

ALBA EXPERT
MÉRNÖKI IRODA

Székesfehérvár
Várkút 56. II. Tel.: 22 501-566
albaexpert@axelero.hu

2004.



KÖZSÉG

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

ALÁÍRÓLAP

Felelős tervező:

Beniczky Péter

Okleveles építész mérnök
Területrendezési Vezető Tervező
TR 1-07-0001/2001
TT 1-07-0001/2001

Szakági tervező:

Martin Imre

Építőmérnök
V4C-1/07-0184
K2-2/07-0184
FVM 07/0184

Ügyvezető:

Péterfia Gábor

Okleveles mérnök, szakmérnök
FM 0336/1990
K2b-2/07-0193

TARTALOMJEGYZÉK
T O R D A S K Ö Z S É G
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

Jóváhagyandó munkarészek

A szerkezeti terv jóváhagyásáról szóló határozat tervezet
T-1 Településszerkezeti tervlap (külterület)
T-2 Településszerkezeti tervlap (belterület)

Alátámasztó munkarészek

Szöveges munkarészek

A tervezés előzményei
Vizsgálatok
Kulturális örökségvédelmi hatástanulmány
Rendezési és fejlesztési javaslatok
Szabályozási elvek

Rajzi munkarészek

Külterület településszerkezeti terv
T-3 Környezetalakítási terv
T-4 Közlekedés, felszíni vízelvezetés
T-5 Vízellátás
T-6 Energiiai közművek

Belterület településszerkezeti terv
Közművek
Jellemző keresztmetszelvények
Mintakeresztmetszelvény

Tervezői válasz
Szakhatósági állásfoglalások

**Tordas Község Önkormányzatának
.../2004. (.....) számú határozata
településszerkezeti terv főbb elhatározásairól.**

- ✍ az építésre kijelölt területeket folyamatosan be kell kapcsolni a nagyközség közlekedési és közmű hálózatába.
- ✍ a környezetvédelem és zöldfelület kialakítás érvényre juttatása érdekében park és parkerdő, ligetek létesítésére kell felhasználni a belterületi tereket, közterületeket, közlekedési utak szélét.

- Szabadság út 597-598 hrsz (529 és 553 hrsz közé eső szakasza)
- Sajnovics tér 250, 309/1, 2 , 310 hrsz
- Szent László víz és sportpálya menti területek
142, 148/1, 150/c, 153 és a 174 hrsz egy része,
- Arany János utcában 376/9 hrsz.
- növénynemesítő állomás mögötti közterület út egy része 256/kj hrsz
- „Páskom” alján lévő régi nádas területe

A környezetvédelem, zöldfelület növelésének érvényre juttatása érdekében védő erdősávok telepítését javasoljuk, a belterület bővítések határára. Kívánatos a Szt. László patakvölgyében a fenntartó úton kívül, védő fásítás létesítésére 15-20m szélességben. A védő fasor mellett mezőgazdaságilag hasznosítható sávban lehetőleg gyepet telepítsenek műtrágya és növényvédő vegyszerek használatának mellőzésével. További védőerdősávok telepítését javasoljuk az erdő melletti és az Erdő majori dűlőben, talajvédelmi és tájesztétikai szempontok miatt.

- ✍ sportcentrum, szabadidő központ kialakítása
belterületen a (148/1-3,labdajátékok) (174/2, uszoda) (515/9/c/kj, hrsz, lőtér)
külterület: 024/3/c hrsz alatt.
- ✍ jelentős gondot kell fordítani a község közterületeinek (utak, terek, parkok) terület fejlesztésére és folyamatos kultúrált fenntartására,
- ✍ temető bővítése a meglevő belterületen megoldható a szomszédos területek felhasználásával, 0105/6/kj hrsz
- ✍ az optimális tájhasználat érdekében a mezőgazdasági területek differenciált besorolása szükséges (hagyományos mezőgazdasági területek, kiskertek, védett és vízvédelmi övezetek, stb...)
- ✍ a nagyüzemi állattartás, a mezőgazdasági termények, és gépek tárolása érdekében infrastruktúrával ellátható területeket kell kijelölni a község külterületi részén.

- ✍ településszerkezeti szempontból megfelelő helyen közúti kapcsolattal rendelkező, közművekkel ellátott területen kell kijelölni a kisebb helyi vállalkozók ipari, kereskedelmi, szolgáltató, és mezőgazdasági termék csomagoló tevékenységének gyakorlására alkalmas telephelyeket. A telephelyek, kialakítására kell felhasználni a hrsz 701/8/kj-rész területet, földrészletet, mely belterülethez kapcsolódó külterületen fekszik. A belterületen működő, a lakosság nyugalma, zavaró telepeket, áthelyezéssel, vagy felszámolással meg kell szüntetni.

A szerkezet egyes elemeinek fejlesztése

Vegyes területek és az intézményellátás fejlesztése

- ✍ Településközponti vegyes területek a Községháza közelében, települési igazgatási létesítmények számára 1,0 szintterület-sűrűséggel,
- ✍ az általános iskola és közvetlen környékén, a művelődés, oktatás számára szükséges a helyet biztosítani településközpont vegyes övezeti kategóriában, 1,5 szintterület-sűrűséggel,
- ✍ Vegyes terület felhasználási kategóriába sorolt egészségügyi intézmények orvosi rendelő hosszú távon alkalmas a háziorvosi feladatok ellátására, de a Nővédelmi tanácsadó helyisége kicsi, bővítése alapvetően szükséges. Szintén nem megoldott a helyben történő fogorvosi ellátás, a betegek a település 30 km-es körzetében járnak fogorvoshoz.
Az intézmények környékét 0,8 szintterület-sűrűséggel kell fejleszteni.
- ✍ 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.

A lakóterületek besorolása és a fejlesztési területek kijelölése

- ✍ A község belterületét növelni szükséges, a {(03/4-5 és 03/6/kj hrsz), (0149/1, hrsz, 0149/12-15 hrsz és a 0153/kj hrsz), (0118/8-12, 0122/7, 0122/30-32, 0122/3, 0122/33/kj hrsz), (0122/26/kj, 0122/34, 0122/38/kj hrsz), (601/3- 613-ig, 701/8/kj-782/kj hrsz)} földrészletek bevonásával. Belterületbe vonás a konkrét építési igények függvényében szakaszosan is végrehajtható
A község belterületén lakóterület kialakítására alkalmas, a 257/80 hrsz számú telek.
„kj” = adott terület kijelölt része

A területek fejlesztése falusias lakó övezetben 0,5 szintterület-sűrűséggel,

Tervezett gazdasági területek

- ✍ Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági területek a tervezett kisebb telephelyek számára, a belterületen működő, a lakóterületeket zavaró létesítmények áttelepülésére is helyet kell biztosítani.

A területen legfeljebb 0,8 szintterület-sűrűség engedhető meg.

- ✍ A nagyüzemi állattartás, a mezőgazdasági termények, és gépek tárolása érdekében infrastruktúrával ellátható területeket kell kijelölni a község külterületi részén.
- ✍ Településszerkezeti szempontból megfelelő helyen közúti kapcsolattal rendelkező, közművekkel ellátott területen kell kijelölni a kisebb helyi vállalkozók ipari, kereskedelmi, szolgáltató, és mezőgazdasági termék csomagoló tevékenységek gyakorlására alkalmas telephelyeket. A telephelyek, kialakítására kell felhasználni a hrsz701/8/kj-rész területet, mely belterülethez kapcsolódó külterületeken fekszenek. A belterületen működő, a lakosság nyugalma, zavaró telepeket, áthelyezéssel, vagy felszámolással meg kell szüntetni.

A meglevő ipari területeken a megengedhető legnagyobb szintterület-sűrűség 0.8 lehet.

Az település különleges területei

- ✍ Sport, szabadidő tevékenység lehetőségét a hrsz 148/1, 148/3 labdajátékok kiszolgáló épületek. labdarúgás, tenisz Tordasi SE. (szabadság u.87.), hrsz 515/9/c/kj új sportlőtér, a régi helyén lakóterület bővülése tervezett, a lövész klub (légpuska, pisztoly, sörétes puska szakágakban működik.)

területen legfeljebb 0,2 szintterület-sűrűség engedhető meg.

- ✍ Zöldterületi jellegű különleges területek: temetők (Kt), sport- és szabadidőközpont területe (Ks),

A közúti közlekedés meghatározó eleme a településen ÉNy-DK-i irányban átvezető 81108j. sz. országos mellékút, aminek fokozatosan növekvő forgalma, és a forgalomból eredő zajhatás szükségessé teszi az út korszerűsítését. A nyomvonal változtatása nem indokolt.

A forgalom átcsoportosítása lehetséges a helyi gyűjtőutak kiépítésével illetve korszerűsítésével.

A településen belül a gyűjtőúthálózat bővítését javasoljuk 12,0-14,0 m szabályozási szélesség mellett.

Gyűjtőút-ként kell funkcionálni továbbá a már említett:

- Hangyasor
- Sport utca , Sajnovics tér
- Köztársaság utca, (Petőfi utcától a lakoparkig)
- 265 hrsz, 257/4 hrsz és 258 hrsz utak

A lakóutcák szabályozási szélessége: 10,0-12,0 m.

A gyűjtő- és lakóutcáknál biztosítani kell a gyalogos- és kerékpárforgalom feltételeit is járda és kerékpárút kialakításával.

Kerékpárút kiépítését javasoljuk:

- a Szabadság út (OMMI teleptől az Erdőmajori bekötőútig) szakaszra
- a Hangyasor - Sport utca – Sajnovics tér szakaszon
- a Szabadság utca (Arany J. utcától végig)
- a Köztársaság utcában
- a Rákóczi utcában

Beépítésre nem szánt területek:

A mezőgazdasági területek az alábbi övezetekbe tartoznak:

- általános mezőgazdasági övezet,
- kertgazdálkodás övezete: volt zártkerti területek, ültetvények
- Vízminőségvédelmi szempontból korlátozottan beépíthető és használható mezőgazdasági rendeltetésű terület:
- A vízmedrek és vízgazdálkodási területek övezetébe a Szent László vízfolyás tartozik.
- Erdő területek, erdőterület- eü, szoc, turisztikai (Ee) 023/55-56, 0143/1-3, 0122/36/b, 094/23, 061/4/b, 056/2/b, 055, 059/4-5, 060/2/b, erdőterület-védelmi: 150/b, 0122/35/a, 0122/37/c, 0103/34, 058/b, 039/7, 039/4/c-d,

Tordas, 2004. május hó

.....
jegyző

.....
polgármester

Tordas község Településszerkezeti tervének alátámasztó munkarészei

A TERVEZÉS ELŐZMÉNYEI

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

Tordas község Önkormányzata felismerve ezt, megrendelte a településrendezési terv elkészítését, amelynek első munkarészeként a településfejlesztési koncepció került kidolgozásra és jóváhagyásra 39/2003(IX.02.) számú önkormányzati határozattal.

A vizsgálati munkarészek után elkészített tervezési koncepció a település hosszú távú fejlesztésének irányelveit jelölte ki, amelyből kidolgozásra került az a program, amely Tordas fejlődését a következő években, évtizedekben elősegíti. A település településfejlesztési koncepció meghatározásánál a kialakult helyzetből, jelenlegi állapotokból indulhattunk ki. Meg kellett határozni, a települési élet helyi jellemzőit, mely alapján meghatározásra került a település vezetése, a lakosság és a helyi gazdasági élet elképzeléseinek, igényeinek figyelembevételével Tordas hosszú távú fejlesztési koncepciója.

A község jelenleg 10/2000. (XII. 13) sz. rendelettel elfogadott helyi építési szabályzattal rendelkezik, mely az OTÉK előírásai alapján készült. A rendelet figyelembe vette a kialakult helyzetet, és szabályozta az építésügyi tevékenységet. A rendeleten túl szükséges és elengedhetetlen a település egészét figyelembevevő hosszú távú összehangoló átfogó többszintű településszerkezeti és szabályozási terv készítése.

Tordas napjainkban kedvelt község, a gazdálkodók pihenésre vágyók, kellemes vidéki környezetet kedvelők körében. Budapest agglomerációs területeként funkcionálva fejlődő és hangulatörző település marad. Fontos ezen szempont szem előtt tartása mellett a lakókörnyezet fejlesztése és a lakosság megfelelő színvonalú rekreációs területének kialakítása is.

Jelen terv elsősorban a kikapcsolódást, pihenést szolgáló övezeti besorolásokat és lakóterületi fejlesztéseket céloz meg. Ezen fejlesztéseket és az új jogszabályi változásokat figyelembe kell venni a beépítés és a területhasznosítást befolyásoló javaslatoknál.

VIZSGÁLATOK

Az új településfejlesztési koncepció elhatározásai

- 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.

A település népességének jellemzése

Tordas Székesfehérvár Megyei Jogú Város és Budapest megosztott vonzaskörzetébe tartozik mind ellátási, igazgatási, szolgáltatási, oktatási téren. Várható, hogy az erősödő térségi fejlődés Tordast is eléri. Jellemzően lakónépesség növekedésével kell számolni, mivel a környező nagyvárosokban az építési lehetőségek korlátozottak, illetve drágák, a városból megfigyelhető egy lakónépesség kiáramlási folyamat.

A városok már jelenleg is saját humán erőforrásait meghaladó mértékben igényelnek munkaerőt, melyet a környékről ingázók biztosítanak, így megnövekedő jelentőségűekké válnak a város környéki települések. Tordas vonzereje rendkívül

kedvező fekvésében, környezeti adottságaiban rejlik, mely a letelepedési szándékkal bíró emberek számára fontos tényező.

A település lakónépességének alakulása:

1987	1990	2001	2002
1369 fő	1355 fő	1727 fő	1757 fő

A település térségi szerepe

Település szerepköre

A fővárosi agglomerációba tartozó település. Ennek a tipikus jellemzői a főváros felé való napi ingázás, a középfokú és egyes alapfokú ellátás biztosítása. A hagyományos szerepkör fokozatosan módosul, az aktív kereső népesség a közelebbi településeken illetve helyben keres munkát.

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 alapon történő ellátása,
- nevelés, oktatás, egészségügy kornak megfelelő fejlesztése,
- infrastruktúra fejlesztése, úthálózat, járda, szennyvízcsatorna hálózat kiépítése,
- Szt-László vízfolyás rendezése.

A település szerkezetének kialakulása

A település mostani igazgatási területe mindig lakott volt, ezt tanúsítják az itt nyilvántartott és feltárt, különböző korokból származó régészeti lelőhelyek és az előkerült leletanyag.

A földrajzi adottságok

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 kőzete 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 (lőszfalak - pincék, lakások). A vidék eredetileg az erdő-sztyepp (a völgyekben ligetes ártéri erdők) övezetébe tartozott. A lösztáblákat jó minőségű termőtalaj borítja. A löszfelszín és az agyag sajátosságai miatt a települések a völgyekbe húzódtak, mert csak itt tudtak kúthoz és így vízhez jutni. Jellemző a domborzat diktálta töredezett utcahálózat, az esésvonalakkal párhuzamos meredek útszakaszok és a szintvonalakkal párhuzamos lankásabb utcák.

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.

Település története

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 birtokmegegerősítő 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 léssen". Ez indította a szinte egészében evangélikus telepeseiket, hogy sok-sok munkával felépítsék a falut és otthont 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 elismerésül 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.

Infrastrukturális elemek

A Gyúrót, Tordast, Martonvásárt összekötő 81108. sz. közúthoz, mint fő kapcsolat az M7-es a 7-es és a Bp- Nagykanizsa vasúthoz, kettévágja Tordast. A kettéválasztottságnak két fő hatása és következménye van. A pszichológiai hatáson túl a közlekedés biztonsági követelményeknek is meg kell felelnie a településnek. A település forgalmát a gyúrói ingázó lakosság is növeli.

Települési mutatók

Igazgatási terület:	1675,9 ha
Ebből: belterület:	150,7 ha
külterület:	1428,2 ha
„zártkert”	97,0 ha
külterületből:	
szántó	1174,0 ha
gyep	143,0 ha
erdő	62,1 ha
nádas	0,8 ha
kivett	48,2 ha
zártkertből:	
szántó	55,7 ha
kert	16,1 ha
gyümölcsös	2,7 ha

szőlő	17,0 ha
gyep	0,8 ha
erdő	0,5 ha
kivett	4,1 ha

<i>Lakónépesség (2002.)</i>	1757 fő
Élve születés	15 fő
Halálozás	17 fő
Természetes szaporodás, ill. fogyás	2 fő
Bevándorlás	30 fő

<i>Lakásállomány (2002).</i>	588 db
------------------------------	--------

Közművek

Villamos energiát fogyasztó háztartás	588
Vezetékes gázt fogyasztó háztartás	429
Ivóvíz hálózat hossza (km)	12
Ivóvíz hálózatba bekapcsolt lakások száma:	580
Közütemi 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

<i>Közüthálózat</i>	<i>hossza (km)</i>	<i>ezer m²</i>
Közüthálózat (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 (külsőterület)	24,74	41,35
ebből kiépített	11,02	33,06
<i>Járdák</i>	<i>hossza (km)</i>	<i>ezer m²</i>
	12,36	8,14

Intézményellátás

Óvoda	52 fh
Óvodás gyermek	65 fő
Általános iskola	8 tanterem + tornaterem
Tanuló	142 fő
Napközis ellátásban részesül:	42 fő

..Tanulósobás	20 fő
Polgármesteri hivatal	1 épület
Temető, ravatalozó	1 épület
Posta	1 épület
Takarékszövetkezet	1 épület
Orvosi rendelő	1 épület
Nővédelem, csecsemőgondozó	1 épület
Gyógyszertár	1 épület

Kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás

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

<i>Működő vállalkozás</i>	123 db
Ebből: Rt	7 db
Kft	23 db
Bt	38 db
Szövetkezet	4 db
KKT	2 db
Egyéni váll.	49 db

A kialakult településszerkezet elemeinek jellemzői

Tordas terület-felhasználása nem áttekinthető. A település szerkezete nagy homogén lakóterületekből áll, bár a Szent László patak melletti részek elég változatos képet mutatnak. Nincs egyben tartott település központi rész. A szétszórtnál található központképző elemeknek nincs kellő rendező, szervező hatása.

Települési, intézmények

Intézmények:

Óvoda, (Köztársaság u. 2.) iskola (Köztársaság u. 1.) az épületek helyzete alapvetően megoldott. A jelenlegi helyzetben és az elkövetkezendő jó néhány év várható létszámát, kisebb bővítéssel az intézmények ellátni képesek.

Egészségügyi intézmények: orvosi rendelő hosszú távon alkalmas a házi orvosi feladatok ellátására, a Nővédelmi tanácsadó helyisége kicsi, bővítése alapvetően szükséges. Rendszeres rendelésük, a rendeléssel összhangban nyitva tartó gyógyszerár 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, (Szabadság u. 87.)
- Petőfi Sándor művelődési ház (Szabadság u. 55.)
- tűzoltószertár
- posta
- takarékszövetkezet
- sporttelep
- sportlőtér
- ravatalozó

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

Lakóterületek vizsgálata:

A község lakosságának száma emelkedő tendenciát mutat. A várható létszám reálisan 2000 főig emelkedi, 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 szükséges.

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.

A település zöldterületi rendszere

A település szerkezetének fő eleme a Szent-László patak környékén és a viszonylag fás foltokban elhelyezkedő zöldterületek. Ezek közül kiemelkedik a sportpálya, területi elhelyezkedésével és nagyságával. Számottevő zöldterület

még a szociális otthon (volt kastély) MJ 1743 (Sajnovics tér 5. Hrsz. 252) területe és környéke, Gesztenyesor. Az intézmények zöldterületei általában parkosítottak.

A település közterületein jellemző fásítása korábban a gyümölcsfa, a hangya pedig diót ültetett. A zöldterületeken a növényzet telepítését folytatni kell.

A gazdasági területek vizsgálata

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.

Az üdülés és pihenés területei

Szoros értelemben vett üdülőterület a községben nem alakult ki. A régen több nagyobb, összefüggő szőlő, gyümölcsös területekből a kiskertjeiben maradtak fenn a hagyományos jellegű ültetvények. A kiskertek legfőbb funkciója (Öreghegy) a pihenés, kikapcsolódás, kert és szőlő művelés szemben a hagyományos gazdasági szerepkörrel.

KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Tordas község rövid településtörténete:

Tordast megtelepedésre különösen alkalmassá tette az itt folyó Szent László-víz és a terület tagolt domborzata, így a történelmi korok mindegyikében lakott volt. A Szent László vízének völgyében a római kortól itt haladó út a középkorban vált különösen fontossá: Esztergomot kötötte össze a déli országrésszel és a Balkánnal. Ez az útvonal a XVIII. Századra elvesztette jelentőségét. A középkortól a XX. század elejéig nagyobb helyi forgalmat bonyolított le a Vál-Tordas-Tárnok-Érd irányú út is.

Tordas első okleveles említésével 1235-ben találkozunk, mikor is Salter vitéz Tordast eladja Csák Miklósnak. 1270-ben a nyúl-szigeti domonkos apácáknak adja tordasi birtokát Martonvásári Gergely. Az 1486-ból származó hegyközségi szabályzatból kitűnik, hogy a tordasi szőlőhegyen a nyúl-szigeti apácák mellett gyúrói és kajászsószentpéteri nemesek martonvásári polgárok is bírtak szőlővel. Tordason a szőlőtermesztés napjainkig fő gazdálkodási ág. A tizenöt éves háború után a török kori falu elnéptelenedett. A tordasi és a kálozi uradalmakat a Sajnovics család 1702-ben szerzi meg. A munkaerőhiányt felvidéki, javarészt evangélikus vallású szlovák jobbágyok letelepítésével oldják meg. Első hullámuk 1713-ban érkezett. A hagyomány szerint az akkori falu Gyúróhoz közelebb esett, de az 1733. évi tűzvész után az uradalmi központhoz közelebb, a mai Szabadság utca területére települt át. A Sajnovics család XIX. Század közepén történt kihalása után a Palocsaiak öröklik a birtokot, akik 1871-ben Batthyány Lászlónak adják el. 1875-ben Dreher Antal sörgyáros vásárolja meg Tordast. A család 70 évig bírja az uradalmat, az ő nevükhöz

fűződik a kastély átépítése és a modern gazdálkodás bevezetése az uradalomban, így az erdőmajori gazdasági központ kiépítése.

A két világháború között számottevő fejlődést eredményezett a Hangya szövetkezeti mozgalom térhódítása a településen. A „szövetkezeti mintafalu” címmel járó központi támogatások révén nagyarányú fejlesztések kerültek megvalósításra.

Tordas településszerkezetében az 1980-as évek végétől jelentős minőségi változás történt. Az infrastrukturális építkezések, a beköltöző lakosság ugrásszerű növekedése új, sajátos arculatot ad a településnek.

Tordas mai Ény-i határában feküdt a középkorban Káloz falu. A török idején pusztává válik, majd a XVIII. század elejétől a Sajnovicsok birtokolják. A területén álló Káloz pusztát 1938-ban szünteti meg a Dreher uradalom.

Tordas jelenleg ismert régészeti lelőhelyei:

- 1. Arany János utca (volt München F. u.) 38.: kelta sír**
Ifj. Kovács Imre telkén pince ásásakor kelta sírt találtak. A csontváz mellett ezüstberakásos vasfibulát, vastöredéket, agyagkorsót és egy kerámia tálat csirkecsontokkal tártak fel. A sír DK-Ény tájolású volt. Fülöp Gyula leletmentése, 1976. Leletek: Székesfehérvári Szent István Király Múzeum.
- 2. Fajtaminősítő Intézet (volt Hangya telep) és attól nyugatra elterülő domboldal: őskori, római**
 - 1943 márciusában 3 feltehetően őskori, melléklet nélküli sírt találtak zsugorított helyzetű csontvázakkal. (Radnóti Aladár feljegyzése a Magyar Nemzeti Múzeum Adattárában)
 - A területen vízvezeték ásása közben IV. századi római sírokra bukkantak. 4 sír került feltárássra, egyikben a múzsákat ábrázoló domborított bronz ládikaveretek. 1966-ban a területről tógás férfialak relieftöredéke került elő. Újabb 6 azonos korú sír kerül feltárássra. A területtől DNy-ra római épületek maradványait figyelték meg. Bánki Zsuzsanna leletmentése és terepbejárása, 1964 és 1966. Leletek: Székesfehérvári Szent István Király Múzeum.
- 3. Tordas, közelebbről nem ismert lelőhely: római**
Sírtábla házaspár ülő alakjával a Magyar Nemzeti Múzeum lapidáriumában.
- 4. Tordas, közelebbről nem ismert lelőhely: neolit**
1962-ben 37 db pattintott kőeszköz és két darab kőbalta került a Magyar Nemzeti Múzeum gyűjteményébe. (L.sz.: 1962.3.27-33.)
- 5. Tordas, közelebbről nem ismert lelőhely: Feltehetően római**
József főherceg 1870-ben sérült szürke cserépkorsót ajándékoz Tordasról a Magyar Nemzeti Múzeumnak. (L.sz.: 250/1870)
- 6. Szárító üzemtől D-re: római**
A Köztársaság úti szárítóüzem D-i kerítésétől délre 200 méterre, közvetlenül Ny-ra a Czipra-hídtól ÉNy-ra 120x120 méteres területen, egy markánsan kiemelkedő dombon és annak keleti előterében a felszínt sűrűn borító római

kerámiatöredékek jelzik a római település helyét. (Miklós Gergely P. helyszíni megfigyelése, 1995.)

Mivel Tordason a teljes közigazgatási területet vizsgáló régészeti topográfiai munkálatok nem történtek, a jövőben a község bel- és külterületén a jelenleg ismert régészeti lelőhelyek többszörösére lehet számítani. A régészeti lelőhelyek pontosan nem körvonalazhatóak a felszíni nyomok alapján. Térképre vitelük az esetleges szakhatósági vélemények kiadásánál félreértésekre, esetleg peres eljáráshoz vezetne. A törvény alapján a beruházásokat, már a tervezés első fázisában a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Regionális Irodájával (Székesfehérvár) egyeztetni kell. A területileg illetékes múzeum helyszíni előmunkálatai alapján intézkedik. A véletlenül előkerülő régészeti leleteket, jelenségeket a törvény szerint az illetékes jegyzőnél és/vagy a területileg illetékes múzeumnál kell bejelenteni.

Tordas műemlékei:

1. **Sajnovics-Batthyány-Dréher kastély:** Többszörösen bővített és átépített, bonyolult alaprajzú épület. A kastély építését a XVIII. században a Sajnovics család kezdte el. 1864-1875 között rövid ideig a Batthyányiaké, majd 1875-től a Dréher család tulajdona. Ekkor történt homlokzatainak historizáló-romantikus Tudor-stílusú átépítése. Faburkolatos dísztermében Otto Walter lovakat ábrázoló olajképei (1899.) Jelenleg a Fővárosi Önkormányzat Szociális Otthona. A leromlott állapotú kastélypark természetvédelem alatt áll. Sajnovics tér 5. Hrsz.: 252 Műemléki környezet: hrsz.: 249,253. Műemléki jegyzékszám: M III. 1743.
2. **Római katolikus plébánia templom:** A barokk templomot Sajnovics II. Mátyás építette Padányi Bíró Márton veszprémi püspök támogatásával 1755 és 1759 között. Szószéke és az oltárok XVIII. Századiak. Közelmúltban restaurálva. Sajnovics tér 6. Hrsz.: 251. Műemléki jegyzékszám: M III. 1744.
3. **Nepomuki Szt. János-szobor:** barokk, homokkőből faragott szobor, 1725-ből. Eredetileg a Czifra-híd mellett állt, a XX. század második felében szállították a templom kertjébe. (Alapzaton 2003-ban szakszerűtlen cementes kiegészítés történt.) Restaurálandó! Sajnovics tér 6. Hrsz.: 251. Műemléki jegyzékszám: M III. 1745.
4. **Szent Anna-szobor:** Homokkőből faragott barokk szobor a templom kertjében. Az 1759-ben készült alkotás a Szentet a gyermek Szűz Máriával ábrázolja. Az alapzaton a Sajnovics család címere. Restaurálandó! Sajnovics tér 6. Hrsz.: 250. Műemléki jegyzékszám: M III. 1746.
5. **Evangélikus templom:** A XVIII. század közepén a felvidékről betelepített evangélikus szlovák lakosság 1790-ben építette. Az egyhajós, homlokzati tornyos templomot többször renoválták. Feltámadást ábrázoló oltárképét 1787-ben festették. Oltár és szószék copf stílusú.

Szabadság u. 130. Hrsz.: 217. Műemléki környezet: hrsz.: 216,218.
Műemléki jegyzékszám: M III. 1747.

Megfontolandó az evangélikus parókia épületének önálló műemléki védelme. A Római katolikus templomkertben található Szent Anna és Nepomuki Szt. János szobor mielőbbi restaurálása szükséges. Addig is kerülni kell a szakszerűtlen javításokat.(Nepomuki Szt. János szobrán történt szakszerűtlen cementes javítás.)

Tordas helyi védelem alatt álló értékei:

1. **OMMI Fajatkísérleti Állomás épülete.** Az 1930-as években a tordasi Hangya Szövetkezet részére épült népi építészeti elemek alkalmazásával.
Szabadság út 2. Hrsz.: 272
2. **Kultúrház, vendéglő és az előtte álló Petőfi szobor.** Volt Hangya épület, az 1930-as években épült. A Petőfi szobor helyén és alapzatán eredetileg almási Balogh Elemér 1940 körül készült szobra állt.
Szabadság út 55. Hrsz.:592/2
3. **Óvoda épülete.** Szintén volt Hangya épület.
Köztársaság út 2. Hrsz.: 232
4. **Sajnovics kút, Sajnovics János szobrával.** Az emlékművet 1943-ban a Hangya Szövetkezeti Központ állította a Tordason született tudós emlékére.
Szabadság út Hrsz.: 598
5. **I. világháborús emlékmű.**
Szabadság út Hrsz.:597
6. **„Öreg temető”.** A temető felhagyott részén XIX-XX. századi síremlékek.
Hrsz.: 175
7. **Cifra pince.** XIX. századi présház romos állapotban. Felújítandó!
Somogyi B. - Vajda J. utca sarka Hrsz.: 295
8. **Magtár.** Az egykori Dreher uradalom magtára. A feltehetően korábbi épületet 1875. után historizáló-romantikus stílusba építették át. Jelenleg szépen felújítva.
Sport utca Hrsz.: 253
9. **Erdőmajori víztorony.** Az egykori Dreher uradalom által építtetett, lábakon álló, téglatest alakú építmény.

A felsorolásból kitűnik, hogy a településen szakszerűen jelölték ki a védelemre méltó örökségi elemeket. A jövőben hangsúlyt kell fektetni a népi építészet még meglévő, de hamarosan észrevétlenül eltűnő emlékeinek védelmére, és a védelem következetes érvényesítésére. Szükséges lenne helyi védelem alá vonni egy-egy tájképi területet, illetve utcarészletet is.

Helyi védelemre javasolt további emlékek:

- Sajnovics-emlékmű a római katolikus templom kertjében, állították 1958-ban
- A templomkertben található egyéb, műemlékvédelem alá nem tartozó emlékek
- Szőlőhegy néhány régebbi építésű prэшháza és pincéje
- Népi lakóházak a Szabadság úton, Dózsa Gy. úton, Somogyi B. utcában
- Cifra-híd. Eredetileg a kastély parkjához tartozó, feltehetően XIX. század eleji íves kőhíd, közelmúltban újjá építve.
- Erdőmajor. Még meglévő és védelem alatt nem álló uradalmi épületek.

Közlekedési vizsgálat

Tordas Fejér Megye keleti határán az M7-es autópályától 2km-re a 81108. j út mentén található.

A település belterületének D-K-i határától alig 2 km-re húzódik a már említett M-7. jelű autópálya, valamint 7-es főút, és a Bp.-Nagykanizsa vasútvonal. Az M-7. jelű autópálya kereszteződésében fel – és lehajtó csomópont is kiépült.

A vázoltak alapján megállapítható, hogy Tordas a közúti- és vasúti hálózatba bekötöttnek számít, annak ellenére, hogy csak a 81108. j úton közelíthető meg és a 81108.j út Gyúró községben véget ér. A Fejér megyei és az országos közútfejlesztési programban elhatározás történt a zsáktelepülések megszüntetésére. A program kapcsán Tordas összekötetésbe kerül majd Pusztazámorral, Vállal és az Alcsút, Etyek községekkel.

Tordastól 3 km-re van a martonvásári vasútállomás. A Bp. - Nagykanizsa vasútvonal villamosított vasúti fővonal. A vasútvonal biztosítja a nagytömegű munkaerő és tanuló Szfvár. és Bp. irányú mozgását. A közlekedési feltételeket javítja a számos buszjárat, mely szintén az említett irányból / irányba biztosítja az utazási feltételeket. Jelentős továbbá az Ény-i, ill., DK-i irányú buszközlekedés is, mely Tordas, Gyúró, Ráckeresztúr, Baracska és kajászói irányába / -ból szállít közúton utazókat.

A községen belüli közlekedést a már említett 81108. j közúton kívül a helyi gyűjtőutak és lakóutak biztosítják. Az átmenő forgalmat a Szabadság úton, a Köztársaság út, (a Szabadság és a Petőfi Sándor út közötti szakaszán), Petőfi Sándor úton halad.

Gyűjtőutak:

- Hangyásor
- Sport utca , Sajnovics tér
- Köztársaság utca, (Petőfi utcától a lakoparkig)
- 265 hrsz, 257/4 hrsz és 258 hrsz utak

Lakóutcák:

Gárdonyi Géza utca Kölcsey utca nyugati oldala, Hangya sor, Vörösmarty utca nyugati oldala, Jókai utca, Arany J. utca, Somogyi Béla utca, Dózsa György utca, Rákóczi út, 257/4 hrsz út nyugati szakasza, 297 hrsz út, 10/4 hrsz út és a lakóparki belső úthálózat.

A lakóutcák szélessége változó, megtalálható 4,5 m széles szűk utcától a 14-15 m széles utcáig mindenféle változat.

Egyéb utak: Kerékpárút, önálló gyalogút nem épült ki.

Az utcákról felvett jellemző keresztmetszvények hűen tükrözik az utca keresztmetszeti elrendezését. A rajzokon feltüntettük a meglévő közműveket, árkokat és járdákat is. Az utcák nagy része aszfaltburkolattal ellátott. Az aszfalt minősége teherbírása rendkívül változó. Többnyire könnyű forgalom lebonyolítására alkalmas. A vízelvezető művek hiányosak. Járdák az utcák zömében kiépültek, műszaki színvonaluk változó, és csak néhány felel meg a szabványokban rögzítetteknek.

Parkolóhelyek: Gépkocsi parkolók száma kevés, de a közintézmények és szolgáltató létesítmények közelében fellelhetők.

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 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.

A településen belül útvonal kiépítés paramétere az országos mellékutakra vonatkozó szabályozásoknak megfelel. A jelenlegi forgalomszabályozás lokális helytől eltekintve említésre méltó környezetkárosítást nem okoz.

Feladatok

- Az országos közút teljes rekonstrukciója, teljes szélességű aszfaltbetonnal történő felújítása, az útmenti vízelvezetés korszerű megoldása és kerékpár út kiépítése a közúttal párhuzamos sávban.
- Belterületi szilárd burkolatú utak teljes kiépítésének biztosítása.
- Külterületi utak kiépítésének és karbantartásának biztosítása.
- Járdák építések folytatása, meglévők felújításának biztosítása.
- Autóbusz váró szigetek felújítása
- Kerékpárút kialakítása belterületen.
- A közlekedést lassító szigetek építése a főútvonalon.
- Falutáblán 40 km-es sebességkorlátozó tábla kihelyezése.
- Zajszt csökkentő zöldsáv telepítése.
- Az országos közút részére az OTÉK 26.§-a szerint 30m szabályozási szélességet kell biztosítani. A védőtávolság pedig az 1988. évi I. tv. 42/A §-a szerint a tengelytől mért 50-50 m, melyen belül építmény elhelyezéséhez a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges.
- Az új lakóterületek közvetlen megközelítése szerviz útról történjen.

Tájhasználat vizsgálata

Tordas külterülete a táj jellege, használata szempontjából egymástól elkülöníthető tájegységekre tagozódik a Váli-völgy és vízgyűjtője a Tárnok vízválasztó fennsík között.

A tájegységet három fő elemre lehet bontani:

- Szent László patak völgye
- Szent László patak jobb parti vízgyűjtősávja
- Szent László patak bal parti vízgyűjtője

A Szent László patak bal parti vízgyűjtője további három alegységre bontható

- Közvetlen vízgyűltő
- Szőlők alatti területek
- Erdő majori fennsík

tájhasználatát elsősorban a mezőgazdasági hasznosítás jellemzi. Mindhárom elemet érinti a lakóterületi közlekedési hasznosítás, valamint a gazdasági hasznosítás.

A Szt. László patak völgyében a tájhasználatot erdő, szántó, gyepek, nádas, és erdő felületek jellemzik. A völgy közvetlen nyugat, dél-kelet lejtőin kertművelési ágban lévő felületek találhatók.

A jobb oldali távolabbi vízgyűjtő sávban a tájhasználatra zömmel mezőgazdasági hasznosítás jellemző, szántó és erdő művelési ágban.

A bal oldali távolabbi vízgyűjtőn is a mezőgazdasági hasznosítás jellemző.

A legnagyobb területi hasznosítás a mezőgazdasági általános, a mezőgazdasági kert és kisebb területen erdő és gazdasági terület. Az erdő felületek inkább véderdőjellegűek, mint gazdasági jellegűek!

A táj hasznosítás nem elhanyagolható eleme a közlekedést biztosító úthálózat.

Domborzati adottságot tekintve Tordas területe enyhe dombokkal szabdaltnak tekinthető tengerszint feletti magassága változik 115-182m Bf.

Az Erdőmajori környéke fennsík jellegű rész.

A rendváltó területek jó termőhelyi adottságokkal árutermesztésre, ültetvénytelepítésre alkalmasak.

Az öntözéses gazdálkodás a Szent László patakból és mellékágaiból a közvetlen öntözővíz nyelési lehetőség korlátozott, azonban – ahogy a Fajtakísérleti Állomás most is gyakorolja – víztározással a felszíni vizek felhasználhatók ilyen célra. János majorban jól működő csepegtető öntözéssel gyümölcsösöket öntöznék felszín alatti víz igénybe vételével. Ez a lehetőség feltehetően a település többi részén is meg van. a feltételei nem adóttak a szűkös felszíni vízkészletek miatt.

Táj és természeti értékek

Táj értéknek a természet társadalom kapcsolatrendszerében keletkezett, és a tájban kialakult emlékeket tekintjük.

Egyedi tájérték: részben szubjektív megítélés alapján rögzíthető fogalom. Az egyedi tájérték kialakulását segíti az olyan tájalkotó létesítmények megépítése, mely a termeléssel, közlekedéssel, kultúrtörténeti eseményekkel jön létre.

Az egyedi tájérték fontos eleme a természeti képződmény.

Tordas térségében vizsgálódásunk szerint az alábbi egyedi tájértékek találhatók,

Településsel kapcsolatos tájértékek:

- Halastavak
- Sajnovics kastély és park
- Temető

Közlekedéssel összefüggő tájértékek

- Köztársaság út
- Szabadság út
- Petőfi Sándor út

Termeléssel összefüggő értékek:

- Öreghegyi pincék
- Erdő major gazdasági épületei, víztorony
- Sajnovics kastély gazdasági épületei
- Volt Hagya szövetkezet építményei

Természeti értékek

- Szent László patak völgye
- Gesztenyefasor

Környezetalakítási javaslatok

A 49/2001. (IV. 3.) Korm. rend. 2. sz. melléklete Tordas községet nitrát érzékeny területek sorába említi.

Az érzékeny területen olyan tevékenységet nem lehet folytatni, aminek nitrát kibocsátása a megengedett határértéket meghaladja. A mezőgazdasági tevékenység folytatása a rendeletben megfogalmazott feltételek mellett folyhat.

Az ipari, gazdasági, kereskedelmi tevékenységre kijelölt tömbökben csak környezetkímélő módon lehet munkát végezni. E környezeti feltételeknek a következők:

- a légtérbe kerülő káros anyagok mennyisége nem lépheti túl a levegő tisztaságvédelmi szempontból előírt határt,
- diffúz légszennyezés nem keletkezhet,
- szagos bűzös tevékenységek csak abban az esetben engedélyezhetők, ha ezen anyagok külső légtérbe kerülése megakadályozható (pl.: elszívó berendezések stb. alkalmazásával),
- a közigazgatási terület felszíni szennyeződésekre érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen helyezkedik el, ezért a talaj és a felszín alatti vizek minőségét érintő tevékenységekről szóló 33/2000. (III. 17.) Korm. rendelet szerint „B” szennyeződés érzékenységi besorolású, így a területen csak olyan tevékenységek folytathatók, melyek teljesítik az érzékeny területekre vonatkozó határértékeket. A felszín alatti vizek veszélyeztetésével, terhelésével járó tevékenységek csak a szakhatóságok engedélyével folytathatók. Talaj-, talajvíz-, felszíni vízszennyezést okozó tevékenységek nem engedélyezhetők,
- a káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizet telephelyen belül előtisztítani kell,
- a keletkező kommunális szennyvizet, ha lehet a közcsatorna hálózatba, kell bekötni. Amennyiben erre nincs lehetőség, szakszerű közműpótlót kell létesíteni. A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedélyezhető,
- a nem veszélyes termelési hulladékokat rendezett módon kell gyűjteni, rendszeres elszállítatásukról a gazdálkodó köteles gondoskodni,
- A veszélyes hulladékokat a rendeletekben előírt módon, elkülönítetten kell gyűjteni, a tárolóedényen és a tárolóhelyiségen fel kell tüntetni, hogy veszélyes hulladékot tárolnak. Az érvényben lévő előírásoknak megfelelően telephelyen belül, átmenetileg csak egy éves mennyiség gyűjthető,
- Az állattenyésztésből és feldolgozásból származó hulladékok ártalmatlanításakor az Állat-egészségügyi Szabályzat kidolgozásáról szóló 41/1997.(V.28.) FM rendelet és az állati hulladékok kezelésének és hasznosításukkal készült termékek forgalomba hozatalának állategészségügyi szabályozásáról szóló 71/2003.(VI.27.) FVM rendelet előírásait kell betartani.
- ha a telephely nagyobb, összefüggő vállalkozási területen belül helyezkedik el, a megengedett környezeti zajszint nappal 60 dB, éjjel 50 dB a kerítésnél, ha lakóterület közé ékelődve, akkor nappal 50 db, éjjel 40 dB.

Vizek védelme

Vizek védelme érdekében kiemelten fontos a felszíni vízvezetők és közvetlen környezetük védelme. A Szt. László patak teljes sávjában 30-30 m szélességben beépítést nem javasolunk.

A Szt. László patak melletti művelési ág lehetőleg gyeperdő legyen. A patakig lenyúló kertekben a műtrágyázás, az intenzív növényvédelem gyakorlata tilos.

A település területe nem érinti közcélú ivóvízbázis vagy ásványvízforrás védőterülete.

Védeni kell a felszín alatti vízkészleteket, a felszínalatti vízbeszerzésre vonatkozó előírásokat be kell tartani, melyeket az alábbi jogszabályok tartalmazzák:

- A 72/1996.(V.22.) Kormányrendelet – vízgazdálkodással kapcsolatos helyi önkormányzati hatósági hatáskörök III. 24.§ C. pont.
- Vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVIII tv. Vízjogi engedélyezése 28.§. 1. pont.
- Az ivóvízbázisok védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Kormányrendelet előírásai.

Meg kell szüntetni a szikkasztó jellegű szennyvízelhelyezést. Vizsgálni kell a zárt rendszerű szennyvízgyűjtők vízzáróságát. Kerülni kell az olyan tevékenységet, ami folytán a talajba káros kémiai anyagok juthatnak.

Gondot kell fordítani az erózióveszélyes felületeken a talajvédő gazdálkodás feltételének megteremtésére. A kialakult, és kialakulóban lévő vízmosásokat be kell védeni.

A Vízfolyások fenntartó sávjára vonatkozóan a 46/1999.(III.18.) Kormány rendelet 2-5. §-iban előírtak betartása kötelező!

Élővízbe, illetve közcsatorna hálózatba bocsátott szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket be kell tartani a szennyvízbírságról szóló 3/1984.(II. 7.) OVH rendelkezés, a felszíni vizek minőségvédelmének egyes szabályairól szóló 203/2001.(X.26.) Korm. rendelet, az ehhez kapcsolódó, a használt- és szennyvizek kibocsátási határértékeiről és alkalmazásuk szabályairól szóló 9/2002.(III.22) KöM-KöViM együttes rendelet, és a csatornabírságról szóló 204/2001.(X.26) Korm. rendelet előírásai szerint.

Ezek hatályba kerülését követően a terveket a fenti jogszabályok előírásainak figyelembevételével kell felülvizsgálni, tekintettel a 203/2001.(X.16.) Korm. rendelet 5.§-ra.

Zaj elleni védelem

Tordas közlekedésből adódó zajhatás elsősorban a közúti forgalomtól éri. tekintettel arra, hogy a községet átmenő forgalom elviselhető, de növekvő mértékben terheli, így a közlekedésből adódó zaj hatása jelenleg nem jelentős, folyamatos ellenőrzés szükséges.

A megengedett határértéket csak néhány helyen közelíti meg az autóbusz, és tehergépjármű forgalomból adódó zaj.

Az új beépítéseknél arra kell törekedni, hogy a lakóépület falsíkja az útburkolatszéltől min. 10,0 m-re kerüljön.

Vállalkozás fejlesztéseknél figyelembe kell venni a kapcsolódó szállítási feladatokból adódó környezetterhelés konkrét értékeit, és ennek függvényében lehet a szállításokat időzíteni. A számításoknál az ÚT 2-1.302. műszaki segédlet tematikáját kell alkalmazni.

A településen gondoskodni kell a rendszeres és időszakos zaj- és rezgésterhelés ellenőrzéséről. A határértékek tekintetében a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendeletében foglaltak az irányadóak.

Kommunális és egyéb hulladék

Tordason a keltkező hulladék gyűjtése és elszállítása egységes és szervezett a 2000. évi XLIII. törvény alapján.

A kommunális hulladék gyűjtőedényeit hetenként szállítja el a szakvállalat. A Pusztazámori korszerű lerakó megépülte után a hulladék elhelyezés és kezelés feltételi megnyugtatóan alakulnak.

A települési hulladékkal kapcsolatos tevékenység, szolgáltatás szabályozására a 213/2001.(XI.14.) Korm rendelet előírásait kell alkalmazni.

Állati hulladékok az állattartó telepek környeztében kialakított gyűjtőhelyről kerülnek elszállításra a fehérje feldolgozóba.

Külön kezelik és a kijelölt helyre, szállítják a veszélyes hulladéknak minősülő anyagokat 98/2001. (VI. 15.) Korm. rendeletben rögzítetteknek megfelelően.

Minden lakos és hulladékot kibocsátó üzem, vagy szolgáltató bekapcsolt a hulladékkezelési és szállítási rendszerbe a 2000. évi XLIII. törvényben rögzített feltételek mellett.

Alkalmazzák a településen belül az 1/1986. (II. 21.) ÉVM-EÜM. együttes rendeletben, valamint a 16/2002. (IV. 10.) EÜM rendelet ide vonatkozó előírásait.

Levegőtisztasági védelem

Tordas levegője általában nem szennyezett.

Az ország területének légszennyezettségi agglomerációkba és zónákba sorolását a zónacsoportok megjelölésével az egyes kiemelt jelentőségű légszennyező anyagok szerint a *légszennyezettségi határértékekről a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről* szóló 14/2001. (V. 9.) KöM-EÜM-FVM rendelet 4.számú mellékletében szereplő zónacsoportok megjelölésével *összhangban a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről* szóló 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet 1. számú melléklete tartalmazza. A légszennyezettségi agglomerációt és zónákat a 2. számú mellékletben felsorolt települések közigazgatási határa határozza meg.

A fent hivatkozott KvVM rendelet szerint Tordas a 10. számú légszennyezettségi zónába tartozik (az ország többi területe), mely kén-dioxid, nitrogén-oxid, szén-monoxid és benzol tekintetében az „F” (azaz a légszennyezettség a felsorolt légszennyező anyagok tekintetében az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg), szilárd szennyezők (PM₁₀) tekintetében az „E” (azaz a légszennyezettség szilárd szennyezők tekintetében a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van) zónacsoportba tartozik.

Azokban a zónákban, ahol a légszennyezettség a határértéknél kisebb, a fenntartható fejlődéssel összhangban meg kell őrizni a meglévő jó állapotot (21/2001.(II. 14.)Korm. rendelet 7§(10) bek.).

A levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001.(II. 14.) Korm. rendelet 6.§.(1) bekezdése szerint a rendelet 2. számú mellékletében felsorolt tevékenységek esetében, a mellékletben meghatározott kiterjedésű védelmi övezetet kell kialakítani a (Kvt, 34.§) alapján, a rendelet hatálybalépését követően létesített új légszennyező pontforrások körül.

Engedélyezési eljárás során (9.§. 6. bek.) a kérelmező műszaki és gazdasági tervdokumentációval köteles igazolni, hogy a tervezett, vagy megvalósított műszaki megoldás megfelel az elérhető lehető legjobb technika alapján meghatározott levegővédelmi követelményeknek, és előírásoknak.

Az új határértékek 2001. július 2-től érvényesek.

Táj- és természetvédelem

Helyi védelemre javasolt emlékek:

- Sajnovics-emlékmű a római katolikus templom kertjében, állították 1958-ban
- Sajnovics kastély volt gazdasági épületei közül a volt istálló (jelenleg tsz. Iroda és műhely)
- A templomkertben található egyéb, műemlékvédelem alá nem tartozó emlékek
- Szőlőhegy néhány régebbi építésű présháza és pincéje
- Népi lakóházak a Szabadság úton, Dózsa Gy. úton, Somogyi B. utcában
- Cifra-híd. Eredetileg a kastély parkjához tartozó, feltehetően XIX. század eleji íves kőhíd, közelmúltban újjá építve.
- Erdőmajor. Még meglévő és védelem alatt nem álló uradalmi épületek.
- A Szt. László patak völgyében található gazdag növény és állatvilág.

A hagyományos gazdálkodás nem veszélyezteti a növény és állatfajokat, de az intenzív gazdálkodási mód már veszélyeztető tényező.

Meg kell akadályozni a talaj lepusztulást, a vízmosások kialakulását, és a művelés hiánya miatt nemkívánatos vegetáció elburjánzását.

Meg kell őrizni, ill. bővíteni szükséges a kül- és belterületi zöldfelületeket.

- Halastavak és környezetében telepített védőerdők
- Utak melletti erdősávok.

Belterületi meglévő és bővítendő zöld területek:

- Szabadság út 597-598 hrsz (529 és 553 hrsz közé eső szakasza)
- Sajnovics tér 250, 309/1, 2 , 310 hrsz
- Szent László víz és sportpálya menti területek
142, 148/1, 150/c, 153 és a 174 hrsz egy része,
- Arany János utcában 376/9 hrsz.
- növénynemesítő állomás mögötti közterület út egy része 256/kj hrsz
- „Páskom” alján lévő régi nádas területe

További védőfasorokat kell telepíteni az utak mellé, az uralkodó szélirányra merőlegesen telepített véderdők szélességét, és fa összetételét úgy kell meghatározni, hogy a defláció ellen megfelelő védelmet nyújtson.

A meglévő erdők kezelését az erdőtörvény előírásainak megfelelően kell biztosítani, további erdőtelepítést nem tartunk indokoltnak.

A zöldfelületek funkciójukat csak akkor töltik be hatásosan, ha a gondozásuk rendszeres. Az erdős, fás felületek faállományát nemes fakkal kell pótolni, ill. felújítani. A fa fajtakiválasztást erdészeti szakemberre kell bízni.

Erdőterületek

Erdőterület a földhivatal nyilvántartása szerint erdőművelési ágú terület, a nem erdő művelési ágú, de 1500 m² – nél nagyobb erdő jellegű faállománnyal borított terület, továbbá a környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi, településképi védelmi szempontok figyelembevételével tervezett erdőterületek. Erdők esetében az 1996. évi LIV. Tv betartása kötelező.

Minden erdőt, fasort, facsoportot érintő esetben **„Az erdőről és az erdő védelméről” szoló 1996. évi LIV. Tv., valamint a végrehajtására kiadott 29/1997. (IV.30.) FM rendelet jogszabályai kötelezően betartandók.**

Felszíni vízelvezetés

A településre, a település környezetére hulló csapadék egy része a talajba beszívárog, a többi része a felszínen elfolyik, ill. elpárolog.

A felszínen elfolyó víz a terephajlatokon, táblaközi és út menti árkokon átjut a kiépített közcélú vízlevezetőkbe.

A település területén húzódik a Szent László vízfolyás, melynek kezelője a Közép-dunántúli Környezetvédelmi és Vízügyi Igazgatóság. A meder menti fásítások elöregedettek, felújításra szorulnak. Vizig kezelésű vízlevezető kissé feliszapolódott, cserjével benőtt. A fenntartó út helyenként nem járható.

Az út menti árkok állapota igen változó. Több helyen hiányzik a folytonosság, az átereszek fenéksíntje és keresztmetszete nem megfelelő. A kapubejárók nem egységesek. Hóolvadások, nagy esőzések alkalmával lokális elöntések keletkeznek. Néhány mély fekvésű teleknél tartós a magas talajvízszint.

Közműellátás, közműfejlesztési elhatározások:

Tordas az alapvető közművekkel- kivéve a szennyvízelvezető rendszert – ellátott.

Az *elektromos hálózat* a legrégebbi, az ellátó rendszert a Baracscai trafóállomástól kiépített 20 kV-os légvezeték, valamint a Bicske felől kiépített L20/20 kV-os légvez. biztosítja. A településen és a hozzá tartozó gazdasági majorokban 8 trafóállomás alakítja a középvezetést kisméretűre, ami szintén légvezeték. Az elektromos ellátás korszerűsítésre, bővítésre szorul. A légvezetékek kiváltása földkábelre fontos feladat.

Tordas ivóvízellátása az 1974 – től megoldott. A vízbázis a Váli völgyben Kajászó térségében található. Vízkivétel a III. és IV.-es kutakból történik. A kutakból kiemelt víz távvezeték Tordas külterületének ÉNY-i részén levő 2x150 m³ – es magas tározóba jut. A magas tározóból történik az utcai vezetékek ellátása. A magas tározó szintje 178 m Bf. , míg a településen található mértékadó szint 142 m Bf. A szintkülönbségből adódik a megfelelő felhasználói nyomás. A nyomóvezeték ~ 7,5 km. Az elosztóvezeték 12-13 km. A vízellátó kutakat a FEJÉR-VÍZ Rt. üzemelteti. A kutak vízhozama és a magas tározók lehetővé teszik az előirányzott lakóterületek bővítését.

Földgázhálózat az 1980-as évek elején épült ki. Az ellátóhálózat közterületen húzódik, keresztmetszete további fogyasztók bekötését lehetővé teszi.

A *távbeszélő hálózat* is az 1980-as évek első felére datálódik, többnyire légvezeték.

A *szennyvízcsatorna* engedélyezési- és kiviteli tervei elkészültek, a kivitelezés 2004-2005-ben várható. A meglévő zárt szennyvízgyűjtőkből – a közcsatornára kötés időpontjáig – a szippantott szennyvizet az engedélyezett tisztítóhelyre kell szállítani. A tervezett és kiépítés alatt álló közműhálózat teljes mértékben fedi a belterületi utcákat. Minden utcában rendelkezésre áll az alapközmű. A rendszer kapacitása lehetővé teszi az új lakótelkek bekötését úgy, hogy a fő elosztó hálózatot bővíteni kell.

A T-2 és T-5 sz-ú tervlapon ábrázolt szennyvíztisztító a hálózat kiépítését követően felszámolásra kerül, így a védőtávolság kijelölése nem szükséges. (0149/1-15 és 0153 kijelölt hrsz-ú területeken)

A fejlesztéseknél felszín feletti közműhálózat felszín alá átépítése javasolt, mert a falu képet rontó oszlopsorok látványa nehezen illeszthető be egy korszerű település mindennapi képébe.

Az új lakóterületi feltárások beépítéseit csak akkor lehet kezdeni, ha az utcában az alapközművet lehelyezésre kerültek beleértve a szennyvízelvezető csőhálózatot is. Nem kimondottan a közműhálózathoz tartozik a csapadékelvezető hálózat, ugyanis csapadékelvezető csatorna csak néhány helyen épült. A csapadékelvezetés elsősorban út menti és telekközi nyílt vízlevezetőkön történik.

A felszíni vízlevezetés megnyugtató megoldását teljes vízgyűjtő rendezés kapcsán lehet biztosítani. A vízgyűjtőrendszer rendezésében a kül- és belterületet, valamint

a Szt. László patakot is be kell vonni. Nem lehet figyelmen kívül hagyni a vízgyűjtő területen folytatandó talajvédő gazdálkodás rendszeressé tételét sem.

Táj- és természetvédelmi elhatározások:

A közigazgatási területen a táj használata lapvetően nem változik, de nő a lakóterületi, a gazdasági, ipari és szolgáltatási, valamint a közlekedési célú használat. Fasorok, véderdők telepítésével növekszik a zöldfelületi arány, javul az általános tájéskép.

Külterület használatban a belterület bővítés és az ipari, kereskedelmi szolgáltató területek kijelölésével lesz változás.

Közlekedésfejlesztés nem igényel új területet, tájhasználatot nem befolyásolja.

A mezőgazdasági hasznosításban a talajvédő gazdálkodási mód és a kertgazdálkodás (ültetvénytelepítés, vető és szaporítóanyag termelés) kerül előtérbe. A kertgazdálkodásra kijelölt területeken pihenőhelyek, és raktározási célt szolgáló építmények építése változatlanul fennmarad.

Erdő és vízgazdálkodási területeken építmények nem épülnek. Az erdőterületek hasznosításában nem szükséges változtatni. A véderdő, fasorok telepítésével környezetvédelmi, talajvédelmi szempontok érvényesülnek de emellett a táj képe színesebbé, harmonikusabbá válik.

RENDEZÉSI ÉS FEJLESZTÉSI FELADATOK

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) El kell érni, hogy a belterületbe vonásra kerülő új területek szervesen kapcsolódjanak a meglévő szerkezeti kialakításhoz.
- b) A lakóterületeket a községben a jelenlegi "falusias" besorolásnak megfelelően, lehet lakóterületekkel bővíteni.
- c) Az építésre kijelölt területeket folyamatosan be kell kapcsolni a község közlekedési és közmű hálózatába.

- d) Lakóterületek fejlesztése a belterületen található tömbfeltárással és a kijelölt külterületek szakaszos, igény szerinti bevonásával az b, c pontok figyelembevételével lehetséges. A fejlesztésbe bevont területeken is biztosítani kell a rendszeres szervezett hulladék elszállítását. A jelenlegi rendszerhez kapcsolódik.
- e) A község belterületén meglévő, már kialakult iparterületeket csak a környezet védelme érdekében lehet bővíteni.
- f) Gazdasági területek, a belterületen lévő kereskedelmi szolgáltató területek, a kialakult állapot szerint kisebb területrendezésekkel, és a környezetvédelmet biztosító minimális bővítési lehetőségekkel működhetnek. Újabb iparterület, szolgáltató terület kijelölése, csak azon mezőgazdasági földek terhére történhet, amelyek védelme érdekében azt tiltani nem kell.
- g) Különleges területek:
A temető bővítése a szomszédos külterület kijelölt részével történhet.
A sportcentrumok, labdajátékok, úszás, lovaglás, és lövészet céljára létesülnek.
- h) A meglévő intézmények az igényeknek többségében megfelelnek, állaguk megővására 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 ellátást 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 építése a településen nem indokolt, a községi szennyvízhálózat kiépítését követően a helyi szennyvíztisztítót fel kell számolni.
- i) A nagyüzemi állattartás, a mezőgazdasági termények, és gépek tárolása érdekében infrastruktúrával ellátható területeket kell kijelölni a község külterületi részén.
- j) A környezetvédelem és zöldfelület kialakítás érvényre juttatása érdekében jelentős gondot kell fordítani a község közterületeinek (utak, terek, parkok) fejlesztésére és folyamatos, kultúrált fenntartására,
- k) Tovább kell növelni a zöldfelületet, további parkokat, ligeteket kell kialakítani a település belterületén és közvetlen szomszédságában.

- l) Meg kell oldani az építési törmelék elhelyezését, lehetőleg helyben, vagy a kistérségbe tartozó településekkel közösen.
- m) Az optimális tájhasználat érdekében a mezőgazdasági területek differenciált besorolása szükséges (hagyományos mezőgazdasági területek, kiskertek, védett és vízvédelmi övezetek, stb...)
- n) Gondoskodni kell a tájvédelemről, növelni szükséges a véderdők felületét tájesztétika és védelem érdekében.
- o) A településen ki kell építeni a szennyvízcsatorna hálózatot.
- p) Új közművek építésére helyet kell biztosítani, és figyelmet kell fordítani a műtárgyak tájképet nem zavaró kialakítására.
- q) A meglevő szennyvíztisztító a közcsatornázás kiépítését követően külterületen felszámolásra kerül.
A lovarda területe belterületbe vonható, de szintén védőerdővel kell körülvenni.
- r) A bekövetkező épület és egyéb károsodások elkerülése érdekében a község felszíni vízelvezetését korszerűsíteni kell.
Csapadékvízelvezetés árkok kiépítése, elsősorban a kritikus szakaszon szükséges.
- s) A község kedvező környezeti állapotának megőrzése érdekében olyan vállalkozást célszerű támogatni, amely a kialakult helyzetet nem rontja.
- t) A település belterületi állattartását megfelelő szabályozással kell korlátozni

1./ Település szerepköre

- a település arculatának megtartása, továbbfejlesztése,
- idegenforgalmi fejlesztések, turisztikai, falusi turizmus,
- sport és a szabadidő központ kialakítása uszoda építésével, a meglevő létesítmények fejlesztésével.
- igazgatási feladatok ésszerű társulási alapokra helyezése,
- nevelés, oktatás, egészségügy kornak megfelelő fejlesztése,
- infrastruktúra fejlesztése (úthálózat, járda, szennyvízcsatorna hálózat stb.)
- Szt-László vízfolyás rendezésének megvalósítása.
- Közművek felújítása.

2) Vegyes területek és intézményellátás fejlesztése

- a) Településközponti vegyes területek tervezettek a hrsz 7, 252, 255/3, (218, 217. 216) hrsz-ú földrészletek felhasználásával.
Ebbe az övezetbe tartozik a Fővárosi Önkormányzat Fogyatékosok Otthona, hrsz 252, 255/3 a katolikus templom Sajnovics tér 6. hrsz 251, általános iskola Köztársaság u. 1. hrsz 218, 217, 216 , és a magtár Sport utca Hrsz.: 253, benzinkút Köztársaság u 6 hrsz 7 területe. Igazgatási létesítmények számára 1,0-2,0 szintterület-sűrűség javasolt.

Igazgatási és egyéb intézmények

- | | |
|--------------------------|--------------|
| - polgármesteri hivatal, | - sporttelep |
| - művelődési ház | - sportlőtér |
| - posta és gyógyszerár | - ravatalozó |
| - takarékszövetkezet | |

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. Javasolt szintterület-sűrűség 1,0.

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

3) Lakóterületek besorolása:

- a) A község területén a lakosság igénye szerint falusias lakó területek mellett, megjelent a kertvárosias jelleg a hrsz 1000-1111/13 alatti területen van. A már kertvárosias részhez kapcsolódó, belterületbe vonásra szánt lakóterület fejlesztésben, a kapcsolódó 0118/8, 122/7 hrsz-ú területeken is a település egészét meghatározó, falusias lakóterület jellegű beépítés a tervezett. Javasolt szintterület-sűrűség 0,5.

4) Lakóterületi fejlesztés területei:

- a) Külterületben levő, lakás építésre kijelölt területek:
{(03/4-5 és 03/6/kj hrsz), (0109/3-4, 0149/1, hrsz, 0149/12-15 hrsz és a 0153/kj hrsz), (0118/8-12, 0122/7-8, 0122/30-32, 0122/3, 0122/33/kj hrsz), (0122/26/kj, 0122/34, 0122/38/kj hrsz), (601/3- 613-ig, 701/8/kj-782/kj hrsz)}
- b) A község belterületén lakóterület kialakítására alkalmas, a 257/80 hrsz számú telek.

Belterületi lakóterületek:

lakóterület falusias – 1

Lf-1 jelű övezet

Ebbe az övezetbe tartoznak a Szabadság út, Arany J. utca, Somogyi Béla utca, Dózsa György utca, Köztársaság út, Rákóczi út, Petőfi út, Sport utca menti lakóterületek a térkép szerinti határvonalakkal.

lakóterület falusias – 2

Lf-2 jelű övezet

Ebbe az övezetbe tartoznak a Kölcsey utca nyugati oldala, Hangya sor, Vörösmarty utca nyugati oldala, Jókai utca és a mögöttes leendő házhelyek területe, Gárdonyi Géza utca menti lakóterületek a terv szerinti határvonalakkal.

Az építés szabályai megegyeznek az a./ pontban rögzítettekkel, kivéve a Jókai utca és a mögöttes kialakítandó telkeket, amelyekre az alábbi előírások vonatkoznak:

lakóterület falusias – 3

Lf-3 jelű övezet

Ebbe az övezetbe tartoznak a Kölcsey utca déli oldala, Vörösmarty utca déli oldala menti területek a terv szerinti határvonalakkal.

lakóterület kertvárosias

Lke jelű övezet

Ebbe az övezetbe tartozik a Köztársaság út végén lévő lakópark a terv szerinti határvonalakkal.

A területek fejlesztése falusias lakó övezetben 0,5 szintterület-sűrűséggel, történhet.

5) Tervezett gazdasági területek

- a) Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági területek a tervezett kisebb telephelyek számára, a belterületen működő, a lakóterületeket zavaró létesítmények áttelepülésére is helyet kell biztosítani. Településszerkezeti szempontból megfelelő helyen közúti kapcsolattal rendelkező, közművekkel ellátott területen kell kijelölni a kisebb helyi vállalkozók ipari, kereskedelmi, szolgáltató, és mezőgazdasági termék csomagoló tevékenységének gyakorlására alkalmas telephelyeket. A telephelyek, kialakítására kell felhasználni a belterületen a 272/11,(249, 248/1, 248/2),(1/1- 4, 10/9 -10) hrsz,

külterületből bevonható: 701/8/kj hrsz, földrészlet.

Külterületen kialakítható gazdasági kereskedelmi-szolgáltató területek:

{(060/1), (059/6), (059/7), 012/kj hrsz}

A meglevő ipari területeken a megengedhető legnagyobb szintterület-sűrűség 0.8 lehet.

- b) a nagyüzemi állattartás, a mezőgazdasági termények, és gépek tárolása érdekében infrastruktúrával ellátható területeket kell kijelölni a község külterületi részén. hrsz

6) A település különleges területei

Kt temető

A jelenlegi 175 hrsz-ú terület bővítési lehetősége a 0105/6/kj hrsz-ú kijelölt telek.

Ks sportcentrum

belterületen a (148/1-3, labdajátékok) (174/2, uszoda) (515/9/c/kj, hrsz, lőtér)
külterület: 024/3/c hrsz

Ksz szennyvíztisztító

külterület : 0153/kj hrsz

Klo lovarda

külterületből bevonható: 05/5 hrsz

- a) Zöldterületi jellegű különleges területek: temetők (Kt), sport- és szabadidőközpont (Ks), valamint a lovarda (Klo) területe. szintterületi sűrűsége legfeljebb 2,0

7) Közlekedés fejlesztése:

- a) A 81108 sz. országos közút teljes rekonstrukciója, teljes szélességű aszfaltbetonnal történő felújítása.
- b) Belterületi szilárd burkolatú utak teljes kiépítésének biztosítása.
- c) Külterületi utak kiépítésének és karbantartásának biztosítása.
- d) Járdák építések folytatása, meglévők felújításának biztosítása.
- e) Autóbusz váró szigetek felújítása
- f) Kerékpárút kialakítása.
- g) A közlekedést lassító szigetek építése a főútvonalon.
- h) Falutáblán 40 km-es sebességkorlátozó tábla kihelyezése.
- i) A település meglévő lakóutcáit és tervezett utcáit a hálózati kapcsolatoknak megfelelően kell kiépíteni. A tervezett lakóutcák a meglévő hálózathoz illeszkedjenek. A közműelhelyezésre alkalmas minimális szabályozási szélesség biztosítása az egész település területén kötelező.
- j) El kell végezni a meglévő útkereszteződések forgalombiztonságilag megfelelő átalakítását. Az újonnan kialakításra kerülő úthálózat tervezésénél törekedni kell a beláthatóságon kívül a csomópontokhoz csatolt zöldfelületek növelésére, és a lakóterületeken a forgalom lassítás technikai megoldásaira.

8) Mezőgazdasági területek

Mezőgazdasági általános területek

A mezőgazdasági területek az alábbi övezetekbe tartoznak:

- a) általános mezőgazdasági övezet,
{ (05/2-4, 05/6 hrsz), (0153, 149/15-19, 0149/4-11 hrsz), (0118/5, 0118/13-16, 0118/18, 0122/33/kj, 0122/9/kj, 0122/11-13, 0122/36-37, 0122/16 hrsz), (0109/3-5, 0109/1 hrsz), (0105/6/kj, 0103/4, 0103/12-33, 099, 020/2, 096/3, 024/3/a hrsz), (077hrs), (061/2, 061/4/a, 056/1, 058/a, 056/2/a,c, 060/2/a,c, 039/4/a, 041/9-10, 039/5, 024/2, 024/4-37 hrsz) }
- b) Mezőgazdasági területek-kiskertek, ültetvények: {073(1301-2345), 061/3, (614-617/6), (701/1-829), hrsz) }
- c) Víztisztaság-védelmi szempontból korlátozottan beépíthető és használható mezőgazdasági rendeltetésű (vízgazdálkodási) terület: 0108 hrsz Szent László víz), 024/3/b, 0118/4, 0117/2}, a Szabadság úttal párhuzamos völgyben levő un. Vaditató, melynek vízjogi engedélyezését is rendezni szükséges.
- d) A vízmedrek és vízgazdálkodási területek övezetébe a Szt László-patak tarozik. A 46/1999.(III.18) Korm. Rendelet 2-5 §-ai rendelkeznek a parti sávok használatáról és hasznosításáról.

9) **Közműellátás, közműfejlesztési elhatározások:**

- a) A település meglévő beépített területeinek (lakó-, intézményi és ipari hasznosítási területeken egyaránt) közműellátottságát bővíteni kell, a még hiányzó szennyvízelvezető hálózattal.
- b) Az új beépítés, új területhasznosítás lehetőségének, különösen a funkcióváltásra jelölt területeken már feltételként kell meghatározni, hogy a beépítés, hasznosítás csak a megfelelő környezetvédelmi követelményeket kielégítő, közműellátás biztosítása esetén engedélyezhető. Nagyon fontos, hogy újabb közműhiányos területek ne alakuljanak ki. Meg kell jegyezni, hogy szorosan összefonódhat a közműhiányok pótlása és az új hasznosításra javasolt terület előközművesítési programjának a megoldása.
- c) A közműfejlesztéssel kapcsolatos esztétikai igények kielégítése a település vonzóképeségének a növelését szolgálja. Az urbanus környezet kialakítási igénye, az utak és közterületek állapotának, látványának javítását teszi szükségessé. (kiemelt járdaszegély, a kontúros útnyomvonal vezetés, a zárt csapadékvíz elvezető csatornahálózat, a felszabaduló terület utcafásításra hasznosítható, amely a látványjavításon túl, a mikrokörnyezeti állapot javítását is szolgálja, a villamos energia ellátás hálózatainak és a távközlési hálózat település szintű földkábelezése).
- d) A környezetvédelem alapvető követelménye, a szenny és csapadékvíz elvezető rendszer kiépítése.

10) Környezetalakítási elhatározások:

- a) Tordas területén a viszonylag kedvező környezeti állapot és a településszerkezeti adottságok következtében csak olyan tevékenységek engedélyezhetők, amelyek a lakóterületre vonatkozó környezetminőségi előírásokat teljesíteni tudják.

11) Táj- és természetvédelmi elhatározások:

- a) A környezetvédelem és zöldfelület kialakítás érvényre juttatása érdekében jelentős gondot kell fordítani a község közterületeinek (utak, terek, parkok) területfejlesztésére és folyamatos kultúrált fenntartására,
- Szabadság út 597-598 hrsz (529 és 553 hrsz közé eső szakasza)
 - Sajnovics tér 250, 309/1, 2 , 310 hrsz
 - Szent László víz és sportpálya menti területek
142, 148/1, 150/c, 153 és a 174 hrsz egy része,
 - Arany János utcában 376/9 hrsz.
 - növénynemesítő állomás mögötti közterület út egy része 256/kj hrsz
 - „Páskom” alján lévő régi nádas területe
- b) Védeni kell a helyi jellegű prэшázakat. Az új építményeknek tájba illőeknek és a földhasználathoz kapcsolódónak kell lenni.
- c) A lakó és mezőgazdasági művelésű területek elválasztását erdősávok telepítésével kell kialakítani.
- d) Az élővizek partjain olyan feltételeket kell teremteni, hogy a folyamatos fenntartás biztosítható legyen.
- e) A táj és természetvédelmi rend ellenőrzését helyi szinten a mezőőrség és civil szervezetek ellenőrzésére kell bízni!

SZABÁLYOZÁSI ELVEK

A falu kedvező környezeti adottságait vonzó lakóterület jellegét és hangulatát, népesség megtartó és vonzó képességeit a jövőben is meg kell tartani.

Ennek érdekében:

- A lakóterületi fejlesztések a falusias lakóterület szabványainak megfelelően kerülhetnek végrehajtásra, de a kisvárosias életfeltételeket biztosítsák

- Az állatok tartását korlátozni kell a lakóterületeken, a tartás körülményeinek szabályozásával, a környezeti hatásokat és ártalmakat a minimálisra kell csökkenteni.
- Az alapellátó intézményeknél biztosítani kell az optimális beépítést, a megfelelő nagyságú zöldterületeket és a szükséges mértékű gépjármű parkolót biztosítani kell.
- Meglévő lakóterületeken csak a szolgáltató jellegű környezetére káros hatást nem eredményező ipari tevékenység folytatható
- Ipar gyakorlására csak a kijelölt ipari, gazdasági területen kerülhet sor
- A közterületen megfelelő szélességű helyet kell biztosítani a gépjármű és gyalogos közlekedés számára, továbbá a szükséges közművezetékek elhelyezésére.
- A község teljes beépítésre kijelölt területén ki kell építeni a közműveket.
- Kerülni kell a kialakult tájhasználat drasztikus megváltoztatását.

Székesfehérvár, 2004. május hó