

Óbarok (Nagyegyháza) Község

**TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA**

## TARTALOMJEGYZÉK

Tartalomjegyzék	2. oldal
A koncepció célja	3. oldal
A település múltjának rövid történeti áttekintése	3. oldal
Földrajzi elhelyezkedés	4. oldal
Népesség, társadalom	4. oldal
Oktatás, egészségügy, kulturális-, és sporttevékenység	5. oldal
Igazgatás	6. oldal
Gazdaság	7. oldal
Infrastruktúra	8. oldal
Terület felhasználás	8. oldal
Településközi kapcsolatok, társulások	9. oldal
<b>SWOT analízis</b>	10. oldal

### FÜGGELÉKEK:

#### 1. sz. függelék:

A közigazgatás fejleszthetőségének irányai Óbarok (Nagyegyháza) községben.

#### 2. sz. függelék:

2007 – 2013 között pályázati forrásból megvalósítható fejlesztések Óbarok (Nagyegyháza) községben

## **A koncepció célja:**

Jelen településfejlesztési koncepció Óbarok (Nagyegyháza) község 10-15 éves fejlődésének irányát hivatott kijelölni. A koncepció készítése során értékeljük a település lakosságának, számát, összetételét, a település infrastrukturális, gazdasági helyzetét, terület felhasználását, ezen információk alapján meghatározzuk a fejlődés lehetséges irányát, igazodva a 2000. évben elindított, még napjainkban is folyó fejlesztésekhez.

## **A település múltjának rövid történeti áttekintése**

Először is Óbarok és Nagyegyháza települések – egészen a közelmúltig – sosem képeztek önálló közigazgatási és területi egységet. Mégis, véleményünk szerint, a két települést földrajzi elhelyezkedése miatt, együtt szükséges kezelni.

Óbarok első történeti említése 1365 évből való. Nagyegyházáról (korábbi neve Németegyháza) furcsa módon, csak 1703-tól található írásos feljegyzések, pedig a kutatók jelentősebb településnek tartották, valamint erre utal az un. „Templomföldre dülőben” megtalálható vélhetően Árpád-kori templomrom. A középkorban a két település *pusztaként* van említve, mely az akkori mezőgazdaság egyik fontos településszerkezeti eleme. Vélhetően a tatárjárás, valamint a török betörése során a települések többször kiürültek, azonban kedvező földrajzi elhelyezkedésük miatt, már az akkori emberek is letelepedésre alkalmas helynek találták, ezért a puszták újra benépesedtek. A török kiűzetése után a két település útjai különváltak és egészen 2000. évig úgy is maradtak. Nagyegyházán a Batthyány uradalom jobbágjai gazdálkodtak, a település területét sajátjuknak tekintették. Óbarok a köznemesség birtoka volt, vagy 19 nemesi ranggal bíró családnak létezett itt földbirtoka. Mivel sem a bicskeieknek, sem a nemeseknek nem volt érdeke a települések fejlesztése Óbarok és Nagyegyháza a magasabban képzett humán erőforrások tekintetében igencsak elmaradott volt, aminek az lett a következménye, hogy jobbra a mezőgazdaság volt jelen a településeken, nem létezett kézműipar, kereskedelem, stb.

Az 1920-as években, Nagyegyháza területén kutató fúrásokat végeztek, melyek igen jelentős szénkincset tártak fel a környéken. 1942-ben a német hadiipar kielégítésére elkezdték feltárni, majd 1943-ban kitermelni az Óbarok község területén nagy mennyiségben, és jó minőségben előforduló bauxitot. A háború után rövid ideig szünetelt a kitermelés, majd Óbarkon 1946-tól bauxitot, Nagyegyházán 1965-től kőszén bányásztak, ami meghatározta a települések fejlesztésének az irányait. Az

1970-es évtől a két település Bicske város közigazgatási területéhez tartozott, Óbarkon állami gazdaság üzemelt. Mint Bicske perifériája, a két település, a fejlesztések terén nem sok jóra számíthatott. A bányászat káros hatásait a települések szenvedték, az esetleges hasznok a várost illették. Az 1989-ben bekövetkező rendszerváltás, és a 2000. évig fennálló közigazgatási helyzet különösen káros hatással voltak a település fejlődésére, tíz éves lemaradást eredményeztek. *Ezen lemaradás felszámolása az elkövetkezendő évek súlyos és fő feladata lesz a hivatalba lépő Képviselő-testületeknek. A közigazgatás fejlesztetőségének irányát az 1. sz függelék tartalmazza.*

### **Földrajzi elhelyezkedés:**

Óbarok (Nagyegyháza) a Közép – dunántúli régió települése, fejr megye északi részén helyezkedik el, a megyeszékhelytől 50 kilométeres! távolságban. A község a Vértes és Gerecse hegység találkozásánál, a Váli-víz által kialakított völgyben fekszik. A két településrész gazdaságföldrajzi helyzete kiváló, az 1. számú főút, M1 jelű autópálya, valamint a Budapest – Hegyeshalom vasútvonal egy kilométer távolságban vannak. Óbarok településen található, az országban egyedülálló hosszúságú fedetlen mészkőfal.

*A fent ismertetett földrajzi elhelyezkedés kiválónak mondható. A településrendezési eszköz helyes megszerkesztésével, illetve alkalmazásával, a lakosság széleskörű bevonásával a település külső területeire be kell telepíteni a fejlett logisztikát igénylő ipari termelő-, valamint raktárbázisokat.*

*A természeti védelem alá eső, a turizmus számára is érdemes területeket fel kell tárnai az érdeklődő nagyközönség előtt. Fejleszteni szükséges a település területén elhelyezkedő élővizeket. Törekedni kell, akár mesterséges létesítéssel is a korábbi vízi élőhelyek visszaállítására. A geológiai természeti adottságok, valamint a fent említett vízi élőhelyekkel kapcsolatos intézkedések beindítják a területen jelenleg fejletlen turizmust.*

### **Népesség, társadalom**

Óbarok (Nagyegyháza) község igen sokrétűen tagozódó mikro társadalommal rendelkezik, mely az 50-60 éves múlttal magyarázható. Mint már fentebb említettük a két településrészre, a közelmúltat tekintve, többféle tevékenység folytatása volt jellemző. A múlt század közepe táján megindult bányászat, valamint az Óbarokra telepített állami gazdaság alapvetően két részre csoportosította az itt élő, ide költöző lakosságot. A bányászat vonzotta a munkaerőt, mely aztán itt telepedett le. Ugyanez volt a helyzet a mezőgazdaság területén is; a háború utáni nehéz időkben,

munkalehetőség reményében, tömegesen érkeztek ide emberek az ország másik feléből, akik aztán itt is telepedtek le. Ezen emberek leszármazottai nagyrészt szakmunkás képzettséget szereztek, nagyobb részük a Tatabányán létesült ipari üzemekben, míg kis számban Bicskén helyezkedtek el. A '60-as évek végéig az Óbarkon működő általános iskola és a bicskei gimnázium egy kisebb csoport további lehetőségeit alapozta meg. A kilencvenes években megindult, azóta némileg alábbhagyott szuburbanizációs folyamat is érezte hatását, meglehetősen nagyszámú, eddig csak részben feltárt szellemi erőforrást adva a községnek.

Jelenleg a település társadalmi összetétele meglehetősen vegyes. Bár a munkanélküliség aránya „csak” 5,28 %-os, a településen is megfigyelhető az országos előregedési folyamat. A helyzet ilyen irányú fejlődése a gazdasági, infrastrukturális elmaradottságnak köszönhető, amit a későbbiekben még tárgyalni fogunk. A fiatal lakosság, képzettségtől függetlenül, jelenleg a közeli városokban (Tatabánya, Bicske) talál magának munka-, és szórakozási lehetőséget, a városba való eljutás egyelőre gondokat jelent. A településen napjainkban 801 fő él 305 lakásban. Az időskorúak aránya jelentős.

A lakosság szám növekedése 2000. év óta igen figyelemre méltó 21 %-os, azonban ez a növekedés az utóbbi években lassulni látszik. (2000: **658 fő**; 2001:**748 fő**; 2002:**779 fő**; 2003:**796 fő**; 2004:**797 fő**; 2005:**801 fő**) A község alapvetően magyar lakta település, melyből a magyarság 96,2 %, cigány 3 %, német 0,4 %.

*Fentiekből látható, hogy a település alapvetően nem lehet életképes. A lakosság létszámát megfelelő intézkedések alkalmazásával ezer fő fölé kell emelni. A munkaképes, ellátásra nem szoruló lakosság arányát növelni szükséges. Ezen intézkedésekhez szükséges gazdasági, infrastrukturális és szociális eszközöket meg kell teremteni.*

### **Oktatás, egészségügy, kulturális-, és sporttevékenység:**

- A település oktatási intézményeinek helyzete, a tervezett fejlődési irány figyelembe-

vételével nem kielégítő. A településnek kizárólag önálló óvodája van, általános iskolája nincs. Az óvoda összevont csoporttal működik a 2007-2008-as oktatási évtől 25 gyermekkel. Ezen kívül a testület jóváhagyta az óvoda alapszabályának módosítását is, így ez évtől nemzetiségi nevelés is folyik. Az iskoláskorú gyermekek Bicskére járnak általános iskolába az ott tanulók létszáma igen magas, 64 fő.

*A lakosság szám növelésével egyidejűleg gondoskodni kell a felnövekvő nemzedék oktatási igényeinek helyben történő kielégítéséről, az oktatási épületek, terek korszerű, költség hatékony kialakításáról is.*

- A településrészekeken egy-egy orvosi rendelő van, a lakosság egészségügyi alapellátása

megoldottnak mondható. A Komárom-Esztergom Megyei Közgyűléssel, valamint a Szent Borbála Kórházzal nemrégiben kötött megállapodás lehetővé teszi, hogy a lakosság a mind közül legközelebb eső, magas színvonalú tatabányai kórházat vegye igénybe.

*Természetesen az egészségügyi alapellátás a mai viszonyok szerint lehet csak elégséges, fejlesztésére szükség van. Elengedhetetlen a rendelők felújítása, a napi egészségügyi munkához szükséges berendezések beszerzése.*

- A településen a '80-as években jelentős futballtevékenység folyt. Az akkor felnövekvő

játékosok közül még ma is sokan játszanak a környező klubokban. Jelenleg csak Nagyegyházán van egy 8-10 fős csapat, akik kispályás rendezvényeken vesznek részt. A község csak sportpályával rendelkezik, a hozzá tartozó öltöző leromlott állapotban van. A kulturális élet alakulása nem kielégítő. Ugyan rendelkezünk kultúrházzal, ami könyvtárat és tele házat foglal magába, azonban a könyvtár látogatottsága a nulla felé közelít, a teleházat is csak kis számban látogatják, alapvetően fiatalok.

*Ezen a két téren igen jelentős fejlesztések szükségesek. Az önkormányzatnak nagy felelőssége van abban, hogy a helyi civil szervezeteket erősítse. Meg kell találni a lehetőséget olyan csoportok támogatására, akik képesek a helyi társadalom összetartó erejének növelésére. A felnövekvő ifjúságot rá kell nevelni a sport szeretetére, a természet és az őket körülvevő környezet megbecsülésére. Ezzel párhuzamosan a társadalmi kapcsolatok is szorosabbra fonódnak.*

## **Igazgatás**

A község a régmúlttól kezdve nem képezett önálló igazgatási egységet. A XVIII. században, a XIX. század közepéig Óbarok köznemesi birtok volt, míg Nagyegyháza területeit a Batthyányk használták gazdálkodásra. A nemesi gazdálkodásnak nem volt érdeke az önálló közigazgatás kialakítása. A XIX. század közepén, a szabadságharc után, Óbarkot közigazgatási szempontból Felcsút községhez csatolták, míg Nagyegyháza uradalmi birtok jellegéből adódóan bicskei igazgatás alatt maradt. 1970-ben változott a helyzet, amikor végül Óbarok is Bicskéhez, mint járási székhelyhez került. Ezek az intézkedések a település szempontjából – főképp a rendszerváltás óta - jelentős lemaradást hoztak. A bicskei testületben mindössze egy fő! képviselhetette a község lakosságát. Természetes, hogy a szükséges fejlesztések csak későn vagy egyáltalán nem juthattak el a két településre. 2000. évben Óbarok és Nagyegyháza lakosai úgy döntöttek, hogy önálló községet

alakítanak, azonban pénzsűke miatt, Felcsúttal alakítottak körjegyzőséget. 2004. év végén Felcsút község képviselő testülete határozott úgy, hogy felbontja a körjegyzőséget, így 2005. januárjától Óbarkon alakult Polgármesteri Hivatal, mely mindkét településrész igazgatási feladatait ellátja. A képviselőtestület 2000. év óta önálló volt.

*A képviselőtestületnek és a hivatalnak alapvetően a következőkre kell felkészülnie:*

*- vonzani kell, és helyben kell tartani a befektetői csoportokat. Ez csak úgy lehetséges, ha a testület, a település lakosságának érdekeit is szem előtt tartva megfelelő területeket jelöl ki a vállalkozások letelepülésére, a hivatal a rá háruló ügyeket a jogszabályoknak megfelelően gyorsan, nagy szakértelemmel végzi.*

*- a testületnek szem előtt kell tartania a partnerség elvét. Ily módon az Európai Unió által biztosított Kohéziós Alapokból nagyobb eséllyel lehetséges forrásokhoz jutni.*

*- fenn kell tartani, lehetőség szerint fejleszteni kell a lakosságnak nyújtott szolgáltatások körét, minőségét.*

*- ösztönözni kell a helyi civil szervezetek fennmaradását, újabb szervezetek létrejöttét.*

*- fenn kell tartani a helyi igazságos közigazgatás rendszerét. A javakból és a terhekből mindeniknek egyformán kell részesülnie.*

## **Gazdaság**

Óbarkon és Nagyegyházán a helyi gazdasági tevékenység nagyon fejletlen. Alapvetően a mezőgazdaság különböző ágazatiban lenne lehetőség a vállalkozásra, azonban az ezt művelők a rendszerváltás óta eltelt időszakban megöregedtek, elkoptak. Hozzá kell tenni azt is, hogy a község területén meglehetősen kevés mezőgazdasági művelésre alkalmas terület van, és ezek a területek is néhány magánszemély, illetve mezőgazdasággal foglalkozó társaság között oszlik meg. A település gazdaságából hiányoznak az olyan szereplők, mint például az őstermelők, a helyi turizmussal foglalkozók, az iparosok, a kézművesek. A háztáji állattartáson kívül az emberek nem termelnek piacra. Eddig – a bánya kivételével – alapvetően néhány kisvállalkozás vert itt tanyát, a középvállalkozások jelenléte, érdeklődése az utóbbi időkhöz nem volt jellemző. Manapság ez megváltozott, több közepes cég érkezésére is számítani lehet.

*A jövőben is folytatni kell a már megkezdett utat. A nagyobb vállalkozások megtelepítése fontos feladat, velük a partnerséget továbbra is fenn kell tartani. Önkormányzati eszközök alkalmazásával részt kell vállalni a helyi gazdaság fejlesztésében, az itt élő embereket ösztönözni kell a helyi piac szereplőjeként történő megjelenésre.*

## **Infrastruktúra**

A település infrastrukturális helyzete az, ami miatt a község a kistérségben egyedülálló módon a hátrányos helyzetű települések közé tartozik. Szennyvízközmű hálózat nincs. Helyette a lakosság, és a környezet egyedi szennyvízkezelésre van kárhóztatva. Gázközmű hálózat Nagyegyházán nincs. Az emberek fával, szénnel, vagy az igen drága tartályos gázzal fűtenek. Fizikai telefonhálózat nincs. Van helyette több, mint tíz éves technológia; rádióhullámon működő fali telefonkészülék. Kábeltelevízió nincs. Van helyette műholdas szolgáltató. Az önkormányzatnak lehetősége sincs helyi hírcsatornát működtetni. A kor igényeit kielégítő „gyors”, szélessávú Internet elérési lehetőség – természetesen nincs. Van helyette – hosszú könyörgések, rengeteg utánajárás eredményeként – egyetlen mikrohullámú szolgáltató versenyhelyzet nélkül. Ja és van a teleház, lassú műholdas kapcsolattal, önkormányzati fenntartásban. A belterületi úthálózat megfelelő, az útpályák 70%-ban aszfalt burkolattal rendelkeznek.

*Nagyon fontos feladat a település infrastrukturális helyzetének javítása. Szennyvízhálózat, korszerű távközlési hálózat nélkül sem a magánszemélyeket, sem a beruházói csoportokat nem lehet a letelepedésre készíteni. Mindkét településrészen, létesíteni kell a szennyvízkezelő rendszereket lehetőleg alternatív, a kor tudományos vívmányait már használó technológiával. Lehetségesnek látszik, hogy a távközlési hálózat kialakításához nem elegendő az önkormányzat ereje, szükséges lehet még a civil-, és gazdasági szervezetek bevonása is.*

## **Területfelhasználás**

A két településrészen megkezdett folyamatok jónak mondhatóak. A település belterületi része alapvetően a lakóingatlanok elhelyezésére szolgál. A külterületen elhelyezkedő ipari létesítmények a mindennapi nyugodt életvitelt nem zavarják. A településrészek belterülete többnyire falusias övezetbe sorolt 800m<sup>2</sup> legkisebb beépíthető telekterülettel. Egy – két esetben került sor kertvárosias övezeti besorolásra 550 m<sup>2</sup> legkisebb beépíthető telekterülettel.

*A község problémája, hogy a belterületi lakóingatlanok száma a népességnövekedés hatására megfogyatkozott. Az új területek kialakítása abban az esetben van lehetőség, ha szükséges infrastrukturális fejlesztések forrásai előteremthetőek. A meglévő falusias lakóövezetekben, a felmérések alapján lehetőség lenne új*

*ingatlanok kialakítására, mégpedig az övezetre vonatkozó építésügyi szabályok megváltoztatásával, a legkisebb beépíthető telekterület ésszerű csökkentésével.*

*Külterületen, a mezőgazdasági művelés alatt álló területeken lehetőséget kell adni az erre vállalkozóknak, hogy a birtokközpontnál kisebb területű, mintegy 2-4 ha területen állítsanak fel kísérleti gazdaságokat, ahol a megtermelt mezőgazdasági termék esetleg helyben is árusítható lenne.*

*A nagyobb, falusias környezetbe nem illő ipari termelő létesítményeknek külterületen kell maradniuk. Az ilyen létesítmények kiszolgálásához szükséges infrastrukturális létesítményeket, valamint az ezekhez kapcsolódó területeket a partnerség elvét szem előtt tartva kell létesíteni.*

### **Településközi kapcsolatok, társulások**

Óbarok község a Vértes Többcélú Kistérségi Társulás, valamint a Zámert többcélú Kistérségi társulás tagja. Jelen időben az építésügyi hatósági feladatokat Vál és Felcsút községekkel közös társulásban látja el, azonban ez a közeljövőben vélhetően megváltozik. A település a testülete nemrégiben fogadta el a Bicske Városa által ajánlott kistérségi iskolatársulási megállapodást.

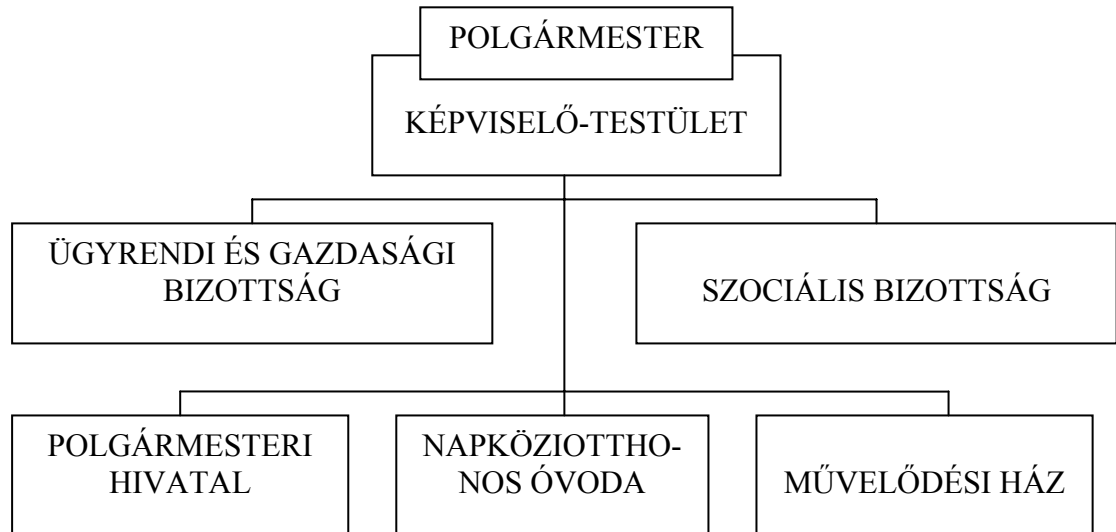
*A meglévő társulások jelenleg megfelelően működnek, azonban Óbarok község két településrészének elhelyezkedése, tömegközlekedési kapcsolatai megfontolandóvá teszik, hogy a község a Komárom-Esztergom megyei kistérségi társulás lehetőségét is megvizsgálja, hiszen a közeli Tatabányán (megyeszékhely) a település polgárainak mind oktatási, mind kulturális és szórakozási lehetőségei is nagyobbak lennének, mint jelenleg.*

## SWOT-analízis

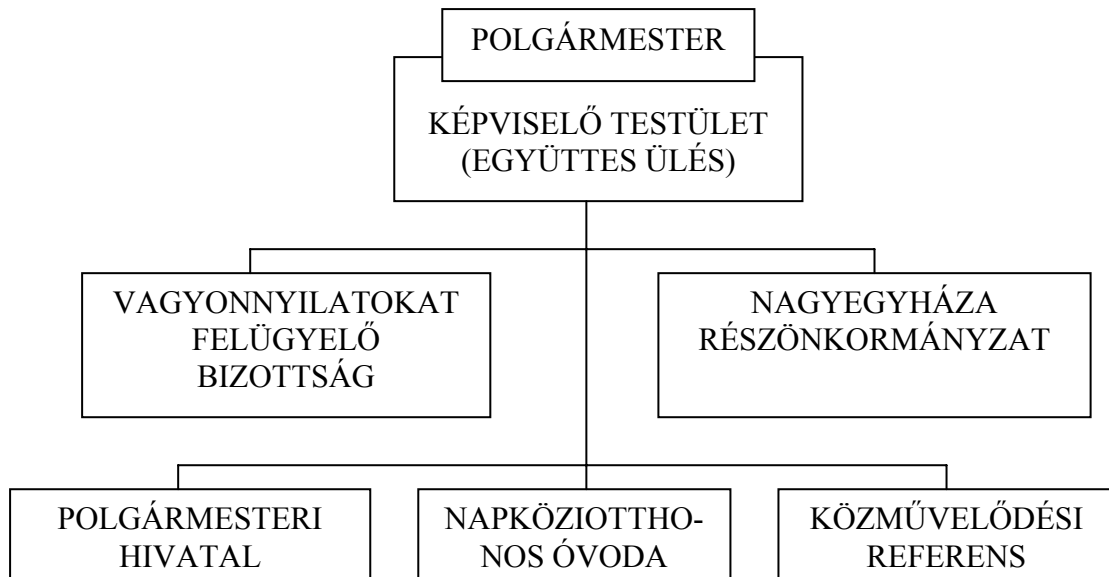
<b>Erősségek</b>	<b>Gyengeségek</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- földrajzi elhelyezkedés</li><li>- természeti környezet</li><li>- még kihasználatlan humán-, és gazdasági erőforrások</li><li>- fejlesztési elképzelések</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- fejletlen infrastruktúra</li><li>- piaci szereplők hiánya</li><li>- lakosság vásárló erejének gyengesége</li><li>- időszakos önkormányzati pénzhiány</li></ul>
<b>Lehetőségek</b>	<b>Veszélyek</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- átgondolt földterület felhasználással mikro gazdaságok létrehozása</li><li>- turizmus fejlesztése</li><li>- helyi gazdaság fejlesztése</li><li>- természeti környezet formálása</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- lakossági érdektelenség</li><li>- a földterületi politika el nem fogadása</li><li>- befektetői csoportok elmaradása</li></ul>

## A KÖZIGAZGATÁS FEJLESZTHETŐSÉGÉNEK IRÁNYAI ÓBAROK (NAGYEGYHÁZA) KÖZSÉGBEN

### 1. Az önkormányzati irányítás a kiinduláskor:



### 2. Az önkormányzati irányítás egyszerűsítésének, továbbfejlesztésének lehetősége:



**2007 – 2013**  
**között pályázati forrásból megvalósítható fejlesztések**  
**Óbarok (Nagyegyháza) községben**

**2006**

1. A TEKI-pályázat szerinti ravatalozó-felújítás végrehajtása Óbarok településrészen.
2. A nagyegyházi ravatalozó felújításának előkészítése, a temető kerítés kiépítésének folytatása.

**2007**

1. A nagyegyházi ravatalozó felújítása, a temető kerítés kiépítése.
2. A LEDER-pályázatban szereplő falunap megrendezése Óbarok településrészen.
3. A LEDER-pályázatban szereplő parkosítás elkészítése Nagyegyháza településrészen.
4. CÉDE-pályázat buszmegálló felújítás nagyegyháza településrészen.
5. GAVOP-pályázat szerinti szélessávú internet és vezetékes telefonhálózat kiépítése mindkét településrészen.
6. A szennyvízhálózat és kezelés engedélyezési tervdokumentációjának elkészíttetése, engedélyeztetése, pályázat benyújtása. ( kb. 1 Md Ft.)

**2008**

1. Csatornahálózat és szennyvíztisztító beruházás megkezdése (áthúzódó 2009-re).
2. Közpark-játszótér kiépítése Óbarkon és Nagyegyházán.
3. Utak aszfaltozásának, aszfaltozott járdák engedélyezési tervdokumentációjának elkészítése.

**2009**

1. Csatornahálózat és szennyvíztisztító beruházás befejezése (áthúzódó 2008-ról).
2. Utak aszfaltozása, helyreállítása a csatornázás után.
3. Járdák kiépítése, a meglévő és rossz állapotú járdák felújítása mindkét településrészen (kb 4,5 km)

## **2010**

1. Intézmény-felújítás Óbarkon, óvoda teljes felújítása.
2. Intézményépítés Nagyegyházán. Új faluház, orvosi rendelő épületének építése.

## **2011**

1. Új faluközpont kialakítása Óbarkon
2. Közvilágítás korszerűsítés a teljes településen.

## **2012**

1. Turisztikai vonzerőt jelentő beruházások fejlesztése Óbarok településrészen
2. Sportlétesítmények fejlesztése mindkét településrészen.

## **2013**

1. A kialakult ipari területek ipari parkokká való fejlesztése, beruházás-élénkítő fejlesztések mindkét településrészen, a már megtelepült vállalkozások megtartása és más korszerű technológiát alkalmazó vállalkozások térségbe vonzása érdekében.

### **Megjegyzés:**

A fenti fejlesztési elképzelések összhangban állnak a Regionális Operatív Program előkészítési időszakában megadott fejlesztésekkel, valamint a 2006-ban elfogadott Ciklusprogrammal (Gazdasági Program 2006-2010).