

## TÁPIÓGYÖRGYE TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK FELÜLVIZSGÁLATA

Ezzel összefüggő egyes kérdések.

Előterjesztés a Pénzügyi Ellenőrző Bizottság 2014. január 30. tartandó ülésére.

Tisztelt Bizottság!

Tápiógyörgye Község Önkormányzatának Képviselőtestülete 2003. december 9-én fogadta el a község településszerkezeti tervét, majd ezt követően december 15-én a község Helyi Építési Szabályzatát.

### **1./ Előzmények:**

Az elfogadást megelőzően több évig tartó előkészítő munka folyt. Több lakossági fórumon, képviselőtestületi üléseken formálódtak azok az elvek, melyek végül a szabályozás alapjait képezték. Az előkészítő munka résztvevői legjobb tudásukkal igyekeztek az adott kor, az adott feltételek és társadalmi magatartások figyelembevételével a regulákat megfogalmazni.

Utólag két megállapítást kell tenni:

- Az előkészítés ideje /több év/ indokolatlanul hosszú volt.
- Az előkészítő munkára, majd a meghozott döntésre visszagondolva az a gyanúm, hogy az akkori döntéshozók nem értették meg igazából, hogy ezek a dokumentumok miért szükségesek.  
Rövidtávon gondolkodtak, a jövő nem volt a napi döntések motiválója.

### **2./Betöltötték-e funkciójukat ezek a dokumentumok?**

Nehéz egyértelmű választ adni. Mindenesetre sokatmondó tény, hogy 2008. novemberében egy felülvizsgálatot végző bizottság, amikor munkáját meg akarta kezdeni, egyetlen érvényes, elfogadott hatályos példány sem volt a Polgármesteri Hivatalban – vagy legalábbis nem volt megtalálható!

Nem igen volt rá példa hogy képviselői döntések megalapozására hivatkozás történt volna ezen dokumentumokra.

Meg lehetne vizsgálni konkrét esetekben /pl. építkezések/ milyen mértékben lettek a HÉSZ előírásai betartva. Valószínűleg vegyes kép alakulna ki.

Összességében megállapítható, hogy nem váltak ezen dokumentumok a napi munka eligazító részévé

### **3./Indokolt-e ezen dokumentumok módosítása?**

Hogy e kérdésre választ tudjunk adni, legalább az alábbi kérdésekre válaszokat kell adjunk:

- Milyen lényeges változások történtek falunkban az elmúlt 10 évben?
- Megváltozott a mezőgazdasági tevékenység szerepe a falu életében. A gazdálkodók száma töredéke a 10 évvel ezelőtlinek. A györgyei határ egyre nagyobb arányát más települések

gazdálkodói birtokolják, ill. rendelkeznek felette földhasználati joggal. Ez legkevesebb 300 millió Ft jövedelem elvonást jelent Tápiógyörgyéről. A folyamat visszafordíthatatlannak tűnik.

- Számos ok miatt töredékére esett vissza az állattartás.
- Az un. gazdasági udvarok hagyományos formái lassan de biztosan eltűnnek. Folyamatosan csökken a házikertek jelentősége, lassan, de biztosan tűnik el a házkörüli állat, kisállattartás.
- Egyre csökken a mezőgazdaság jövedelemkiegészítő szerepe.
- Tudomásom szerint 4 parcella kivételével megszűnt a szőlőtermelés. (A hatvanas évek elején még több száz györgyei családnak volt kisebb-nagyobb szőlőbirtoka.)

### Megjegyzés:

Szomorúan állapíthatjuk meg, hogy a hajdani nagy hírű györgyei mezőgazdaság, mely a falu erős gazdasági alapját jelentette, ma már nincs. Gyakorlatilag minden élelmiszerből (tej, tejtermékek, tojás, hús, zöldségek, gyümölcsök, stb.) „behozatalra szorulunk”.

- A néhány fennmaradt gazdaság viszont nagyobb területtel bír, nagyobb eszközállománnyal rendelkezik. Nagyobb a telephely igénye.
- Az ipari munkahelyek száma csökkent. Megszűnni látszik a téglagyár. Helyi vállalkozások e tárgykörben nem igazából vannak. Idegenek nem jönnek, semmi vonzó nincs bennünk. A szabad munkaerő többsége képzetlen, a helyi adó magas, befolyásos kapcsolataink nincsenek. Területi elhelyezkedésünk sem kedvező. E tekintetben tisztán kell látnunk hol kezdődnek az álmaink és hol a realitások.
- A szolgáltatások terén a györgyei vállalkozások nem jelentenek komoly tényezőt. A foglalkoztatás, önfoglalkoztatás keretében végzett szolgáltatások szerepe nem nőtt az elmúlt 10 év alatt.
- A helyi kiskereskedelem az un. napi cikkek /döntően élelmiszerek/ terén szerintem jól ellátja a falut. Ezt jól megtette 10 évvel ezelőtt is és jól megteszi most is. Véleményem szerint nem valószínű jelentősebb befektetés az elkövetkező időszakban ezen a területen.
- Vendéglátás. Két jelentős <sup>vállalkozásról</sup> beszélhetünk. Az egyik: létrejött egy valóban színvonalas vendéglő (panzió), a másik: döbbenetesen változtak a szokások. Otthonulóvá vált a györgyei ember. A kocsmák ma már alig terei a helyi közösségi életnek. Mivel mértékadó statisztikák szerint az alkoholfogyasztás nem csökken, vélhetőleg megállíthatatlanul terjed a zügivászat.

### Tápiógyörgye népességének alakulása, jellemzői

Bizonyos, a migrációra kitérő vizsgálatok nélkül nehéz megalapozott állításokkal élni. Állíthatók-e az alábbi vélemények?

- Az elmúlt 10 évben a lakosság létszáma stagnált.
- Az elhalálozások rendre meghaladják a születések számát. A kettő különbözetét a bevándorlás kompenzálja. Ugyancsak a bevándorlás kompenzálja az elvándorlás veszteségét is.
- A migráció bevándorlási többlete mennyiségi kompenzációt igen, minőségét viszont nem eredményez.
- A migráció többlete a szociális problémák növekedését eredményezi.

- Településünkön folyamatosan nő az idősök /nyugdíjasok/ aránya, és folyamatosan nő a szegények aránya is.
- A szegények arányának növekedését okozhatják az alábbi tényezők:
  - elöregedés
  - bevándoroltak arányának növekedése / kedvezőtlen összetétele
  - lakosságon belül az alacsonyan képzettek arányának növekedése
  - az igénytelenség, lustaság és egyéb életmód problémák következményei
- Egészségügy. Szerkezetében /két háziorvos, fogorvos, gyermekorvos, védőnői szolgálat / megfelelőnek látszik. A tárgyi feltételek messze nem XXI. századiak.
- Kultúra. A helyzet méltatlan. Mondhatnánk tragikus. Nincs intézményes rendszer. Nincs koncepció. Nincs felelős.

**Egyetértés lehetne közöttünk abban, hogy a kultúra az, amely össze képes kovácsolni egy közösséget, faluközösséget is. A kultúra az, amely átsegíthet a nehéz időkön. A kultúra az, ami feszültséget old, amely közel hoz embereket.**

- Civil világ Tápiógyörgyén. Van néhány egyesület, mely valóban önállóan szervezi a maga életét, és jelentős hatása van a falu tágabb értelemben vett kulturális életére is. (pl. Sportkör, Önkéntes Tűzoltók, Asztalitenisz, Torockó Baráti Társaság)
- Falunk általános állapotáról. A múlt év decemberében Tápiógyörgye valamennyi utcáját bejárva legalább 82 üresen álló, erősen elhanyagolt, számos esetben romos házat találtam. Falunkban egyszerre van jelen a rendezettség és a rendtelenség, az igényesség és az igénytelenség.

**4. Képesek vagyunk-e ismerni szűkebb – tágabb környezetünk, hazánk gazdasági, demográfiai, egészségügyi, kulturális helyzetét, állapotát, tendenciáit. Képesek vagyunk-e együtt értelmezni falunk és a nagyobb és a még nagyobb régiók tendenciáit.**

Végezetül képesek vagyunk-e falunk elkövetkező 10-15 évének várható változásait (az előbbieket tükrében) előre látni. Azaz képesek vagyunk-e falunk jövőjét kedvező irányba terelni? Mindezek érdekében a kedvező irányokat, azok összetevőit felismerni. Képesek vagyunk-e eközben szétválasztani az illúziókat és a realitásokat? Álmainkat és a valóságot?

Egyáltalán törődünk-e ezekkel a dolgokkal vagy sodródunk és a jó szerencsében bízva várjuk a jövőt?

**5. Ha képesek vagyunk a fentiekre, akkor érdemes a rendezési tervet átdolgozni. Átdolgozni úgy, hogy a nem túl távoli jövő (10-15 év) elképzelt Tápiógyörgyéjének alakítását segítse.**

Meg kell tehát határozni, hogy az előbbieket nagyvonalú és természetesen vitatható helyzetértékelése alapján vázolt jelenből hová kívánunk eljutni. Pontosabban hová tudunk eljutni.

**Mik a lehetőségeink?**

a: Létszámban gyarapodó, fejlődő gazdasággal bíró, biztonságos, jó lakókörnyezettel kellemes otthont biztosító település.

- Kérdések:
- vonzóak vagyunk-e lakóhelyet változtatók felé
  - van-e realitása valamiféle iparnak a györgyei megjelenésére
  - biztonságos falu vagyunk-e

- kellemes lakókörzeteink vannak-e
- elképzelhető-e viszonylag magas ingatlanárak
- kulturális feltételek jók-e

b: Az előbbi jelentősebb gazdasági fejlődés nélkül.

c: Az „a” pontban feltett kérdésekre negatív válaszok születnek. A következmény: Harlemedés, gettósodás.

Nyilvánvaló, hogy csak az „a” vagy a „b” eset, ill. ezek kombinációja az elfogadható. Ez viszont a cselekvés igényét jelenti, azaz:

Felül kell vizsgálni a Településrendezési tervet. Ezen belül vizsgálni kell:

- Azon elemeket, melyek elavultak, pl. TSZ terv 17. oldal a közrakodók tárgyköre
- Be nem tartott előírások problémája, pl. TSZ terv 13. oldal folyamatos v. időszakos súlykorlátozás az önkormányzati utaknál, TSZ terv 12. oldal helyreállítási és karbantartási kötelezettség előírása.
- Helytelen rendelkezés: pl. TSZ terv 9. oldal Az általános mezőgazdasági területek beépíthetőségének tilalma
- Pontatlanságok pl. TSZ terv 8. old. Báthory utca, 5. old. Kodály Z. utca északi oldala (csak keleti és nyugati oldala van).
- Egyes előírások felülvizsgálata. Pl. Sportcsarnok helyének kijelölése TSZ terv 4. old. , jelenleg a vízmű mellett lenne a helye. Ez szerintem rossz.
- Döntést kell hozni a –he- lehatárolt településrészeiről TSZ terv 10. old.

**Felül kell vizsgálni a HÉSZ-t. Vizsgálni kell pl.:**

- A különféle lakóövezetek előírásait (min. telekterület, beépítettség).
- A 7§ (1) (2) bekezdését a telekalakításról.
- Építmények elhelyezésének előírásait /pl. telekhatártól való távolság stb./
- Ellentmondásokat meg kell szüntetni. Pl. TSZ terv 5. old. 800 m<sup>2</sup>-nél kisebb lakótelek nem alakítható ki. HÉSZ 5. old. építési telek legkisebb mértéke 600 m<sup>2</sup>.
- Telkek megoszthatóságának vizsgálatát.
- Elővásárlási jogok pontosításait és más előírásokat.

Természetesen az előbbiekből felvetettek csak részei az indokolt felülvizsgálatnak.

Átfogó felülvizsgálat után dönthető el, hogy mi a további teendő.

**- Határozati javaslatok**

1. Javasolja a Bizottság, hogy a képviselőtestület ez év február hónapjában rendkívül ülésen tűzze napirendre a községrendezési terv és a HÉSZ felülvizsgálatának kérdését. A rendkívüli ülésen egyedüli napirendként tárgyalja a témakört és hozzon végleges döntést a felülvizsgálat ügyében.
2. Javasolja a Bizottság a 112/2013 (IX.16) sz. képviselőtestületi határozat visszavonását és a tárgykörben a rendkívüli testületi ülésen új határozat meghozatalát.
3. A jelenleg érvényes Települési rendezési terv „A településrendezési feladatok megvalósítását elősegítő sajátos jogi intézmények és azok alkalmazása” fejezet 3. pontja:

**„A faluképet rontó illetve a lakhatást veszélyeztető, leromlott műszaki állapotú épületekre az Önkormányzat helyreállítási, ill. karbantartási kötelezettséget írhat elő.”**

Falunkban jelenleg kb. 82. olyan ingatlan van mely lakatlan, elhanyagolt, elgazosodott és romos, esetenként már rom, udvara, kerítése elvadult, tönkrement.

**Ezek az ingatlanok:**

- Joggal bősztik, háborítják fel az arra lakókat, főleg a szomszédokat.
- Rágcsálók, kóbor állatok szálláshelyei lehetnek, hulladékok illegális lerakására alkalmasak, közegészségügyi problémákat okozhatnak.
- Balesetet okozhatnak pl. szomszédoknak, játszó gyerekeknek.
- Egy részüket elkezdtek szétlopni pl. egy Dózsa György úti hajdani lakóházat.
- Potenciálisan alkalmasak (legalábbis egy részük) arra, hogy nem kívánatos elemek beköltözzenek
- Az ilyen ingatlanok előtt a közterület is rendezetlen /gyomos, kezeletlen, a hó eltakarítatlan/
- Esetleges ingatlan vásárlót még az utcából is elriasztja.
- Ezek az ingatlanok, épületek, telkek előnytelen színben tüntetik fel a falut.

A fent felsorolt (és a fel nem sorolt) negatív hatások sértik a falu jó érzésű lakóit. Meggyőződésem, hogy ők vannak többségben. Előnytelené teszik a faluképet, nagyban hozzájárulnak az ingatlan árak jelenlegi és majdani alacsony szintjéhez. Összességében veszteséget okoznak a falu polgárainak, a falu közösségének. Pénzben kifejezhető veszteséget. Mindemellett a falu számára előnytelen migrációs folyamatokat erősíthetnek fel.

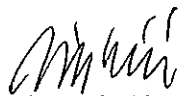
Ugyanakkor tudjuk, hogy a tulajdon a jogok mellett kötelezettségeket is hordoz. Nem megengedhető tehát, hogy egyes tulajdonelemek elhanyagoltságuk következtében erkölcsi és anyagi kárt okozzanak a tulajdonok birtokosainak. Jelen esetben a kötelezettségek vétkes, nemtörődöm, hanyagolásáról van szó.

**Határozati javaslat**

Javasolja a Bizottság a Képviselőtestületnek, hogy ezen év februárjában hozzon megfelelő döntéseket a túrhetetlenül elhanyagolt, üresen álló lakásingatlanok, telkek rendbetétele érdekében.

Figyelembe kell venni a rendbetételre kötelező határozatok, büntetések, kényszerintézkedések lehetőségét. Önkormányzati közreműködés esetén a költségek kiszámlázását, nem fizetés esetén az ingatlanra terhelését.

Tápiógyörgye 2014. 01. 26.



Józsa László

Bizottság elnöke