

# TÁPIÓSZŐLŐS

## ÚJ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉT MEGALAPOZÓ

## TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

### **Előzmények, a településfejlesztési koncepció készítésének indoklottsága**

A jelenleg érvényes, a település területét is magába foglaló, 1986-ban készült *Tápiószőle és környéke általános rendezési terve* hatályba lépése óta eltelt csaknem két évtizedes időszak alatt bekövetkezett társadalmi és gazdasági átalakulás következtében Tápiószőlős érvényes általános rendezési terve több vonatkozásban elavult. A megváltozott makrogazdasági környezethez való alkalmazkodás, a Budapesti Agglomerációban és annak tágabb térségében, gyakorlatilag az egész megyében regisztrált újszerű - és Tápiószőlős helyzetét is befolyásoló - folyamatok, és az ennek nyomán helyi szinten is megfogalmazódó településfejlesztési elképzelések új településrendezési terv készítését igénylik. Korszerű - helyi konszenzuson alapuló - terv nélkül a nagyközség felkészületlen a területi folyamatok kezelésére, kisebb az esélye a fejlesztési támogatások megszerzésére, az itt élő polgárok életminősége javítására, illetve a helyi gazdaság fejlesztésére.

A jelenleg hatályos rendezési terv avulásához alapvetően hozzájárultak azok a mélyreható társadalmi, gazdasági, politikai és az ezzel összefüggésben lévő jogszabályi változások, amelyek az elmúlt években bekövetkeztek.

A településtervezés jogszabályi környezetének változását jelzi, hogy a korábbi terv elfogadását követően a fejlesztést, rendezést befolyásoló szinte valamennyi törvény megváltozott (földtörvény, erdőtörvény, környezetvédelmi törvény, természetvédelmi törvény, területfejlesztésről és rendezésről szóló törvény), de kiemelten az 1998-tól hatályos - az épített környezet alakításáról szóló - törvény, amely a területfelhasználás és az építés általános szabályait, valamint a tervekészítés és jóváhagyás új szabályait rögzíti.

A korábbi terv egyes elemeinek elavulását és a tervezés törvényi hátterének változását együttesen figyelembe véve döntött úgy Tápiószőlős község Képviselőtestülete, hogy új településrendezési tervet készít, amelynek jóváhagyásával megteremti a további koordinált területfelhasználás, az építés és a környezethasználat helyi szabályait.

Nagyfokú előregondolkodás szükséges a település hosszú távú érdekeinek meghatározásához. A fejlődési irány felvázolása, a távlati célok kijelölése, a prioritások meghatározása képezheti alapját egy, a község érdekeit leginkább szolgáló, és megvalósítható településrendezési tervnek.

Az Önkormányzat és a Tervezők egyetértenek abban, hogy a most készülő településrendezési terv akkor lesz hatékony eszköze Tápiószőlős fejlődésének és irányításának, ha kialakítandó településszerkezetével, területfelhasználásával és

szabályozásával azokat a településfejlesztési stratégiai célokat szolgálja, amelyeket az Önkormányzat a tápiószőlősi véleményformáló polgárok, a helyi vállalkozók, intézményvezetők bevonásával és egyetértésével határoz meg.

Az egyes, konkrét területek felhasználásában, szabályozásában megfogalmazható alternatívákat is akkor lehet a közösség, Tápiószőlős hosszú távú érdekei szempontjából minősíteni és azokról dönteni, ha a településfejlesztés stratégiai céljaiban és a megvalósításhoz felhasználható eszközökben egyetértés van a polgárok és választott vezetőik között.

A többszöri tervezői egyeztetés során a község vezetői és a Tervezők közösen értékelték a településen és annak szűkebb-tágabb környezetében kialakult helyzetet, és számba vették, hogy:

- melyek jelentik Tápiószőlősön az itt élő polgárok számára a település fő értékeit, melyek a legjelentősebb sajátos helyi, illetve térségi potenciális erőforrások, amelyek a településfejlesztés számára figyelembe vehetők,
- melyek a településfejlesztést - a fejlődést - akadályozó, gátló külső, illetve belső tényezők,
- mindezek figyelembevételével milyen alapvető fejlesztési irányok fogalmazhatók meg a nagyközség fejlesztésére és lehetséges térségi szerepvállalására,
- a területi adottságok, az ismert népességmozgások, a település vonzereje, a lakóterület-fejlesztésre potenciálisan rendelkezésre álló területek nagyságának figyelembevételével távlatban mekkora az az állandó népesség, amely ellátásáról a terv időtávjában helyben gondoskodni kell,
- milyen irányultságú és milyen dinamikájú az a fejlődés - a területi és népességszám növekedés -, amely Tápiószőlős érdekeit szem előtt tartva kívánatos és hosszú távon is fenntartható,
- a lakosság társadalmilag elismerten elvárható színvonalú ellátásához milyen alap-, középfokú és speciális intézmények hiányoznak helyben és a térségben, és hol van lehetőség ezek kialakítására,
- melyek a településfejlesztés irányát befolyásoló jelentőségű potenciális fejlesztési területek a községben, amelyek kialakítását a rendezési tervben is rögzíteni szükséges, és mik a fejlesztés támogatásának feltételei,
- melyek azok a településfejlesztési stratégiai célok és alapelvek, amelyeket a további konkrét településtervezésnél irányadónak kell tekinteni.

A tervezői egyeztetések eredményeinek felhasználásával elkészült első tervezői változat további egyeztetésre került a község vezetésével. A további pontosító javaslatok és újabb felvetések figyelembe vételével az anyag véglegesítésre került, és alkalmassá vált a Képviselőtestületi előterjesztésre. A jóváhagyást követően ez a dokumentum képezi majd Tápiószőlős új településrendezési tervét megalapozó fejlesztési koncepcióját.

Tápiószőlős településfejlesztési stratégiájának meghatározása a kistérségi összefüggések, valamint a tágabb, megyei hatások figyelembevételével, de

alapvetően a helyi adottságokra, értékekre és érdekekre alapozottan kell, hogy történjen. Ennek megfelelően a fejlesztési irányok meghatározása során figyelembe vételre kerültek mindazok az elemek, amelyeket a Közép-magyarországi Régió és Pest megye, valamint a kistérség fejlesztési, rendezési elképzelései Tápiószőlős és térsége vonatkozásában tartalmaznak.

A településrendezési tervet megalapozó településfejlesztési koncepció a település hosszú távú érdekeit figyelembe véve - a feladat jellegéből következően - csak azokra a kérdésekre koncentrálnak, amelyekre a készülő településrendezési terv eszközkészletének hatása lehet. Ebből következőleg nem - vagy csak érintőlegesen - foglalkozik azokkal a szociális, oktatási, egészségügyi, településműködtetési és településfinanszírozási kérdésekkel, amelyek alakítására a településrendezési tervnek nincs közvetlen ráhatása.

**Jelen dokumentum, a településrendezést megalapozó településfejlesztési koncepció célja és feladata a község fejlesztésénél figyelembe vehető pozitív adottságok és előnyök, illetve a fejlesztést megnehezítő, akadályozó negatív tényezők és konfliktusterületek feltárása, a fő fejlesztési irányok, prioritások kijelölése, amelyek - területi vonatkozásait is figyelembe véve - iránymutatásul szolgálnak majd a településszerkezeti terv és a településrendezési szabályozás kidolgozásához.**

## **A településfejlesztési célok meghatározásánál figyelembe vehető helyi értékek és erőforrások**

### **A település földrajzi elhelyezkedéséből, fekvéséből adódó helyzeti előnyök**

- A Tápióvidék déli előterében, a Gerje-Perje-síkon fekvő Tápiószőlősen a környezeti elemek ma még viszonylag kedvező állapota, a természetes élőhelyek megléte, a számottevő helyi szennyező forrásoktól mentes harmonikus táji környezet, kedvező települési lakókörnyezetet biztosítanak, cél ezen állapot hosszú távú megőrzése.
- A településnek mind a mai napig jó állapotban sikerült megőriznie természeti környezetét, s ennek köszönhetően, valamint a települést alig zavaró, mérsékelt belső forgalom következtében Tápiószőlős egyik nagy értéke ma is éppen békés természeti és települési környezete. A község területén természeti területek is találhatóak.
- Nagytérségi összefüggéseit tekintve Tápiószőlős ugyan a megye délkeleti térségét feltáró két közlekedési és gazdaságfejlesztési tengely, a 4. sz. főút és a 31-es út közötti árnyékterületen helyezkedik el, de e két közlekedési folyosót összekötő 311-es út megfelelő elérhetőséget és ezáltal jó bekapcsolódási lehetőséget biztosít a község számára is a térség gazdasági folyamataiba. Az ebből származó potenciál elősegítheti a község kimozdulását jelenlegi árnyékhelyzetéből.
- Tápiószőlős területét a 311-es főút csak periférikusan érinti, így a község elkülönül a jelentősebb főközlekedési útvonalak okozta környezeti terhelések területétől, valamint a fő forgalmi irányok keltette legkülönbözőbb zavaró és járulékos hatásoktól. Ennek köszönhetően a település csendes, nyugalmas lakókörnyezetet biztosít az itt élők számára, ami egyre inkább felértékelődő adottsággá válik.
- A 311-es úttal közvetlen kapcsolatot teremtő bekötőút jó megközelíthetőséget biztosít a település számára, miközben megőrizhetőek a nem főútvonal melletti fekvésből származó előnyök, leginkább a viszonylagos zártság és a védettség.
- A térségi közúthálózatfejlesztési elképzelések között szereplő Tápió-menti feltáró út minden bizonnyal új fejlesztési energiákat is közvetít e térségbe, amelyeknek előnyeiből Tápiószőlős is részesedhet, elősegítheti a község kimozdulását jelenlegi árnyékhelyzetéből, bár a megvalósulás csak hosszabb távon várható.
- A talajadottságok a mezőgazdasági termeléshez, azon belül is a szántóföldi növénytermesztéshez, és a falu határában kialakult nagy kiterjedésű gyümölcsösökben több gyümölcsféléesség termesztéséhez biztosítanak kedvező feltételeket. A mezőgazdaság hosszú időn át a falu gazdaságának, megélhetésének és fejlődésének alapját jelentette, de gazdasági életében mára háttérbe szorult.

- A község speciális mezőgazdasági terméke a komló, amelynek termesztéséhez itt kedvezőek az adottságok, és amely a helyi mezőgazdaság fejlesztésénél is figyelembe vehető.
- A Tápiószőlős területén feltárt mélységi vízkészletek feltárására mélyült kút 59,5 °C hőmérsékletű termálvizet juttat a felszínre. A termálvizet ma mezőgazdasági fóliasátrak fűtésére hasznosítják, de a lehetőségek még korántsem teljesen kiaknázottak.
- A község közigazgatási területén, de tágabb térségében sem folytatnak olyan jelentős környezetterheléssel járó tevékenységet, amely veszélyeztetné a település kedvező környezeti állapotának fenntarthatóságát hosszú távon.
- Tápiószőlős a Budapesti Agglomeráció nagy népességkoncentrációjú, intenzíven hasznosított ezért környezeti, táji szempontból túlterhelt, nagy funkcióűrűségű térségétől távolabb helyezkedik el. A napi munkabajárási kapcsolatnak ez a távolság már nem kedvez, viszont az ország gazdasági, szellemi értelemben is központi térségéhez Tápiószőlős is kapcsolódik, s az agglomerációt jellemző folyamatok - fő közlekedési irányok mentén jellemző - térbeli terjedése lehetővé teszi, hogy az agglomeráció nyújtotta többletből a település is részesüljön.
- A Főváros és agglomerációja szomszédságában egyre inkább felértékelődni látszanak azok a mikrotérségek és egyes települések, amelyek természeti környezete meg tudta őrizni nagyrészt természetes állapotát, ezáltal hosszú távon alkalmassá tehető a túlhasznosított agglomerációban jelentkező rekreációs igények kielégítésére.

### **Településszerkezeti adottságok, rendelkezésre álló potenciális fejlesztési területek, kiépült intézményhálózat**

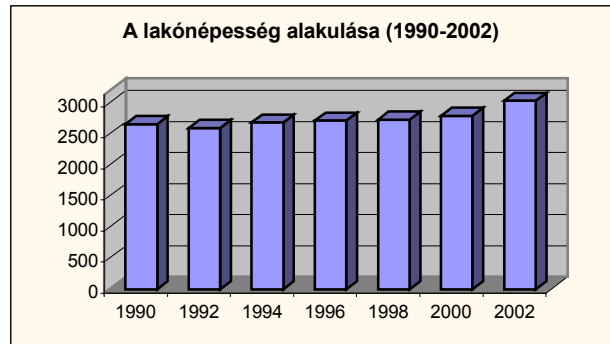
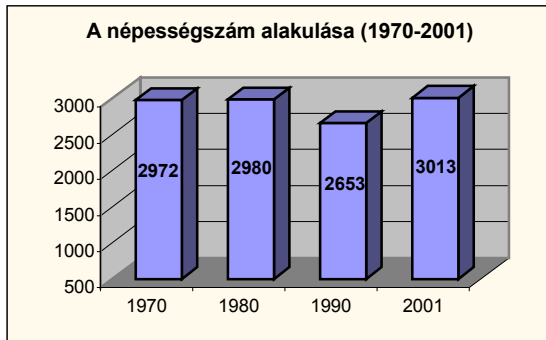
- A községet jellemző demográfiai folyamatok a népességnövekedés irányába hatnak. E tekintetben kedvező adottság, hogy Tápiószőlősön jelentős területi tartalékok vannak, amelyek figyelembe vehetők a megnövekvő népesség további lakóterületek iránti igényének kielégítésénél. A településen három területen is kínálkozik kedvező lehetőség új lakóterületi fejlesztések számára.
- A község területén a rendelkezésre álló alulhasznosított területeknek köszönhetően több helyütt is van lehetőség tömbfeltárással, utcanyitásokkal új lakóterületek kialakítására, megteremtve ezzel a lehetőségét a településszerkezet kompaktsága fokozásának, a települési területek kiegyenlítettebb igénybe vételének.
- A pozitívumok sorába tartozik az a fajta ingatlanpolitika, amelyet a község vezetése folytat. Miszerint a rendelkezésre álló – alacsonyabb árú – telkeket, ingatlanokat az Önkormányzat felvásárolja, és azok kedvezményesen kerülnek értékesítésre.
- A községből történő elköltözések útján is szabadulnak fel ingatlanok, amelyek sok esetben jó állapotban lévő, néhány éves épületek. A felszabaduló ingatlanok másik forrása a külsőbb településrészekről a község központhoz közelebbi területére történő településen belüli költözésekből adódik.

- A megüresedő ingatlanok a fiatalok, vagy éppen az idősebb, itt letelepedni szándékozók kedvezményes telekhez jutásának elősegítésén túl települési közterületek kialakítására is hasznosítható.
- A település belső úthálózata többnyire megfelelő feltárást biztosít az egyes településrészek számára.
- A községben az alapvető intézmények és szolgáltatások kiépültek, a későbbiekben egyes esetekben felújításuk, valamint az általános szolgáltatási színvonal emelése válhat szükségessé. A lakosságot ellátó alapvető szolgáltatások a mai népességszámhoz mérten ma még megfelelőek.
- Az oktatással, neveléssel kapcsolatos alapszintű feladatokat a napközi otthonos óvoda és az általános iskola látja el. Figyelembe véve a lakónépesség, azon belül is a gyermekkorúak növekedésének mértékét, várhatóan szükségessé válik az óvoda és az általános iskola kapacitásának bővítése.
- Az egészségügyi alapellátást a községben háziorvosi rendelő és gyógyszerértár is biztosítja, továbbá kiépült a védőnői szolgálat is.
- Tápiószőlősen az Idősek Otthona jó színvonalon látja el az idősek gondozását, ápolását, intézményi elhelyezésben és házi gondozásban egyaránt. Az Idősek Otthona folyamatosan maximális kihasználtsággal üzemel, és igény mutatkozik, legalább hasonló, vagy minőségileg magasabb színvonalú ellátást nyújtó további Otthon létrehozására Tápiószőlősen.
- A helyi közösség művelődési, szórakozási, szabadidős tevékenységek lehetőségét egész évben biztosító Faluház, illetve községi Könyvtár is működik a településen, amely intézmények közösségformáló szerepe is jelentékeny, mivel a helybéliek számára nyújtott programokon és kulturális lehetőségeken túl, a helyi társadalom integritásának erősítésében is fontos szerepet töltenek be.

### **Javulást mutató demográfiai folyamatok**

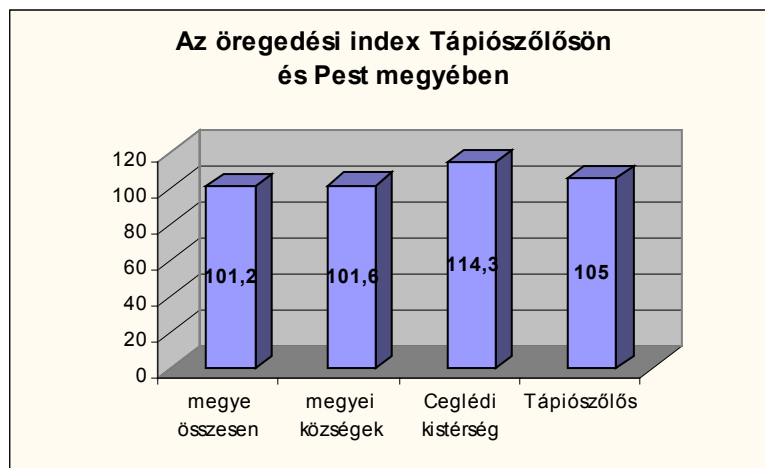
- Tápiószőlős lakónépessége az elmúlt harminc év távlatában összességében – a 80-as évtizedet jellemző erőteljes népességvesztés ellenére is – stagnáló, illetve minimális növekedést mutat. Az 1970-es és a 2001. évi népszámlálás közötti időszakban a népességszám alig 1,4 százalékkal lett több, ma 41 fővel élnek többen Tápiószőlősen, mint harminc évvel ezelőtt. 1970 és 1980 között gyakorlatilag nem változott a népességszám, az elköltözésekből adódó népességvesztést a pozitív természetes reprodukció ellensúlyozta. A 80-as évek során azonban komoly népességvesztés mutatkozik. Ebben az időszakban 11 százalékkal, 327 fővel csökkent Tápiószőlős lakónépessége. A népességcsökkenés mögött egyfelől a születések számát évről évre rendre felülmúló halálozási arányszámok húzódtak meg, másrészt a továbbra is negatív vándorlási egyenleg, azaz a Tápiószőlősről elköltözők száma minden évben meghaladta a betelepülőket.
- Ez a tendencia a rendszerváltás időszakában megfordult. A 90-es évtized már egyértelműen a látványos növekedésé, amelynek során a népességfogyás

megáll, majd a község addig csökkenő lélekszáma gyarapodik. 1990 és 2002 között közel 380 fővel, több mint 14%-kal gyarapodott a népesség. Ez a tendencia napjainkig is tart, azonban a népességszám növekedésének forrását a megelőző évtizedekhez képest újszerű folyamatokban kell keresnünk. A természetes szaporodás egyenlege a legutóbbi két népszámlálás közötti 11 éves intervallumban ugyan negatív maradt, de pozitívum, hogy a halálozások száma gyakorlatilag nem változott a megelőző évtizedhez képest, viszont a születések száma emelkedést mutat, a 90-es évtizedben 384 születésre 513 halálozás jutott. Emellett az elköltözés tendenciája is megfordult, és ezen időszak során abszolút értékben 18,4%-os volt a be- és elköltözések különbségéből származó népességnövekedés.



Forrás: Népszámlálás, 2001 és Pest megye statisztikai évkönyvei - KSH

- Tápiószőlős lakónépessége a korszerkezet tekintetében a – fent vázolt - javuló tendencia következményeként ma már nem mutat lényegesen rosszabb képet megyei összehasonlításban sem, a kistérség többi településeinek átlagához képest pedig kifejezetten jónak mondható. A fiatalabb korosztályok viszonylag magas és tovább növekvő aránya csak részben magyarázható a lakónépesség természetes reprodukciójával, e téren a beköltöző társadalmi csoportok korösszetétele is szerepet játszik. Bár feltétlenül kedvezőbb adottság, hogy a népességnövekedés - a térség sok más településével ellentétben - nem kizárólag a betelepülésből táplálkozik, hanem abban a növekvő gyermekvállalási kedv, a település természetes megújuló képessége is számottevő. A születések növekvő száma, a fiatal korosztályok arányának növekedése jól nyomon követhető a község öregedési indexének javulásában is.



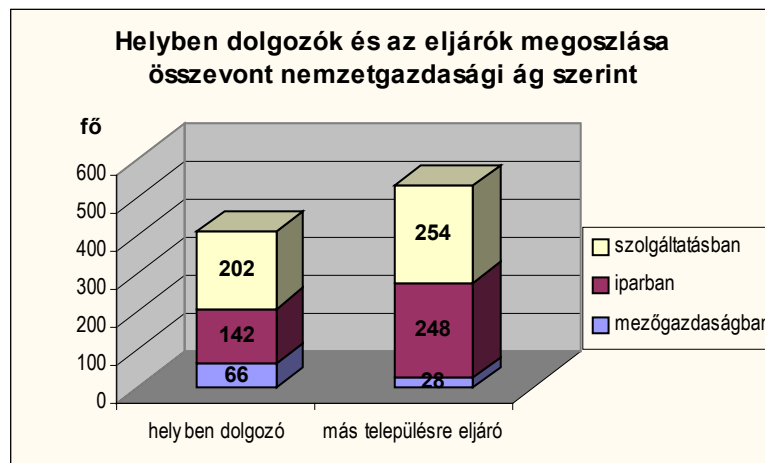
Forrás: Népszámlálás, 2001 - KSH

- Az utóbbi években a gyermeklétszám növekedésének magyarázatához hozzátartozik, hogy a Tápiószőlőstre beköltözők jelentős része többgyermekes család. A fiatal korosztályok magasabb aránya a településszerkezet alakítása terén is figyelembe veendő tényező. Kedvező, hogy az új lakóterületek iránt minden bizonnyal megnövekvő igények kielégítésére alkalmas területek a községben rendelkezésre állnak.
- A regisztrálható kedvező változások mellett említésre szorul, hogy a Tápiószőlőstre irányuló élénk betelepülésnek árnyoldalai is mutatkoznak. A községbe beköltözők és az innét – ugyan jóval kisebb számban - elköltözők eltérő társadalmi státusza a helyi lakosság összetételének kedvezőtlen irányú változásához vezethet. Ez a fajta népességkicserélődés a település szempontjából több tekintetben is kedvezőtlen lehet.
- A népességszámnak nagyjából a betelepülők útján történő gyarapodása önmagában kisebb problémát jelent. Az úgynevezett minőségi migrációs veszteség, vagyis a lakónépesség kedvezőtlen irányú megváltozása a be és kiköltözők eltérő társadalmi összetétele következtében, az amely nem tekinthető kedvezőnek.

## A településfejlesztés problémái, akadályozó és korlátozó tényezők

### Kevés helyi munkalehetőség, erőtlen helyi gazdaság

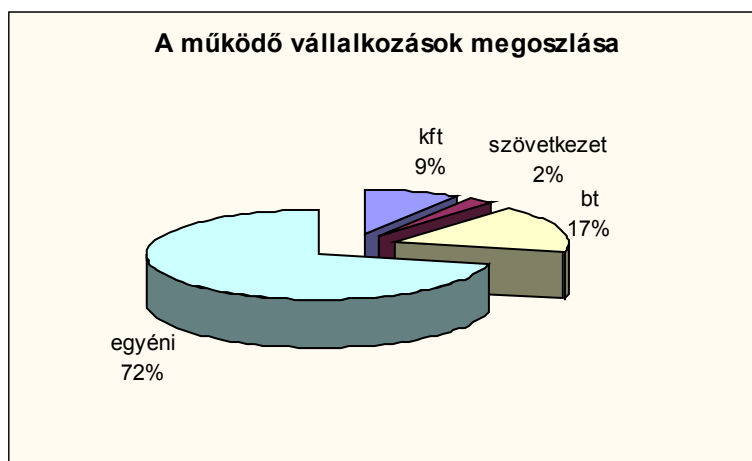
- A település a lakosság számához képest nem elegendő helyi munkalehetőséget tudhat magáénak, s ennek következtében a lakosság egy része napi rendszerességgel ingázni kényszerül. Az ingázás, amellyel, hogy felesleges többletterhet ró a lakosságra és szabadidős tevékenységektől veszi el az időt, továbbá, a település távlati perspektívája tekintetében kedvezőtlen változásoknak is okozója lehet egyben. Tápiószőlős esetében az ingázni kényszerülő lakosság aránya 56%, s ez térségi összehasonlításban átlagosnak tekinthető.



Forrás: Népszámlálás, 2001 - KSH



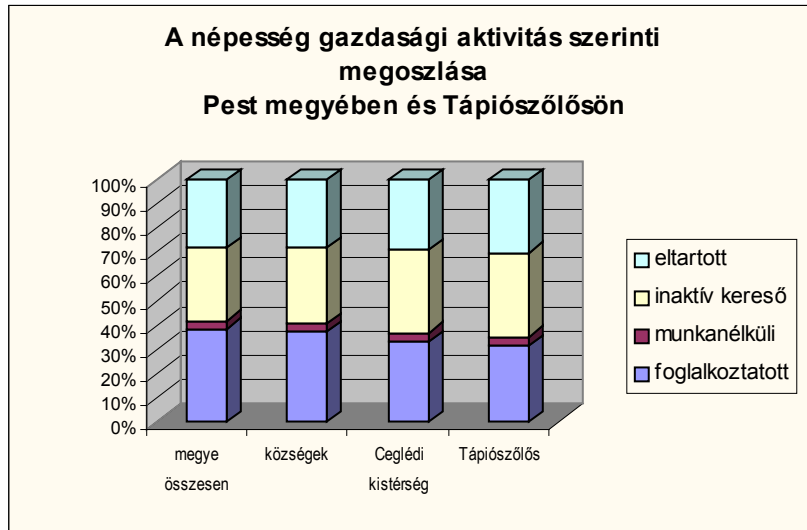
- A mezőgazdasági termelés struktúrájának kilencvenes években lezajlott alapvető és országos szintű átalakulása a helyi gazdaságában korábban jelentősen a szőlő- és gyümölcsstermesztésre támaszkodó Tápiószőlősen is kedvezőtlen változásokhoz vezetett. A táblás mezőgazdálkodás felaprózódott, a kertgazdálkodás pedig elveszítette korábbi jelentőségét. Ennek ellenére a mezőgazdaság még ma is számottevő foglalkoztató a településen, és termelészövetkezet átalakulása nyomán munkanélkülivé válók valós foglalkoztatási problémáit is részben sikerült kezelni.
- A mezőgazdasági termelés ma olyan birtokméretek keretei között és mindennemű koordinációt nélkülöző módon folyik, hogy az nem teszi lehetővé a gazdaságos termelést.
- A község alapvető problémaforrása a korábbi időszakban is és ma is a kevés helyi munkalehetőség, ami közvetlen kiváltó oka a Tápiószőlőst jellemző napi ingázásnak. A 90-es évek során a térségben megvalósult beruházások és a helyi vállalkozások fejlődése eredményeképp az 1996-ban még 14,4%-os munkanélküliség mára 4% alá szorult vissza. Ennek ellenére a helyi munkaalkalmak továbbra is szűkös volta és az egysíkú foglalkoztatási lehetőségek munkahelyteremtő beruházások szükségességét támasztják alá.
- Tápiószőlős ahhoz már nagyobb távolságra fekszik a Fővárostól, hogy a helyi munkalehetőségek szűkössége miatt ingázni kényszerülő helyi munkaerő többsége a sokszínű Budapesti munkaerőpiacon találhatna megélhetést, amit egyébként a Főváros viszonylatában nem megfelelő tömegközlekedési kapcsolatok sem segítenek elő. Ehelyett a Tápiószőlősről naponta eljárók elsősorban a kistérségi központ Cegléden találnak munkalehetőséget, mely dél-Pest megye legnagyobb foglalkoztatási központja, de a közeli Nagykáta is ingázási célpont.
- A működő vállalkozások megoszlását a vállalkozási forma szerint az egyéni vállalkozások túlsúlya – 70 százalék feletti aránya - jellemzi.



Forrás: Népszámlálás, 2001 - KSH

- Tápiószőlősen a megyei és a megyei községek átlagához képest rosszabb képet mutat a foglalkoztatottakhoz képest az inaktívok és eltartottak együttes

aránya. Kistérségi összehasonlításban ugyancsak kedvezőtlenebb az átlagosnál a helyi társadalom gazdasági aktivitás szerinti összetétele.



Forrás: Népszámlálás, 2001 - KSH



Forrás: Népszámlálás, 2001 - KSH

- Ma Tápiószőlősen az ipari, gazdasági, logisztikai funkciók letelepíthetőségét biztosító munkahelyteremtő beruházások területi feltételei nem biztosítottak megfelelően.

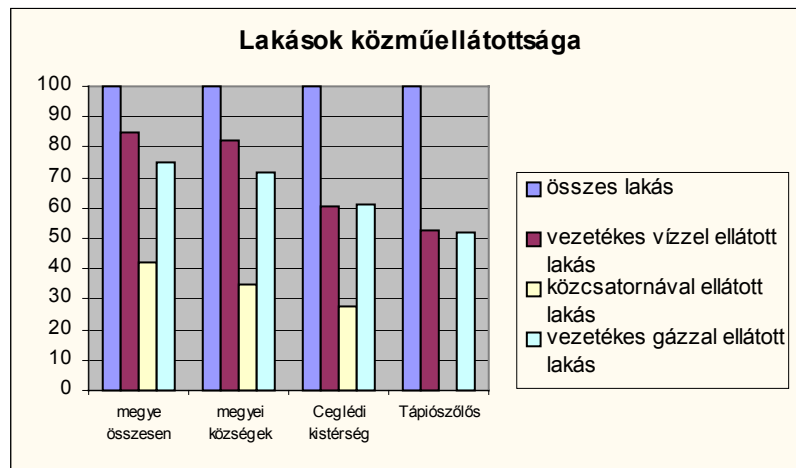
### **A településszerkezettel és a területfelhasználással, a megközelíthetőséggel összefüggő problémák**

- A település ma túlságosan terjedős, térben szétfolyó szerkezete az intézmények megközelíthetőségén az ellátás nehézségein túl a település vonalas infrastruktúra hálózatának további kiépítését, különösen a szennyvízcsatornahálózat megvalósítását csak felesleges többletköltséggel teszik lehetővé, ami fajlagosan megdrágítja e beruházásokat.

- A térséget érintő és feltáró 4. számú főút és 31. számú út, amelyek a jelentősebb fejlesztési energiákat is közvetítik a megye délkeleti területére, elkerülik Tápiószőlőst, ebből következően a település árnyékhelyzetben van, amely kitörési lehetőségeit bizonyos szempontból korlátozza.
- A község közlekedésföldrajzi helyzete tekintetében negatívum a Tápiószőlőst Tápiószentmártonnal összekötő szilárd burkolatú út hiánya, amely a Tápiómente és a 31-es főút jobb elérhetőségében hozna pozitív változást.
- A község nem rendelkezik vasúti kapcsolattal, ezért a tömegközlekedést az autóbusszjáratok bonyolítják. Cegléd viszonylatában az autóbusszközlekedés biztosította járatsűrűség kielégítőnek mondható, a csúcsidei időszakban megfelelő eljutást biztosít. Viszont hátrány a nem megfelelő járatsűrűség a másik közeli kistérségi központ Nagykáta viszonylatában, és negatívum, hogy Budapest viszonylatában hiányoznak a közvetlen járatok. A Budapest-Újszász-Szolnok vasútvonalra ráhordó autóbusszjáratok is hiányoznak, a nagykátai kapcsolat kivételével.
- A szilárd burkolatú utak aránya alacsony, a burkolt utak minősége többnyire megfelelő. A belterületi úthálózat egyes elemei szabályozásra szorulnak.
- A település keleti részén a Ceglédi út és a Felszabadulás útja kereszteződésében problémát jelent, hogy az Újszilvásra vezető út elején elhelyezett buszmegállótól nem biztonságos a gyalogos átkelés a község irányába.
- A település területén jelenleg nincs meg a területi feltétele a község foglalkoztatási helyzetén is javító munkahelyteremtő ipari, gazdasági, vagy kereskedelmi, szolgáltatási célú tevékenység letelepítésének.
- A vállalkozási célra kijelölt terület hiánya kedvezőtlen abban a tekintetben is, hogy a községben befektetési lehetőséget kereső potenciális vállalkozások számára Tápiószőlős jelenleg nem tud olyan helyet ajánlani, amit céljaikra igénybe vehetnének.
- A belterületen az egymástól idegen funkciók keltette konfliktussal kell számolni a lakóterületbe nem illeszkedő, egyre szaporodó gazdasági épületek, melléképületek, istállók zavaró hatása miatt.
- A község külterületén elhelyezkedő, az egykor virágzó, mára visszaesett kertgazdálkodás nyomait őrző volt zártkerti területek rendezetlensége több helyütt a szóban forgó területek távlati funkciójának tisztázását igényli.
- A község területén feltárt hévízvagyongra alapozott korábbi nagyszabású termálturisztikai fejlesztési elképzelések megvalósítása a Cegléden és Nagykátán a közelmúltban átadott új termálfürdők közelségében mára realitását veszítette. A kistérségi koncepcionális szinten is javasolt energetikai célú felhasználás széleskörű elterjesztéséhez azonban ma még szemléletformálásra van szükség a helyi gazdálkodók körében.

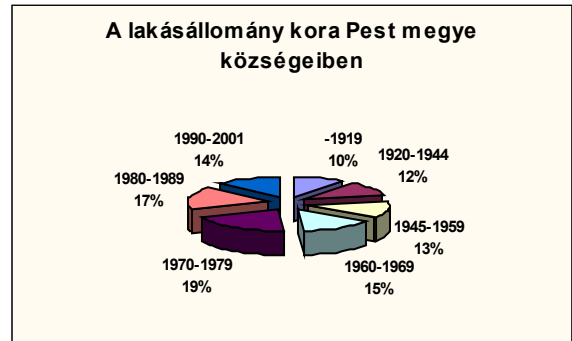
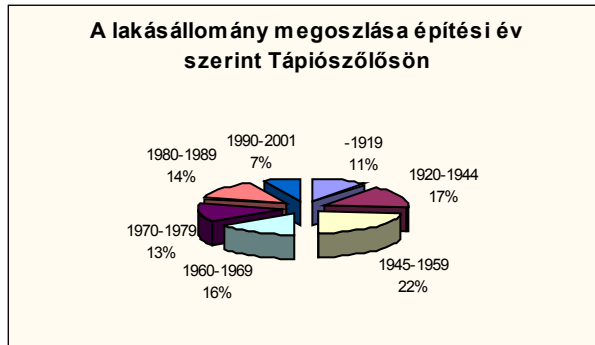
## A helyi életminőség negatív tényezői, a települési komfortérzet hiányosságai

- A település kommunális infrastruktúrával való ellátottsága közepesnek, a kistérségi átlagnak megfelelőnek értékelhető, a közcsatornahálózat kivételével a lakosság jobb életfeltételeit szolgáló valamennyi hálózat kiépült ugyan, de a rákötöttségi arányok még javítandók. A megyei mutatókhoz képest a Tápiószőlős még lemaradásban van. A vezetékes ivóvízhálózatba bekapcsolt lakások és a vezetékes gázt fogyasztó háztartások egyaránt 50 százalékot némileg meghaladó aránya is elmarad a megyei mutatóktól. A községben a vezetékes telefonhálózat is kiépült, ez a szolgáltatás elvileg a településen élők számára elérhető, de a hálózatba bekapcsolt lakások aránya még elmarad az átlagos mögött.



Forrás: Népszámlálás, 2001 - KSH

- A lakások hozzávetőlegesen 50 százaléka tekinthető összkomfortosnak vagy komfortosnak, ami némileg elmarad a Pest megyei községek 75 százalékos mutatója mögött.
- A település területén a felszíni vízelvezető hálózat nem, épült ki, vagy nem megfelelően funkcionál, a csapadékvíz elvezető árkok rendszere a belterületen jórészt kiépítésre, illetve javításra szorul. A probléma különösen belvizes, vagy nagyobb csapadékú időszakban válik súlyossá.
- A települési utak mentén a gyalogos közlekedés felületei, a járdák kiépültsége alacsony, a belső utcákban hiányos, illetve rossz minőségű.
- A községben a harminc évesnél fiatalabb lakások aránya a teljes lakásállomány egyharmadát teszi ki, ami lényegesen rosszabb a megyei községek hasonló mutatójánál. A lakásépítési kedv az elmúlt évtized során különösen elmaradt a megyei községek átlagos értéke mögött, Tápiószőlősön a 90-es évek során épült lakások aránya csupán 7 százalék a teljes lakásállományból.



Forrás: Népszámlálás, 2001 - KSH

- Tápiószőlősen az alapfokú intézményi funkciók és a lakosságot ellátó szolgáltatások ugyan javarészt megtalálhatók, viszont valamennyi középfokú funkció elérésére csak Cegléden illetve Nagykátán van lehetőség.
- Tápiószőlősen a belső településrészekben ma még jobbra hiányoznak a településszerkezetet tagoló, a tetszetős településképp kialakításához elengedhetetlen, de ugyanakkor közvetve a társadalmi összetartást is elősegítő, közösségi terekként is fontos közparkok, játszótérek, és egyéb zöldfelületek. Igaz, hogy a külsőbb településrészekben és külterületen, a volt zártkerti településrészekben a zöldfelületek magasabb aránya jellemző.

## A településfejlesztés általános célkitűzései

- A község fejlesztése során törekedni kell az adottságok és lehetőségek optimális kihasználására olyan módon, hogy az ne veszélyeztesse a környezeti elemek kedvező állapota megőrzésének lehetőségét, se a települési környezetminőség javításának esélyét, se a helyi társadalom integritásának fenntarthatóságát, ugyanakkor gazdaságilag is biztosítsa a település fenntartható fejlesztésének lehetőségét. A településfejlesztésben **az ökológiai, társadalmi és gazdasági fenntarthatóság egyensúlyát, és megfelelő arányait kell biztosítani.**
- A fejlesztés és a rendezés vezérelve a **minőségi fejlődés** biztosítása, az általános települési komfortérzet további javítása, a **gyarapodó népességét hosszú távon is megtartani képes, helyben megélhetést biztosítani tudó, élhető község kialakítása.**
- A fejlesztés - ezen belül a területekkel való gazdálkodás is - elsősorban a **tápiószőlősi polgárok és a helyi gazdaságban tevékenykedő vállalkozók érdekeit** kell, hogy **szolgálja.** Ez részben a meglévő területek jobbá tételével, továbbá a hiányzó funkciók, különösen az új vállalkozások, befektetők letelepítése, illetve az előrejelezhető igényeket követő további lakóterületek számára feltétlen indokolt **új területek ütemezett bevonásával és igényes kialakításával** történjen.
- A településfejlesztési koncepció alapvető célja ezért **az itt élők életminőségének javítása** legyen. Az új lakó illetve munkahelyi célú fejlesztési

területeken a fejlesztések olyan módon és olyan színvonalon valósuljanak meg, hogy az ne jelentsen többletterhet a településnek (az Önkormányzatnak).

- A község fejlesztése nem nélkülözheti sem a **külső** (országos, régiós, megyei, majd a Nemzeti Fejlesztési terven keresztül Európai Unió támogatási alapok: strukturális és kohéziós alapok) **források bevonását**, sem a településen (az Önkormányzat számára többlet ellátási kötelezettséggel járó) új funkciókat létrehozó, vagy a meglévő kapacitásokat bővítő **jövőbeni fejlesztők arányos hozzájárulását a településfejlesztéshez** annak érdekében, hogy a kitűzött célok a helyi lakosság terheinek növekedése nélkül valósulhassanak meg.

## A javasolt fő fejlesztési irányok, prioritások

- **A népességnövekedés jelentette új feladatoknak való megfelelés, a fiatal korosztályok és időskorúak ellátásának biztosítása, a fiatalok helyben maradásának elősegítése, a helyben elérhető életminőség javítása a településfejlesztés és a településrendezés - közvetett – eszközeivel**
- **Munkahelyteremtés, a helyi gazdaság élénkítése, a mezőgazdasági termelés feltételeinek javítása**
- **A településszerkezetnek a helyi sajátosságokkal és a fejlesztési igényekkel összehangolt tudatos alakítása**

## A fejlesztési célok érvényesítését biztosító fejlesztési javaslatok és rendezési feladatok

**A népességnövekedés jelentette új feladatoknak való megfelelés, a fiatal korosztályok és időskorúak ellátásának biztosítása, a fiatalok helyben maradásának elősegítése, a helyben elérhető életminőség javítása a településfejlesztés és a településrendezés - közvetett - eszközeivel**

Tápiószőlősen a javuló demográfiai trendnek köszönhetően megvan a lehetősége annak - és ez a helyi társadalom integritásának megőrzése szempontjából feltétlenül kedvező -, hogy a település a javuló reprodukciós mutató és a fiatalabb korosztályok magasabb arányának köszönhetően **saját megújuló képessége révén** is képes gyarapítani lakosságát. A községnek elő kell segítenie a helybéli fiatalok ingatlanhoz jutását, a számukra nyújtott kedvezményes telek és lakóingatlan vásárlás lehetőségének megteremtésével.

Az Önkormányzat éljen mindazokkal az eszközeivel, amelyek a községbe irányuló betelepülések számát mind ösztönző, mind korlátozó módon képesek szabályozni. Újabb lakó célú területek kijelölésével, telekosztással az Önkormányzat további beköltözésekre ösztönözhet. Az Önkormányzat tudatosan tervezett ingatlanpolitikával, a **telekkínálat szabályozása** útján - bizonyos fokig - irányíthatja a beköltözések és - az egyre csökkenő - elköltözések mértékét. A községben az új lakóterületeken, illetve a megüresedett ingatlanok megvásárlásával letelepedni

szándékozók száma, és jóval kisebb mértékben társadalmi összetétele is befolyásolható. A településrendezési terv a folyamatosan jelentkező **többlételekigények kielégítését** lehetővé tevő településszerkezet kialakításával, új lakóterületek kijelölésével járul hozzá a gyarapodó népesség letelepedési feltételeinek biztosításához. Az össz-települési érdekeket szolgáló ingatlanpolitika érvényesítése a község vezetésének feladata.

A lakótelkekkel való tudatos gazdálkodáson túl, a településen olyan feltételek megteremtésén kell dolgozni, és a lehetséges fejlesztési lépések között mindig azoknak a megoldásoknak kell prioritást kapniuk, amelyek hozzájárulnak közvetlenül vagy közvetett módon **a település élhetőségének fokozásához**, a helyi életminőség jobbításához, hozzájárulva ezzel az elköltözések minimalizálásához, és a **gyermekvállalási kedv fenntartásához**. A lakosság, azon belül is különösen a fiatal, képzetesebb korosztály érezze, hogy lehet és érdemes Tápiószőlősen élni, boldogulni hosszú távon is. Ennek megfelelően kiemelt figyelmet kell fordítani a következőkre:

- a község polgárai, különösen a fiatalabb korosztályok tartós helyben maradása szempontjából lényeges a **művelődés**, az igényes szórakozás, a **változatos szabadidő eltöltés**, a **sport**, a közösségi rendezvények mind szélesebb lehetőségeinek biztosítása, a településen elérhető szolgáltatások körének bővítése, a **szolgáltatások színvonalának emelése**,
- azon családot alapító helybéli **fiatalok számára**, akik Tápiószőlősen szándékoznak tartósan élni, a **lakótelkek és ingatlanok kedvezményes megvásárlásának lehetőségét biztosítani**, e célból különböző konstrukciók kidolgozása,
- a gyermeklétszám növekedéséből adódóan az Önkormányzat többlet-ellátási kötelezettségének jó színvonalon történő teljesítése,
- a települési komfortérzetet növelő beruházások és a lakosság részéről igényelt települési szintű **műszaki fejlesztések fokozatos végigvitele**, az ivóvíz és a gázhálózatra történő további rákötések elősegítése, a csatornahálózat kiépítése, a felszíni vízvezetés és a járdahálózat fejlesztése, és a tömegközlekedés javítása,
- a Tápiószőlős hírnevét öregbítő, ezáltal a településhez tartozás érzését is erősítő helyi programok, fesztiválok megrendezése.

A gyermeklétszám növekedése előrevetíti az oktatás-nevelés helyi intézményeivel kapcsolatos kapacitásbeli és minőségi fejlesztési igényeket. A településszerkezeti terv készítése során ezt figyelembe véve megvizsgálandó, hogy a község óvodája és iskolája számára a bővítéshez szükséges területek rendelkezésre álljanak. A helyi **óvoda és iskola működési feltételeinek biztosítása**, szükség esetén javítása lényeges a gyermekes családok megtartása szempontjából is.

A községben hosszú ideje gyakorlatilag folyamatosan teljes kihasználtsággal és jó színvonalon működik az Idősek Otthona. A felmerülő igények azt támasztják alá, hogy Tápiószőlősen megvan a realitása egy ugyancsak az idős korúak gondozását biztosító, de e feladatát a ma működő Otthon szolgáltatásaihoz képest kedvezőbb környezetben és magasabb színvonalon ellátó intézmény létrehozásának. Az új **Idősek Lakóparkját** zöld környezetben, több e célra kialakított épülettel javasolt megvalósítani.

A Közép-Magyarországi Régió területén tapasztalható népességátrendeződés, és a témában készült népességprognózis állításaira alapozottan a megye területének Fővárosi agglomerációhoz tartozó övezetén túlra költöző népességnek továbbra is lesz utánpótlása, bár erősek a visszaköltözési tendenciák is. Tápiószőlős

vonatkozásában az becsülhető reálisan, hogy a kilencvenes évek élénk növekedést mutató trendje szerint a lakosság abszolút értelemben továbbra is növekszik, és az abszolút értelemben vett népességnövekedés egyre nagyobb hányada – az erősen pozitív vándorlási különbözet fennmaradása mellett - a fiatalabb, produktív korúak arányának növekedéséből, a település természetes megújuló képességéből fog adódni. A fejlesztési koncepció és a településrendezési terv távlatában ennek megfelelően Tápiószőlősen a mait lényegesen meghaladó lakónépességgel lehet számolni.

A község vezetése tudatos, koordinált fejlesztési politikával elősegíteni szándékozik a község népességének növekedését. Ezt alátámasztja, hogy a település bőségesen rendelkezik lakás céljára kijelölhető területekkel, illetve, hogy a közműhálózatok a településen kiépültek (a szennyvízcsatorna beruházás is megvalósítás előtt áll), így van mód a telekkínálat bővítésére.

A község – népességpolitikájával is szoros összefüggésben lévő - gazdaságfejlesztési elképzelései között a nagy munkaerőigényű vállalkozások letelepítése szerepel. Tápiószőlős éppen a helyben bőségesen rendelkezésre álló munkaerővel kíván lépéselőnyre szert tenni a térség többi településével szemben, hiszen ma a munkaerő utaztatása (autóbuszon történő szállításának szükségessége) a vállalkozások letelepítése során sok esetben elriasztó tényezőt jelent. Ehhez viszont a községben túlnyomórészt a fiatalok letelepítésének illetve helyben tartásának támogatása szükséges, amely megkívánja a számukra kedvezményeket nyújtó – kedvezményes telekhez jutás, kompenzáció, stb. - ingatlanpolitikát.

Fentieket figyelembe véve mindenképpen kívánatos a község mai népességszámának legalább **ötven százalékkal** vagy akár ennél nagyobb mértékben való növekedése, azonban a lakónépesség számának **felső határát** a településrendezési terv időtávjában **7000 főben** javasolt meghatározni.

*A fejlesztési irány megvalósítását elősegítő, a településrendezési terv keretei között megoldandó feladatok:*

Az új településrendezési terv:

- az élhetőbb településszerkezet feltételeinek megteremtésével, az optimális területfelhasználás javaslatának kidolgozásával,
- a falusi településkaraktert megőrző szerkezet kidolgozásával,
- a község gazdaságának általános fejlődéséhez, a település számára bevételeket hozó újabb vállalkozások megtelepedéséhez, a gazdasági szerkezet színesítéséhez, és a helyi munkalehetőségek számának növeléséhez szükséges vállalkozási terület kijelölésével,
- a helyi életminőség javítását, a változatos szabadidőeltöltés intézményi feltételeit lehetővé tevő szerkezet és szabályozás kidolgozásával

közvetett módon képes hosszú távra is hozzájárulni a községben zajló demográfiai folyamatok kedvező irányának fenntartásához, és elősegíteni a fiatalok helyben maradását hosszabb távon is.



## **Munkahelyteremtés, a helyi gazdaság élénkítése, a mezőgazdasági termelés feltételeinek javítása**

Tápiószőlősen a helyi gazdaság erősítése lényeges fejlesztési prioritás, hiszen hosszú távon csak egy kiegyensúlyozott, fejlődőképes, a mindenkori új fejlesztési energiákat befogadni képes, azokat hasznosítani tudó gazdaság képes biztosítani a település egészének fejlődését és gyarapodását, a község polgárainak helyben történő boldogulását, életkörülményeinek jobbra fordulását. A településen élő polgárok életminőségét és a község további fejlődését alapvetően befolyásolja a helyi **munkahelyek számának jövőbeni alakulása**, és a térségben további munkalehetőséget biztosító **foglalkoztatási központok** jó színvonalú **elérhetősége**. A gazdaságfejlesztés helyi feltételeinek biztosítása abból a szempontból is különösen nagy fontosságú, hogy a község polgárainak növekvő hányada számára legyen biztosított a munkalehetőség saját településében, ezáltal váljék mérsékelhetővé a Tápiószőlőst jellemző magas - bár térségi összehasonlításban nem kirívó - napi ingázási arány.

Tápiószőlős közlekedésföldrajzi adottságai - amely a külső tőke érdeklődésének felkeltése szempontjából meghatározó lehet - közepesnek értékelhetők, azonban a község eredményesen bekapcsolódhat a térségben elhelyezkedő főközlekedési utak gerjesztette gazdaságélénkítő folyamatokba. Az ebben rejlő lehetőségek kihasználása a településnek elemi érdeke. Ez az adottság kiegészülve a helyben rendelkezésre álló munkaerővel jó alapot szolgáltatnak külső tőkebefektetések megvalósulásához a település területén.

Fentieket figyelembe véve javasolt **gazdasági célú fejlesztési terület** kijelölése Tápiószőlősen, amely elsősorban **ipari, logisztikai**, a helyben megtermelt **mezőgazdasági termékekhez kapcsolódó tárolási, feldolgozóipari funkciók** hozna Tápiószőlőstre. A gazdasági fejlesztési terület megléte a biztosítékát jelenti annak, hogy a kijelölt területet ne lehessen más célra felhasználni. A vállalkozási terület kijelölése közvetve tehát a munkahelyteremtésnek és az ingázni kényszerülő munkaerő aránya csökkentésének is az egyik feltétele.

Hasonló jelentőséggel bír a térségben munkalehetőséget biztosító **foglalkoztatási központok** jó színvonalú **elérhetőségének biztosítása**. E tekintetben a térség jelentősebb igazgatási, gazdasági és szellemi központjaihoz fűződő kapcsolatrendszer elmélyítése, az egyoldalú függés oldása, de az elérhetőségi viszonyok, a munkabajárési feltételek javítása is a feladat része Cegléd, Nagykáta, és a Főváros vonatkozásában. A napi rendszerességű ingázás megkönnyítése, különösen a közlekedési, menetrendi viszonyok, de egyéb, szociális vonatkozások terén, lényeges fejlesztési feladat, de e téren a rendezési terv jobbra csak az úthálózat fejlesztésével tud beavatkozni.

Az Önkormányzatnak különleges figyelmet kell fordítania egy-egy nagyobb tőkeerősségű feldolgozóipari vállalkozás idecsalogatása mellett, a helyi illetőségű mezőgazdasági termékek feldolgozását végző **kis- és középvállalkozások** beindításának **támogatására**, illetve működési feltételeik javítására. Ennek eszközei többek között kedvezményes hitelek, támogatások, önkormányzati megrendelések lehetnek. Különleges kezelést igényelnek a gyakran elvesztett munkahelyet pótló, alacsony tőkeerősségű kényszervállalkozások (sok esetben a mezőgazdasági vállalkozások), amelyek működőképességének fenntartása, támogatása javasolt, mintsem, hogy az Önkormányzat munkanélküli segélyeket legyen kénytelen kiutalni számukra.

A külső tőkéből megvalósuló, a település egésze fejlődése tekintetében számottevő erősségű befektetések tényleges megvalósulása érdekében lényeges, hogy Tápiószőlős ismert és vonzó legyen a lehetséges - hazai vagy akár külföldi - vállalkozók számára, aminek érdekében hatékony **településmarketing** szükséges. A területi feltételek megteremtése mellett lényeges feladat a befektetői érdeklődés felkeltése is Tápiószőlős iránt. A gazdasági célú fejlesztési területet - amely a településszerkezeti tervben kerülhet kijelölésre - lehetőség szerint minél kedvezőbb feltételekkel kell kínálni az érdeklődő vállalkozók számára. E tekintetben előnyös adottság, hogy a potenciális vállalkozási célú területeken a vezetékes vízhálózat, az elektromos energia és a vezetékes gáz rendelkezésre áll.

Tápiószőlősön a gazdaság fejlesztése során a hosszú távra történő felelős gondolkodás kell, hogy érvényesüljön mind a település vezetése, mind a megtelepedni szándékozó vállalkozások részéről. Ennek szellemében azoknak a befektetéseknek kell prioritást élvezniük, amelyek hosszabb távon mind több helyi polgárnak nyújtanak majd megélhetést, illetve a községet tartós, kiszámítható és egyenletes bevételekhez juttatják. Így a csak ideiglenes céllal megjelenő, a gyors megtérülést követően a realizált hasznot a településből kivivő és továbbálló vállalkozások helyett **a helyi gazdaságba hosszú távra szervesen integrálódó, minél több embert foglalkoztató vállalkozások** letelepedését kívánatos támogatni Tápiószőlősön.

Az EU-s mezőgazdasági piacokon csak a nagy tömegű és jó minőségű áruval, szervezett módon lehet piacképesen megjeleni. E feltételnek az európai mércével mérve kisméretű hazai családi gazdaságok nem képesek megfelelni. Ezért elő kell segíteni az integrátori szerepű, a termelők társulásán és összefogásán alapuló európai típusú termelői társulások, **termelő, feldolgozó és értékesítő mezőgazdasági szövetkezet(ek)** létrehozását a községben. Az effajta szövetkezetek segítségével a **termelés koordinálása, a birtokméretek racionalizálása, a feldolgozás, és a termékek piacra juttatásának határfoka is javítható.**

Az Európai Unió csatlakozást követően a hazai termelők is az EU mezőgazdasági támogatási rendszeréből számíthatnak forrásokra. Az EU-ban a meglévő gyakorlat szerint a családi gazdaságok átlagos mérete lényegesen meghaladja a hazaiakét. Ezért Tápiószőlősön is **az átlagos birtoknagyság növelése** a cél, a legalább 50-100 hektáros vagy e fölötti méretű gazdaságok létrehozása kívánatos. A mezőgazdasági vállalkozások földterületeinek növeléséhez ugyancsak támogatások szükségesek.

Az alkalmazott mezőgazdasági technológia alapjaiban határozza meg az előállítható termékek minőségét, az igényelt munkaráfordítás nagyságát, ezáltal pedig az áruk piaci értékét és eladhatóságát. Ezért szükséges a **gazdálkodók technológiai fejlesztéseit elősegíteni**, s az ilyen szándékot támogatni kedvezményes kölcsönökkel, szaktanácsadással, stb. A gazdaság korszerűsítéséhez nyújtott hitelek, pályázati források elérhetősége a termelési színvonal javulását eredményezi. Cél az EU-s átlag csupán 60-70 százalékát kitevő **termésátlagok javítása**, a termesztés intenzifikálása. Ugyanakkor a piaci elvárásokhoz igazodva, növelni javasolt a csökkentett vegyszerfelhasználással előállított mezőgazdasági termékek arányát is.

A Nemzeti Agrárkörnyezetvédelmi programhoz igazodva cél, hogy a helyi gazdálkodók is hozzájuthassanak azokhoz a pályázati forrásokhoz, amelyek a **környetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazását** támogatják. Ugyancsak

lényeges fejlesztési cél, hogy minél több helyi gazdálkodó álljon át a **termálvíz** szolgáltatása hőenergiára a **fóliasátrak fűtésénél**.

A település gazdaságának fejlesztése nem nélkülözheti az elérhető forrásokat. A fejlesztések anyagi hátterének megteremtéséhez lényeges feltétel, hogy a község legyen képes eredményesen pályázni a rendelkezésre álló hazai és EU-s fejlesztési forrásokra, akár önmaga, akár kistérség hasonló adottságokkal rendelkező és hasonló érdekeltségű településeivel összefogva.

A fejlesztési irány megvalósítását elősegítő, a településrendezési terv keretei között megoldandó feladatok:

- a munkahelyteremtést szolgáló elsősorban logisztikai és feldolgozóipari üzemek létesítésére alkalmas gazdasági célú fejlesztési terület kijelölése a település területén, a későbbi igények megléte esetén a bővítés lehetőségével is rendelkező ipari, vállalkozási terület helybiztosítása,
- a mezőgazdálkodás feltételeinek hosszú távú biztosíthatósága érdekében megfelelő külterületi szabályozás kidolgozása, a gazdaságos termelést biztosító birtoknagyságot lehetővé tevő szabályozási előírások megfogalmazása.

### **A településszerkezetnek a helyi sajátosságokkal és a fejlesztési igényekkel összehangolt tudatos alakítása**

A településszerkezet alakításakor mind a fejlesztési elképzelések, mind a rendezési javaslatok kidolgozása és azok érvényesítése során azoknak a megoldásoknak kell prioritást adni, amelyek hozzásegítenek a **fenntartható szerkezet, a nyugalmas és rendezett, falusias karaktert nyújtó település**, mint távlati fejlesztési cél eléréséhez. A településszerkezet formálódásakor a **kompaktságra való törekvés**, a rendelkezésre álló települési területek lehetőség szerinti kiegyenlített igénybevétele lényeges vezérelv.

A község elérhetőségi viszonyainak, a térségen belüli közlekedési kapcsolatainak javítása érdekében úthálózati fejlesztés javasolt. **Új településközi kapcsolatot biztosító úthálózati elem** megvalósítása kívánatos Tápiószőlős és Tápiószentmárton viszonyában. A **Tápiószőlős - Tápiószentmárton közötti** kapcsolati igény szerepel a megyei közúthálózatfejlesztési koncepcióban, és nyomvonalát rögzíti a készülő megyei területrendezési terv szerkezeti terve is. Az út jelentősége nagy, mivel megépülése jobb kapcsolatot biztosít majd a 31-es út és a Főváros irányába. Ez a fejlesztési elem hozzájárul az ingázás minőségének javításához is.

A község elérhetőségi viszonyaiban a tömegközlekedés terén az autóbuszjáratok menetrendjének sűrítése és – a meglévő, de ritka nagyvárosi járat mellett - közvetlen járatok beindítása az újszászi vasútvonal és a Főváros irányába is az, ami javulást hozhat. (A rendezési terv a menetrendi viszonyok alakítása terén nem rendelkezik eszközökkel.)

A községben élőket ellátó és kiszolgáló közintézmények, továbbá szolgáltatások jellemzően községközpontban épültek ki. Az intézményi ellátottság jó színvonala mellett a településközpont fejlesztése érdekében elsősorban a központban elérhető kiegészítő és egyéb speciális szolgáltatások megtelepítése lehet a cél.

Tápiószőlős központjának alakításakor, fejlesztésekor azoknak a megoldásoknak kell prioritást biztosítani, amelyek a **településközpont** színesebbé, látványosabbá, **karakteresebbé tételét** segítik elő, amelynek révén a községközpont valódi **közösségi térré** alakulhat. A településszerkezeti és a szabályozási terv ezen a téren jobbra csak közvetett eszközökkel rendelkezik, elsősorban a központfejlesztés keretfeltételeit teremtheti meg.

A Tápiószőlősön regisztrált lakónépesség növekedés új lakóterületek iránti igényt támaszt. Az **új lakóterületek kijelölése** az infrastruktúrával való egyszerűbb elláthatóság érdekében a már beépült, meglévő lakóterületekhez célszerű, hogy kapcsolódjon. Tápiószőlősön az új lakóterületek iránti igény kielégítésére **három helyütt** kínálkozik kedvező lehetőség, ahol a településfejlesztési koncepció új területek kijelölését javasolja lakó funkció céljára. Ezek a **Diós-erdő, az Ürgés,** illetve a **Tulipán utca – Tőzeg utca térsége.**

A lakóterület fejlesztés elsődleges területe a koncepció javaslata szerint a **Diós-erdő** elnevezésű településrészben jelölhető ki. A fejlesztési cél megvalósításának előfeltétele, hogy a jelenleg gyümölcsös művelési ágban lévő, a Pándi út – Bata út – Mathiász út – Gagarin utcák által határolt terület belterületbe vonásra kerüljön az új településrendezési tervben. Ezt követően javasolható, hogy az Önkormányzat a saját tulajdonában lévő területet parcellázza, és azokat - az össz-települési érdekek figyelembe vétele mellett - értékesítse.

A község **Ürgés** elnevezésű északnyugati, tanyás térsége, amelyhez a Pándi út és a Berkenye utcák közé eső és az azon túli területek tartoznak, szabályozás szempontjából egységesen kezelendők. A koncepció ezen a településrészben javasol további lakó célra történő területkijelöléseket. A nem erdő művelési ágba tartozó területen parcellázással új lakótelkek kialakítása javasolt. Az erdőterületek lehatárolása szükséges. A fejlesztési koncepció javaslata a szabályozási terv felé, hogy olyan előkert méretek kerüljenek előírásra, amely biztosítja a későbbi útszélesítéshez szükséges szabályozási szélességet.

A térben terjedős településrészek infrastruktúrával történő könnyebb elláthatósága érdekében és a települési terület jobb kihasználása, az egységesebb településkarakter érdekében a fejlesztési koncepció több helyütt javasol **tömbfeltárásokat, új utcák megnyitását.** E területek elsősorban a községközponttól északkeletre eső településrészben a volt zártkertek területén helyezkednek el. Tömbfeltárás javasolt a Felszabadulás útja – Tiszafa utca – Tulipán utca által közrefogott területen, amely ugyan részben már megvalósult a Tőzeg utca megnyitásával, de annak folytatása javasolható. A **Tulipán utca** esetében a szabályozási szélesség megnövelése javasolt.

Új lakóterület kialakítása céljára javasolt egy további – kisebb - területet kijelölni a településközpont közelében, a Kossuth Lajos utcától délre, a **Vízmű utca és az Alkotmány utca közötti területen.**

Azonban az újabb építésre szánt területek kijelölése mellett a településnek élnie kell a **belső településrészek** szabad telkei, rossz állapotban lévő, elhagyott lakóingatlanjai nyújtotta lehetőségekkel is. A beépítésre szánt területeknek nem pazarló, hanem csak kismértékű növelésével elérhető, hogy a belső településrészek rosszabb állapotban lévő épületeit is megvásárolják, felújítsák, vagy helyükön újakat emeljenek, ezáltal a község belső területei is megújulhatnak.

A lakásépítésre alkalmas területek bővítését minden esetben a község intézményi és műszaki infrastruktúra kapacitásaival összehangoltan kell ütemezni.

A lakóterületek vonatkozásában lényeges fejlesztési irányelv a lakófunkció, és az azt jelentős mértékben zavaró gazdasági tevékenységek megfelelő térbeli elkülönítése. A nagy volumenű, új beruházások megvalósítására a fejlesztési koncepció és arra alapozottan a rendezési terv gazdasági területet jelöl ki. Azonban a belterületen, a lakófunkcióba beékelődve kialakult középüzemi méretű gazdasági tevékenység esetében is javasolt a kijelölésre kerülő gazdasági területre való áttelepítés hosszabb távon. A fejlesztési koncepció javaslata olyan szabályozás kidolgozása, amely nem teszi lehetővé a lakóterületen újabb, zavaró zaj, bűz, stb. hatású, kisüzemi méretűnél nagyobb, állattartásra, géptárolásra, stb. szolgáló gazdasági épületek létesítését. A településrendezési terv keretei között a település egyes részein csendes övezetek is kijelölhetők.

Az új, létrehozni javasolt **Idősek Parkja** elhelyezésénél több szempontot célszerű egyidejűleg érvényesíteni. Közülük a pihenés feltételeit, nyugalmat biztosító csendes környezet elsődleges, de a megközelíthetőségi szempontok is figyelembe veendők. A fejlesztési koncepció az Idősek Lakóparkja helyéül a község délkeleti felében, a Felszabadulás útjától délre eső volt zártkerti területen, a **Csillag utca és a Kertész Pál utca által határolt területet** javasolja. A terület szomszédságában jelenleg is zöldfelület helyezkedik el, és a rendelkezésre terület nagysága lehetővé teszi a több épületből álló lakópark jellegű beépítést, az azt tagoló zöldfelületekkel. A fejlesztési cél megvalósításához szükséges a terület beépítésre szánt területbe sorolása.

A munkahelyteremtést és a helyi gazdaság erősítését egyaránt szolgáló, elsősorban feldolgozóipari célú gazdasági terület a fejlesztési koncepció javaslata szerint a település szerkezetéhez illeszthetően, a kiépült infrastruktúrahálózat által is feltárt területen, de alapvetően a lakófunkció zavarása nélkül, attól távolabb kerüljön kijelölésre. E területi, műszaki szempontokat alapul véve **a koncepció gazdasági terület kijelölését a község területén két helyütt javasol.**

A **gazdaságfejlesztés egyik potenciális területe** a település keleti részén, a 311-es úttól (Ceglédi út) keletre helyezkedik el, kettő, **az Újszilvársra vezető települési összekötő út két oldalán.** Az újszilvási úttól délre eső terület a kisebb, ennek javasolt déli határa a Kilián György utca magasságában húzható meg. Az újszilvási út északi oldalán javasolt terület nagyobb kiterjedésű, északon a benzinkút közelében vezető földútig terjed. A fejlesztési koncepcióban javasolt területi kiterjedést a településszerkezeti tervben kell pontosítani. A koncepció javaslata szerinti másik, munkahelyteremtő beruházások számára helyet biztosító gazdasági célra javasolt fejlesztési terület a Kossuth Lajos utcától délre helyezkedik el. A tsz major teljes területe figyelembe vehető a gazdasági funkció helybiztosításánál.

A Ceglédi út és a Felszabadulás útjának kereszteződése a jelenlegi kialakítás mellett balesetveszélyes, amelyen változtatni szükséges. Első lépésként a 311-es út (Ceglédi út) szóban forgó szakaszán a belterületi határ kitolásával az út legyen a belterület része, ezáltal az 50 km/h sebességkorlátozás automatikusan érvényesíthető. A Ceglédi út túloldalán elhelyezett buszmegálló és a település között a gyalogos átkelést meg kell oldani. Hosszabb távon a kereszteződésben javasolt körforgalom kialakítása.

A települési életminőség javításának lényeges feltétele a település jó infrastrukturális ellátottsága. A további infrastrukturális elemek - kiváltképpen a

**szennyvízcsatornahálózat** - fokozatos kiépítése elengedhetetlen a település élhetőségének fokozásához, és a fiatalabb korosztályok tartós megtartásához. Nagy szerepe van továbbá a **gyalogos úthálózat, járdák** mind teljesebb kiépítésének, az érintett útszakaszokon az útburkolatok javításának, a jelentősebb földutak pormentesítésének vagy szilárd burkolattal való ellátásának, a **felszíni vízelvezető rendszer** koncepciója kidolgozásának, a **vízelvezető árkok** kialakításának, illetve rendbetételének. Az útburkolatok rendbetétele a belterületi útszakaszokon a csatornaberuházás megvalósulása után javasolt.

A települési infrastruktúra fejlesztésén túl javasolt olyan **közösségi terek** kialakításának a területi feltételeit is megteremteni - elsősorban a településközpontban, de akár további helyszíneken is -, amelyek találkozási pontként szolgálhatnak a településen élők számára, vagy különböző csoportos, szabadtéri rendezvények megtartására is alkalmasak. Az Önkormányzat hivatalával szemben meglévő **parkolóterület mögött** javasolja a fejlesztési koncepció zöldfelület, **közpark** kialakítását, amely lényegesen javítja a településközpont karakterét. A fejlesztési cél megvalósítása reális, mivel a községközpontban lévő templomot közrefogó területek önkormányzati tulajdonban vannak.

Figyelembe véve a gyermekkorú lakosság arányának legutóbbi időszakban megfigyelhető növekedését, a koncepció javasolja egy zöldfelületeiben és a kihelyezett játékok tekintetében is jó színvonalú **játszóter** helyének kijelölését a község arra alkalmas pontján. Ezen túl javasolt további **zöldterületek** kijelölése is, a zöldfelületi arány növekedése, a településesztétikai szempontok érvényesülése érdekében. Támogatható elképzelés továbbá a tervezett Idősek Otthonától Ny-ra eső területen **halastó**, délre pedig **csónakázótó** létesítése.

*A fejlesztési irány megvalósítását elősegítő, a településrendezési terv keretei között megoldandó feladatok:*

- az új lakóterületek – Diós-erdő, Ürgés, Tulipán utca térsége - helyének pontos kijelölése és lehatárolása, az igénybevételt lehetővé tevő szerkezet és szabályozás kidolgozása,
- a tanyás térség (Ürgés) szabályozása,
- a tömbfeltárássra és a telekmegosztásra alkalmas településrészek pontos lehatárolása, az utcák szabályozási szélességének meghatározása, a konkrét megoldást lehetővé tevő szerkezet javaslatának kidolgozása,
- a településközpont területének lehatárolása, a központ valódi közösségi térré válását elősegítő szerkezet és szabályozás kidolgozása, a javasolt közpark helyének meghatározása,
- a koncepcióban javasolt új úthálózati kapcsolati elem beépítése a település szerkezeti tervébe,
- a lakóterületen a nem odaillő, zavaró tevékenységek megvalósítását tiltó szabályozás kidolgozása,
- az Idősek Lakóparkja kialakításához a szükséges területi és jogi feltételek megteremtése,
- a zöldfelületek kialakítására alkalmas településrészek kijelölése, a település zöldfelületi rendszerének kidolgozása.

Tápiószőlős - Budapest, 2004. március - április

**Készítette: Károlyi János**  
(éksz.: 13-1017/03)  
**PESTTERV Kft**