

**HÁTTÉRTANULMÁNY KOMÁROM-ESZTERGOM MEGYE
GAZDASÁGFEJLESZTÉSI PROGRAMJÁNAK
MEGALAPOZÁSÁHOZ**

**II. 2. KUTATÁSI TERÜLET: VÁROSOK
FEJLESZTÉSI TERÜLETKÍNÁLATÁNAK
SZÁMBAVÉTELE ÉS ÉRTÉKELÉSE**

HÁTTÉRTANULMÁNY KOMÁROM-ESZTERGOM MEGYE
GAZDASÁGFEJLESZTÉSI PROGRAMJÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

**II. 2. KUTATÁSI TERÜLET: VÁROSOK FEJLESZTÉSI TERÜLETKÍNÁLATÁNAK
SZÁMBAVÉTELE ÉS ÉRTÉKELÉSE**

MEGBÍZÓ:

MAPI MAGYAR FEJLESZTÉSI IRODA ZRT.

6087 DUNAVECSE, FŐ ÚT 79.

Képviselője: Essősy Ádám Endre, cégvezető

MEGBÍZOTT:

VÁROS-TEAMPANNON KFT.

1053 BUDAPEST, VERES PÁLNÉ U. 7.

Képviselője: Koszorú Lajos, ügyvezető

KÉSZÍTETTE:

Koszorú Lajos	tervező	Város-Teampannon Kft.
Tábori Attila	tervező	Város-Teampannon Kft.
Polgár Judit	szociológus	Üzenet Kft.
Gyetzai Márton	tervező	Város-Teampannon Kft.
Szaló Péter	gyakornok	Város-Teampannon Kft.
Tokai Gábor	tájépítész	Város-Teampannon Kft.

VÁROS-TEAMPANNON KFT., 2014

TARTALOMJEGYZÉK

1. BEVEZETÉS	4
2. VÁROSOK TERÜLETKÍNÁLATA	6
2.1 ÁCS	6
2.2 BÁBOLNA.....	8
2.3 DOROG TÉRSÉGE	12
2.4 ESZTERGOM	16
2.5 KISBÉR ÉS ÁSZÁR	18
2.6 KOMÁROM TÉRSÉGE.....	22
2.7 LÁBATLAN TÉRSÉGE	27
2.8 NYERGESÚJFALU	30
2.9 OROSZLÁNY.....	32
2.10 TATA ÉS BAJ.....	36
2.11 TÁT	40
2.12 TATABÁNYA TÉRSÉGE	44
3. ÖSSZEFOGLALÁS	50

1. BEVEZETÉS

A munkarész a városok és várostérségek területkínálatának volumenét és struktúráját mutatja be, melynek célja, hogy a megye területfejlesztési koncepciójában meghatározott, a városok területkínálatához kapcsolódó gazdaságfejlesztési prioritások továbbtervezését kellően megalapozza.

A vizsgált települések, várostérségek: Ács, Bábolna, Dorog és térsége (Tokod, Tokodaltáró), Esztergom, Kisbér (és Ászár), Komárom (és Almásfüzitő), Lábatlan (és Süttő), Nyergesújfalu, Oroszlány, Tata (és Baj), Tát, Tatabánya és térsége (Vértesszőlős, Környe).

E településeket a már ismert gazdasági szerepek, foglalkoztatási-vonzási trendek és a rendelkezésre álló megyei, kistérségi dokumentumok célkitűzései alapján határoztuk meg.

A térképi elemzések során számba vettük a fejlesztési területeket. Fejlesztési területnek/területkínálatnak tekintjük azokat a területeket, ahol a településszerkezeti terv tervezett területfelhasználási egységet határozott meg, és ez a terület még nem épült be. Amennyiben a fejlesztési területeket a településszerkezeti tervben nem különítették el konkrétan a tervezők, úgy a legfrissebb elérhető légifotó (Google Maps) és a településszerkezeti tervlap együttes vizsgálatával azonosítottuk be ezeket. A légifotó és a rendezési tervi alaptérképek egyesítésével lehetővé vált a valóságos (2013.-i állapot) beépítettség és a településszerkezeti tervekben meghatározott jövőbeni területfelhasználás együttes értékelése. Azokon a területeken, melyek a településszövet meglévő részeiként már többé-kevésbé felhasznált, beépített területként jelentek meg (pl. hagyományos iparterületek), a legfrissebb elérhető (Google Maps) légifotó elemzés és területmérések alapján megbecsültük a lehetséges fejlesztési tartalékokat és azt %-ban jeleztük a meglévő betelepített területek vonatkozó oszlopaiban (ún. „betelepített gazdasági területek”).

Az elemzések során a következő területfelhasználási egységeket vizsgáltuk:

- Lakóterületek (falusias, kertvárosias, kisvárosias, nagyvárosias);
- A lakóterületekhez kapcsolódóan vegyes területek (településközpont vegyes és központi vegyes terület);
- Gazdasági területek (kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület, ipari gazdasági terület, gazdasággal összefüggő különleges területek)
- Rekreációs területek (üdülőházas, hétvégi házas üdülőterület, rekreációhoz köthető beépítésre szánt különleges terület – sport, szabadidő, idegenforgalom, stb.)

A vizsgálatok során felmértük a meglévő gazdasági területeket is annak érdekében, hogy a használaton kívüli területek (barnamezős területek), valamint a működő üzemek feltételezett bővítési területein lévő területkínálat is összesíthető legyen.

A beazonosított fejlesztési területeket AutoCad-ben lehatároltuk, és légifotó koordinátahelyes beillesztésével megállapítottuk azok betelepültségét. Az így kapott adatokat strukturált táblázatokba rendeztük, mely mutatja az övezeti besorolást, a tényleges és tervezett használat arányát, valamint a főbb méreteket. A táblázatot követő rövid szöveges elemzés a területkínálatok területfejlesztés szempontjából kiemelendő jellegzetességekre tér ki, illetve röviden bemutatja a fejlesztési területek közlekedés-földrajzi és városon/várostérségen belüli pozícióját. A

dokumentációt összefoglaló elemzés zárja, mely a demográfiai vizsgálatokkal és előrejelzésekkel együtt ad fontos információkat a megye jövőbeli gazdasági potenciáljáról.

A vizsgálat-elemzés kiemelten az előkészített, tervezett, előzmények során javaslatokba hozott – területkínálatra koncentrál. Elsődleges cél feltárni a 2014-2020 fejlesztési ciklus lehetőségeit, illetve lehatárolni az előkészítettség kereteit. Így nem foglalkozik az anyag a rekultiválandó területekkel és bizonytalan állapotú/jövőjű bányaterületekkel sem. A vizsgálat megengedte lehetőségek között a barnamezős területek is megjelennek előzetesen a dokumentációban, de ezek pontosítása a stratégiai programozással párhuzamosan fog megtörténni.

2. VÁROSOK TERÜLETKÍNÁLATA

2.1 ÁCS

Megnevezés	Népesség (fő)			Trendje (2011-2034 között)
	1980	2011	2034	
Ács	7 748	6 965	6 701	-264
Komáromi kistérség	42 661	40 107	38 020	-2 087



1. TERVEZETT LAKÓTERÜLET (FEJLESZTÉSRE KIJELÖLT)						
Sor	Övezet	Fejlesztési terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
1.	Kertvárosias	1,8	0	0	1,8	
2.	Kertvárosias	11,2	0	0	11,2	Tömbbelső feltárás (6,7 ha)
3.	Kertvárosias	20,3	0	0	20,3	
4.	Falusias	1,5	0	0	1,5	
5.	Kertvárosias	3,5	0	0	3,5	Tömbbelső feltárás (3,5 ha)
ÖSSZESEN		38,3	0	0	38,3	

2. TERVEZETT VEGYES TERÜLET (FEJLESZTÉSRE KIJELÖLT)						
Sor	Övezet	Fejlesztési terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
6.	Település-központi	3,6	3	83	0,6	
7.	Központi	2,8	0	0	2,8	
ÖSSZESEN		6,4	3	46	3,4	

3. TERVEZETT GAZDASÁGI TERÜLET (FEJLESZTÉSRE KIJELÖLT)						
Sor	Övezet	Fejlesztési terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés*
			ha	%		
8.	Kereskedelmi-szolg.	1,2	0	0	1,2	
9.	Kereskedelmi-szolg.	8,4	0	0	8,4	
10.	Kereskedelmi-szolg.	115,1	0	0	115,1	Ebből 49,5 ha IP a többi távlati
11.	Kereskedelmi-szolg.	103,4	0	0	103,4	távlati
12.	Kereskedelmi-szolg.	1,2	0	0	1,2	
KER.-SZOLG. TER. ÖSSZESEN		229,3	0	0	229,4	Ebből 172,5 ha távlati fejl. terület
13.	Ipari	22,8	0	0	22,8	távlati
14.	Ipari	19,5	0	0	19,5	távlati
15.	Ipari	14,2	0	0	14,2	távlati
16.	Ipari	1,0	0	0	1,0	
IPARI ÖSSZESEN		57,5	0	0	57,5	Ebből 56,5 ha távlati fejl. terület

* IP – Ipari park

4. BETELEPÍTETT GAZDASÁGI TERÜLETEK						
Sor	Övezet	A terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés*
			ha	%		
17.	Kereskedelmi-szolg.	1,6	1,6	100	0	
KER.-SZOLG. TER. ÖSSZESEN		1,6	1,6	100	0	
18.	Ipari	20,7	20,7	100	0	Volt cukorgyár területe – B, IP
19.	Ipari	23,2	0	0	23,2	Volt cukorgyár területe – B, IP
20.	Ipari	2,8	2,8	100	0	
IPARI ÖSSZESEN		89,4	23,5	26,2	23,2	

*B – Barnamezős terület; IP – Ipari park

5. TERVEZETT REKREÁCIÓS TERÜLETEK (FEJLESZTÉSRE KIJELÖLT)						
Sor	Övezet	Fejlesztési terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
21.	Különleges – sport, szabadidő	1,2	0	0	1,2	
ÖSSZESEN		1,2	0	0	1,2	

Ács az M1 gyorsforgalmi út (közvetlenül az autópálya csomópont mellett), az 1. sz. főút, valamint a Budapest-Hegyeshalom nemzetközi vasútvonal mellett fekszik. Az észak-déli közlekedési tengely is jól elérhető: a 13. sz. főút az autópálya csomópontjától 7 km-re fekszik, melyen keresztül közvetlenül elérhető Szlovákia (komáromi közúti és vasúti híd, komáromi kikötők), valamint Székesfehérvár. Ebből következően a területkínálatok közlekedés-földrajzi pozíciója kitűnő, mely tovább javulhat a 13. sz. főút tervezett fejlesztésével, új komáromi Duna híd építésével.

Általában kedvező a fejlesztési területek városon belüli elhelyezkedése, konfliktus legfeljebb a volt cukorgyár térségében fordulhat elő, mert az a lakóterületek közvetlen környezetében található. Az autópálya csomópontja csak a belterületen közelíthető meg, ezt a konfliktust csak a tervezett –távlati – nyugati elkerülő út oldhatja fel. A kedvező képet árnyalja az a tény, hogy az Ács környéki nagyobb városokban (Tatabánya, Győr), de a szomszédos Bábólnán, Nagyigmádon is jelentős nagyságú kijelölt, betelepítetlen gazdasági terület helyezkedik el. Így kérdéses, hogy Ácsban a jelenlegi belterület közel felével megegyező nagyságú fejlesztési területek betelepülnek-e.

Lakóterület kínálat: 38,3 ha

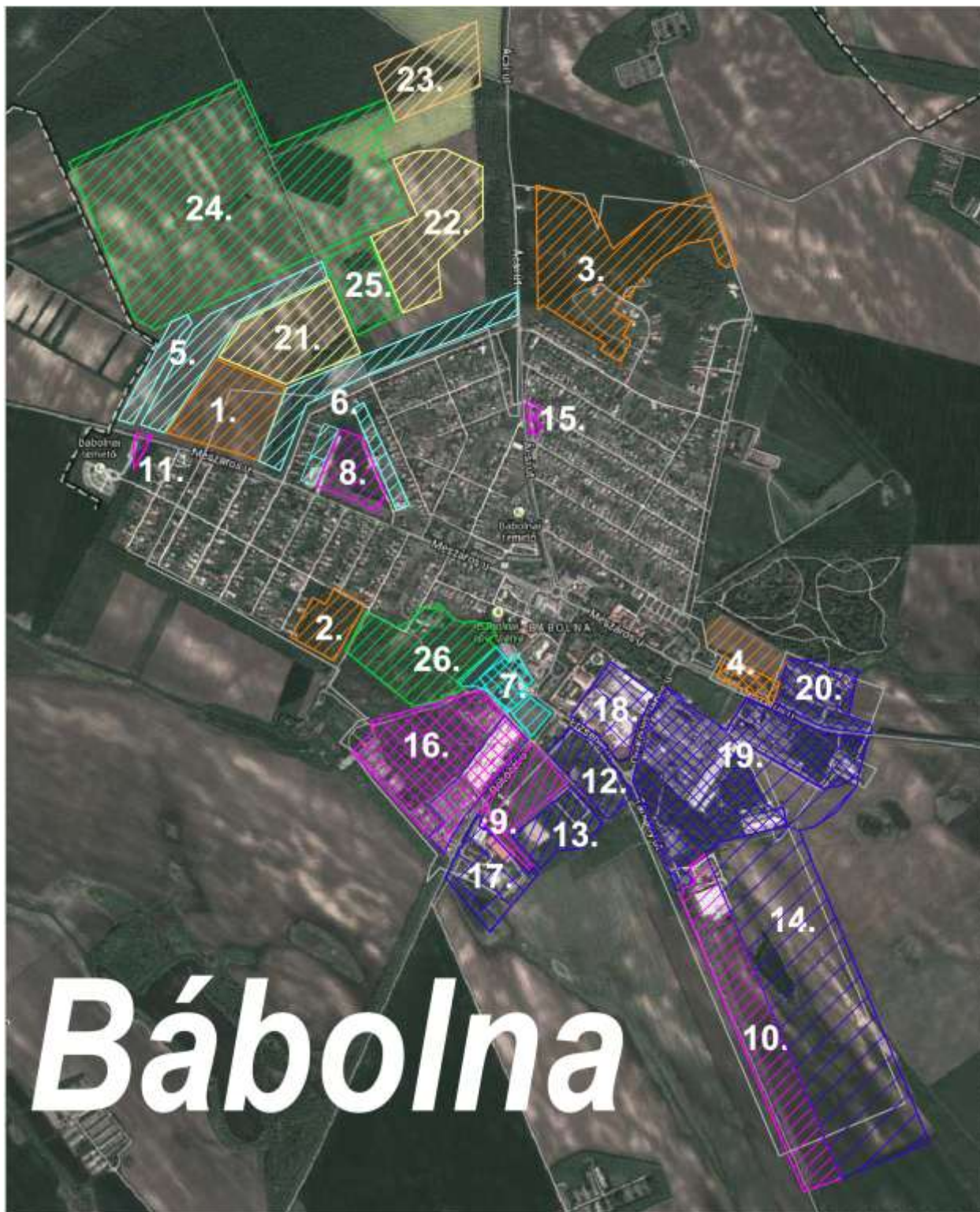
Vegyes terület kínálat: 3,4 ha

Gazdasági terület kínálat: 310,1 ha

Rekreációs terület kínálat: 1,2 ha

2.2 BÁBOLNA

Megnevezés	Népesség (fő)			
	1980	2011	2034	Trendje (2011-2034 között)
Bábolna	3 263	3 654	3 687	33
Komáromi kistérség	42 661	40 107	38 020	-2 087



TERÜLETKÍNÁLAT ELEMZÉSE

1. TERVEZETT LAKÓTERÜLETEK (FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉG)						
Sor	Övezet	Fejlesztési terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
1.	Kertvárosias	7,3	0	0	7,3	-
2.	Kertvárosias	3,1	0	0	3,1	-
3.	Kertvárosias	16,3	0	0	16,3	-
4.	Kisvárosias	4,2	1,4	33	4,2	Meglévő kereskedelmi-szolgáltató terület átsorolása
ÖSSZESEN		30,9	1,4	5	29,5	

2. TERVEZETT VEGYES TERÜLETEK (FEJLESZTÉSRE KIJELÖLT)						
Sor	Övezet	Fejlesztési terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
5.	Település-központi	7,9	0	0	7,9	-
6.	Település-központi	8,5	0	0	8,5	-
7.	Központi	3,3	1,7	50	1,6	Meglévő terület átsorolása
ÖSSZESEN		19,7	1,7	8	18,0	

3. TERVEZETT GAZDASÁGI TERÜLETEK (FEJLESZTÉSRE KIJELÖLT)						
Sor	Övezet	Fejlesztési terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés*
			ha	%		
8.	Kereskedelmi-szolg.	4,2	0,5	10	3,6	-
9.	Kereskedelmi-szolg.	3,5	0	0	3,5	-
10.	Kereskedelmi-szolg.	14,3	0	0	14,3	IP
11.	Kereskedelmi-szolg.	0,4	0	0	0,4	-
KER.-SZOLG. TER. ÖSSZESEN		22,4	0,5	2	21,9	-
12.	Ipari	3,8	0	0	3,8	-
13.	Ipari	3,7	0	0	3,7	-
14.	Ipari	35,0	0	0	35,0	IP
IPARI ÖSSZESEN		42,5	0	0	42,5	-

4. BETELEGÍTETT GAZDASÁGI TERÜLETEK						
Sor	Övezet	A terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés*
			ha	%		
15.	Kereskedelmi-szolg.	0,4	0,4	100	0	-
16.	Kereskedelmi-szolg.	15,7	4,3	27,4	11,4	B
KER.-SZOLG. TER. ÖSSZESEN		16,1	4,7	29	11,4	
17.	Ipari	5,4	5,4	100	0	-
18.	Ipari	4,4	4,4	100	0	-
19.	Ipari	27,7	23,2	83,3	0	-
20.	Ipari-intézményi	4,7	4,7	100	0	-
IPARI ÖSSZESEN		43,2	37,7	87,2	0	

*B – Barnamezős terület; IP – Ipari park

5. TERVEZETT REKREÁCIÓS TERÜLETEK (FEJLESZTÉSRE KIJELÖLT)						
Sor	Övezet	Fejlesztési terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
21.	Hévígi ház	8,8	0	0	8,8	-
22.	Hévígi ház	11	0	0	11	-
23.	Üdülőház üdülőt	6,4	0	0	6,4	-
24.	Különleges-termál	50,6	0	0	50,6	-
25.	Különleges-sport	4,2	0	0	4,2	-
26.	Különleges intézményi terület	9,4	0	0	9,4	Kemping, sporttelep
ÖSSZESEN		90,4	0	0	90,4	

BÁBOLNA KÜLTERÜLETE



TERÜLETKÍNÁLAT ELEMZÉSE

1. TERVEZETT GAZDASÁGI TERÜLETEK (FEJLESZTÉSRE KIJELÖLT)						
Sor	Övezet	Fejlesztési terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
1.	Ipari	3,7	0	0	3,7	
2.	Ipari	9,5	0	0	9,5	
3.	Ipari	16,3	0	0	16,3	
4.	Ipari	17,4	0	0	17,4	
5.	Ipari	21,9	0	0	21,9	
6.	Ipari	24,3	0	0	24,3	
7.	Ipari	21,7	0	0	21,7	
8.	Ipari	29	0	0	29	
9.	Ipari	7,9	0	0	7,9	
IPARI ÖSSZESEN		151,7	0	0	151,7	

2. BETELEPÍTETT GAZDASÁGI TERÜLETEK						
Sor	Övezet	Terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
10.	Ipari	2,5	0	0	2,5	Elbontott telep - B
11.	Ipari	2	2	100	0	Mezőgazdasági üzem
12.	Ipari	2	2	100	0	Mezőgazdasági üzem
13.	Ipari	4	4	100	0	Mezőgazdasági üzem
14.	Ipari	1,4	1,4	100	0	Mezőgazdasági üzem
15.	Ipari	2,2	2,2	100	0	Mezőgazdasági üzem
16.	Ipari	6,5	6,5	100	0	Mezőgazdasági üzem
17.	Ipari	3,3	3,3	100	0	Mezőgazdasági üzem
18.	Ipari	13	13	100	0	Mezőgazdasági üzem
19.	Ipari	4,2	4,2	100	0	Mezőgazdasági üzem
20.	Ipari	3,8	3,8	100	0	Mezőgazdasági üzem
21.	Ipari	2	2	100	0	Mezőgazdasági üzem
22.	Ipari	15,5	15,5	100	0	Mezőgazdasági üzem
23.	Ipari	3,4	3,4	100	0	Mezőgazdasági üzem
24.	Ipari	15,1	15,1	100	0	Mezőgazdasági üzem
25.	Ipari	8,5	0	0	8,5	Elbontott telep - B
26.	Ipari	10	10	100	0	Mezőgazdasági üzem
27.	Ipari	3,9	0	0	3,9	Elbontott telep - B
IPARI ÖSSZESEN		116,9	102	87,2	14,9	

Bábolna az M1 gyorsforgalmi út csomópontjától 3 km-re, a 13. sz. főúttól 6 km-re fekszik, így mind a kelet-nyugat irányú közlekedési tengelyhez, mind a folyamatosan erősödő észak-déli közlekedési tengelyhez közel fekszik. Bár a tengelyek közelsége miatt a fejlesztési területek pozíciója jónak tekinthető, de nem annyira kedvező, mint Ács esetében. Bábolna esetében észak-nyugatra fekvő – jellemzően a turisztikai fejlesztésekhez kapcsolódó – fejlesztési területek a gyorsforgalmi út közelsége miatt kedvezőbb helyzetben vannak, mint a várostól dél-keletre elhelyezett ipari park.

Ennek ellenére megállapítható, hogy mindkét település esetén a fejlesztési területek területfelhasználásuk alapján a meglévő településszerkezethez illeszkednek. A Bábolnai ipari park az autópálya csomóponttól csak a településen keresztül érhető el, ami csöppet sem tekinthető kedvezőnek, hiszen az átmenő forgalom megnöveli a környezeti terhelést. Mindemellett érdemes kiemelni, hogy az ipari park mérete hatalmas, eléri a 180 ha-t, így kérdéses, hogy a közeli nagyvárosok (Győr, Tatabánya) és a szomszédos települések területkínálata (Nagyigmándi Ipari Park) mellett, mekkora igény jelentkezik a kínálat teljes kihasználására. Ki kell emelni azt is, hogy a térség mezőgazdasági adottságainak megfelelően a térség külterületén sok mezőgazdasági üzemi major működik, elsősorban állattenyésztő telepek. Ebből három üzemet már elbontottak, de ezek területkínálata bizonyos szegmensek kiszolgálására megfelelő.

Lakóterület kínálat: 29,5 ha

Vegyes terület kínálat: 18,0 ha

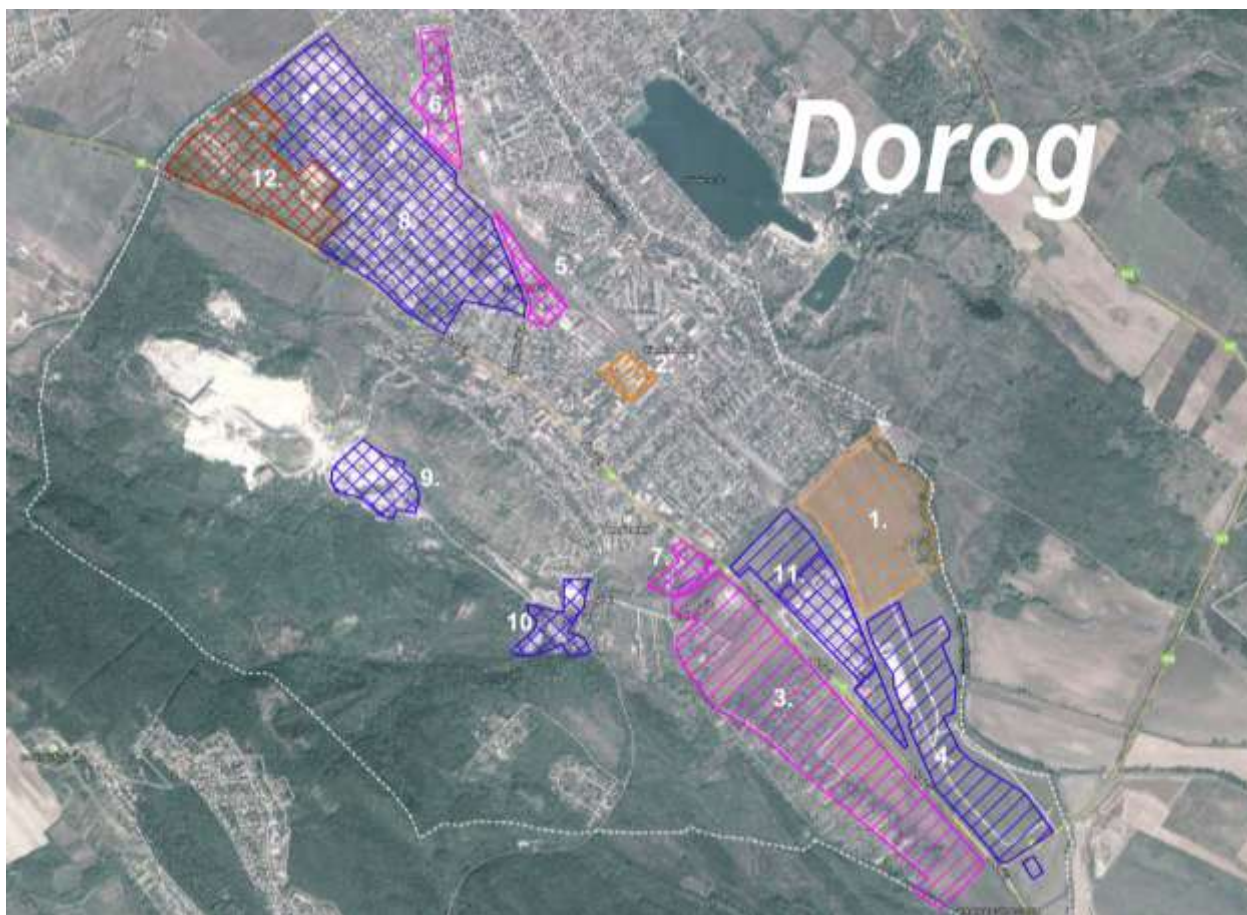
Gazdasági terület kínálat: 246,9 ha

Rekreációs terület kínálat: 90,4 ha

2.3 DOROG TÉRSÉGE

Megnevezés	Népesség (fő)			
	1980	2011	2034	Trendje (2011-2034 között)
Dorog	11 844	12 188	11 499	-689
Tokod és Tokodal-táró	8 014	7 339	6 663	-676
Dorogi kistérség	40 718	39 239	36 133	-3 106

DOROG



TERÜLETKÍNÁLAT ELEMZÉSE

1. TERVEZETT LAKÓTERÜLETEK (FEJLESZTÉSRE KIJELÖLT)						
Sor	Övezet	Fejlesztési terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés*
			ha	%		
1.	Kertvárosias	30	0	0	30	-
2.	Kisvárosias	2,8	0	0	2,8	B
ÖSSZESEN		32,8	0	0	32,8	

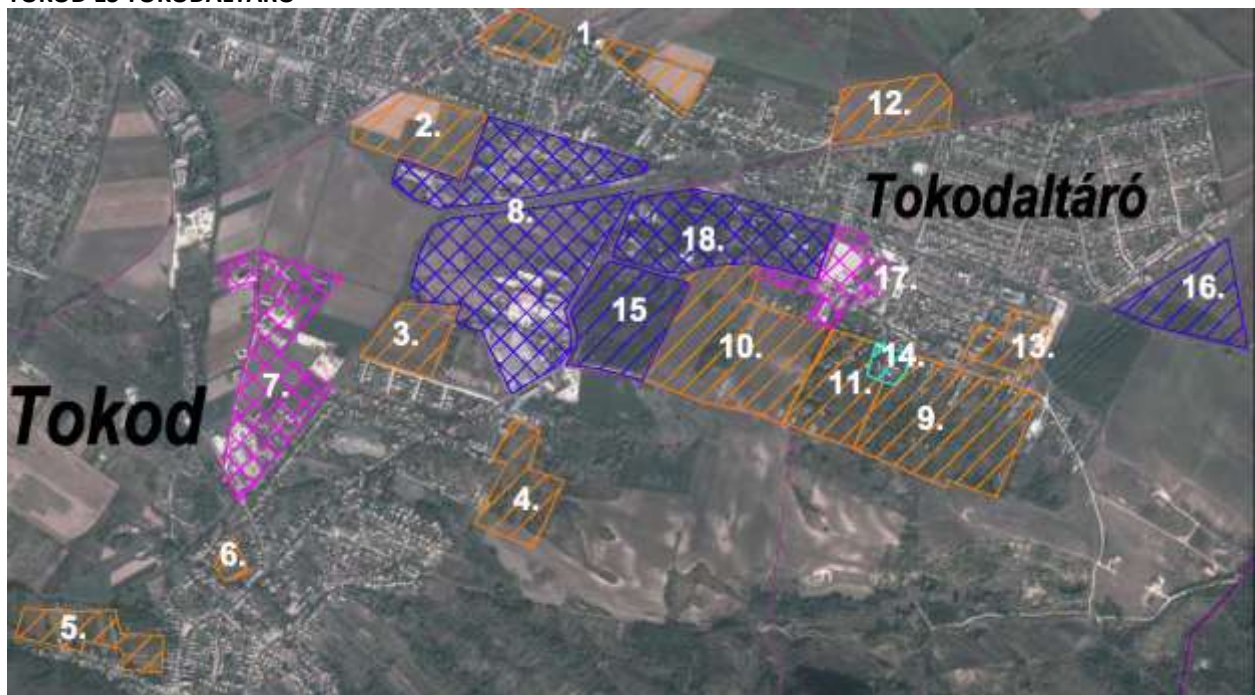
*B – Barnamezős terület

2. TERVEZETT GAZDASÁGI TERÜLETEK (FEJLESZTÉSRE KIJELÖLT)						
Sor	Övezet	Fejlesztési terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés*
			ha	%		
3.	Kereskedelmi-szolg.	63,3	0	0	63,3	-
KER.-SZOLG. TER. ÖSSZESEN		63,3	0	0	63,3	-
4.	Ipari	30,8	2	6	28,8	IP
IPARI ÖSSZESEN		30,8	2	6	28,8	-

3. BETELEPÍTETT GAZDASÁGI TERÜLETEK						
Sor	Övezet	Terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés*
			ha	%		
5.	Kereskedelmi-szolg.	4,3	4,3	100	0	-
6.	Kereskedelmi-szolg.	7,6	7,6	100	0	-
7.	Kereskedelmi-szolg.	3,4	3,4	100	0	-
KER.-SZOLG. TER. ÖSSZESEN		15,3	15,3	100	0	
8.	Ipari	75,7	75,7	100	0	-
9.	Ipari	8,7	8,7	100	0	-
10.	Ipari	6,2	6,2	100	0	-
11.	Ipari	22,2	11,1	50	11,1	IP
12.	Ipari-különleges	25,2	25,2	100	0	Szennyvíztisztító telep
IPARI ÖSSZESEN		138	126,9	91,9	11,1	

*IP – Ipari park

TOKOD ÉS TOKODALTÁRÓ



TOKOD - TERÜLETKÍNÁLAT ELEMZÉSE

1. TERVEZETT LAKÓTERÜLETEK (FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉG)						
Sor	Övezet	Fejlesztési terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
1.	Falusias	7,1	0	0	7,1	-
2.	Falusias	8,2	0	0	8,2	-
3.	Falusias	5,3	0	0	5,3	-
4.	Falusias	6,9	0	0	6,9	-
5.	Falusias	5,8	0	0	5,8	Meglévő lakóterület besűritése
6.	Falusias	1,0	0	0	1,0	-
ÖSSZESEN		34,3	0	0	34,3	

2. BETELEPÍTETT GAZDASÁGI TERÜLETEK						
Sor	Övezet	A terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés*
			ha	%		
7.	Kereskedelmi-szolg.	17,5	8,8	50	8,7	Meglévő iparterület bővítési területe
KER.-SZOLG. TER. ÖSSZESEN		17,5	8,8	50	8,7	
8.	Ipari	41,0	19,6	48	21,4	Egykori üveggyár területe, illetve a meglévő iparterületek bővítési területe
IPARI ÖSSZESEN		41,0	24,6	48	21,4	

TOKODALTÁRÓ – TERÜLETKÍNÁLAT ELEMZÉSE

3. TERVEZETT LAKÓTERÜLETEK (FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉG)						
Sor	Övezet	Fejlesztési terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
9.	Falusias	19,2	5,8	30,0	13,4	Meglévő lakóterület besűritése
10.	Falusias	20,7	0,0	0,0	20,7	Tartalék lakóterület
11.	Kertvárosias	8,1	2,4	30,0	5,7	Meglévő lakóterület besűritése
12.	Kertvárosias	7,0	0,0	0,0	7,0	Tartalék lakóterület
13.	Kisvárosias	3,9	1,0	25,0	2,9	-
ÖSSZESEN		58,9	9,2	15,6	49,7	

4. TERVEZETT VEGYES TERÜLETEK (FEJLESZTÉSRE KIJELÖLT)						
Sor	Övezet	Fejlesztési terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
14.	Település-központi	1,4	0	0	1,4	-
ÖSSZESEN		1,4	0	0	1,4	

5. TERVEZETT GAZDASÁGI TERÜLETEK (FEJLESZTÉSRE KIJELÖLT)						
Sor	Övezet	Fejlesztési terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
15.	Ipari	11,0	0	0	11,0	-
16.	Ipari	8,6	0	0	8,6	-
IPARI ÖSSZESEN		19,6	0	0	19,6	-

6. BETELEPÍTETT GAZDASÁGI TERÜLETEK						
Sor	Övezet	A terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés*
			ha	%		
17.	Kereskedelmi-szolg.	6,1	3,7	60	2,4	-
KER.-SZOLG. TER. ÖSSZESEN		6,1	3,7	60	2,4	
18.	Ipari	16,2	16,2	100	0	-
IPARI ÖSSZESEN		16,2	16,2	100	0	

A térség a 10. sz. főút mellett fekszik, mely a fővárossal, valamint nyugat felé – a Duna menti településeken keresztül – az 50 km-re lévő M1 gyorsforgalmi úttal köti össze. Szlovákia felé a kis kapacitású Mária Valéria híd áll rendelkezésre. A meglévő vasútvonalak Budapest és Komárom felé is bekapcsolják a térséget a nemzetközi vasútvonalakba, ám Budapestre csak Dorogról van személyszállítás. Összességében megállapítható, hogy bár a területi kínálat jelentős, a fejlesztési területek közlekedés-földrajzi pozíciója jelenleg nem túl erős (bezárt helyzet). A tervezett, illetve folyamatban lévő közlekedési fejlesztési beruházások (a Budapest-Esztergom vasútvonal felújítása, M10 megépítése, új főút megépítése az M1 közvetlen eléréséhez, M0 továbbépítése stb.) jelentősen javítani fogják az elérhetőséget, mely kedvező pozícióba hozza a településeket, s ezzel együtt a fejlesztési területeket (legerősebben Dorogét).

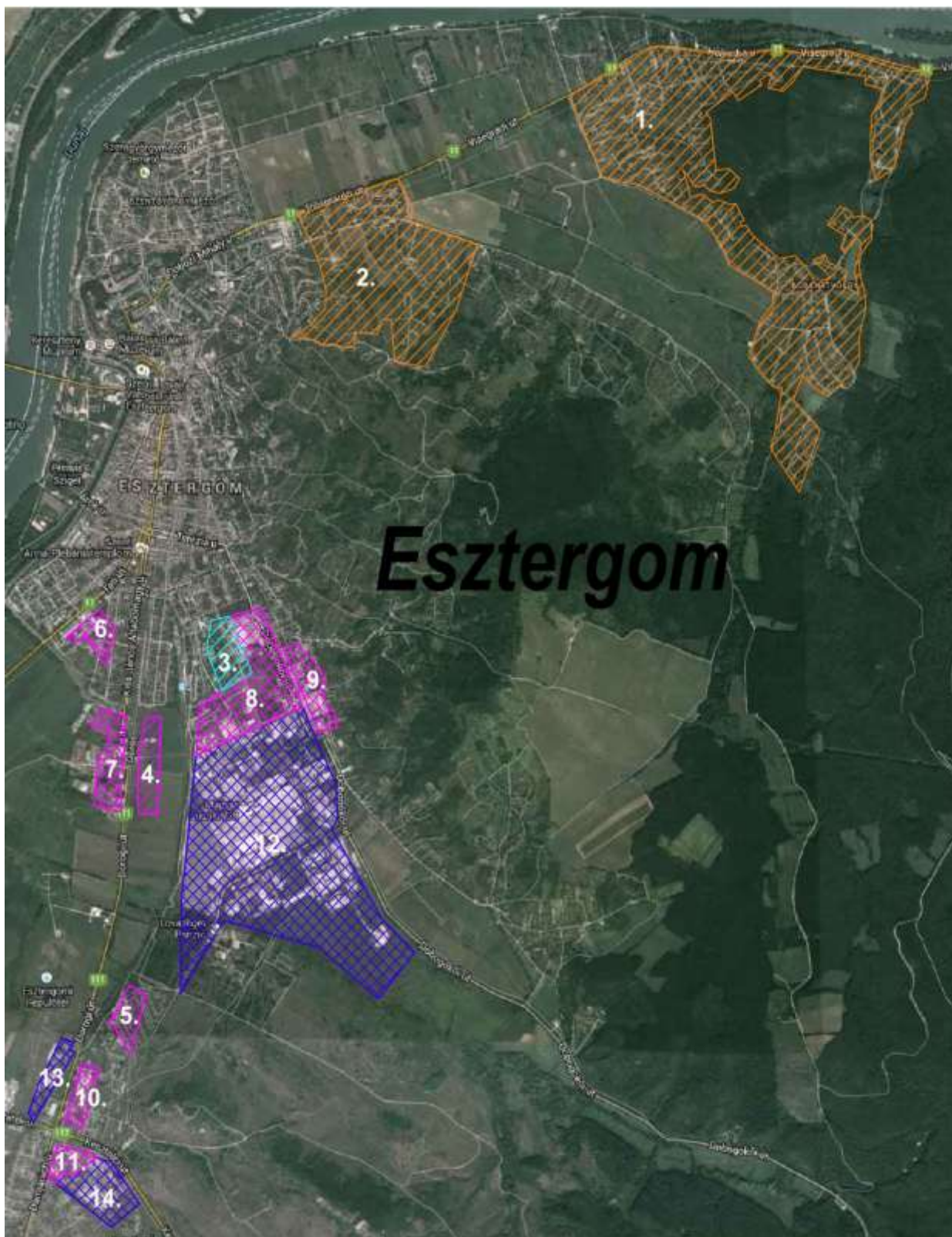
Dorogon a tervezett gazdasági területek a kialakult településszerkezettől eltérően nem a meglévő iparterületek mellett, hanem a város keleti oldalán találhatók, a tervezett gyorsforgalmi utak csomópontjához közel (a 10. sz. és a 117. sz. főút csomópontjában). Ez a helyzet közvetlen és gyors elérhetőséget biztosít a város belterületeinek érintése nélkül, így a területek pozíciója mindenképpen kedvezőnek tekinthető. A nagyobb térséget tekintve az esztergomi és dorogi fejlesztési területeknek hasonló a vonzereje (talán Esztergomé valamivel erősebb), de az esztergomi ipari park telítődése esetén felértékelődhetnek a hasonló adottságú dorogi területek.

Tokod és Tokodaltáró elérhetősége csak Dorogon keresztül vagy a 10. számú főúton keresztül valósul meg. Ezért gyengébb a fejlesztési területek pozíciója Dorogéhoz képest. Viszont mindkét település a meglévő településszerkezethez igazodva jelölte ki gazdasági területeit, melyek közel felerészelt betelepültnek tekinthetők. A települések belterületéhez képest viszonylag óriási lakóterület kínálatot jelöltek ki a tervek, kétséges, hogy ezek a területek valaha is betelepülnek figyelembe véve a vonatkozó előrejelzéseket.

Lakóterület kínálat:	116,8 ha	Vegyes terület kínálat:	1,4 ha
Gazdasági terület kínálat:	155,3 ha	Rekreációs terület kínálat:	0 ha

2.4 ESZTERGOM

Megnevezés	Népesség (fő)			
	1980	2011	2034	Trendje (2011-2034 között)
Esztergom	30 870	30 434	32 163	+1 729
Esztergomi kistérség	57 662	56 067	57 620	+1 553



1. TERVEZETT LAKÓTERÜLETEK (FEJLESZTÉSRE KIJELÖLT)						
Sor	Övezet	Fejlesztési terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
1.	kertvárosias	212,7	63,8	30	148,9	
2.	kertvárosias	97,6	14,6	15	83,0	
ÖSSZESEN		310,3	78,5	25	231,9	

2. TERVEZETT VEGYES TERÜLETEK (FEJLESZTÉSRE KIJELÖLT)						
Sor	Övezet	Fejlesztési terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
3.		9,8	6,9	70	2,9	
ÖSSZESEN		9,8	6,9	70	2,9	

3. GAZDASÁGI TERÜLETEK						
Sor	Övezet	Terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés*
			ha	%		
4.	Kereskedelmi-szolg	9,2	1,9	21	7,3	
5.	Kereskedelmi-szolg	5,8	1,6	28	4,2	
6.	Kereskedelmi-szolg	5,6	5,6	100	0	
7.	Kereskedelmi-szolg	11,3	6,5	58	4,8	
8.	Kereskedelmi-szolg	34,1	21,4	63	12,7	IP
9.	Kereskedelmi-szolg	9,1	9,1	100	0	IP
10.	Kereskedelmi-szolg	5,5	5,5	100	0	
11.	Kereskedelmi-szolg	4,7	4,2	89	0,5	
KER.-SZOLG. TER. ÖSSZESEN		70,3	52,3	74	18	
12.	ipari	175,3	140,5	80	34,8	IP
13.	ipari	5,7	4,1	72	1,6	
14.	ipari	14,3	10,7	75	3,6	
IPARI ÖSSZESEN		195,3	155,3	80	40	

* IP – Ipari park

Esztergom gazdasági területei a várostól délre helyezkednek el, elérhetőségük hasonló a dorogi területekéhez. A kertes mezőgazdasági területeken kijelölt kertvárosias lakóterületek pozíciója kissé eltér a gazdasági területekétől (gyengébbnek tekinthető), hiszen a főváros megközelíthetőségében választásra kényszerülhetnek az újonnan letelepülők: vagy a 11. sz. főutat választják a Duna mentén összenőtt települések láncolatán keresztül, vagy Esztergomon átvágva a 10 sz. főúton keresztül érhetik el a fővárost. A város demográfiai jövőképét tekintve túlzóak a kijelölt kertvárosi területek és rendkívül nehezen lesznek fenntarthatók.

Mind a gazdasági, mind a lakóterületek Esztergom kialakult településszerkezetéhez illeszkednek. Mivel a fő szállítási útvonalak a város déli felén helyezkednek el, ezért az ott kijelölt ipari park szállítási igénye nem terheli a történelmi belvárost. A nagyobb térséget tekintve a gazdasági területek várostérségen belüli pozíciója – Esztergom szerepe (közigazgatás, kereskedelem, történelmi), földrajzi helyzete, magas lakosság szám – mindenképpen központi helyzetűnek tekinthető, melyet bizonyít az ipari park nagyarányú kihasználtsága is.

Esztergomban jelentősnek tekinthető az újonnan kijelölt lakóterületek mérete, melyek szinte mindegyike meglévő kertes mezőgazdasági terület átsorolásával történt. A beépítési intenzitás növelése alapján elvileg jelentős kapacitás többlet rejlik e területekben, ugyanakkor az egykori zártkertek jellemző problémáit tekintve – Esztergom központi szerepével, városias karaktere-vonzerejével szemben – nem várható, hogy ezt a túlzó területkínálatot kihasználják a betelepülők. Ezek az extenzív területek rendkívül költségesen üzemeltethetők és nehezen lesznek fenntarthatók.

Lakóterület kínálat: 231,9 ha

Vegyes terület kínálat: 2,9 ha

Gazdasági terület kínálat: 58 ha

Rekreációs terület kínálat: 0 ha

2.5 KISBÉR ÉS ÁSZÁR

Megnevezés	Népesség (fő)			
	1980	2011	2034	Trendje (2011-2034)
Kisbér	7 388*	5 582	5 125	-457
Kisbér és Ászár együtt	7 388	7 536	6 901	-635
Kisbéri kistérség	23 454	20 777	18 711	-2 066

*Ászár 2003-ig Kisbér része volt



Kisbér-Hánta



TERÜLETKÍNÁLAT ELEMZÉSE

1. TERVEZETT VEGYES TERÜLETEK (FEJLESZTÉSRE KIJELELT)						
Sor	Övezet	Fejlesztési terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
1.	Településközponti	1,3	0	0	1,3	Kórház környéke
2.	Településközponti	1,7	0	0	1,7	Buszpályaudvar környezete
3.	Településközponti	0,7	0	0	0,7	szőlőhegy
ÖSSZESEN		4,8	0	0	4,8	

2. TERVEZETT LAKÓTERÜLETEK (FEJLESZTÉSRE KIJELELT)						
Sor	Övezet	Fejlesztési terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
4.	Falusias	4	0	0	4	Tömbbelső feltárás
5.	Falusias	5,65	0	0	5,65	Tömbbelső feltárás
6.	Falusias	5,5	0	0	5,5	-
7.	Falusias	2,6	0	0	2,6	tervezett gazdasági terület mellett
8.	Falusias	0,75	0	0	0,75	szőlőhegy, tömbbelső feltárás
9.	Falusias	1,35	0	0	1,35	szőlőhegy, tömbbelső feltárás
10.	Falusias	1	0	0	1	Barnamezős terület, volt gabona feldolgozó a tő mellett
11.	Falusias	3,4	0	0	3,4	Tömbbelső feltárás
12.	Falusias	7,1	0	0	7,1	-
13.	Falusias	6,1	0	0	6,1	szőlőhegy, tömbbelső feltárás
14.	Falusias	7	0	0	7	-
15.	Falusias	1,7	0	0	1,7	Tömbbelső feltárás
16.	Falusias	4,5	0	0	4,5	Tömbbelső feltárás
17.	Falusias	3,3	0	0	3,3	Tömbbelső feltárás
18.	Falusias	4	0	0	4	Tömbbelső feltárás
19.	Falusias	14,6	0	0	14,6	szőlőhegy, tömbbelső feltárás
20.	Falusias	8	0	0	8	Hánta- tömbbelső feltárás
21.	Falusias	5	0	0	5	Hánta zöldmezős kijelölés
ÖSSZESEN		85,5	0	0	85,5	-

3. TERVEZETT GAZDASÁGI TERÜLETEK (FEJLESZTÉSRE KIJELELT)						
Sor	Övezet	Fejlesztési terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
22.	Kereskedelmi-szolg.	5	3,3	66	1,7	Ászári Wild autóalkatrész gyár
23.	Kereskedelmi-szolg.	20	0	0	20	Ászári elkerülő út menti eltúlzott kijelölés
24.	Kereskedelmi-szolg.	4,5	0	0	4,5	
25.	Kereskedelmi-szolg.	22	1,6	8	20,4	Kisbér, kethelyi út menti fejlesztés eltúlzott
26.	Kereskedelmi-szolg.	1	0	0	1	élelmiszer üzem mellett
27.	Kereskedelmi-szolg.	4,3	0,7	16	3,6	Ászár, új bádóg üzem
28.	Kereskedelmi-szolg.	2	0	0	2	beépítetlen sportpálya
KER.-SZOLG. TER. ÖSSZESEN		58,8	5,6	9,5	53,2	
29.	Ipari	50	0	0	50	Ipari Park lenne az elkerülő út mentén
30.	Ipari	12	0	0	12	Apátipusztá, elbontott terület
31.	Ipari	36	3	8,3	33	Főút mentén 3 ingatlan épült be
32.	Ipari	30	5	16	25	
33.	Ipari	56	0	0	56	Tartalék területek, szabályozási tervet kell készíteni
34.	Ipari	19	0	0	19	
35.	Ipari	5	0	0	5	
36.	Ipari	1,5	0	0	1,5	Batthyánypusztá melletti szántó
37.	Ipari	1,5	0	0	1,5	Ökológiai folyosó része
IPARI ÖSSZESEN		211	8	3,8	238	-

4. BETELEPÍTETT GAZDASÁGI TERÜLETEK						
Sor	Övezet	Terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
38.	Kereskedelmi-szolg.	1	1	100	0	-
KER.-SZOLG. TER. ÖSSZESEN		1	1	100	0	
39.	Ipari	4	4	100	0	-
IPARI ÖSSZESEN		4	4	100	0	

5. TERVEZETT REKREÁCIÓS TERÜLETEK (FEJLESZTÉSRE KIJELÖLT)						
Sor	Övezet	Fejlesztési terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
40.	Kül. sp., szab.	3,4	0	0	3,4	
41.	Hétfélig házas üdülőterület	15	1,6	10	13,4	Északi halastóhoz kapcsolódó fejlesztés eltűzött, a meglévő épületek ökológiai folyosón találhatóak
42.	Üdülőházas üdülőterület	14	0	0	14	Hánta déli részén a tavak melletti fejlesztés eltűzött
43.	Kül. Lovassport célú ter.	3,2	0	0	3,2	Hánta Pongrácz féle fejl. volt tsz. területen, 2 helyi védett épület
ÖSSZESEN		35,6	1,6	5	33	

A megye tervezés és gazdaságfejlesztés nézőpontjából a területileg összenőtt két települést egy egységként vizsgáltuk. Korábban egy közigazgatási egységként működtek. A járás, a térség, a térszervezés-foglalkoztatás nézőpontjából a települések egy központként működnek.

Kisbér és Ászár közlekedési csomópontban fekszik (közúti és vasúti csomópont): a kapcsolatok közvetlen elérhetőséget biztosítanak Győr, Székesfehérvár, Komárom, Pápa, Oroszlány (Tatabánya) felé. Árnyalja a képet, hogy az M1 autópálya viszonylag távol fekszik (kb. 20 km), a Komárom-Székesfehérvár vasútvonalon csak napi két pár személyvonat közlekedik, a Pápa-Tatabánya vasútvonalon pedig egyáltalán nincs szállítás. Várható ugyanakkor, hogy az észak-déli közlekedési tengely a komáromi híd megépítésével és a 13. sz. főút fejlesztésével erősödni fog. Bár a gazdasági területek helyzeti potenciálja látszólag kedvező, de ennek ellentmond, hogy betelepültségük a 10 %-ot sem éri el. Ki kell emelni, hogy ezek a fejlesztési területek a nagy népességű megyei városok területkínálatával vannak versenyben, miközben a térségi munkaerő kínálat nem eléggé vonzó.

Viszonylag magas a tervezett lakóterület fejlesztések aránya, de ezek a kijelölések többségében nem járnak új terület igénybevételével, mivel zömmel tömbbelső feltárásról, a meglévő falusias lakóterületek besűrítéséről van szó. Az új lakóterületekről a településközpont és szolgáltatások elérhetősége hasonlóan kedvező, nem volt szükség új vegyes terület kijelölésére, legfeljebb kisméretű, meglévő beépített területek átsorolására.

Lakóterület kínálat: 85,5 ha

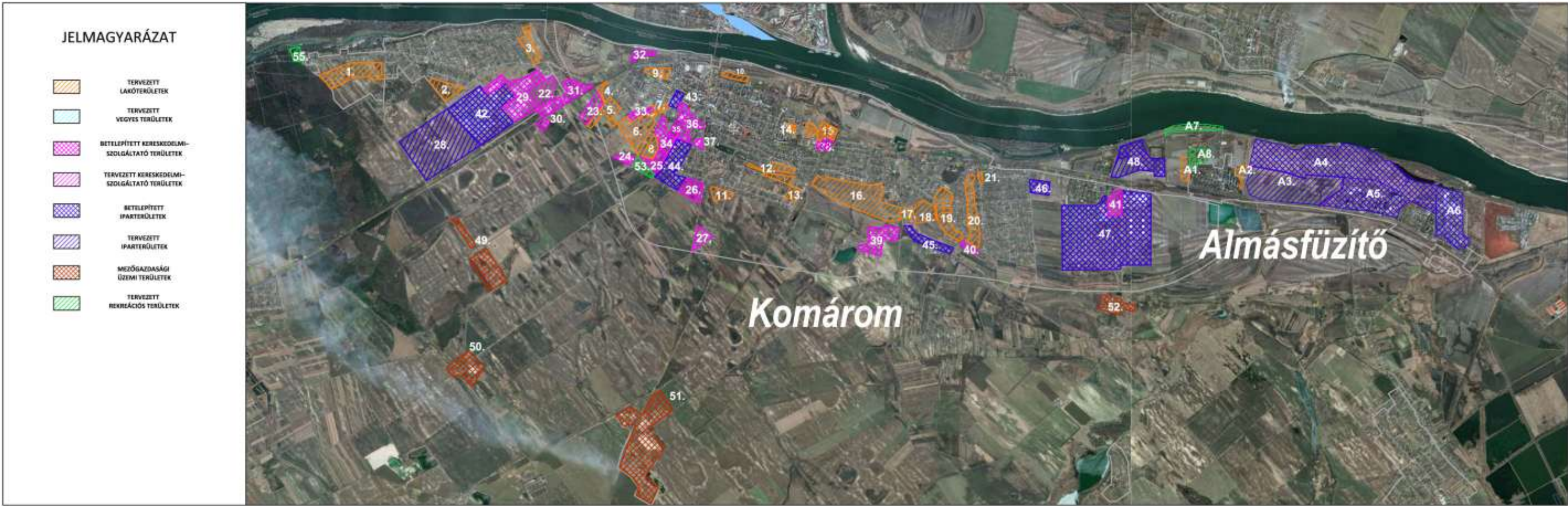
Vegyes terület kínálat: 4,8 ha

Gazdasági terület kínálat: 291,2 ha

Rekreációs terület kínálat: 33,0 ha

2.6 KOMÁROM TÉRSÉGE

Megnevezés	Népesség (fő)			
	1980	2011	2034	Trendje (2011-2034 között)
Komárom	19 918	19 729	18 632	-1 097
Almásfüzitő	2 923	2 174	1 813	-361
Komáromi kistérség	42 661	40 107	38 020	-2 087



TERÜLETKÍNÁLAT ELEMZÉSE

1. TERVEZETT LAKÓTERÜLETEK (FEJLESZTÉSRE KIJELÖLT)						
Sor	Övezet	Fejlesztési terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
1.	Falusias	20,5	0	0	20,5	-
2.	Falusias	7,5	0	0	7,5	-
3.	Falusias	7,3	1	13	6,3	-
4.	Falusias	1,5	0	0	1,5	-
5.	Falusias	8	0	0	8	-
6.	Falusias	17,1	0	0	17,1	-
7.	Falusias	1,7	0,9	54	0,8	-
8.	Falusias	4,7	0	0	4,7	-
9.	Falusias	3,7	0	0	3,7	Tömbbelső feltárásos
10.	Kertvárosias	3	0	0	3	-
11.	Falusias	4,4	0	0	4,4	-
12.	Falusias	7,5	2,1	28	5,4	Tömbbelső feltárásos
13.	Falusias	2,7	0	0	2,7	-
14.	Kertvárosias	1,3	1,3	100	0	-
15.	Kertvárosias	7	0	0	7	-
16.	Falusias	41,2	0	0	41,2	-
17.	Falusias	1,3	0	0	1,3	-
18.	Kertvárosias	8,5	0	0	8,5	-
19.	Kertvárosias	13,8	0	0	13,8	-
20.	Kertvárosias	13,8	0	0	13,8	-
21.	Falusias	0,8	0	0	0,8	-
ÖSSZESEN		177,3	5,3	4,4	172	

2. TERVEZETT GAZDASÁGI TERÜLETEK (FEJLESZTÉSRE KIJELÖLT)						
Sor	Övezet	Fejlesztési terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
22.	Kereskedelmi-szolg.	10,8	0	0	10,8	IP
23.	Kereskedelmi-szolg.	7,1	1,2	17	5,9	-
24.	Kereskedelmi-szolg.	2,8	0	0	2,8	-
25.	Kereskedelmi-szolg.	6,5	0	0	6,5	-
26.	Kereskedelmi-szolg.	8,5	0	0	8,5	-
27.	Kereskedelmi-szolg.	4,8	0	0	4,8	-
KER.-SZOLG. TER.		40,5	1,2	3	39,3	-
28.	Ipari	64,5	0	0	64,5	-
IPARI ÖSSZESEN		64,5	0	0	64,5	-

3. BETELEPÍTETT GAZDASÁGI TERÜLETEK						
Sor	Övezet	Terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
29.	Kereskedelmi-szolg.	27	27	100	0	IP
30.	Kereskedelmi-szolg.	7,2	7,2	100	0	-
31.	Kereskedelmi-szolg.	7,3	7,3	100	0	-
32.	Kereskedelmi-szolg.	3,3	2,2	66	1,1	-
33.	Kereskedelmi-szolg.	2,9	2,9	100	0	-
34.	Kereskedelmi-szolg.	8,1	8,1	100	0	-
35.	Kereskedelmi-szolg.	5,8	4	69	1,8	-
36.	Kereskedelmi-szolg.	7,7	7,7	100	0	-
37.	Kereskedelmi-szolg.	1,5	1,5	100	0	-
38.	Kereskedelmi-szolg.	3,2	3,2	100	0	-
39.	Kereskedelmi-szolg.	13,8	13,8	100	0	-
40.	Kereskedelmi-szolg.	2	2	100	0	-
41.	Kereskedelmi-szolg.	7	7	100	0	-
KER.-SZOLG. TER. ÖSSZESEN		96,5	93,6	97	2,9	-
42.	Ipari	51,8	51,8	100	0	IP
43.	Ipari	3	3	100	0	-
44.	Ipari	18,2	13,8	75	4,4	-
45.	Ipari	8,2	3,8	46	4,4	-
46.	Ipari	5,6	5,6	100	0	-
47.	Ipari	128,6	128,6	100	0	MOL telep
48.	Ipari	25,9	17,6	0	8,3	-
49.	Ipari	21,2	21,2	100	0	Mezőgazdasági major
50.	Ipari	14,9	14,9	100	0	Mezőgazdasági major
51.	Ipari	61,8	61,8	100	0	Mezőgazdasági major
52.	Ipari	9	9	100	0	Mezőgazdasági major
IPARI ÖSSZESEN		348	331	95,1	17,1	

4. TERVEZETT REKREÁCIÓS TERÜLETEK (FEJLESZTÉSRE KIJELÖLT)						
Sor	Övezet	Fejlesztési terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
53.	Különleges terület - sport	4	0	0	4	-
ÖSSZESEN		4	0	0	4	-

ALMÁSFÜZITŐ

1. TERVEZETT LAKÓTERÜLETEK (FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉG)						
Sor	Övezet	Fejlesztési terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
A1.	kertvárosias	4,5	0	0	4,5	
A2.	kisvárosias	2,5	0	0	2,5	
ÖSSZESEN		7	0	0	7	

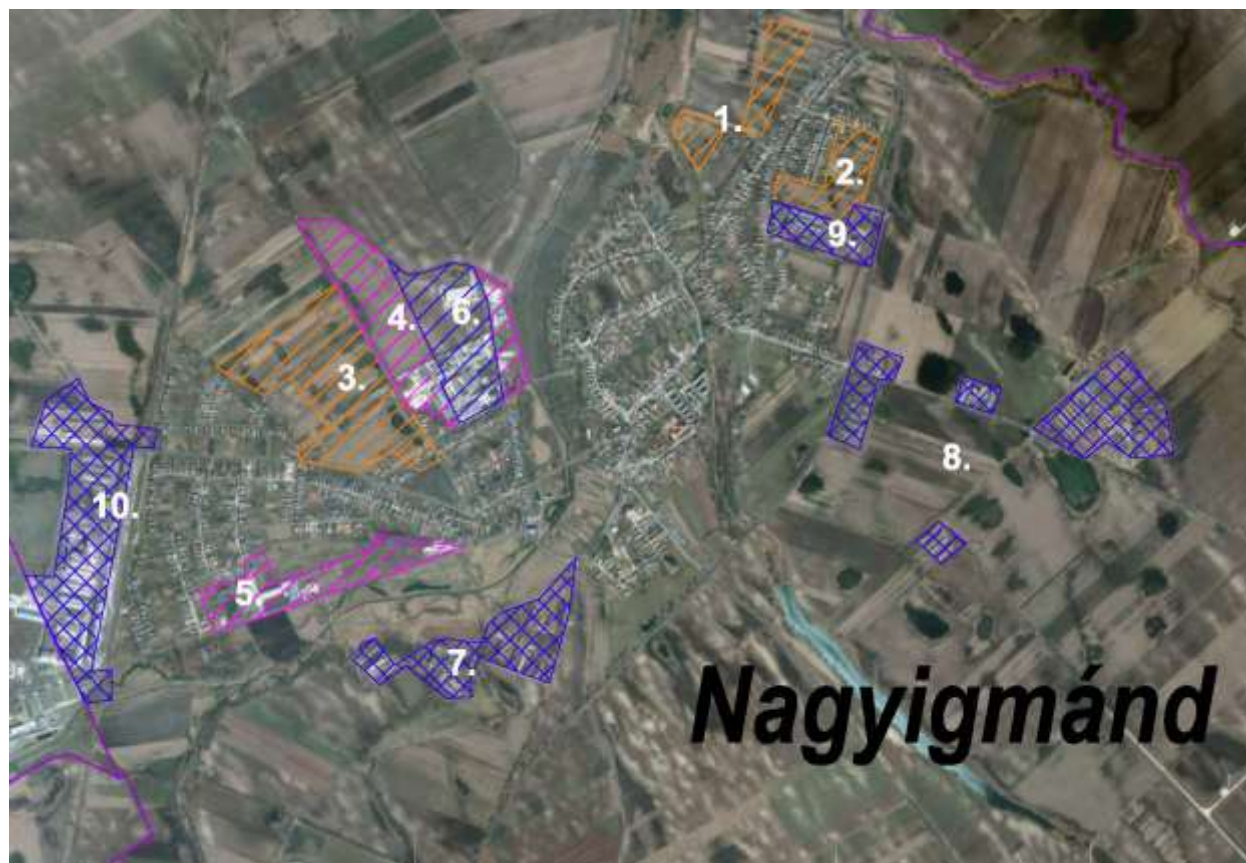
2. TERVEZETT GAZDASÁGI TERÜLETEK (FEJLESZTÉSRE KIJELÖLT)						
Sor	Övezet	Fejlesztési terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés*
			ha	%		
A3.	Ipar gazdasági	56,7	0	0	56,7	távlati
IPARI ÖSSZESEN		56,7	0	0	56,7	

3. BEÉPÍTETT GAZDASÁGI TERÜLETEK						
Sor	Övezet	Terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés*
			ha	%		
KER.-SZOLG. TER. ÖSSZESEN		0	0	0	0	
A4.	Ipar gazdasági	95,6	95,6	0	0	vörösiszaptározó
A5.	Ipar gazdasági	62,7	0	0	62,7	ebből a volt tímfoldgyár területe barnamező (35 ha) – B, IP
A6.	Ipar gazdasági	32,1	29,7	93	2,4	Mol Zrt.
IPARI ÖSSZESEN		190,4	161,0	34,5	29,4	

*B – Barnamezős terület; IP – Ipari park

4. TERVEZETT REKREÁCIÓS TERÜLETEK (FEJLESZTÉSRE KIJELÖLT)

Sor	Övezet	Fejlesztési terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
A7.	Különleges strand	8,0	0	0	8,0	
A8.	Különleges sport	6,3	2,4	38	3,9	
ÖSSZESEN		14,3	2,4	17	11,9	

NAGYIGMÁND**TERÜLETKÍNÁLAT ELEMZÉSE****1. TERVEZETT LAKÓTERÜLETEK (FEJLESZTÉSRE KIJELÖLT)**

Sor	Övezet	Fejlesztési terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
1.	Falusias	6,8	0,7	10	6,1	-
2.	Falusias	7,7	0,4	5	7,3	-
3.	Falusias	28,5	0,6	2	27,9	-
ÖSSZESEN		43,0	1,6	7	41,4	

2. TERVEZETT GAZDASÁGI TERÜLETEK (FEJLESZTÉSRE KIJELÖLT)

Sor	Övezet	Fejlesztési terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
4.	Kereskedelmi-szolg.	21,1	6,3	30	14,8	Ipari park
5.	Kereskedelmi-szolg.	12,7	5,1	40	7,6	-
KER.-SZOLG. TER. ÖSSZESEN		33,8	11,4	34	22,4	-
6.	Ipari	14,9	8	55	6,7	Ipari park
IPARI ÖSSZESEN		14,9	8	55	6,7	-

3. BETELEPÍTETT GAZDASÁGI TERÜLETEK						
Sor	Övezet	Terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
7.	Ipari	15,3	12,2	80	3,1	-
8.	Ipari	21,7	21,7	100	0	-
9.	Ipari	6,5	6,5	100	0	-
10.	Ipari	28,9	16,0	90	2,9	-
IPARI ÖSSZESEN		72,4	66,5	92	6,0	

Komárom és térsége, s így a fejlesztési területek többségének közlekedés-földrajzi pozíciója kitűnő, hiszen a kelet-nyugat, valamint az észak-dél irányú közúti és vasúti közlekedési tengely mentén fekszik. A térségben halad keresztül a Budapest-Hegyeshalom nemzetközi vasútvonal (Nagyigmándról mellékvonalon keresztül érhető el a vasút), valamint Révkomáromban jelentős kapacitású folyami kikötő helyezkedik el a Dunán. Szlovákia felé közúti és vasúti kapcsolattal is rendelkezik a térség, melyet egy új, nagy kapacitású közúti folyami híd fog tovább erősíteni. Ezért a települések gazdasági területeinek megközelíthetősége kedvező. A fejlesztési területek központi helyzete mellett az almásfüzitői és nagyigmándi ipari park – különböző okok miatt – kissé „árnyékhelyzetben” vannak. Almásfüzitő esetén a területek csak Komáromon keresztül közelíthetők meg. Ezt a helyzetet javíthatja az 1. sz. főúton nagy távlatban tervezett komáromi elkerülő út megépítése. Nagyigmánd esetén a gazdasági területek nem a főút felé eső oldalon találhatóak, hanem a település másik oldalán.

Feltűnő a kijelölt lakóterületek magas aránya (220,4 ha). Ez csak kis részben tömbbelső feltárás (9,1 ha), mely a város szerkezetének kompaktságát, és ezzel együtt kedvezőbb üzemeltetését erősíti, de nagyobb részt inkább új területek igénybevételét jelenti.

Lakóterület kínálat: 220,4 ha

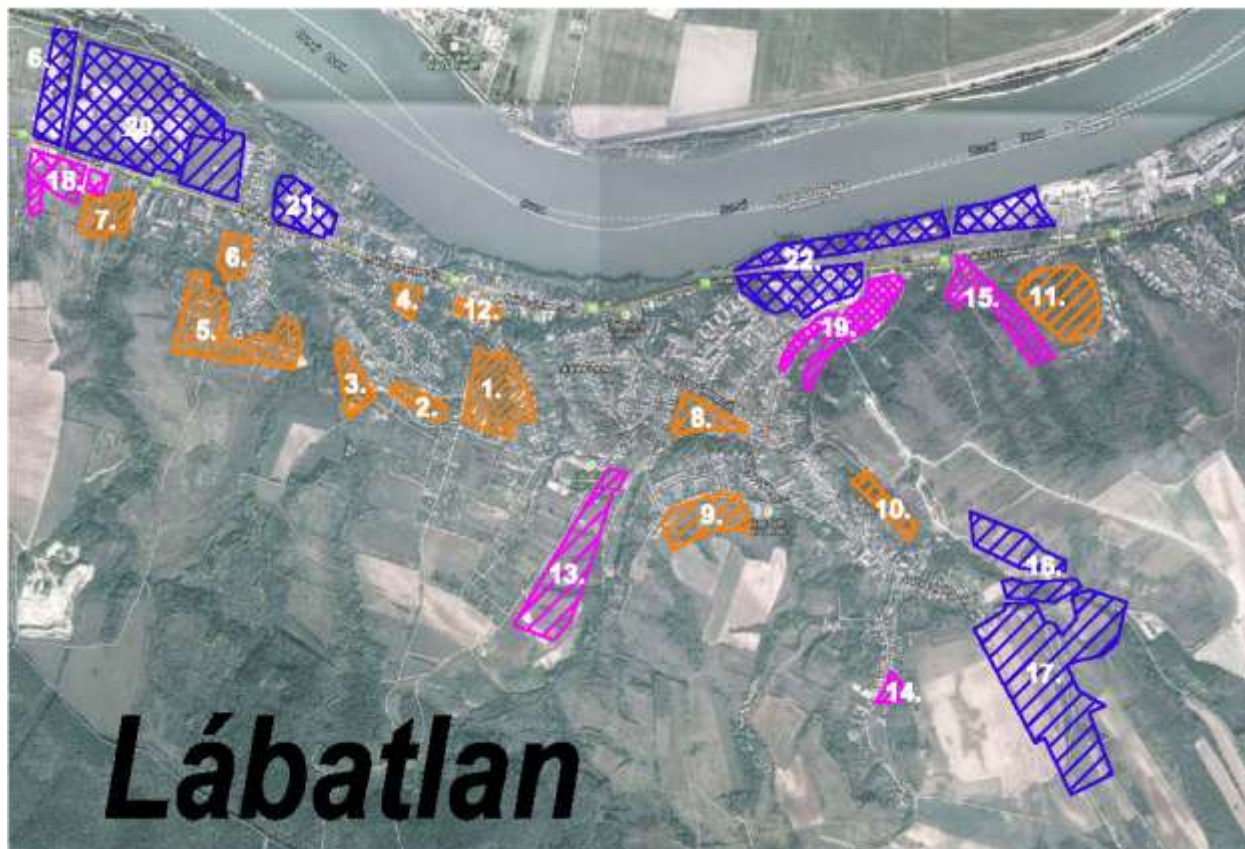
Vegyes terület kínálat: 0 ha

Gazdasági terület kínálat: 247,9 ha

Rekreációs terület kínálat: 15,9 ha

2.7 LÁBATLAN TÉRSÉGE

Megnevezés	Népesség (fő)			
	1980	2011	2034	Trendje (2011-2034 között)
Lábatlan	6 013	4 992	5 197	+205
Süttő	2 020	2 025	2 021	-4
Esztergomi kistérség	57 662	56 067	57 620	+1 553



TERÜLETKÍNÁLAT ELEMZÉSE

1. TERVEZETT LAKÓTERÜLETEK (FEJLESZTÉSRE KIJELÖLT)						
Sor	Övezet	Fejlesztési terület nagysága (ha)	Betelepülés becslt mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
1.	Kertvárosias	7,8	3,5	0	1,8	-
2.	Kertvárosias	1,4	0	0	11,2	-
3.	Kertvárosias	2,5	0	0	20,3	-
4.	Kertvárosias	1,1	0,5	0	1,5	Tömbbelső feltárásos
5.	Kertvárosias	10	0	0	3,5	-
6.	Kertvárosias	2	0	0	4,3	-
7.	Kertvárosias	3,3	0	0	1,4	-
8.	Kertvárosias	2,8	0	0	2,5	Tömbbelső feltárásos
9.	Kertvárosias	5,2	0	0	0,6	-
10.	Kertvárosias	2	0	0	10	-
11.	Kertvárosias	7,5	0	0	2	-
12.	Kertvárosias	1	1	0	3,3	-
ÖSSZESEN		47,6	4,0	0	43,6	

2. TERVEZETT GAZDASÁGI TERÜLETEK (FEJLESZTÉSRE KIJELÖLT)						
Sor	Övezet	Fejlesztési terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
13.	Kereskedelmi-szolg.	10,3	0	0	10,3	-
14.	Kereskedelmi-szolg.	0,8	0	0	0,8	-
15.	Kereskedelmi-szolg.	5,2	0	0	5,2	-
KER.-SZOLG. TER. ÖSSZESEN		16,3	0	0	16,3	-
16.	Ipari	7	0	0	7	-
17.	Ipari	26,9	0	0	26,9	-
IPARI ÖSSZESEN		33,9	0	0	33,9	-

3. BETELEPÍTETT GAZDASÁGI TERÜLETEK						
Sor	Övezet	Terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
18.	Kereskedelmi-szolg.	4,5	3,8	84	0,7	-
19.	Kereskedelmi-szolg.	6,1	4,7	77	1,4	-
KER.-SZOLG. TER. ÖSSZESEN		10,6	8,5	80	2,1	-
20.	Ipari	33,6	28	83	5,6	-
21.	Ipari	4,3	4,3	100	0	-
22.	Ipari	18,7	0	0	18,7	Holcim - B
IPARI ÖSSZESEN		46,6	41	88	24,3	

SÜTTŐ



TERÜLETKÍNÁLAT ELEMZÉSE

1. TERVEZETT LAKÓTERÜLETEK (FEJLESZTÉSRE KIJELÖLT)						
Sor	Övezet	Fejlesztési terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
1.	Falusias	1,3	0	0	1,3	Meglévő lakóterület besűrítése
2.	Kertvárosias	7,4	0	0	7,4	-
3.	Kertvárosias	2,9	0	0	2,9	-
4.	Kertvárosias	3,6	0	0	3,6	-
5.	Kertvárosias	8,9	0	0	8,9	-
ÖSSZESEN		24,1	0	0	24,1	-

2. TERVEZETT GAZDASÁGI TERÜLETEK (FEJLESZTÉSRE KIJELÖLT)						
Sor	Övezet	Fejlesztési terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
6.	Kereskedelmi-szolg	7,4	0	0	7,4	-
KER-SZOLG. ÖSSZESEN		7,4	0	0	7,4	-

3. TERVEZETT REKREÁCIÓS TERÜLETEK (FEJLESZTÉSRE KIJELÖLT)						
Sor	Övezet	Fejlesztési terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
7.	Nincs meghatározva	6,8	0	0	6,8	Távlati rekreációs terület
ÖSSZESEN		6,8	0	0	6,8	

Lábatlan gazdasági területeinek közlekedés-földrajzi helyzete nem kedvező, mivel a települést a 10. sz. főút tárja fel, a nagy kapacitású és gyors közlekedési tengelyek viszonylag messze találhatók (35 km). Sőt a város kialakult szerkezete miatt a zöldmezős gazdasági területek a Bajóti útra szorultak, messze a 10. sz. főúttól, mely még kedvezőtlenebbé teszi a gazdasági területek elérhetőségét. Általában megállapítható, hogy a meglévő iparterületek nagy része viszonylag távol helyezkedik el a lakott területektől (a település szélein), ennek ellenére a szállításból adódó konfliktus nem kivédhető. Ugyancsak konfliktusossá válhat a dél-keleti fejlesztési terület beépülése, mely szintén lakott területen keresztül érhető el a 10. sz. főút felől. A nagyobb térséget tekintve szintén nem kedvező a fejlesztési területek pozíciója, hiszen a szomszédos városokban, Nyergesújfalun, Esztergomban és Dorogon nagy mennyiségű tartalékterületek állnak rendelkezésre. A város lélekszáma hosszú távon stagnáló/ alig növekvő és mindenképpen előregedőnek értékelhető a jövőbeli korösszetétel. Így a Lábatlanon kijelölt közel 50 ha-nyi gazdasági terület kissé túlzónak tekinthető. (Süttőn ennek töredékét jelölték ki kereskedelmi-szolgáltató területként)

A kijelölt tartalék lakóterületek elhelyezkedése mindkét településen jónak mondható, de mennyiségük eltúlzott a nagytérségben betöltött szerepüket tekintve. Érdekes és újragondolandó viszont, hogy Lábatlan egyáltalán nem számol a természeti adottságok kihasználásával (Duna, Gerecse), s ezért fejlesztési területet sem jelöltek a tervben, és Süttő is csak távlati rekreációs területet jelölt ki.

Lakóterület kínálat: 43,6 ha

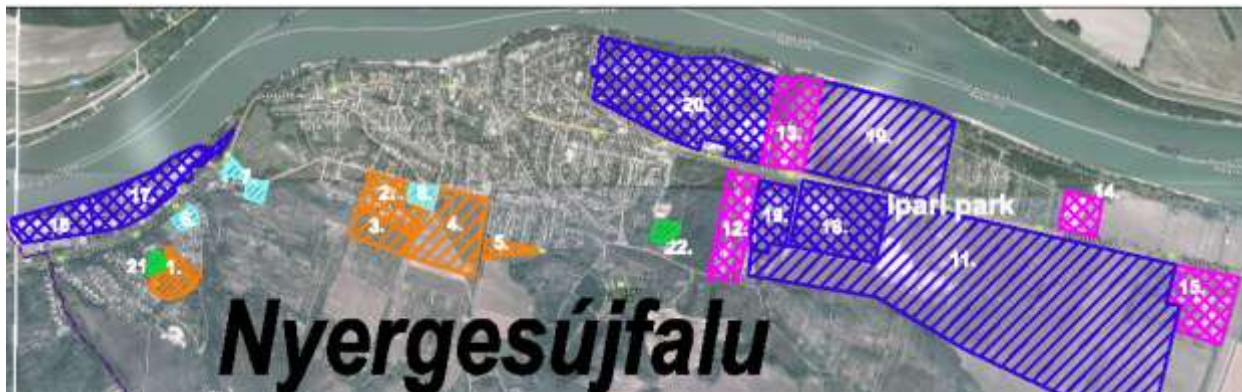
Vegyes terület kínálat: 0,0 ha

Gazdasági terület kínálat: 84,0 ha

Rekreációs terület kínálat: 6,8 ha

2.8 NYERGESÚJFALU

Megnevezés	Népesség (fő)			
	1980	2011	2034	Trendje (2011-2034 között)
Nyergesújfalu	8 095	7 552	7 408	-144
Esztergomi kistérség	57 662	56 067	57 620	+1 553



TERÜLETKÍNÁLAT ELEMZÉSE

1. TERVEZETT LAKÓTERÜLETEK (FEJLESZTÉSRE KIJELÖLT)						
Sor	Övezet	Fejlesztési terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
1.	Kertvárosias	4,5	0	0	4,5	-
2.	Falusias	7,6	7,6	100	0	-
3.	Falusias	5,2	0	0	5,2	-
4.	Kisvárosias	16	0	0	16	-
5.	Falusias	2	2	100	0	-
ÖSSZESEN		35,3	9,6	27	25,7	

2. TERVEZETT VEGYES TERÜLETEK (FEJLESZTÉSRE KIJELÖLT)						
Sor	Övezet	Fejlesztési terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
6.	Településközponti	1,2	0	0	1,2	Tartalék terület
7.	Településközponti	2,1	0,5	25	1,6	-
8.	Településközponti	1,8	0	0	1,8	Tartalék terület
ÖSSZESEN		5,1	0,5	10	4,6	

3. TERVEZETT GAZDASÁGI TERÜLETEK (FEJLESZTÉSRE KIJELÖLT)						
Sor	Övezet	Fejlesztési terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
10.	Ipari	42,7	0	0	42,7	-
11.	Ipari	75,1	0	0	157,5	-
IPARI ÖSSZESEN		117,2	0	0	117,2	-

4. BETELEPÍTETT GAZDASÁGI TERÜLETEK						
Sor	Övezet	Terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
12.	Kereskedelmi-szolg.	11,1	11,1	100	0	IP
13.	Kereskedelmi-szolg.	13,4	6	45	7,4	-
14.	Kereskedelmi-szolg.	4,8	2,8	58	2	-
15.	Kereskedelmi-szolg.	13,3	10,8	81	2,5	-
KER.-SZOLG. TER. ÖSSZESEN		42,6	30,7	72	11,9	
16.	Ipari	8,2	8,2	100	0	-
17.	Ipari	14,5	14,5	100	0	-
18.	Ipari	124,0	8,1	6	115,9	IP
19.	Ipari	20	5,1	25	14,9	-
IPARI ÖSSZESEN		166,7	35,9	21	130,8	

5. TERVEZETT REKREÁCIÓS TERÜLETEK (FEJLESZTÉSRE KIJELÖLT)						
Sor	Övezet	Fejlesztési terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
20.	Különleges-sport és szabadidős terület	1	0	0	1	-
21.	Különleges-sport és szabadidős terület	1,4	0	0	1,4	-
ÖSSZESEN		2,4	0	0	2,4	

A fejlesztési területek közlekedés-földrajzi helyzete kedvezőbb, mint Látatlan esetében (Esztergomhoz, fővároshoz közelebb), mivel az elmúlt évtized fejlesztéseinek köszönhetően gyorsabban elérhetővé vált a főváros (117. sz. főút megépítése – Tát, Dorog, Tokodaltáró elkerülése). Ez a pozíció az Esztergom térségében tervezett közúti beruházásokkal tovább erősödhet.

Az ipari park területkínálatának (200 ha) vonzereje elsősorban Esztergom és Dorog ipari parkjának telítődésétől függ. Amíg e városokban rendelkezésre állnak megfelelő területek, addig a nyergesújfalui ipari területek pozíciója inkább gyengének tekinthető, mennyisége a speciális betelepülési igényektől eltekintve, túlzó. A munkaerő kínálat terén nem lehet kalkulálni jelentős tartalékokkal. Látatlanhoz hasonlóan, a város nem jelölt ki turizmusfejlesztéssel összefüggő tartalék területeket!

Lakóterület kínálat: 25,7 ha

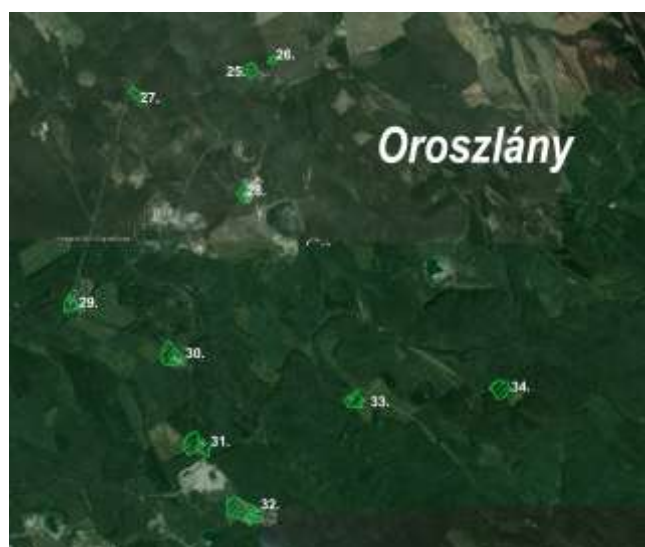
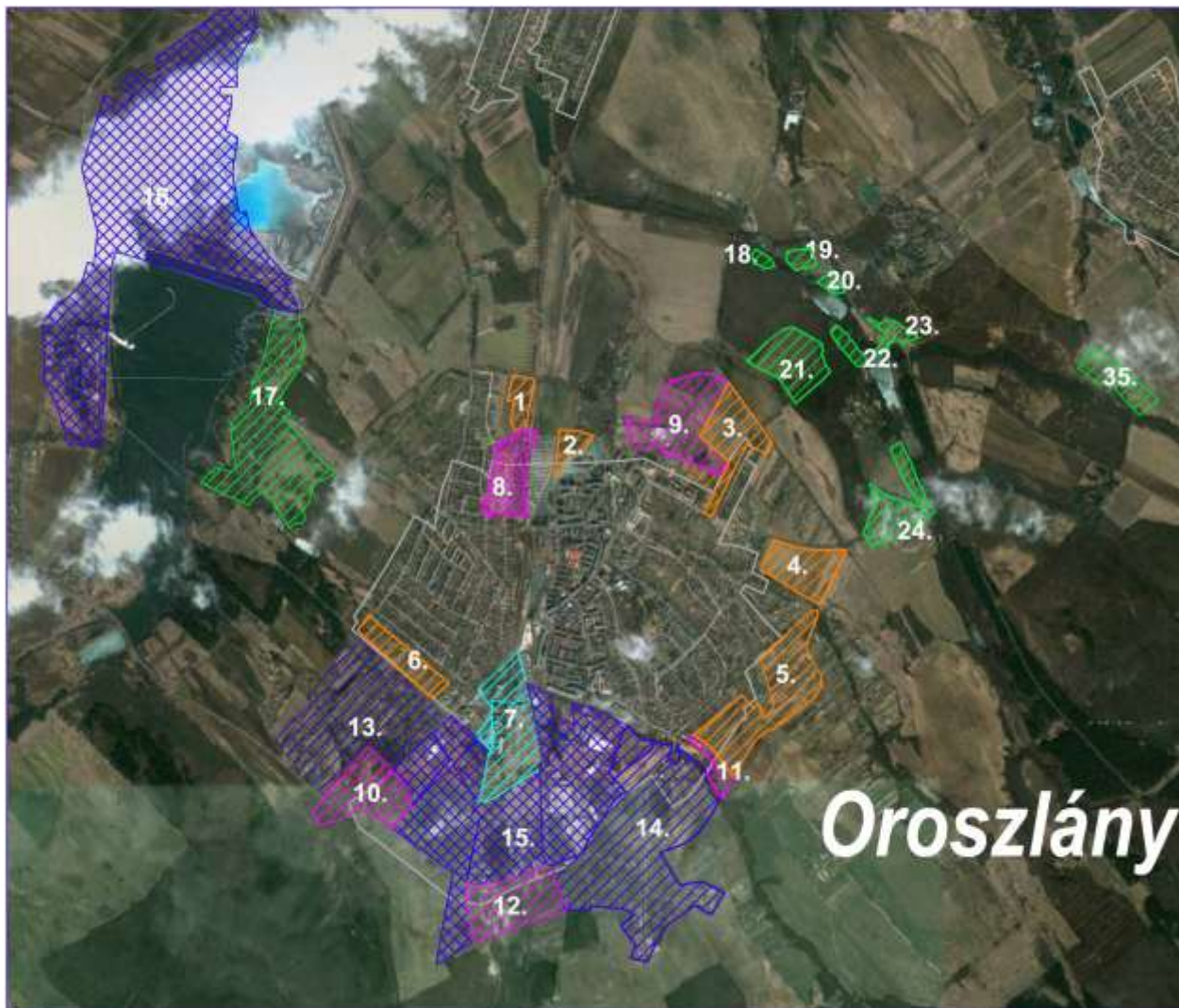
Vegyes terület kínálat: 4,6 ha

Gazdasági terület kínálat: 260,0 ha

Rekreációs terület kínálat: 2,4 ha

2.9 OROSLÁNY

Megnevezés	Népesség (fő)			
	1980	2011	2034	Trendje (2011-2034 között)
Oroszlány	20 613	18 627	15 919	-2 708
Oroszlányi kistérség	28 486	26 353	22 704	-3 649



TERÜLETKÍNÁLAT ELEMZÉSE

1. TERVEZETT LAKÓTERÜLETEK (FEJLESZTÉSRE KIJELELT)						
Sor	Övezet	Fejlesztési terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
1.	Kertvárosias	4,4	0	0	4,4	
2.	Nagyvárosias	3,6	0	0	3,6	
3.	Kertvárosias	16,9	0	0	16,9	
4.	Kertvárosias	13,4	0	0	13,4	
5.	Kertvárosias	30,9	3,6	12	17,3	
6.	Kertvárosias	9,3	0	0	9,3	
ÖSSZESEN		78,5	3,6	5	74,9	

2. TERVEZETT VEGYES TERÜLETEK (FEJLESZTÉSRE KIJELELT)						
Sor	Övezet	Fejlesztési terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
7.	Központi vegyes	26,4	0	0	26,4	Az egykori szénesztályozó barnamezős területe - B
ÖSSZESEN		26,4	0	0	26,4	

3. TERVEZETT GAZDASÁGI TERÜLETEK (FEJLESZTÉSRE KIJELELT)						
Sor	Övezet	Fejlesztési terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
8.	Kereskedelmi-szolg	12,8	4,3	34	8,5	
9.	Kereskedelmi-szolg	24,1	3,8	16	20,3	
10.	Kereskedelmi-szolg	20,5	0	0	20,5	
11.	Kereskedelmi-szolg	3,6	0	0	3,6	
12.	Kereskedelmi-szolg	20,6	10,2	50	10,4	
KER.-SZOLG. TER. ÖSSZESEN		81,6	18,3	22,5	63,3	
13.	Ipari	57,2	0	0	57,2	zártkert átsorolása
14.	Ipari	84,8	0	0	84,8	részben zártkert átsorolása
IPARI ÖSSZESEN		155	0	0	142,0	

4. BETELEPÍTETT GAZDASÁGI TERÜLETEK						
Sor	Övezet	Terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés*
			ha	%		
KER.-SZOLG. TER. ÖSSZESEN		0	0	0	0	
15.	Ipari	124,4	57,4	46,1	67,0	Egy része az egykori oroslányi szénesztályozó területe – B – IP
16.	Ipari	189,4	189,4	100	0	
IPARI ÖSSZESEN		313,8	246,8	78,6	67,0	

*B – Barnamezős; IP – Ipari park

5. TERVEZETT REKREÁCIÓS TERÜLETEK (FEJLESZTÉSRE KIJELELT)						
Sor	Övezet	Fejlesztési terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés*
			ha	%		
20.	Hévígház uduló	50	20,0	40	50	Volt zártkert
21.	Hévígház uduló	1,1	0,0	0	1,1	
22.	Hévígház uduló	6	3,6	60	6,0	
23.	Különleges idegenforgalmi	1,3	0,0	0	1,3	
24.	Különleges idegenforgalmi	14,8	0,0	0	14,8	
25.	Hévígház uduló	2,6	1,8	70	2,6	Volt zártkert
26.	Különleges idegenforgalmi	2,9	0,0	0	2,9	
27.	Különleges idegenforgalmi	13,3	2,0	15	13,3	Részben uduló
28.	Különleges idegenforgalmi	2,3	2,3	100	2,3	B

5. TERVEZETT REKREÁCIÓS TERÜLETEK (FEJLESZTÉSRE KIJELÖLT)						
Sor	Övezet	Fejlesztési terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés*
			ha	%		
29.	Különleges idegenforgalmi	0,6	0,2	40	0,6	B
30.	Különleges idegenforgalmi	1,5	0,3	20	1,5	B
31.	Különleges idegenforgalmi	1,6	1,6	100	1,6	B
32.	Különleges idegenforgalmi	1,9	0,3	15	0	B
33.	Különleges idegenforgalmi	5,2	0,5	10	5,2	
34.	Különleges idegenforgalmi	5,9	4,7	80	0	B
35.	Különleges idegenforgalmi	7,6	0,0	0	0	B
36.	Különleges idegenforgalmi	2,8	0,6	20	2,5	
37.	Különleges idegenforgalmi	3,7	0,9	25	2,6	
38.	Hétvégi házas üdülő	8,6	0,0	0	8,6	
ÖSSZESEN		133,7	38,9	29	94,8	

*B – Barnamezős terület

A város gazdasági területei többségében a település déli részein találhatók, az egykori ipari területekhez illeszkedve. Az ipari park a kelet-nyugati közlekedési tengelytől (M1) mindössze 15 km-re fekszik, a Budapest-Hegyeshalom nemzetközi vasútvonalhoz mellékvonal csatlakozik, melynek folytatása jelenleg kihasználatlan iparvágányként tárja fel a területet. Kisbér és Tatabánya felé közvetlen kapcsolattal rendelkezik város, Székesfehérvár felé viszont nem kielégítő a kapcsolat. A kapcsolati hiányosság ellenére a fejlesztési területek közlekedés-földrajzi pozíciója jónak tekinthető, melyet bizonyít, hogy az ipari parkba több, jelentős árbevételű vállalkozás települt be.

Jelentős a lakóterület kijelölés mérete, főként a város keleti oldalán, mely a kialakult településszerkezet, terület felhasználáshoz jól csatlakozik. A településközpont és a vasútállomás alig 2 km-re fekszik a kijelölt lakóterülettől, így a szolgáltatások, és a megyeszékhely is viszonylag gyorsan elérhető, ezért nem volt szükség új alközpont kijelölésére. Kérdéses a nagy mennyiségű tartalék lakóterület kijelölése, miközben a város és a kistérség népessége zsugorodik.

Oroszlány esetében is érdemes kiemelni a rekreációs területek kérdését. A hétvégi házas területek a Bokdi-horgásztóhoz és a Majk térségében lévő zártkertekhez kötődnek, melyek tervezett területbővítése kismértékű. A további fejlesztési területek – a belterülettől távol – főként a turizmus erősítését szolgálják: többek között meglévő épített értékekhez (Vértesszentkereszt, Majk pusztá) köthetők, vagy a Vértes erdejében megbúvó, használaton kívüli tárnák és kapcsolódó építmények területeinek átsorolását, újrahasznosítását támogatják. Összterületük túlzónak értékelhető, az adottságok és elszórt helyzetük miatt nagyon költséges az infrastruktúrájuk fejlesztése és bizonytalan a turisztikai potenciáljuk is.

Lakóterület kínálat: 74,9 ha

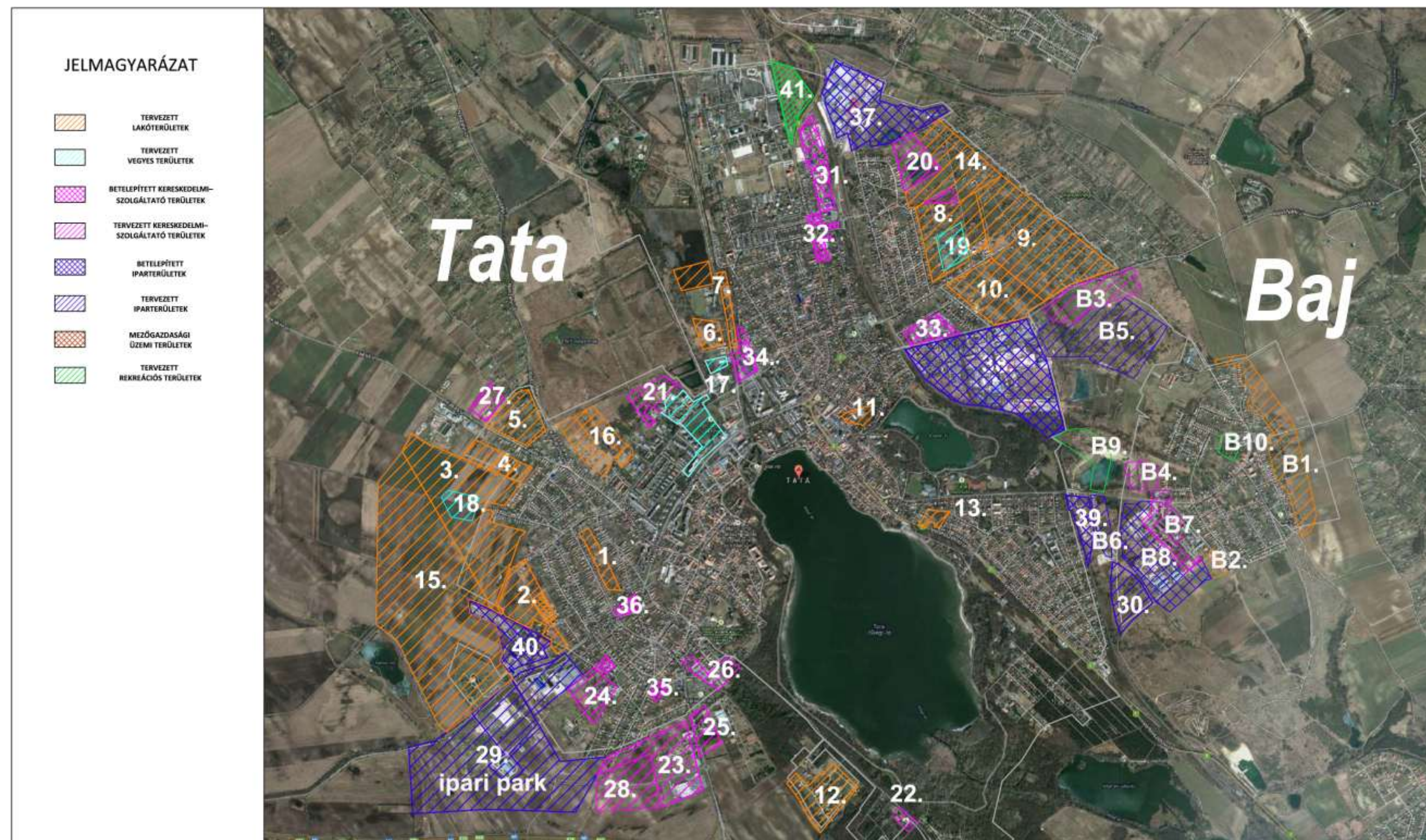
Vegyes terület kínálat: 26,4 ha

Gazdasági terület kínálat: 272,3 ha

Rekreációs terület kínálat: 94,8 ha

2.10 TATA ÉS BAJ

Megnevezés	Népesség (fő)			
	1980	2011	2034	Trendje (2011-2034 között)
Tata	24 615	24 906	24 063	-843
Baj	1 795	2 870	3 335	+465
Tatai kistérség	38 979	40 307	39 632	-675



TERÜLETKÍNÁLAT ELEMZÉSE

1. TERVEZETT LAKÓTERÜLETEK (FEJLESZTÉSRE KIJELELT)						
Sor	Övezet	Fejlesztési terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
1.	Kertvárosias	3,5	0	0	3,5	Tömbfeltárásos
2.	Kertvárosias	12,5	1,5	12	11	-
3.	Falusias	39,6	1	2	38,6	-
4.	Falusias	6,3	1,6	25	4,7	-
5.	Falusias	9	~6	~66	3	Jelenleg zártkert, a kínálat becsült adat
6.	Kertvárosias	3	3	100	0	-
7.	Kertvárosias	6,5	0	0	6,5	-
8.	Kertvárosias	14,8	~3	~20	~11,8	Jelenleg zártkert, a kínálat becsült adat
9.	Falusias	40,7	~20	~50	~20,7	Jelenleg zártkert, a kínálat becsült adat
10.	Kertvárosias	16,5	~3	~20	~13,5	Jelenleg zártkert, a kínálat becsült adat
11.	Kertvárosias	1,8	0,7	35	1,1	-
12.	Kertvárosias	1,6	0	0	1,6	-
13.	Kertvárosias	11,3	~5	~50	6,3	-
14.	Kertvárosias	20	5,3	26,5	14,7	Jelenleg zártkert, a kínálat becsült adat, tartalék terület
15.	Falusias	100	0	0	100	Tartalék terület
16.	Kertvárosias	10,2	0	0	10,2	Tartalék terület
ÖSSZESEN		297,3	50,1	16,8	247,2	Ebből 110,2 ha tartalék

2. TERVEZETT VEGYES TERÜLETEK (FEJLESZTÉSRE KIJELELT)						
Sor	Övezet	Fejlesztési terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
17.	Település-központi	11,2	11,2	100	0	Meglévő beépített terület átsorolása
18.	Vegyes	3,7	0	0	3,7	-
19.	Vegyes	4,5	0	0	4,5	-
ÖSSZESEN		19,4	11,2	57,7	8,2	

3. TERVEZETT GAZDASÁGI TERÜLETEK (FEJLESZTÉSRE KIJELELT)						
Sor	Övezet	Fejlesztési terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés*
			ha	%		
20.	Kereskedelmi-szolg.	7,2	0	0	7,2	-
21.	Kereskedelmi-szolg.	5,8	0,8	13	5	-
22.	Kereskedelmi-szolg.	1,4	1,1	100	0,3	-
23.	Kereskedelmi-szolg.	18	13,3	74	4,7	IP
24.	Kereskedelmi-szolg.	7,5	2,8	37	4,7	-
25.	Kereskedelmi-szolg.	4,2	1,6	38	2,6	-
26.	Kereskedelmi-szolg.	4	2,3	57	1,7	-
27.	Kereskedelmi-szolg.	3,1	2,5	80	0,6	-
28.	Kereskedelmi-szolg.	13	0	0	13	IP
KER.-SZOLG. TER. ÖSSZESEN		64,2	24,4	38	39,8	
29.	ipari	84,5	17,7	21	66,8	IP
30.	ipari	8,2	0	0	8,2	-
IPARI ÖSSZESEN		92,7	42,1	45	75	

*IP – Ipari park

4. BETELEPÍTETT GAZDASÁGI TERÜLETEK						
Sor	Övezet	Kijelölt terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
31.	Kereskedelmi-szolg.	7,5	7,5	100	0	-
32.	Kereskedelmi-szolg.	2,4	2,4	100	0	-
33.	Kereskedelmi-szolg.	4,3	4,3	100	0	-
34.	Kereskedelmi-szolg.	3,7	3,7	100	0	-
35.	Kereskedelmi-szolg.	1,0	1,0	100	0	-
36.	Kereskedelmi-szolg.	1,5	1,5	100	0	-
KER.-SZOLG. TER. ÖSSZESEN		20,4	20,4	100	0	
37.	Ipari	25,6	17,1	67	8,5	-
38.	Ipari	48,7	48,7	100	0	-
39.	Ipari	4,6	3,5	76	1,1	-
40.	Ipari	10,8	10,8	100	0	-
IPARI ÖSSZESEN		89,4	80,1	89,5	9,6	

5. TERVEZETT REKREÁCIÓS TERÜLETEK (FEJLESZTÉSRE KIJELELT)						
Sor	Övezet	Fejlesztési terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
41.	Különleges-sport és szabadidős terület	7,5	0	0	7,5	-
ÖSSZESEN		7,5	0	0	7,5	

BAJ

TERÜLETKÍNÁLAT ELEMZÉSE

1. TERVEZETT LAKÓTERÜLETEK (FEJLESZTÉSRE KIJELELT)						
Sor	Övezet	Fejlesztési terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
B1.	Kertvárosias	21,6	0	0	21,6	
B2.	Kertvárosias	1,7	0	0	1,7	
ÖSSZESEN		23,3	0	0	23,3	

2. TERVEZETT GAZDASÁGI TERÜLETEK (FEJLESZTÉSRE KIJELELT)						
Sor	Övezet	Fejlesztési terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
B3.	Kereskedelmi-szolg	12,5	0	0	12,5	
B4.	Kereskedelmi-szolg	4,4	0	0	4,4	
KER.-SZOLG. TER. ÖSSZESEN		16,9	0	0	16,9	
B5.	Ipari	28,2	0	0	28,2	zártkert
B6.	Ipari	3,8	0	0	3,8	
IPARI ÖSSZESEN		32,0	0	0	32,0	

3. BETELEPÍTETT GAZDASÁGI TERÜLETEK						
Sor	Övezet	Terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
B7.	Kereskedelmi-szolg	8,4	8,4	100	0	
KER.-SZOLG. TER. ÖSSZESEN		8,4	8,4	100	0	
B8.	Ipari-gazdasági	20,7	17	82	3,7	
IPARI ÖSSZESEN		20,7	17	82	3,7	

4. TERVEZETT REKREÁCIÓS TERÜLETEK (FEJLESZTÉSRE KIJELELT)						
Sor	Övezet	Fejlesztési terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
B9.	Különleges rekreác.	7,8	0	0	7,8	
B10.	Különleges sport	1,9	0	0	1,9	
B11.	Különleges rekreác.	9,3	0	0	9,3	
ÖSSZESEN		19	0	0	19	

Tata és szűkebb térségének közlekedés-földrajzi pozíciója kitűnő, hiszen az egyik legerősebb európai közlekedési tengelyen (nemzetközi vasútvonal, M1 gyorsforgalmi út) fekszik, gyakorlatilag folyamatos településszövetben Baj-Vértesszőlős-Tatabánya településegüttessel. A gazdasági területek zöme az 1.sz. főút, vagy a gyorsforgalmi út mellett található, viszont a területek helyzeti potenciálja egymástól eltérő. A gyorsforgalmi út mellett lévő Barina Ipari Park percek alatt elérhető az autópályáról, míg a főút mellett fekvő meglévő és tervezett ipari területek csak a városon keresztül közelíthetők meg. Ez határozottan megnöveli az átmenő forgalmat a városban.

Jelentős a lakóterület-bővítési szándék, igaz ennek közel harmada tartalékterület, csak településszerkezeti tervben jelenik meg (ezeket külön kezeltük). A fennmaradó területek többsége a kertes mezőgazdasági területek lakóövezeti átsorolása. E bővítések a városközponttól távol vannak, ezért a tervezők gondoskodtak kapcsolódó vegyes terület (alközpont) kijelöléséről is, mely a szolgáltatások helyi elérését teszi lehetővé az új „városrészek” lakosai számára.

A településrendezési tervben kismértékű rekreációval összefüggő – sport, szabadidő - területnövelés jelenik meg. Új, turisztikai fejlesztéssel összefüggő területkijelölés nincs.

Lakóterület kínálat: 270,5 ha (ebből 110,2 ha tartalék)

Vegyes terület kínálat: 8,2 ha

Gazdasági terület kínálat: 177,0 ha (ebből 13 ha tartalék)

Rekreációs terület kínálat: 26,5 ha

2.11 TÁT

Megnevezés	Népesség (fő)			
	1980	2011	2034	Trendje (2011-2034 között)
Tát	5 343	5 343	4 990	-353
Esztergomi kistérség	57 662	56 067	57 620	+1 553



TERÜLETKÍNÁLAT ELEMZÉSE

1. TERVEZETT LAKÓTERÜLETEK (FEJLESZTÉSRE KIJELÖLT)						
Sor	Övezet	Fejlesztési terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
1.	Kertvárosias	68,5	0	0	68,5	Tartalék lakóterület
2.	Kertvárosias	10,2	2	19	8,2	-
ÖSSZESEN		78,7	2	3	76,7	

2. TERVEZETT VEGYES TERÜLETEK (FEJLESZTÉSRE KIJELÖLT)						
Sor	Övezet	Fejlesztési terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
3.	Településközponti	0,8	0	0	0,8	-
4.	Településközponti	2,4	1	41	1,4	-
5.	Településközponti	0,6	0	0	0,6	-
ÖSSZESEN		3,8	1	26	2,8	

3. TERVEZETT GAZDASÁGI TERÜLETEK (FEJLESZTÉSRE KIJELÖLT)						
Sor	Övezet	Fejlesztési terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
6.	Kereskedelmi-szolg.	10,1	0,7	7	9,4	-
KER.-SZOLG. TER. ÖSSZESEN		10,1	0,7	7	9,4	
7.	ipari	9,5	0	0	9,5	Távlati ipari-gazdasági terület
IPARI ÖSSZESEN		9,5	0	0	9,5	

4. BETELEPÍTETT GAZDASÁGI TERÜLETEK)						
Sor	Övezet	Terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
8.	Kereskedelmi-szolg.	1,6	1,6	100	0	-
9.	Kereskedelmi-szolg.	6,8	6,8	100	0	-
KER.-SZOLG. TER. ÖSSZESEN		8,4	8,4	100	0	
10.	Ipari	5	5	100	0	-
IPARI ÖSSZESEN		5	5	100	0	

5. TERVEZETT REKREÁCIÓS TERÜLETEK (FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉG)						
Sor	Övezet	Fejlesztési terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
11.	Üdülőházas üdülőterület	10,8	0	0	10,8	-
12.	Különleges-sport és szabadidős terület	19,7	0	0	19,7	-
13.	Különleges-sport és szabadidős terület	12,0	0	0	12,0	Tartalék terület
ÖSSZESEN		42,5	0	0	42,5	

Tát fejlesztési területeinek megközelíthetősége hasonlóan kedvező, mint a Nyergesújfalué, de a frissen várossá vált településnek nincsenek olyan erős ipari hagyományai, mint Esztergomnak, Dorognak, vagy Nyergesújfalunak. Nem véletlen, hogy csupán 19 ha gazdasági területet jelöltek ki a településen. Tát inkább a rekreáció erősítését célozta meg: üdülőházas üdülőterületet, valamint különleges szabadidő központ területet jelöltek ki a településrendezési tervben, mely – Esztergomot leszámítva – egy új jövőorientált területkínálat megjelenését jelenti a Duna mentén.

Lakóterület kínálat: 76,7 ha

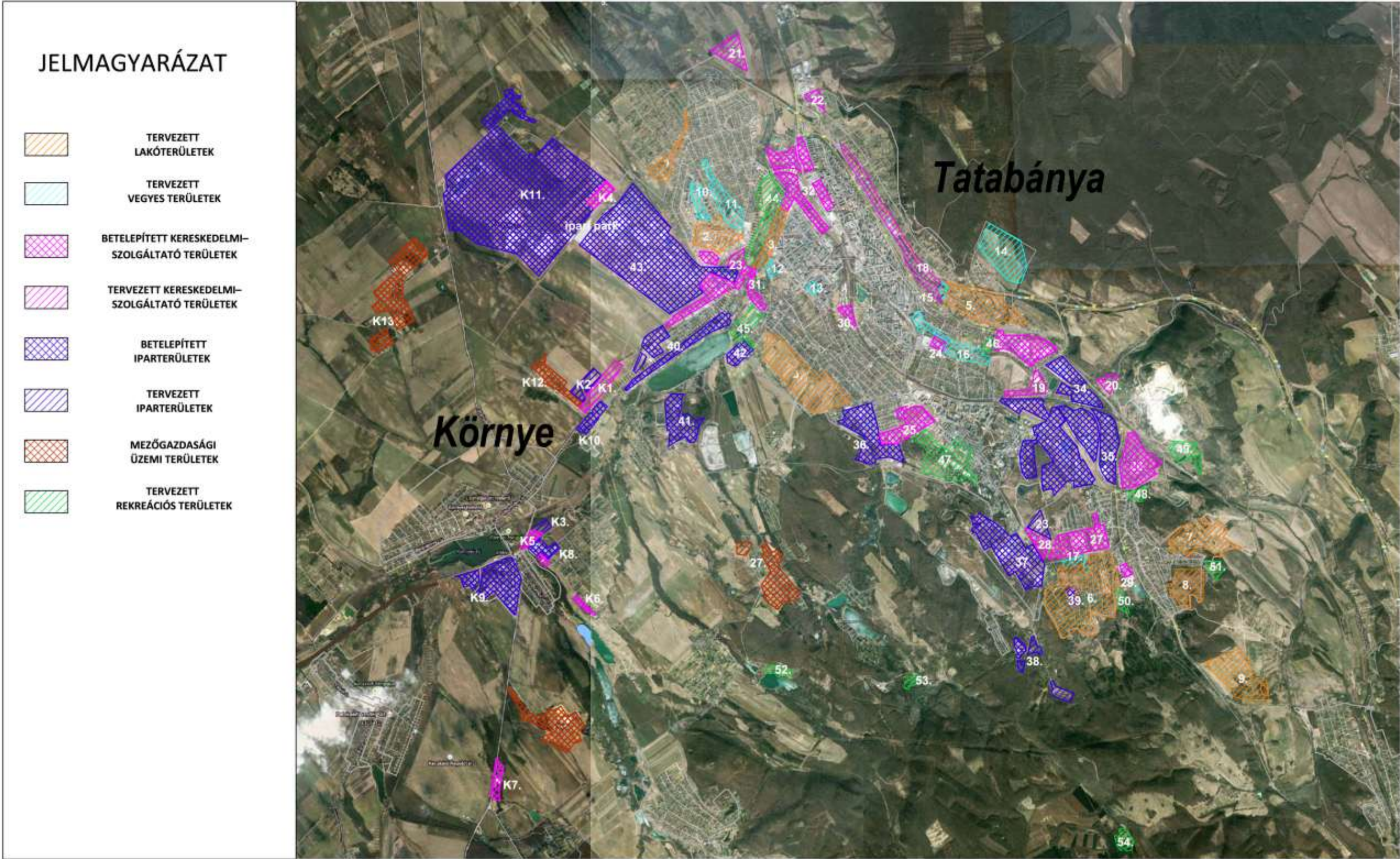
Vegyes terület kínálat: 2,8 ha

Gazdasági terület kínálat: 19,0 ha

Rekreációs terület kínálat: 42,5 ha

2.12 TATABÁNYA TÉRSÉGE

Megnevezés	Népesség (fő)			
	1980	2011	2034	Trendje (2011-2034 között)
Tatabánya	76 157	69 229	62 252	-6977
Környe és Vértesszőlős	6 097	7 372	6 498	-874
Tatabányai kistérség	91 255	87 013	78 057	-8956



TERÜLETKÍNÁLAT ELEMZÉSE

1. TERVEZETT LAKÓTERÜLETEK (FEJLESZTÉSRE KIJELELT)						
Sor	Övezet	Fejlesztési terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
1.	Kertvárosias	10,5	0	0	10,5	
2.	Kertvárosias	23,0	9,0	39	14,0	
3.	Kertvárosias	11,5	0	0	11,5	
4.	Falusias	52,4	3,6	7	48,8	
5.	Falusias	36,0	8,8	24	27,2	részben kertvárosias
6.	Kertvárosias	78,2	56,4	72	21,8	részben falusias
7.	Falusias	30,7	29,2	95	1,5	
8.	Kertvárosias	19,0	0	0	19,0	
9.	Falusias	33,8	0	0	33,8	
ÖSSZESEN		295,1	107,0	36	188,1	

2. TERVEZETT VEGYES TERÜLETEK (FEJLESZTÉSRE KIJELELT)						
Sor	Övezet	Fejlesztési terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
10.	Központi vegyes	5,8	0,5	9	5,3	részben településközpont
11.	Központi vegyes	16,9	1,1	7	15,9	részben településközpont
12.	Településközpont	2,0	0,7	35	1,3	
13.	Településközpont	1,8	0	0	1,8	
14.	Központi vegyes	32,7	0	0	32,7	
15.	Központi vegyes	2,2	0	0	2,2	
16.	Központi vegyes	17,3	2,3	13	15,0	részben településközpont
17.	Központi vegyes	4,7	0	0	4,7	
ÖSSZESEN		83,4	4,6	6	78,8	

3. TERVEZETT GAZDASÁGI TERÜLETEK (FEJLESZTÉSRE KIJELELT)						
Sor	Övezet	Fejlesztési terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
18.	Kereskedelmi-szolg	33,2	0	0	33,2	
19.	Kereskedelmi-szolg	7,4	0	0	7,4	
20.	Kereskedelmi-szolg	3,9	0	0	3,9	
21.	Kereskedelmi-szolg	11,9	0	0	11,9	
22.	Kereskedelmi-szolg	3,6	0	0	3,6	
KER.-SZOLG. TER. ÖSSZESEN		60,0	0	0	60,0	
23.	Ipari	5,5	0	0	5,5	
IPARI ÖSSZESEN		5,5	0	0	5,5	

4. BETEPLÉPÍTETT GAZDASÁGI TERÜLETEK						
Sor	Övezet	Terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés*
			ha	%		
24.	Kereskedelmi-szolg	3,2	3,2	100	0	
25.	Kereskedelmi-szolg	19,7	9,3	47	10,4	
26.	Kereskedelmi-szolg	26,3	23,7	90	2,6	
27.	Kereskedelmi-szolg	24,4	8,7	35	15,7	
28.	Kereskedelmi-szolg	6,5	5,3	81	1,2	
29.	Kereskedelmi-szolg	1,8	1,8	100	0	
30.	Kereskedelmi-szolg	3,4	1,2	35	2,2	
31.	Kereskedelmi-szolg	31,8	21,7	68	10,1	
32.	Kereskedelmi-szolg	38	34,8	91	3,2	
33.	Kereskedelmi-szolg	22,5	22,5	100	0	
KER.-SZOLG. TER. ÖSSZESEN		177,6	132,2	74	45,4	
34.	Ipari-gazdasági	42	36	85	6	
35.	Ipari-gazdasági	112,9	92,5	82	20,4	
36.	Ipari-gazdasági	32,3	23,8	73	8,5	
37.	Ipari-gazdasági	46,3	38	82	8,3	
38.	Ipari-gazdasági	10,9	4	37	6,9	

4. BETELEPÍTETT GAZDASÁGI TERÜLETEK						
Sor	Övezet	Terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés*
			ha	%		
39.	Ipari-gazdasági	2,8	2,8	100	0	
40.	Ipari-gazdasági	27	0	0	27	B
41.	Ipari-gazdasági	21	21	100	0	
42.	Ipari-gazdasági	7,2	7,2	100	0	
43.	Ipari-gazdasági	160,5	70,7	44	89,8	IP
IPARI ÖSSZESEN		462,9	296	64	166,9	

*IP – Ipari park

5. TERVEZETT REKREÁCIÓS TERÜLETEK (FEJLESZTÉSRE KIJELÖLT)						
Sor	Övezet	Fejlesztési terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
44.	Sportpálya, szabad-idő központ	27,6	0	0	27,6	
45.	Sportpálya, szabad-idő központ	10,9	0	0	10,9	
46.	Sportpálya, szabad-idő központ	2,1	0	0	2,1	
47.	Sportpálya, szabad-idő központ, Strand	34,5	16,8	49	17,7	
48.	Sportpálya, szabad-idő központ	3,2	0	0	3,2	
49.	Sportpálya, szabad-idő központ	10,4	0	0	10,4	
50.	Sportpálya, szabad-idő központ	4,5	0	0	4,5	
51.	Sportpálya, szabad-idő központ	4,2	0,5	12	3,7	
52.	Kiránduló központ	3,4	0	0	3,4	
53.	Kiránduló központ	2,6	0	0	2,6	
54.	Kiránduló központ, Kemping, táborhely	5,5	0	0	5,5	
ÖSSZESEN		108,9	17,3	16	92	

KÖRNYE

TERÜLETKÍNÁLAT ELEMZÉSE

1. TERVEZETT GAZDASÁGI TERÜLETEK (FEJLESZTÉSRE KIJELÖLT)						
Sor	Övezet	Fejlesztési terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
K1.	Kereskedelmi-szolg	11,6	0	0	11,6	
KER.-SZOLG. TER. ÖSSZESEN		11,6	0	0	11,6	
K2.	Ipar gazdasági	7,0	0	0	7,0	
K3.	Ipar gazdasági	2,8	0	0	2,8	
IPARI ÖSSZESEN		9,8	0	0	9,8	

2. BETELEPÍTETT GAZDASÁGI TERÜLETEK						
Sor	Övezet	Terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
K4.	Kereskedelmi-szolg	4,0	4,0	100	0	
K5.	Kereskedelmi-szolg	4,6	4,6	100	0	
K6.	Kereskedelmi-szolg	2,0	2,0	100	0	
K7.	Kereskedelmi-szolg	6,2	6,2	100	0	
KER.-SZOLG. TER.		16,8	16,8	100	0	

2. BETELEPÍTETT GAZDASÁGI TERÜLETEK						
Sor	Övezet	Terület nagy- sága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
ÖSSZESEN						
K8.	Ipar gazdasági	6,0	6,0	100	0	
K9.	Ipar gazdasági	33,3	33,3	100	0	
K10.	Ipar gazdasági	6,8	6,8	100	0	
K11.	Ipar gazdasági	291,3	108,5	37	182,8	IP
K12.	Ipar gazdasági	12,4	12,4	100	0	Mezőgazdasági üzem
K13.	Ipar gazdasági	44,0	44,0	100	0	Mezőgazdasági üzem
K14.	Ipar gazdasági	30,1	30,1	100	0	Mezőgazdasági üzem
IPARI ÖSSZESEN		423,9	241,1	57	182,8	

VÉRTESSZŐLÓS



TERÜLETKÍNÁLAT ELEMZÉSE

1. TERVEZETT LAKÓTERÜLETEK (FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉG)						
Sor	Övezet	Fejlesztési terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
1.	Kertvárosias	8,5	1,3	15	7,2	
2.	Falusias	0,8	0,4	50	0,4	
ÖSSZESEN		9,3	1,7	18	7,6	

2. TERVEZETT GAZDASÁGI TERÜLETEK (FEJLESZTÉSRE KIJELELT)						
Sor	Övezet	Fejlesztési terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
3.	Kereskedelmi-szolg	0,5	0	0	0,5	
4.	Kereskedelmi-szolg	7,7	0	0	7,7	
5.	Kereskedelmi-szolg	16,2	1,3	8	14,9	
6.	Kereskedelmi-szolg	8,7	1,9	22	6,8	
7.	Kereskedelmi-szolg	27,7	2,6	9,4	25,1	
KER.-SZOLG. TER. ÖSSZESEN		60,8	5,8	9,5	55	
IPARI ÖSSZESEN		0	0	0	0	

3. BETELEGÍTETT GAZDASÁGI TERÜLETEK						
Sor	Övezet	Terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
8.	Kereskedelmi-szolg	10,0	10,0	100	0	
KER.-SZOLG. TER. ÖSSZESEN		10,0	10,0	100	0	

4. TERVEZETT REKREÁCIÓS TERÜLETEK						
Sor	Övezet	Fejlesztési terület nagysága (ha)	Betelepülés becsült mértéke		Kínálat	Megjegyzés
			ha	%		
9.	Közkert/közpark	2,9	0	0	2,9	
10.	Különleges-sport	10,9	0,2	2	10,7	
11.	Különleges-sport	2,0	1,1	55	0,9	
ÖSSZESEN		15,8	1,3	8	14,7	

A megyeszékhely és szűkebb térségének közlekedés-földrajzi pozíciója hasonló Tataéhoz. Ez esetben is megállapítható, hogy a kiterjedt várostérség miatt a fejlesztési területek eltérő potenciállal rendelkeznek. A legjobban megközelíthető területek a gyorsforgalmi út csomópontjaiban helyezkednek el. Ilyen például az Alsógalla és Felsőgalla közötti iparterületek, valamint a Tatabánya Nyugati Ipari Parkja és Vértesszőlős keleti felén lévő gazdasági területek. A város központi helyzetének (megyeszékhely, félút Győr és Budapest között), funkciójának, a betelepült iparnak és a jelentős területkínálatnak köszönhetően nagy vonzerőt jelent a térségben. Ugyanakkor bizonyos meglévő iparterületek az autópálya csomópontoktól távol találhatók, megközelítésük csak lakott területeken keresztül történhet. Ezek megközelíthetőségét lényegesen javíthatja Tatabánya dél-nyugati elkerülő útjának megépítése.

Jelentős a lakóterület kijelölés Tatabányán, melynek zöme a településhez közvetlenül kapcsolódó zártkertek lakóövezetbe történő átsorolását jelenti (Alsógalla, Felsőgalla térségében). Az intenzívebb területhasználathoz e területeknek elvileg jelentős tartalékaik vannak, bár a kialakult telekszerkezet (hosszú, keskeny telkek, nem megfelelő tömbfeltárás), az infrastruktúra fejlesztés térsége (keskeny, nehezen járható utak), és a településközponttól való nagyobb távolság csökkenti e területek vonzerejét. A városközpont közelében lévő Rákóczi út menti lakóterület betelepülése viszont előrehaladott.

A városok közül Tatabányán jelentős a központi funkciók erősítése, egyes területek kijelölése. Ez a mérték teljesen összhangban van a megyeszékhely nagyobb térségben betöltött és betöltendő szerepével.

A rekreációhoz köthető távlati fejlesztési területek közel 4/5-e sport célú, vagy szabadidő eltöltéséhez köthető, nagyon kevés viszont a turizmushoz kapcsolódó új beépítésre szánt terület kijelölés (kirándulóközpontok, kiránduló célpontok), mely viszont a városhálózatban betöltött szerepből is adódik.

Lakóterület kínálat: 195,7 ha

Vegyes terület kínálat: 78,8 ha

Gazdasági terület kínálat: 536,4 ha

Rekreációs terület kínálat: 106,7 ha

3. ÖSSZEFOGLALÁS

Az egyes városok vagy várostérségek területkínálatának összesítését a 3.3. sz. táblázat mutatja.

Minden város településrendezési terve tartalmaz kisebb-nagyobb **lakóterület bővítést**, melynek mértéke településenként változó. E területek zömmel falusias és kertvárosias besorolást kaptak, elvértve fordul elő nagyvárosias (Oroszlány), vagy kisvárosias lakóterület (Komárom) kijelölés, ebből következően a tervezett beépítésre szánt területek várható beépítési intenzitása alacsony, legfeljebb 30% lehet. A jelentősebb méretű területeket jellemzően a nagy lakosságszámú városokban jelölték ki (Esztergom, Tata, Tatabánya). Hangsúlyozni kell ugyanakkor, hogy erre a célra – főként ezeknél a városoknál – a meglévő zártkerteket használták fel. E területek kedvezőtlen tulajdonságai miatt (telekszerkezet alkalmatlansága, az úthálózat és infrastruktúra hiányosságai) nem feltétlenül tekinthetők vonzóknak, mely torzíthatja a becsült területkínálatot. A településrendezési tervekben kijelölt extenzív területkínálat eltúlzott. Az általános trendek szerint nagymértékben csökkent az ilyen típusú építési övezetbe sorolt telkek iránti kereslet.

Mindenesetre megállapítható, hogy a lakosságszám várható tartós stagnálása alapján, valamint az épített lakások számának elmúlt 10 évben bekövetkezett változásához képest erősen túlzottnak tekinthető a településrendezési tervekben kijelölt lakóterület kínálat. A változásokat az alábbi KSH adatok jól szemléltetik.

3.1 táblázat: A Komárom-Esztergom megyei városok népességének és lakások számának alakulása 2001 és 2011 között

Település neve	Lakónépesség 2001 végén	Lakónépesség 2011 végén	Változás a 2001. év végé- hez (%)	Lakás- állomány 2011 év végén	2000-2011 között épült lakások a 2011. évi lakásállomány százalékában	2000-2011 között épült lakások száma
Ács	7.244	6.965	-4,0	2.658	1,5	40
Bábolna	3.906	3.654	-6,9	1.373	5,6	77
Dorog	127.040	11.996	-6,2	5.014	3,6	181
Esztergom	31.834	30.434	+4,6	12.122	11,0	1.333
Kisbér	6.813	5.282	-29,9	2.183	8,1	177
Komárom	19.847	19.729	-0,6	8.307	7,3	606
Lábatlan	5.381	4.992	-7,8	2.013	5,2	109
Nyergesújfalu	7.741	7.552	-2,5	2.913	6,4	186
Oroszlány	20.322	18.627	-9,1	7.935	2,2	175
Tata	24.109	24.906	+3,2	9.550	4,0	382
Tatabánya	72.243	70.003	-3,2	30.287	5,0	1.514
Összesen	210.264	204.140	-3,0	84.472	5,7	4.815

A lakóterületek bővülése szükség esetén **új alközpontok** kialakítását is igényelheti. Új vegyes területek kijelölésével viszont csak elvértve találkozhatunk. Kiemelkedik viszont Tatabánya, ahol számos helyen jelöltek ki vegyes területet, mely összhangban van a város központi pozíciójának erősítésével.

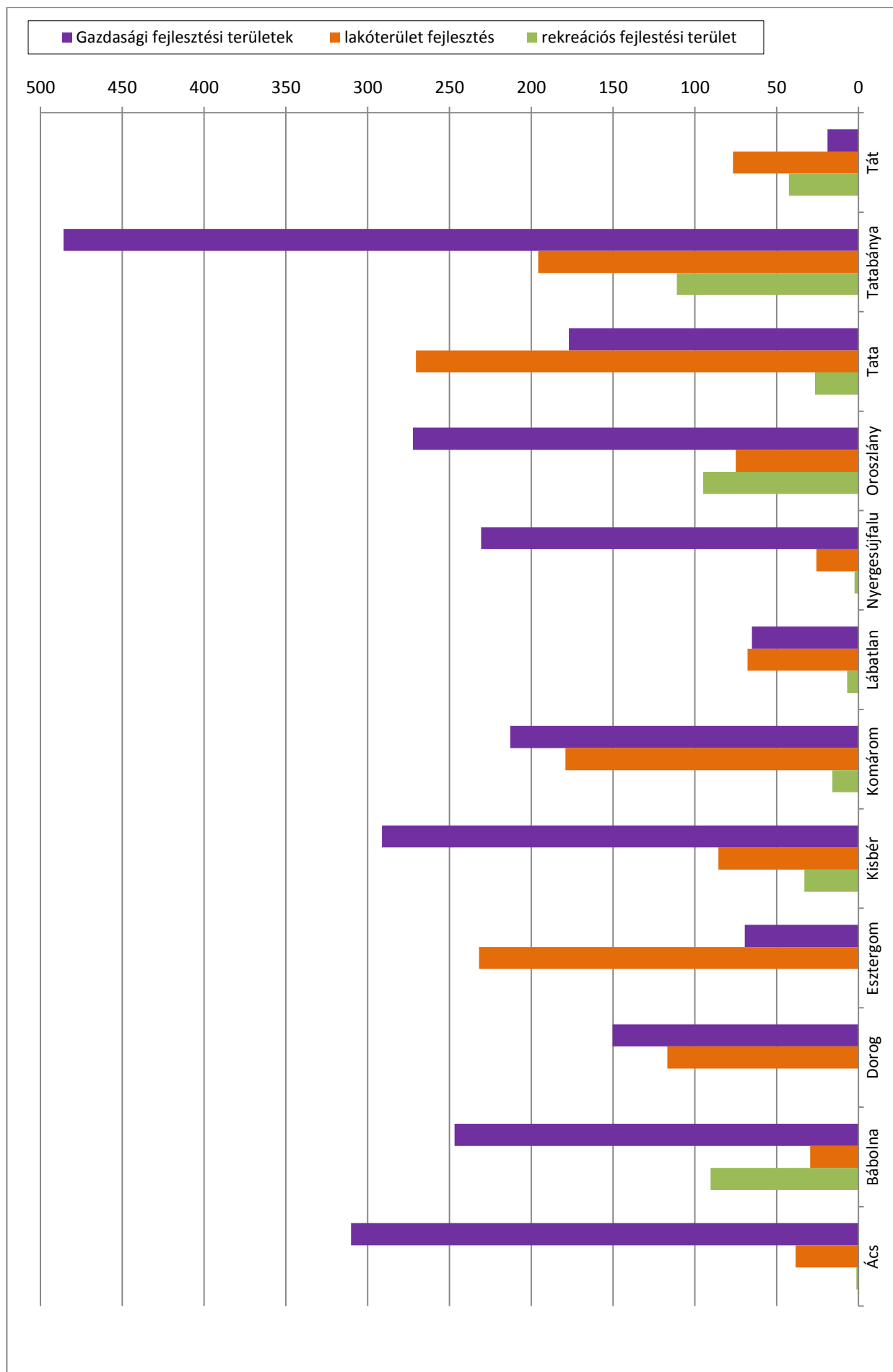
A tervezett rekreációs területek többsége általában a sporthoz és a szabadidő eltöltéséhez köthető, mely inkább a helyi lakosok igényeit hivatott biztosítani. Turisztikai célú fejlesztésekre Bábolnán és Oroszlányban jelöltek ki nagyobb területet. Bábolnán a város önkormányzata elsősorban a termálvízre alapoz, Oroszlányban viszont a természeti adottságokra és a helyi nevezetességekre alapoznak. Érdemes kiemelni, hogy sem Lábatlan, sem Nyergesújfalu nem jelölt ki településrendezési tervében tartalék területeket turisztikai fejlesztésekre, miközben két jelentős természeti adottság (Duna, Gerecse) van jelen a térségben. Ezt a lehetőséget egyedül Tát ismerte fel a három város közül.

Jelentős tartalékok vannak a kijelölt **gazdasági területeken**. A 12 városban és térségében elképesztő mennyiségű, mintegy 2500 ha gazdasági terület kínálat van jelen, melynek 30%-a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, és 70%-a ipari gazdasági terület. A megyében található 12 ipari park összterülete közel 1500 ha, melyek kihasználtsá-

ga alig 40%-os. A legnagyobb arányú kihasználatlan kapacitással rendelkező ipari parkok elsősorban a kis településeken találhatók (Nyergesújfalu, Bábolna, Ács, Almásfüzitő), viszont az esztergomi ipari park közel 4/5-e már betelepült. Az ipari parkok területének jelentős része zöldmezős beruházás, csupán 3%-a barnamezős terület.

A számok egyértelműen mutatják, hogy újabb gazdasági területek, ipari parkok kijelölésére jó ideig nem lesz szükség Komárom-Esztergom megyében. A településpolitikai dokumentumok fejlesztési koncepció és településrendezési eszközök távlatos javaslatokkal bírnak. Legtöbb vizsgált település az elmúlt 20 évben több alkalommal foglalkozott a településrendezési eszközeivel.

A jelen vizsgálat feltárta, hogy a megye központi szerepű településein (... város és velük szoros kapcsolatban ... település) igen jelentős területkínálat áll rendelkezésre a következő tervezési ciklus fejlesztései számára. E területi tartalékok különféle mértékben előkészítettek, melyre a vizsgálat nem, vagy csak esetenként tudott kitérni.



3.2 táblázat: Komárom-Esztergom megye városainak és várostérségeinek becsült területkínálata (összefoglaló táblázat)

Település	TERÜLETKÍNÁLAT (ha)					
	Lakóterület	Vegyes terület	Kereskedelmi-szolgáltató terület	Ipari gazdasági terület	Tervezett rekreációs terület	Városok/várostérségek összes területkínálata
Ács	38	3	229	81	1	352
Bábolna	30	18	33	214	90	385
Dorog térsége	117	1	74	81	0	273
Esztergom	232	3	18	40	0	293
Kisbér és Ászár	86	5	53	238	33	415
Komárom térsége	220	0	65	183	16	484
Lábatlan térsége	68	0	26	58	7	159
Nyergesújfalú	26	5	12	248	2	293
Oroszlány	75	26	63	209	95	468
Tata és Baj	271	8	57	120	27	483
Tatabánya, Környe, Vértesszőlős	196	79	172	365	107	919
Tát	77	3	9	10	43	142
Összes területkínálat terület-felhasználásonként	1436	151	811	1847	421	4666

3.3 táblázat: Komárom-Esztergom megye városainak és várostérségeinek meglévő gazdasági területei* (összefoglaló táblázat)

Település	Meglévő gazdasági terület	
	Kereskedelmi-szolgáltató	Ipari
Ács	2	23,5
Bábolna	5	140
Dorog térsége	21	168
Esztergom	52	155
Kisbér és Ászár	7	12
Komárom térsége	105	566,5
Lábatlan térsége	9	41
Nyergesújfalú	31	81
Oroszlány	18	247
Tata és Baj	53	139
Tatabánya, Környe, Vértesszőlős	220	537,1
Tát	9	5
Összes területkínálat terület-felhasználásonként	532	2115,1

*barnamezős területek nélkül