék környezetszennyezést nem okozó elhelyezése a tatabányai központi lerakóhelyen történik. A jelenlegi hulladékgyűjtés és elhelyezés környezetvédelmi szempontból megoldottnak tekinthető.

Működik a szelektív hulladékgyűjtés is.

A településen olyan jellegű és volumenű tevékenységet nem folytatnak, amelyből jelentős mennyiségű termelési hulladék keletkezik, így az a kis mennyiségre tekintettel, a kommunális hulladékkal együtt a regionális lerakóba kerül.

A település ivóvíz ellátása vezetékes rendszerről hosszútávon is biztosított.

A csapadékelvezetés nyílt árkos rendszerrel került megoldásra. Ezek rendszeres karbantartásáról és tisztításáról a lakosság és az önkormányzat gondoskodik.

Feladatok:

- A községnek jelenleg nincs elfogadott környezetvédelmi programja, így azt ki kell dolgozni.
- Biztosítani kell a helyi természeti területek és természeti értékek védelmét.
- Megállapítható, hogy a település környezeti állapota jónak mondható, a feltárt gondok és hiányok megszüntetésével továbbá a tervezett fejlesztések végrehajtásával tovább javítható a falu környezeti állapota.

A feladatok összefoglalása:

- A falu kedvező környezeti állapotának megőrzésére nagy hangsúlyt kell fordítani.
- Biztosítani kell hogy az ellátási szint javítása érdekében bárki kereskedelmi, vendéglátási tevékenységet folytathasson, olyan működési feltételek mellett, hogy az ne zavarja a lakó környezetet.
- Az új közművek megépítéséhez helyet kell biztosítani a közterületeken.
- Meg kell oldani a lakásépítésre alkalmas területek beépíthetőségének előfeltételeit.
- Gondoskodni kell a zártkerti területek megközelíthetőségéről és a minimális közművek kiépíthetőségéről.
- Elő kell segíteni a mezőgazdasággal foglalkozók tájékoztatását a továbbképzési és támogatási források igénybevételének lehetőségeiről.
- Elő kell segíteni a lakosság tájékoztatását a lakásfelújítás finanszírozásáról szolgáló kedvezményes kölcsönök megismerése érdekében.
- A kulturális programok bővítésére és a lakossági igényeknek megfelelő kiválasztására kell törekedni.
- Fejleszteni kell a községben lévő zöldterületeket.

A község megismerése és a települési adatszolgáltatás alapján kerültek megfogalmazásra a településfejlesztési koncepció alapelvei. A képviselő testület megvitatás (kiegészítés, javítás, módosítás) és jóváhagyás után válik a koncepció a község fejlesztési stratégiájává. A

koncepció – mint tervezési program – alapján készíthető el Vértesboglár településszerkezeti terve, majd szabályozási terve és a szabályozás rendelet tervezete.

Székesfehérvár, 2004. augusztus hó



**Beniczky Péter**

Építész

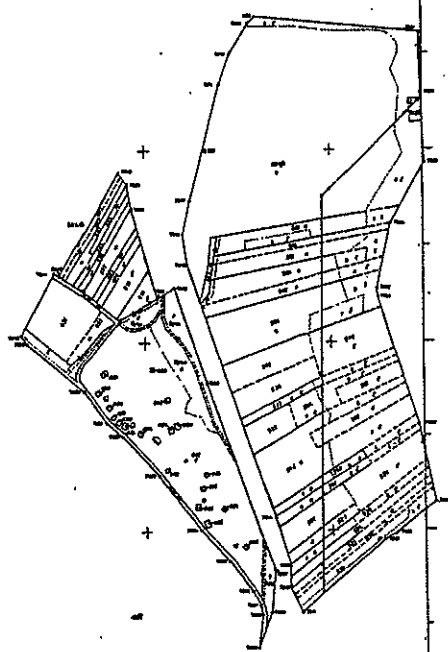
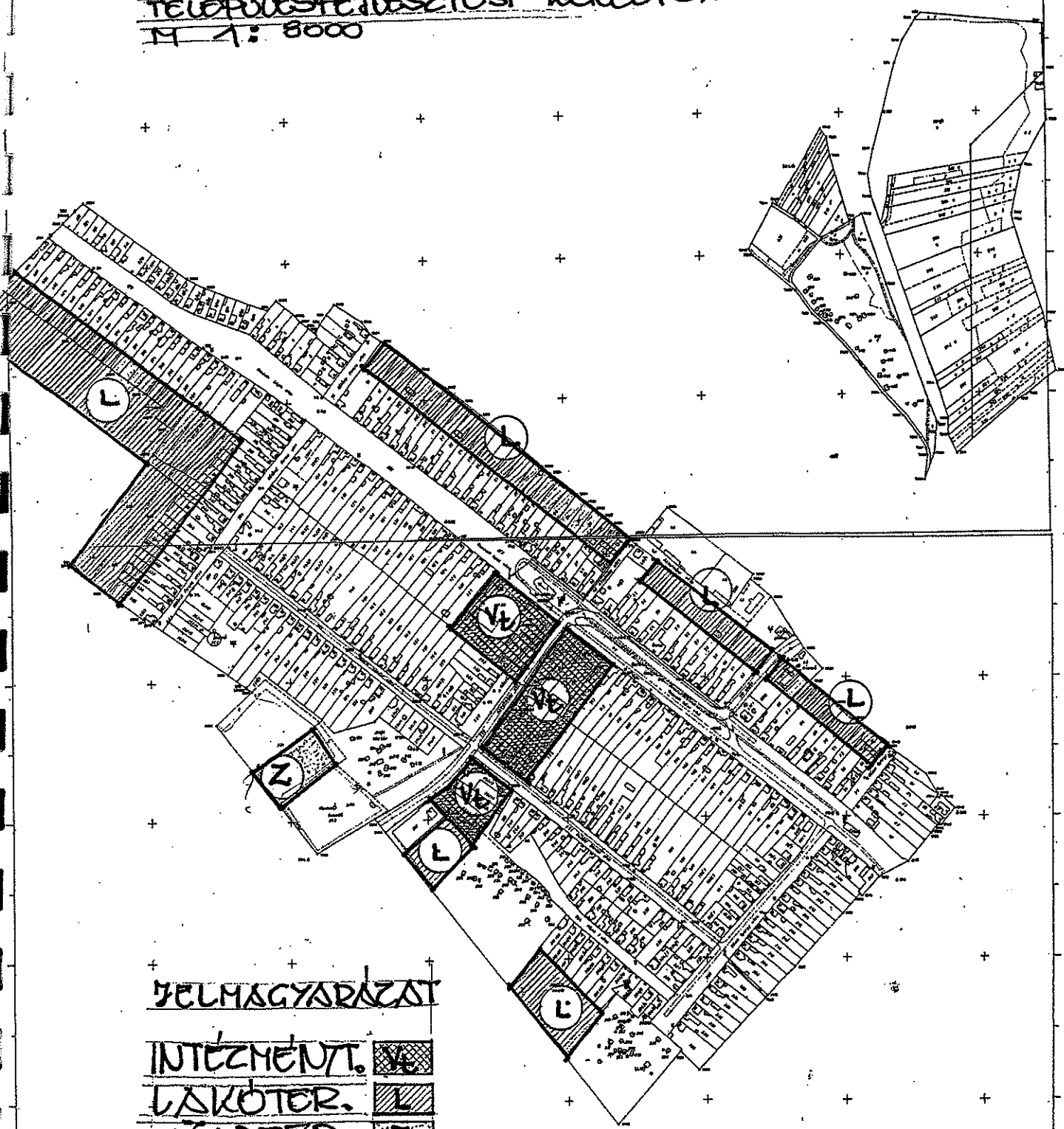
Településrendezési

vezető tervező

# VÉRTESBOGLÁR

## TELEPÜLÉSTERVEZÉSI KONCEPCIÓ

M 1: 8000



### JELESMAGYARAZAT

INTÉZMÉNYT.	V
LAKÓTER.	L
ZÖLDTER.	Z