

**VÉRTESACSA**  
**TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ**  
**ÖNKORMÁNYZATI EGYEZTETÉSI ANYAG**



**Üzenet Kft. – 2018. december**

**VÉRTESACSA KÖZSÉG – TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ****VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG**

**MEGRENDELŐ:** **Vértesacsa Község Önkormányzata**  
8089 Vértesacsa, 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)	Város-Teampannon Kft.
<b>Polgár Judit</b>	Szociológus	Üzenet kft.
<b>Móricz Anna</b>	tájépítésmérnök TK 13-1323	egyéni vállalkozó
<b>Szaló Péter Tamás</b>	Településtervező	Város-Teampannon Kft.
<b>Szekeres Petra</b>	Településtervező	Város-Teampannon Kft.
<b>Tábori Attila</b>	Településtervező Területrendezési tervező (TR 01-0402)	Város-Teampannon Kft.

## TARTALOMJEGYZÉK

1. Bevezetés.....	3
2. Kiinduló adatok – Megalapozó vizsgálat összefoglalása .....	5
3. Jövőkép.....	11
4. Célrendszerünk.....	16
1. Szelíd, együttműködő KÖZÖSSÉG:.....	16
2. Szelíd, békés LAKÓHELY:.....	17
3. Szelíd, élményszerű TANULÁS: .....	17
4. Szelíd, tudásalapú AGRÁRIUM: .....	18
5. Szelíd, Völgy vidéki TURIZMUS: .....	19
5. Javaslatok a településrendezés számára – a megvalósítás eszközei.....	21
A megvalósítás eszközei és azok nyomon követése.....	22

## Vértesacsca – 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 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.

**Vértesacsca 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.**

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 kötelezőek 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 fejtsék ki hatásukat. Segít, 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 intézkedés 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 mérföldkövek, amikor át kell gondolni, hogy merre menjenek tovább. Vértésacsa esetében ilyen mérföldkő 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.

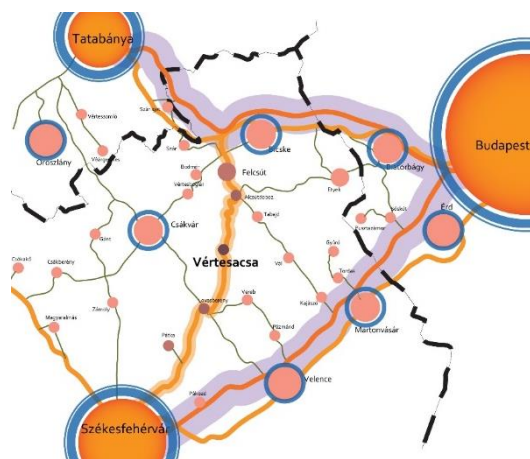


1. ábra Légifotó a településről déli irányból (forrás: <https://mapio.net/>)

## 2. KIINDULÓ ADATOK – MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÖSSZEFOGLALÁSA

Lakónépeség	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.
Korösszetétel/öregedési index	A korösszetétel 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 (2011) népszámláláskor 14% vallotta magát német nemzetiséghez 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, ugyanekkor a megyében 886 e Ft, a bicskei járásban 791 e Ft)
Intézmény ellátottság	Alapellátás (óvoda, iskola, orvosi rendelő, gyógyszertár, posta, kultúrház) helyben biztosított.
Vállalkozások száma	1000 lakosra jutó regisztrált gazdasági vállalkozások száma a járáson belül a legalacsonyabb: 68 (TEiR, 2014.)
Lakások száma	719 db. (2015) A lakások kevesebb, mint fele összkomfortos, a lakásállomány elöregedett.

A Budapesttől 50 km távolságra, szelíd dombok között fekvő, 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: Nagytérségi 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).

Vértesacsán az **alapellátás helyben biztosított**. A településen működik orvosi rendelő és van gyógyszertár. 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 osztállyal 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 Remenyik 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 Vértesacsai Agrárszövetkezet és a Dombosgy Kft., valamint egy építőipari (Pilon Bt.), egy mérnöki tevékenységet folytató kft (Comcad Systems Kft.) és egy víz-, gáz, fűtészerező kft (Vértes 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 látványa

A község másik legfontosabb erőforrása a **kiváló termőhelyi adottságú termőterület** (erdő, szántó, gyepek, kertészeti kultúrák). A kiemelkedő erdő- és mezőgazdasági potenciál **széles gazdálkodási palettának nyújt lehetőségeket** a nagyüzemi intenzív gazdálkodástól az extenzív, termőhelyi adottságokat jobban kiaknázó biogazdálkodásig és a tájfenntartó legeltetéses állattartásig. A település szomszédos az Etyek-Budai borvidékkel- hagyományos szőlőterületei az Öreg-Meleg-hegyen, Kis Új-hegyen (község ÉK-i, K-i termőterületei) találhatók meg. A gyümölcsstermesztési 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 **munkaigényes gazdálkodásra a szelíd turizmus** (kiránduló, ismeretterjesztő, gasztronómiai) rendszere is támaszkodhat. A község szolid turisztikai lehetőségeit erősítik a ma már működő agroturisztikai szolgáltatások: a gyógynövényeket bemutató Föngyöskert és a Valaha Tanya biogazdaság. A turisztikai szolgáltatásokat bővítheti és kiszolgálhatja a Vál-völgyi kisvasút - települést is érintő - tervezett meghosszabbítása, melynek infrastrukturális adottságai biztosítottak.



5. ábra Föngyökert, háttérben a változatos acsai tájképpel (forrás: indafoto.hu / VargaMaria2800)

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



6. ábra: Vértessacsá településképi hangsúlyai: a katolikus templom, a régi kisiskola és a református templom

**Vértessacsá örökségvédelmi értékei nem kiemelkedőek**, azonban tudatos, egymásra alapozott, harmonikus fejlesztésükkel 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 szigetszerű, halmazos református együttes, környezetében népi lakóházakkal). A történeti központban hangsúlyos örökségi érték **a volt iskolaépület és a pános pince**, melyek együttes, egymásra alapozott fejlesztése az előttük elterülő zöldfelülettel együtt kínál lehetőségeket falu központjában. A déli településrészén a műemléki védelem alatt álló, igen rossz állapotban lévő **vasútállomás épülete** markáns építészeti örökség, melynek megújítása a kisvasút fejlesztéséhez kapcsolódóan várható.

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

**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 Fornai úti lakótelep – **az örökségi értékek fejlesztése és hangsúlyuk növelése** lehetőséget nyújt a faluközponti funkciók és települési identitás megerősítésére.



7. ábra: József Attila utca többszintes vonalvezetése

**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 településképbe illő zöldfelületek gondozása azonban sok esetben nehézséget okoz, fenntartásuk jelenleg mezőgazdasági jellegű (gyepgazdálkodás, szántóföldi művelés, erdősülés). A község közlekedési célú közterületei ugyancsak kiterjedtek, fenntartásuk szintén nehézségekbe ütközik.



8. ábra: kilátás a temető felől

A változatos domborzati és lejtésviszonyokkal jellemezhető településen a csapadékvíz-elvezetés többnyire megoldott, az ÉK-i településrészen azonban a Kis Új-hegytől kezdődően problémát jelent a főúton lezúduló vízmennyiség. A településközpontból a temetők és a Föngyöskert irányába a vízrendezést a gyalogos közlekedési igények kielégítésével együtt szükséges megoldani.

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

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Szerkezetileg tagolt, nyugodt, csendes falu</li> <li>• Nagy kiterjedésű összefüggő, mélyfekvésű zöldfelületek a falu központjában</li> <li>• Szép fekvésű horgásztó és kapcsolódó infrastruktúra</li> <li>• Egyedi, többszintes utcák</li> <li>• Kiváló és jó minőségű termőföldek</li> <li>• Stabil népesség és születésszám</li> <li>• Civil közösségi kezdeményezések</li> <li>• Vonalas infrastruktúra megfelelő kiépítettsége</li> <li>• Helyben elérhető alapfokú oktatási és kulturális intézmények (óvoda, általános iskola, Községi Ház)</li> <li>• Rendelkezésre álló gazdasági fejlesztési területek</li> <li>• Korszerű technológiával működő nagyüzemi mezőgazdaság</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Szakképzett munkaerő hiánya,</li> <li>• Alacsony iskolai végzettségű lakosság</li> <li>• Hiányzó települések közötti összekötő utak</li> <li>• Településközpont rendezetlensége</li> <li>• Helyi foglalkoztatás alacsony részaránya</li> <li>• Hiányzó, vagy gyenge színvonalú helyi szolgáltatások (pl. ATM, 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 talajpusztulás</li> </ul>
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Budapest autóval egy óra alatt elérhető</li> <li>• Elérhető távolságban lévő M1 és M7-es autópályák</li> <li>• A buszjáratok sűrű menetrenddel közlekednek Székesfehérvár és Bicske irányába</li> <li>• Változatos belső és külső táji adottságok</li> <li>• Aktivizálható munkaerő</li> <li>• Vál-völgyi kisvasút meghosszabbítása</li> <li>• Jó adottságok a szelíd turizmus erősítéséhez</li> <li>• Kedves falu otthonteremtésre (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 helyszíneként</li> <li>• Turisztikai együttműködések</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A 811-es út erős forgalma tovább növekszik</li> <li>• Csapadékvízből adódó vízkárok (erózió, suvadás)</li> <li>• A gyenge kapacitású internet hálózat miatt a falu lemaradhat a digitalizációs versenyben</li> <li>• A hasznosítatlan területek növekedése, az elhagyott, elhanyagolt porták dezintegráló hatása</li> <li>• A foglalkoztatottság csökken, az életszínvonal nem javul</li> <li>• A közterületek állapota romlik</li> </ul>

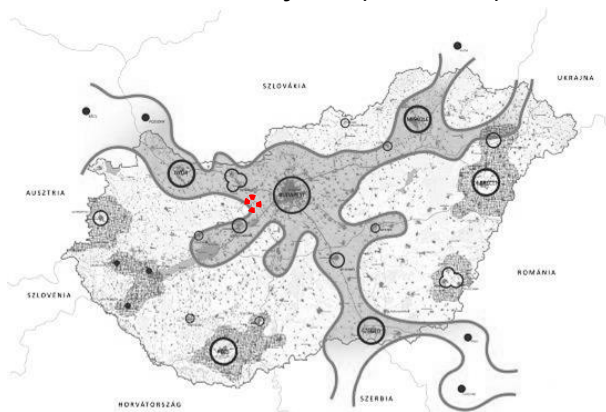


### 3. Jövőkép

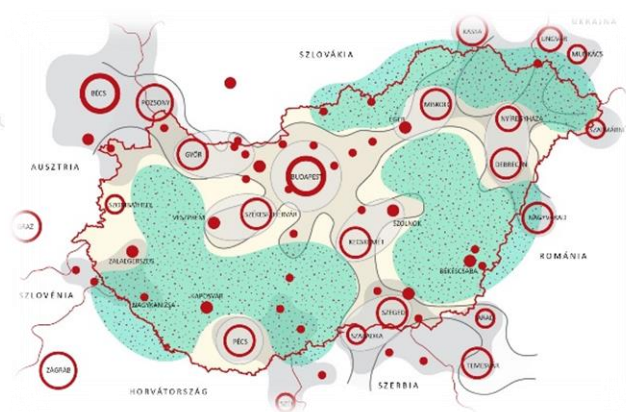
#### MIRE ALAPOZZA JÖVŐKÉPÉT VÉRTESACSA?

Vértesacsa 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 építészet, hosszú házas fésűs beépítés, többszintes utcarendszer),
- a tagolt településszerkezetére (kedvező szomszédsági viszonyok, ki- és rálátás),
- a községet tagoló természetszerű 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 Vértesacsa jövőképét. Vértesacsa jövője nem a nagy változásokról szól, sokkal inkább a meglévő adottságok hatékony, fenntartható hasznosításáról, és az értékek megóvásáról, a korábban kitűzött fő cél folytatásaként:

*„Vértesacsa fejlesztésének célja egy az adottságaival jól gazdálkodó, az értékeit megőrző, 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.

## JÖVŐKÉPÜNK

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

*Szelíd falu, ahol az épített és a természeti környezet harmóniában olvad össze. Ebben a vonzó élettérben az együttműködések és az egymásra épülő rendszerek dominálnak, a helyben lakók, a „bebírók” és a turisták legnagyobb meglegedettségére. A XXI. század korszerű technológiáit és a hagyományokat bátran ötvöző települést a kedves, értékőrző és értékteremtő közösség teszi egyedivé, megkülönböztethetővé.*

### Eltérő (új) hangsúlyok:

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

### Mindennapjaink:

A Budapest- Székesfehérvár-Tatabánya foglalkoztatási központok másodvonalába 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 büszkék településükre, ápolják hagyományait és közösségi, családi kapcsolataikat. A Családligetben felállított ökumenikus 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 fejleszti és támogatja a közösségi intézmények (Közösségi Ház, könyvtár, sportpálya, iskolai sportcsarnok) működését. Fokozott gondossággal szépíti és ápolja közterületeit, a vízfolyások menti kiterjedt zöldfelületeket legeltetéssel tartja karban és ez 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 Lovasberényig a Váli-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 Vértesacsa főbb látványosságai.

A Föngyöskert, a Kazay Patikamúzeum és a Valaha Tanya ismertsége folyamatosan növekszik. A Váli-völgy, Völgy Vidék Közösség térségének felívelő turisztikai fejlődéséhez Vértesacsa aktívan hozzájárul.

Vértesacsa kiváló mezőgazdálkodási adottságainak hasznosítása során egyre erősödő hangsúlyt kap az egészséges és környezetkímélő élelmiszertermelés, amely felvevőpiacra talál a közeli Velencei tavi, környékbeli és fővárosi vendéglátóknál, élelmiszerkereskedőknél és termelői piacokon.

A nagyüzemi gépesített szántóföldi művelés mellett teret hódít a nagyobb kézimunka igényű bio élelmiszerek előállítására és kézműves feldolgozására. Az Öreg-Meleg-hegyi és a Kis-Új-hegyi szőlőkhöz kapcsolódóan kiterjedt gyümölcsösök telepítésére is sor került.

A termőhelyi adottságokhoz igazodó tudásalapú mezőgazdaság mindamellett, hogy munkalehetőséget és megélhetést biztosít (főállású/kiegészítő), hozzájárul a környezet védelméhez és az egészséges életmód szélesebb körű elterjedéséhez is. A faluban termelői csoport alakul, amelynek segítségével kedvezőbb értékesítési lehetőségek nyílnak, valamint tapasztalatcsere is történik.

A település központjában található, hosszú ideje üresen álló régi iskolaépület és a mellette található, elhagyatott, de kiváló adottságú pálos pince „gazdára” lel: például a település zöldfelületeit fenntartó állatok teje a régi iskolából kialakított látvány sajtüzemben kerül feldolgozásra, a pincében pedig sajtérlelőt alakítanak ki. A központi térségben kialakított Családligettel szemben olyan új funkcióval gazdagodik a község, amely vállalkozásként és turisztikai attrakcióként is megállja a helyét.

A déli gazdasági – 2. sz. major és környezete- területre további mezőgazdasági feldolgozó és a környezetre jelentős hatást nem gyakorló egyéb ipari jellegű üzemek telepednek le. A helyi munkalehetőségek száma folyamatosan gyarapszik.

Vértesacsa a meglévő környezeti adottságait jól hasznosítva törekszik a fokozódó klímaváltozási hatások tompítására, kivédésére. A klímavédelem (és takarékoság) jegyében a köz- és a lakóépületek korszerűsítésére fokozatosan sor kerül. A mélyfekvésű belső ökológiai folyosó fenntartásával a hirtelen esőzések a továbbiakban sem okoznak jelentős károkat. A telektulajdonosok vízvisszatartással az aszályos hetek nehézségeit is tompítják. A természeti erőforrások fenntarthatósága érdekében a megújuló energiahasznosítás és az energiatakarékos megoldások népszerűsítése és támogatása eredményesen alakul a faluban. Az egészséges ivóvíz eljut minden háztartáshoz és gazdálkodó szervezethez.

A szomszédos településekre, Vértesboglárra, Válra és Tabajdra a kiépült összekötő utaknak köszönhetően könnyen el lehet jutni. Az egykori taligautak rendszerének helyreállításával a község gyalogos átjárhatósága is javul. A térségi kerékpárút Vértesboglár felől a tavat érintve, Vereb és Vál irányába áthalad a településen, felfűzve az örökségi értékeket és fontosabb látnivalókat.



EGYÜTTMŰKÖDÉS ÉS ÖSSZEFONÓDÁS



## 4. Célrendszerünk

### Horizontális, minden döntésünkre és tevékenységünkre kiterjedő céljaink:

- Ökonomikus, tiszta és egészséges települési környezet fenntartása, megóvása
- Korszerű tudás és ősi tapasztalatok ötvözése a település fenntarthatósága és identitásának erősítése érdekében

### Középtávú céljaink és rész céljaink

#### 1. Szelíd, együttműködő KÖZÖSSÉG:

Vértesacsa olyan közösséggé formálódik, amely rendezni tudja a II. világháborút követő ki- és betelepítések okozta társadalmi konfliktusokat és együttműködik a község jövője érdekében. A lakosság közti megbékélésnek, a régi sérelmek elhalványulásának és az itt élők összetartozásának szimbóluma a kialakított Családliget és az ott felállított ökumenikus harangláb, mely az egymás iránti tiszteletet, a közösség összetartozását jeleníti meg a településközpontban. A faluban minden évben megrendezésre kerülő hagyományos rendezvények mellett (falunap, közös disznóvágás, nemzeti ünnepek) családtalálkozók is megrendezésre kerülnek: a liget helyszíneként szolgál nagy közösségi rendezvények (pl. elszármazottak találkozója) vagy kisebb családi események lebonyolítására is a szabadtéri főzés feltételeinek megteremtésével.

A helyi fiatalok közösségét a változatos iskolai élet, a hagyományőrző és művészeti csoportok erősítik. A csapatsportok a foci pályán és az új tornateremben a felnőtteket is egybe kovácsolják. Az idősebbek a Terepere Klub keretében továbbra is szerveznek kirándulásokat, kulturális programokat tartanak, míg a segítségre szorulókat a falugondnok látja el gyógyszerrel, élelmiszerrel. A helyi közösség és a Falufejlesztési Társaság között együttműködés alakul ki, melynek köszönhetően rendszeres beszélgető estek és szemléletformáló előadások segítségével, egészséges helyi identitás és céltudatos közösség alakul ki Vértesacsán.

A kedves, értékőrző és értékteremtő közösség szeretettel fogadja látogatóit, akiket a közterületeken, intézményekben elhelyezett szalmabábuk is minden esetben megmosolyogtatnak.

- Családliget – ökumenikus harangláb
- Családtalálkozók, közösségi rendezvények
- Hagyományőrzés
- Szalmabábuk
- Színes, öreg gyaloghidak

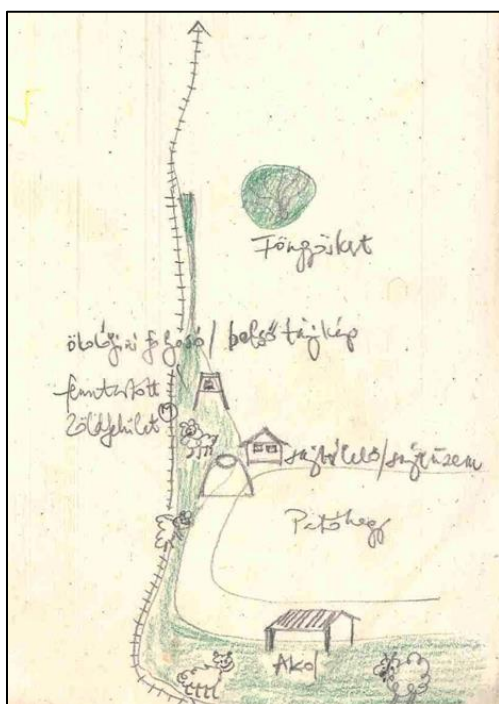


11. ábra Közösségünk (forrás: hellowood.eu)

## 2. Szelíd, békés LAKÓHELY:

Vértesacsca 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 vértesacscai épített és természeti örökséget megőrzik, fejlesztik. Igényes településképi ad háttérrel a mindennapoknak és a jövő elképzeléseinek.

- Kedves falu – tiszta, rendezett
- Tájkép és falukép alakító fasorok telepítése
- Legeltetett belső tájrészletek, ökológiai folyosó védelme
- Gyalogszerrel bejárható
- Vértesboglár, Tabajd, Vál irányokban átjárható



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

## 3. Szelíd, élményszerű TANULÁS:

Vértesacsán a tudást élményeken keresztül szerzik a fiatalok. A faluban kéz a kézben jár a tanulás, a hagyományörzés, a művészetek, a mesterség és a közösségi élet. A változatos művészeti oktatásnak köszönhetően a gyerekek, de a felnőttek is, többféle művészeti ágba kipróbálhatják magukat, felfedezhetik a tehetségüket és lehetőséget kapnak saját maguk önkifejezésére. A néptáncsoport tagjaként bejárhatják az ország tájait, emellett élő módon örökítik 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.

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 kisvonattal érkező gyerekeknek egyaránt.

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

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



13. ábra Sajtérlelőnk (forrás: 2.bp.blogspot.com/-Jig4\_2b1o9E/)

#### 4. Szelíd, 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 erdősávjait, fasorait, mezsgyéit. Ennek és a talajvédő gazdálkodásnak köszönhetően csökken a víz- és szélrózió mértéke. A pincesor, az Öreg-Meleg-hegy és a Kis-Új-hegy környezetében ismét életre kel a szőlő- és gyümölcstermesztés kultúrája. A belterületi 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 napelemparkban a hálózatra feltöltött áram folyamatos bevételt jelent a majornak.

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



14. ábra Gyümölcseink (forrás: pixabay.com/hu)

## 5. Szelíd, Völgy vidéki 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 történeti központba.

A tó faluhoz közel eső, déli partvonala mellett rendezvénytér, 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 lakosságcseréről.

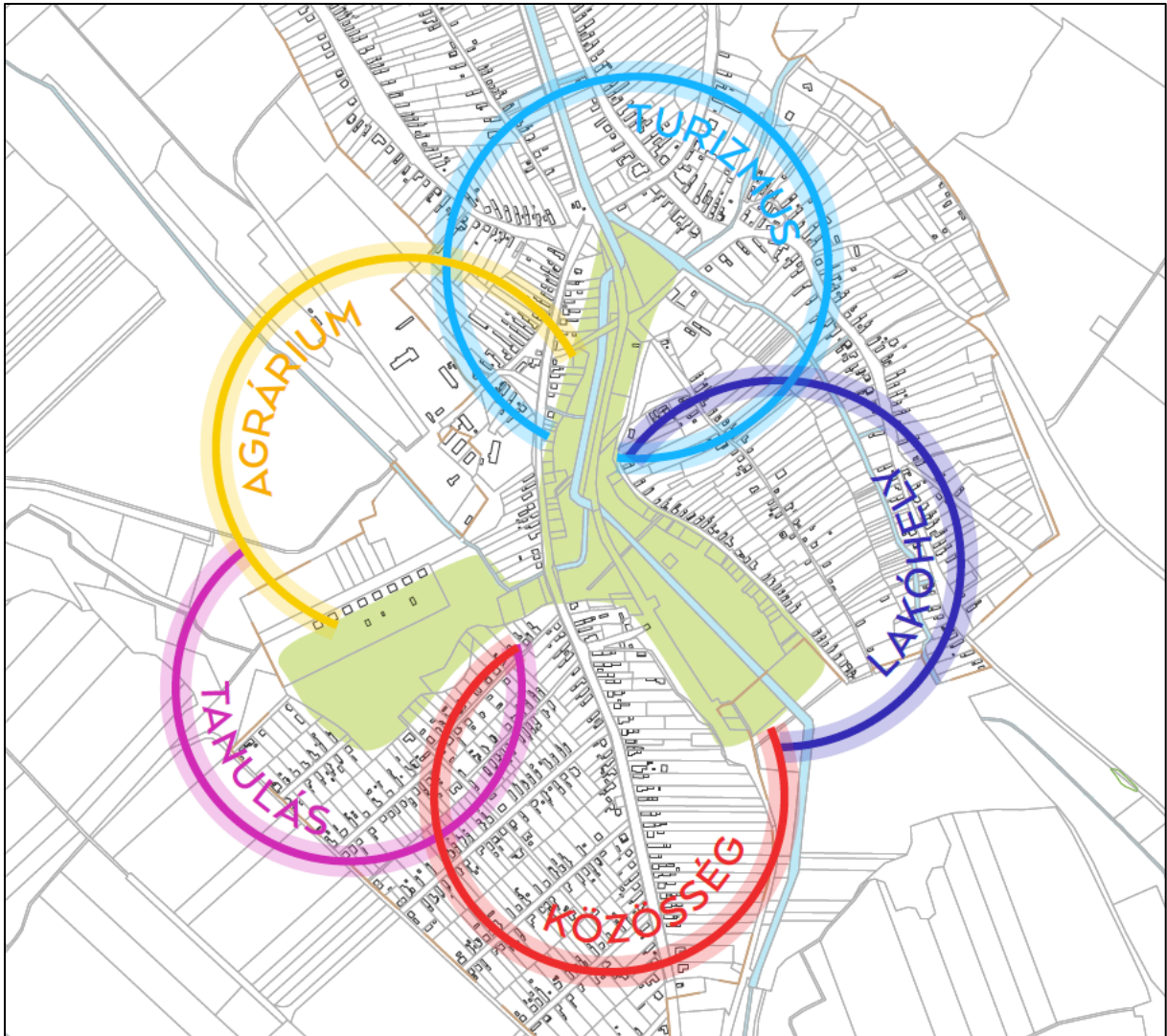
A kiépített kerékpárutakon is érkeznek vendégek Vértesacsára. Az útvonal Vértesboglár felől a horgásztavat, a Kazay Endre patikagyűjteményt valamint a katolikus és a református templomot fűzi fel egy láncra, ahonnan egy kanyarral a Családligethez, a pálos pincéhez és a Kálváriához is el lehet jutni.

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

- Pinceszéri
- Gasztronómiai
- Horgász
- Falusi vendéglátó (szállás, vendégasztal)
- Kisvontatos
- Kerékpáros



15. ábra Kínálatunk (forrás: saját felvétel)



16. ábra: Részcélok és horizontális célok kapcsolata

## 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. Föngyöskert 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.



<span style="color: orange;">■</span>	Pincesor
<span style="color: green;">■</span>	magas zöldfelületi értékű területek
<span style="color: orange;">■</span>	hagyományos falusias lakóterület
<span style="color: yellow;">■</span>	zöldfolyosó
<span style="color: blue;">■</span>	horgászó
<span style="color: green;">■</span>	erdőterület
<span style="color: blue;">■</span>	településközpont
<span style="color: pink;">■</span>	Fornai úti lakótelep
<span style="color: red;">■</span>	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 vértesacsaiakkal,
- 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 idevonzása a közeljövőben, pl. ökomenikus harangláb, vagy egyéb szoborelem megalkotására a belső tájképet alkotó zöldfelületeken,
- a belső ökológiai folyosó tájgazdálkodási szemléletű, legeltetési fenntartása,
- üzleti terv kidolgozása és kiajánlása a látványsajtüzem 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 magvalósulásának nyomon követésére:

---

<sup>2</sup> A Hello Wood Studio egyedi, helyspecifikus és közösségteremtő fainstallációk tervezésével és kivitelezésével foglalkozik. A Hello Wood 2010-ben egy művészeti táborként indult, azóta változó helyszíneken szervez önkéntes résztvevők számára nyaranta alkotótáborokat, amelyben építészek, 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? Találkozzunk! 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.



