

Pilis Város Önkormányzata



# Pilis Város Településfejlesztési Konceptiója

**TERVEZET**



2018. január

Készült:

**Pilis Város Önkormányzata megbízásából**  
2721 Pilis, Kossuth L. út 47.

Készítette:



**Pest megyei Terület-, Település-, Környezet  
Tervező és Tanácsadó Kft.**

1085 Budapest, Kőfaragó u. 9.  
Tel: 267 05 08, 267 70 78 Fax: 266 75 61  
E-mail: pestterv@pestterv.hu  
www.pestterv.hu

Felelős  
tervező:

**Károlyi János**  
területrendező vezető tervező  
okl. geográfus, okl. szociológus  
építész kamarai névjegyzéki szám: 13-1017  
tervezői jogosultság: TR

Ügyvezető  
igazgató:

**Schuchmann Péter**

Pilis - Budapest, 2018. január

## TARTALOM

<b>1. BEVEZETÉS .....</b>	<b>4</b>
<b>2. JÖVŐKÉP.....</b>	<b>5</b>
2.1. Pilis jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan.....	5
2.2. Pilis jövőképe a térségi szerepére vonatkozóan .....	6
2.3. Településfejlesztési elvek .....	6
<b>3. CÉLOK .....</b>	<b>8</b>
3.1. Pilis fejlesztését szolgáló átfogó célok és a részcélok meghatározása .....	8
3.1.1. A város népességmegtartó képességének erősítése, a kedvezőtlen népesség-kicserélődés mérséklése, a fiatalok helyben maradásának elősegítése .....	8
3.1.2. Munkahelyteremtés és a megélhetés helyi feltételeinek hosszú távra történő biztosítása, az ingázás feltételeinek javítása, a mezőgazdálkodás fejlesztése, a mezőgazdaságból élők helyzetének javítása.....	12
3.1.3. A turizmus helyi adottságainak feltárása, a ma még kiaknázatlan turisztikai lehetőségek megőrzést előtérbe helyező kihasználása, a Főváros közelségéből adódó lehetőségeket kihasználó természetközeli és falusi turizmusfejlesztés.....	16
3.1.4. Gazdaságosan fenntartható és üzemeltethető településszerkezet, vonzó, tetszetős települési arculat, a falusias települési karakter megőrzése.....	19
3.2. A jövőkép, az átfogó célok és a részcélok kapcsolata.....	25
3.3. A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre.....	26
<b>4. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ .....</b>	<b>27</b>
4.1. A stratégiához és a településrendezési eszközök készítéséhez szükséges társadalmi, gazdasági és környezeti adatok meghatározása.....	27
4.2. A meghatározott területigényes elemek alapján, javaslat a műszaki infrastruktúra fő elemeinek térbeli rendjére és a terület-felhasználásra irányuló településszerkezeti változtatásokra .....	27
4.3. Az örökségi értékek és a védettség bemutatása, javaslatok az örökség védelmére és az örökségi érték alapú, fenntartható fejlesztésére.....	28
<b>5. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMONKÖVETÉSE .....</b>	<b>29</b>
5.1. A koncepció megvalósítását szolgáló eszköz- és intézményrendszer .....	29
5.2. Javaslat a koncepció és a változások nyomon követésére, a felülvizsgálat rendjére ....	30

## 1. BEVEZETÉS

Pilis 2003-ban kidolgozott, majd később, 2009-ben módosított településfejlesztési koncepciójának jóváhagyása óta eltelt 8 év alatt számos jelentős változás következett be a városban, a térségben, a szűkebb és tágabb környezetben, beleértve a Pest megyében és a Budapesti Agglomeráció délkeleti szektorában lezajlott változásokat.

Pilis jelenleg hatályban lévő településfejlesztési koncepciója a jelenleg hatályos jogszabályi előírásoknak már nem felel meg, és a készítése óta eltelt másfél évtized, illetve a módosítás óta eltelt 8 év során aktualitásából is veszített. A mai jogszabályi környezethez is igazodó és tartalmában is megújított új településfejlesztési koncepció kidolgozása mára több okból is különösen időszerűvé és szükségesszerűvé vált.

Az elmúlt évek során a reálfolyamatokban végbement és az intézményi feladat ellátási viszonyok terén bekövetkezett változások, a gazdasági válság hatásai és az újbóli fejlődés lehetőségei, a településfejlesztést is érintő jogszabályi változások együttes ismeretében döntött úgy Pilis Város Képviselőtestülete, hogy új településfejlesztési koncepciót készít a településrendezési eszközei felülvizsgálata és módosítása keretében. A korábban a településrendezési terv megalapozására kidolgozott fejlesztési koncepció most felülvizsgálatra, átértékelésre került, az eltelt másfél évtized eredményei, a bekövetkezett változások, a településfejlesztési hangsúlyok részleges módosulása és az esetleges szemléleti változások beépültek a jelenlegi, új jogszabályi követelmények szerint készült településfejlesztési koncepcióba.

Korszerű, helyi konszenzuson alapuló fejlesztési és rendezési, szabályozási dokumentumok nélkül a település felkészületlen a területi folyamatok kezelésére, kisebb az esélye a fejlesztési támogatások megszerzésére, az itt élő polgárok életminősége javítására, illetve a helyi gazdaság fejlesztésére. E konszenzus kialakítása érdekében a településfejlesztési koncepció céljai, javaslatai széleskörű partnerségen alapulnak.

Pilis településfejlesztési koncepciójának meghatározása a járási (térségi) összefüggések, valamint a tágabb Pest megyei és a budapesti agglomerációs hatások figyelembevételével, de alapvetően a helyi adottságokra, értékekre és érdekekre alapozottan történt. Cél, hogy Pilis kapcsolódjon a 2013 decemberében elfogadott Nemzeti Fejlesztés 2030 dokumentum és Pest megye új, 2013 decemberében elfogadott területfejlesztési koncepciójának és 2014-ben jóváhagyott területfejlesztési programjának releváns célkitűzéseivel és a megyei Integrált Területi Programban foglaltakhoz, amelyek az uniós forrásokhoz való hozzájutást nagyban meghatározzák.

Jelen dokumentum, a településfejlesztési koncepció célja és feladata a település fejlesztésénél figyelembe vehető pozitív adottságok és előnyök, illetve a fejlesztést megnehezítő, akadályozó negatív tényezők és konfliktusterületek feltárása, a település jövőképeinek megfogalmazása és a fő fejlesztési irányok, prioritások kijelölése, amelyek - területi vonatkozásait is figyelembe véve - iránymutatásul szolgálnak majd az elkövetkező időszak települési szintű ágazati fejlesztéseivel és a településszerkezeti terv és a településrendezési szabályozás felülvizsgálatához.

## 2. JÖVŐKÉP

### 2.1. Pilis jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan

#### Pilis társadalmi jövőképe

- Néességét megtartani képes, vonzó élettér, az életminőségre pozitívan ható, presztízst növelő fejlesztéseknek és intézkedéseknek köszönhetően a minőségi migrációs veszteség mérséklődik, illetve megáll.
- Alapfokú és részleges középfokú igazgatási, oktatási-nevelési, egészségügyi, kulturális-művelődési, sport, szociális és ellátási funkciói jó színvonalon biztosítottak saját lakossága és mikrotérsége számára.
- Színes és nívós kulturális és közösségi élettel, aktív sportélettel és jó színvonalú sportolási lehetőséggel rendelkező kisváros.
- Népi hagyományait aktívan ápolja, kulturális értékeit megőrzi.
- Az alapfokú ellátásban és a szabadidős lehetőségek terén is hangsúlyos a gyermek és fiatal korosztályok magas színvonalú ellátása.
- Az időskorú lakosságát megbecsüli, részére jó színvonalú ellátást biztosít.

#### A település gazdasági jövőképe

- Az M4 autópálya és a budapesti piacok, valamint a rendelkezésre álló munkaerő sikeres gazdaságpolitikával társulva dinamizálják a város gazdaságát.
- A kiváló közlekedési kapcsolatrendszer korszerű, rugalmas eljutást biztosít a térség jelentős foglalkoztató központjaiba.
- A város stabil, erős és a hozzáadott értéket előnyben részesítő mezőgazdasággal rendelkezik a jövőben. A helyi gazdaságban növekvő szerep jut a mezőgazdasági raktározásnak és a feldolgozóipari ágazatoknak.
- A klasszikus falusi turizmus jövedelmező szolgáltatássá fejlődik, a szállásadás és vendéglátás mellett a programkínálat is bővül, a térség települései összehangolt programcsomagokat kínálnak az idelátogatóknak.
- Az önkormányzat együttműködésben a gazdasági szereplőkkel számos közérdekű fejlesztést valósít meg, amely hozzájárul a települési szolgáltatások bővítéséhez és élhetőségének javításához, ezen keresztül pedig a magasabb státuszú népességvonzó képesség javulásához.

#### Pilis táji, természeti és épített környezetének jövőképe

- A környezeti elemek ma még viszonylag kedvező állapota kedvező települési lakókörnyezetet biztosítanak Pilisen, cél ezen állapot hosszú távú megőrzése.
- A természeti környezet állapota, a beépített területeknek csak mérsékelt kiterjedése a tájban, illetve a magas népességkoncentrációjú Budapesti agglomeráció közelsége együttesen kedvező feltételeket jelentenek Pilisen a természetközeli turizmus alapjainak megteremtéséhez is.
- Pilis és környéke gazdag gyümölcsstermesztő hagyományokkal rendelkezik, amelyek kihasználása teljessé válik.

- A tájhasználatban a megélhetést és jövedelemtermelést valamint a megőrzést egyaránt lehetővé tevő tájgazdálkodási módok válnak uralkodóvá.
- A védelem alatt álló ökológiai funkciójú területek háborítatlansága biztosított, és az Önkormányzat él a helyi védelem lehetőségével is. A korlátozásokkal hasznosítható természeti értékek mind nagyobb részben az ökoturizmus céljai és a bemutatás szolgálatába helyeződnek.
- A város zöldterületei bővülnek, újabb települési zöldterületek jönnek létre, a meglévők megújulnak.
- A település felkészül a klímaváltozás kedvezőtlen hatásaira, a felszíni vizek elvezetésével (lezúduló nagy mennyiségű csapadék, illetve a belvíz) kapcsolatos hiányosságok felszámolásra kerülnek.

## 2.2. Pilis jövőképe a térségi szerepére vonatkozóan

Pilis a mikrotérségben vezető szerepet fog betölteni. Bár nem járási, térségi központ, a városban működő közintézményeket, illetve az oktatás intézményeit, valamint a kulturális és sport helyszíneket a környező településekről is nagy arányban igénybe veszik majd. Emellett természetesen a főváros közelsége is meghatározó marad. A gazdasági és társadalmi folyamatokat egyaránt jelentősen befolyásolja továbbra is a budapesti felvevőpiac, a főváros elszívó ereje. Pilisnek a térségben betöltött szerepét ez a kettősség befolyásolja a jövőben is, de a hangsúlyt arra helyezi, hogy a folyamatok természetes egyensúlyban maradjanak.

A Budapest közelsége által nyújtott előnyöket kihasználja a jövőben is (a helyi gazdaság számára a legjelentősebb felvevőpiac), de azoknak a funkcióknak a helyi erősítésével, melyekben a főváros legfőbb elszívó hatása érvényesül (munkahelyek, szórakozás, kikapcsolódási lehetőségek stb.), a fővárostól függő helyzet enyhíthető és enyhítendő.

Fentiek alapján Pilis jövőképe az alábbi tömör mondatba foglalható össze:

**Pilis vonzó, békés lakókörnyezetet nyújt, jellemzően falusi települési karakterének megőrzése mellett városi szinten elvárható magas színvonalú alapfokú intézményi ellátást és szolgáltatásokat, korszerű és folyamatosan jó karban tartott műszaki infrastruktúrát biztosít az itt élőknek és mikrotérsége számára.**

## 2.3. Településfejlesztési elvek

- A fejlesztés integrált szemlélettel történjen, azaz az egymástól elszigetelt ágazati beavatkozások helyett **integrált megoldások alkalmazására** kerüljön sor a fejlesztési célok szolgálatában.
- A településfejlesztés vezérelve a **minőségi fejlődés** biztosítása, az általános települési komfortérzet további javítása, a népessége számára hosszú távon **ideális lakókörnyezetet** biztosítani tudó, élhetőbb településsé válás elősegítése.
- A város mindenkori fejlesztése során törekedni kell az adottságok és lehetőségek optimális kihasználására olyan módon, hogy az ne veszélyeztesse a **lakó funkció kedvező feltételei** megőrzésének, javításának lehetőségét, se a települési környezetminőség és

településkép javításának esélyét, se a helyi társadalom integritásának fenntarthatóságát, ugyanakkor gazdaságilag is biztosítsa **Pilis fenntartható fejlesztésének lehetőségét**.

- Harmonikus, **kiegyensúlyozott fejlődés biztosítása**, a már megvalósult eredmények és a tervezett fejlesztések biztonságos fenntartásához és a település üzemeltetéséhez szükséges gazdasági, szellemi és szervezeti háttér biztosítása.
- Pilis **kompakt településsé** váljon, azaz a területével felelős módon történő gazdálkodás, optimális területfelhasználásra törekvés, az alulhasznosított területek más funkcióra történő kijelölése, megújítására törekvés, új beépítésre szánt területek kijelölésének minimalizálása jellemezze a településszerkezet alakítását.
- Új lakóterületeket elsősorban a **belső településrészek megújításával és a volt zártkertek revitalizálásával** kínáljon az érdeklődők számára.
- A fejlesztés elsősorban a **pilisi polgárok** és a helyi gazdaságban tevékenykedő **vállalkozók érdekeit** kell, hogy szolgálja. Ez részben a meglévő agrárgazdasági illetve turisztikai adottságok jövedelmező hasznosításával, de e mellett újabb attrakciók megteremtésével, továbbá a még hiányzó funkciók, illetve az előre jelezhető igényeket követő további intézmények, szolgáltatások ütemezett kiépítésével és igényes megvalósításával történjen.
- A településfejlesztési koncepció alapvető célja a település vonzóbbá tétele, az **itt élők életminőségének javítása**. Az új fejlesztések olyan módon és olyan színvonalon valósuljanak meg, hogy az ne jelentsen többletterhet a településnek (az Önkormányzatnak).
- A település fejlesztése során fokozottan kell támaszkodni a mindenkori uniós tervezési ciklus kapcsolódási pontjaira és pályázati lehetőségeire. A **külső források bevonása mellett**, az Önkormányzat településfejlesztési és -rendezési szerződések megkötésével biztosítsa (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 város átfogó településfejlesztési céljait a hatályban levő legfrissebb országos elveknek, koncepciónak és stratégiának megfelelően fogalmazta meg a koncepció. Ezeket a Nemzeti Fejlesztés 2030 - Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepcióról szóló 1/2014. (I. 3.) OGY határozat foglalja össze, illetve írja elő.

### 3. CÉLOK

#### 3.1. Pilis fejlesztését szolgáló átfogó célok és a részcélok meghatározása

##### **3.1.1. A város népességmegtartó képességének erősítése, a kedvezőtlen népességkicszerélődés mérséklése, a fiatalok helyben maradásának elősegítése**

###### Az előnytelen népességcsere megállítása

Pilisen a kilencvenes évek elejéről gyors és a lakosság számához mérten jelentős népességnövekedés zajlik. Dinamikája az utóbbi néhány évben mérséklődött. Ezt az ütemű növekedést a szolgáltatások fejlődése nem követte, ezért a túlzott mértékű népességyarapodás ma már negatívumként értékelhető. Nem is elsősorban a népességszám növekedése, hanem a lakónépesség összetételének kedvezőtlen irányú megváltozása igényli a fejlesztési beavatkozásokat.

Pilisen a lakónépesség számának alakulása erőteljes növekedést mutat, amelynek hátterében korántsem a kedvező demográfiai adottságok, sokkal inkább az elköltözések számát is meghaladó betelepülés áll. A Tápió menti települések mindegyikét - némileg ugyan különböző mértékben - érintő sajátos népesség kicszerélődési tendencia a közeli Pilist sem kerüli el.

A kedvezőtlen népességcseréhez kapcsolódó probléma forrását az jelenti, hogy az innét véglegesen a Fővárosba, vagy más nagyobb településre elköltöző, zömmel produktív korban lévő fiatal, szakképzett, jól iskolázott és gazdasági erőt is képviselő rétegek helyébe éppen Budapest egyes szlömösödő városrészeiből (leginkább a fővárosi VIII. kerületből), az ottani megélhetés költségeit fedezni nem tudó, lecsúszó vagy eleve alacsonyabb társadalmi státuszú rétegek érkeznek a településre végleges letelepedési szándékkal. Az elkövetkező évek legfontosabb társadalmi célkitűzése, hogy a város és az önkormányzat képes legyen megküzdeni ennek a sok szempontból káros lakosságcserenek a kedvezőtlen hatásaival.

A településre beköltözők túlnyomó többsége a külterületen telepedik le, részben a helybeliek tulajdonában lévő ingatlanok megvásárlásával, de túlnyomóan a három-négy évtizeddel ezelőtt itt tulajdont (kiskertet) szerzett pesti illetőségű ingatlantulajdonosoktól megvásárolt, nem pilisi kézben lévő ingatlanok használatba vételével. A Pilisre érkező új betelepülők jelentős része - hasonlóan a Főváros délkeleti előterének számos településéhez - az eladott budapesti ingatlanból származó értékkülönbséget felélését követően az Önkormányzattól szociális segítséget váró népességgé válik.

Pilis egyik legfőbb problémája a társadalmi szerkezetének kedvezőtlen összetétele. Főként a nehéz sorsú, külterületi közművesítetlen területen élők száma növekszik. A településre beköltözők - sajátos társadalmi és etnikai összetételük következtében - nem képesek hozzájárulni Pilis fejlődéséhez sem gazdasági, sem humánpolitikai értelemben. A bűnözés terjedése is a kedvezőtlen népességcsere egyik olyan közvetlen következménye, melynek felszámolása szükséges. A népességnövekedés iránya is ezáltal kedvezőtlené vált.

Az önkényes lakásfoglalásokkal szemben, vagy az életveszélyes épületekben tartózkodókkal szemben hatékony fellépés szükséges. Külterületen a veszélyes épületek felmérése célszerű rövidtávon, majd ezek alapján a bontás, vagy felújítás elrendelése. Az életveszélyes épületek



bontását is meg kell valósítani az esetleges tragédiák elkerülése érdekében. Az élehetetlen szlömös külterületi részeken a megfelelő útszélességek kialakítása is feladat. Továbbá az önkormányzat e területek egy részének megvásárlásával és más célra fordításával is mozdítsa elő a fejlődést. A Rózsahegy dűlőből már kiköltöztek az ott lakók, de a Haraszihegy is hasonlóan rossz állapotú.

Jelenleg áll előkészítés alatt a kormányzatnál az egykori zártkertek helyzetét rendezni szándékozó jogszabálytervezet. Az önkormányzat célja elérni, hogy Pilis kerüljön be az előkészítés kapcsán a vizsgálat alá vont települési körbe.

A káros népességcsere leglényegesebb társadalmi vonatkozása, mely a településfejlődés jövőjére is kihatással van, a minőségi migrációs veszteség, azaz a fiatalabb korosztályok elvándorlása. Az ebből származó problémák kezelése csak több fejlesztési típusú beavatkozás együttes hatásaként, a gazdaságfejlesztés, a közösségfejlesztés eszközkészletével, a helyben történő boldogulás esélyét növelő és a település élhetőségének erősítését szolgáló eszközökkel, reális kitörési pontok keresésével együttesen lehetséges. A szükséges napi intézkedések megtételén túl hatékony megoldást csak összehangolt fejlesztési, és ezeket közvetve támogató rendezési lépések hozhatnak.

A Budapestről kiköltöző és e térségben letelepedő népességnek Pilis fejlesztési koncepciójának időtávjában - a népesség Közép-Magyarországon belüli átrendeződését hosszabb távra szólóan elemző prognózisok alapján - lesz utánpótlása, még ha csökkenő mértékben is. Vagyis ameddig Pilisen meglesznek a betelepülés feltételei mind az alacsonyabb árú szabad telkek és ingatlanok, mind pedig a relatíve olcsóbb megélhetés, illetve az Önkormányzat szociális segélyező készsége oldaláról, addig nem várható, hogy ez, a város helyi társadalmának megbomlásához is vezető negatív trend mérséklődjön. A probléma kezelésére kettő, de egy irányba ható megoldás körvonalazható.

Egyfelől az Önkormányzat éljen mindazokkal az eszközeivel, amelyek a városba irányuló betelepülések számát mind ösztönző, mind korlátozó módon képesek szabályozni. Új lakó célú területek kijelölésével, differenciált ingatlan kínálat biztosításával és a többlakásos társasházak építési feltételeinek biztosításával további beköltözésekre ösztönöz, viszont ha csak korlátozott mértékben él ezzel a lehetőséggel, akkor az ingatlan árak emelkedése révén irányíthatóvá válik, hogy kik lesznek képesek lakótelket vásárolni a településen, és kik nem. Hasonló módon a volt zártkerti területre vonatkozó speciális előírásokkal szabályozható a telkek igénybevétele. Az Önkormányzat tudatosan tervezett ingatlanpolitikával, a telekkínálat szabályozása útján - bizonyos mértékig - irányíthatja a beköltözések mértékét, és közvetve a beköltöző rétegek összetételére is hatást gyakorolhat. Nagyobb befektetést igénylő lakópark jellegű beépítések támogatásával szintén szűkíthető az a kör, amely képes lesz ezen ingatlanok árát is megfizetni. Itt alapvető feltétel a megfelelő autós és gyalogos megközelítési lehetőség biztosítása.

A másik lehetőség a település általános élhetőségének javítása (ld. következő részcél)

Rendkívül fontos, hogy a társadalmi, szociális és az önkormányzat gazdálkodása szempontjából is kedvezőtlen népességkicserélődés mérsékelhető, illetve megállítható legyen. Az Önkormányzatnak érdeke, hogy szabályozni tudja (ha közvetett módon is), a Pilisen lakóingatlan vásárolni kívánók körét. Azt a kedvezőtlen folyamatot meg kell akadályozni, hogy a jóval a piaci ár alatt értékesített telkeket Budapestről kiszoruló, vagy más településről érkező lecsúszott társadalmi csoportok vásárolják meg.

A helyi társadalom integritásának megőrzése szempontjából viszont feltétlenül kedvezőbb, ha a település saját megújuló képessége révén lesz képes gyarapítani lakosságát. Ehhez pl. a helybéliek számára nyújtott kedvezményes telek és lakóingatlan vásárlási lehetőség szükséges.

Az Önkormányzat éljen mindazokkal az eszközeivel, amelyek a városba 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, elővásárlási jogok érvényesítésével - bizonyos fokig - irányíthatja a beköltözések és az elköltözések mértékét.

Ezzel a káros népességcsere folyamattal és annak társadalmi, szociális hatásaival összefüggésben el kell érni, hogy a közgondolkodásban Pilis rossz imázsa javuljon. A média gyakorta a várost említi rossz példaként a szegénységgel összefüggő tudósításaiban. Ezen a gyakorlaton változtatni kell, ami legfőképp az okok megszüntetésével és jó példák, megvalósult fejlesztésekről szóló híradásokkal érhető el.

#### A település egésze és a leromlott állapotú településrészek élhetőségének javítása

A növekvő lakónépesség ellátására a város intézményrendszere egyre inkább szükséges bizonyul, az Önkormányzati hivatal, a nevelési, oktatási intézmények (iskola, óvoda, bölcsőde), a posta és a banki kapacitás növelése válik szükségessé.

Ameddig Pilisen nem következik be számottevő gazdasági fejlődés, nem teremődnek munkahelyek, nem növekszik a helyben elérhető szolgáltatások színvonala, nem javul az életminőség, addig az ingatlanárak jelentősebb növekedésével sem lehet számolni, s ez pedig a kedvezőtlen beköltözési, népességkicserélődési folyamat folytatódását is előrevetíti.

A lakótelkekkel való tudatos gazdálkodás mellett legalább ilyen jelentőségű, hogy a jövő fejlesztései során 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 mértékének visszaszorításához is. A lakosság, azon belül is különösen a fiatal korosztály érezze, hogy lehet és érdemes Pilisen élni, boldogulni hosszú távon is. Ennek megfelelően kiemelt figyelmet kell fordítani a következőkre:

- a fiatalabb korosztályok itt tartásának fontos feltételét jelentő igényes szórakozási és művelődési lehetőségek gazdagítása,
- a helyi fiatalok közül az itt tartósan megtelepedni kívánók részére kedvezményes ingatlanvásárlási lehetőségek kidolgozása,
- a helyi társadalom integritásának fokozását elősegítő városi rendezvények, nevezetes napok megtartása,
- a közösségi terekként is fontos további települési zöldterületek kialakítása,
- a települési komfortérzetet növelő beruházások és a lakosság részéről igényelt települési szintű műszaki fejlesztések fokozatos végigvitele, az ivóvízhálózat, szennyvízcsatornahálózat és a települési úthálózat fejlesztése,
- a helyben elérhető általános ellátási és szolgáltatási színvonal növelése.

Pilisen a fiatalabb korosztályok elvándorlásának megállítása hosszas folyamat. E téren nagy jelentősége van a lakhatás helyi feltételeinek jobbítását célzó fejlesztéseknek, a kedvezményes lakáshoz jutásnak, és az új, minőségi lakóterületek és lakókörnyezet kialakításának. E fejlesztési célkitűzés megvalósításához vállalkozói tőke is bevonható, ám nem bármi áron. Olyan együttműködést kell kidolgozni, amelynek eredményeképpen a tőkét biztosító vállalkozó és a területet rendelkezésére bocsátó Önkormányzat egyaránt részesül a bevételekből. A befektetések célja minden esetben legyen összhangban a település fejlesztési céljaival.

A fejlesztési koncepcióban javasolt fejlesztési megoldások és javaslatok, az őket támogató rendezési típusú beavatkozások végig vitelének sikerétől, az ezeket szolgáló intézkedések eredményességétől függően a település lélekszámának alakulásában is minden bizonnyal változás következik be. Az becslhető reálisan, hogy kezdetben a kilencvenes évek trendje szerint a lakosság abszolút értelemben növekszik ugyan, de már egyre inkább csökkenő mértékben. Az elköltözések mérséklődése és a beköltözők számának elapadása a most még növekvő tendencia lassulását hozhatja. Ennek megfelelően Pilisen a fejlesztési koncepció időtávjában cél, hogy a 15.000 fős lakónépességet ne lépje túl a város. Az ezt meghaladó népességszám esetén nagyságrendileg több – intézményi, illetve közmű ellátási, szolgáltatási - feladattal kell számolni.

A leginkább szegregálódott volt zártkerti területet fejlesztések megvalósításával kell és lehet vonzóbbá tenni. A vezetékes víz és a közvilágítás kiépítésével a terület nyújtotta életkörülmények javíthatók. Ez a területet felértékeli és vonzóbbá is teszi. A külterületen élő lakosság kedvezőtlen összetétele következtében mára komoly társadalmi konfliktus alakult ki a zártkerti területen az ott kikapcsolódási, pihenési céllal ingatlant vásárolók és az oda Budapestről beköltözött alacsonyabb státuszú rétegek között.

A népesség kicserélődéséből adódó minőségi migráció okozta veszteség mérséklésére, a helyi társadalom mind korszerkezetében, mind összetételében kedvezőtlen irányú átalakulásának kezelésére a településrendezés csak közvetett eszközszellettel rendelkezik. E komplex probléma összetett településfejlesztési - részben rendezési - eszközöket igényel. Az új településrendezési terv:

- Pilisen a városi színvonalú szolgáltatások elérését lehetővé tevő, de a falusi településkaraktert megőrző szerkezet kidolgozásával,
- a város gazdaságának általános fejlődéséhez, a település számára bevételeket hozó újabb vállalkozások megtelepedéséhez, és a helyi munkalehetőségek számának növeléséhez szükséges gazdasági területek kijelölésével, illetve a kis- és középvállalkozások működési feltételeinek javításával,
- az élhetőbb településszerkezet feltételeinek megteremtésével, az optimális területfelhasználás javaslatának kidolgozásával,
- a zártkerti településrész szociális problémáinak kezelését elősegítő szabályozással,
- a helyben elérhető természetközeli rekreációs lehetőségek bővítésével,
- a helyi életminőség javítását, a változatos szabadidőeltöltés intézményi feltételeit lehetővé tevő szerkezet és szabályozás kidolgozásával

közvetett módon képes javítani a városban zajló demográfiai folyamatok ma még - Pilis szempontjából - kedvezőtlen irányát.

### **3.1.2. Munkahelyteremtés és a megélhetés helyi feltételeinek hosszú távra történő biztosítása, az ingázás feltételeinek javítása, a mezőgazdálkodás fejlesztése, a mezőgazdaságból élők helyzetének javítása**

#### A megrekedt fejlődés újraindítása

Pilisen a helyi gazdaság fejlesztése kiemelt 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 város polgárainak helyben történő boldogulását, életkörülményeinek jobbra fordulását. A településen élő polgárok életminőségét és a város további fejlődését alapvetően befolyásolja a helyi munkahelyek számának jövőbeni alakulása.

A város a lakosság számához képest aránylag kevés helyi munkalehetőséget tudhat magáénak, s ennek következtében a lakosság egy része napi rendszerességgel ingázni kényszerül. Az ingázás, amellett, hogy felesleges többletterhet ró a lakosságra és szabadidős tevékenységektől veszi el az időt, további, a település távlati perspektívája tekintetében kedvezőtlen változásoknak is okozója lehet egyben. Pilisen a foglalkoztatottak csaknem háromnegyede jár más településre dolgozni.

Az ingázni kényszerülő népesség megyei viszonylatban is kiugróan magas aránya következtében Pilis alvótelepüléssé alakult, a nappali és az éjszakai népességszám között jelentős eltérés mutatkozik. A Pilisi munkaerő legfőbb felvevő piaca természetesen Budapest.

Pilis a helyi társadalom összetételének kedvezőtlen változása és integritásának megbomlása, valamint a helyi foglalkoztatási lehetőségek szűkös volta és a nagyfokú ingázás következtében mára több tekintetben lemaradt a térség számos településéhez (pl. Üllő) képest.

Pilisen a legnagyobb problémát a megfelelő képzéssel rendelkező munkavállalók drasztikus hiánya jelenti. A munkanélküliek mintegy 60 százaléka nem rendelkezik megfelelő iskolai végzettséggel. A fejlesztési célt így két részre lehet bontani:

- Egyrészt alapvető fontosságú Pilis humán erőforrás helyzetének javítása. A potenciális munkavállalók képzettségi szintjének emelése.
- Másrészt azokat a lehetőségeket is keresni kell, amelyek felszívják a képzés nélküli munkaerő egy részét.

Ma tipikus hiányszakmának számítanak a városban: védőnő, óvodapedagógus, fogászati asszisztens, hegesztő, pék. A cégek, vállalkozások a szakképzett munkaerőt keresik. Ennek hiányában Pilis esélyei jelentősen romlanak - térségi versenytársaihoz képest is - új vállalkozások betelepítése terén. Cél a megrekedt fejlődés újraindítása.

Pilis jó közlekedéscsoporthelyi helyzetéből és Főváros-közelségéből adódóan olyan helyzeti előnyökkel rendelkezik a fő forgalmi irányoktól távolabbi, némileg periférikus helyzetű településekhez képest, amelyek kihasználása a településnek elemi érdeke. Az M4 autópálya a várost nagyban felértékeli, Pilis gazdasági potenciálja növekedni fog. E kedvező külső adottságok - kiegészülve a helyben rendelkezésre álló munkaerővel - jó alapot szolgáltatnak külső tőkebefektetések megvalósulásához a település területén. Ezt figyelembe véve javasolt gazdasági célú fejlesztési területek kijelölése Pilisen. Azaz a település az itt megjelenő potenciális befektetőknek bármikor tudjon olyan gazdasági célra felhasználható területet a

rendelkezésre bocsátani, ami alkalmas arra, hogy megkezdje tevékenységét Pilisen. 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.

Az Önkormányzatnak különleges figyelmet kell fordítania egy-egy nagyobb tőkeerősségű vállalkozó idecsalogatása mellett, a helyi illetőségű kis- és középvállalkozások beindításának támogatására, illetve működési feltételeik javítására. Ennek eszközei többek között különböző adókedvezmények, 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 jelenlegi, és a jelenleg látható jövőbeni adózási rendszer az önkormányzatok költségvetésének bevételi oldalán a helyi adóknak szán nagy szerepet. Ezért minden olyan fejlesztés támogatandó, amely a helyi iparüzési adó bevételek növeléséhez hozzájárul.

A munkanélküliség elleni küzdelem lényeges, mivel a munkanélküli családokban romlanak az életkörülmények, az emberek életminősége, másrészt az Önkormányzat szociális kiadásai emelkednek a támogatások, segélyezések miatt. A munkahelyteremtés feltételeinek elősegítése érdekében az Önkormányzat céljai:

- vállalkozásbarát környezet kialakításával munkahelyteremtő vállalkozások letelepítését kívánja támogatni,
- a költségvetési lehetőségek függvényében a közmunka foglalkoztatás bővítését kívánja megvalósítani,
- a sikeres munkába álláshoz szakmai tanfolyamok indítását kezdeményezi a Munkaügyi Központnál,
- vállalkozók jelentkezése esetén - közös pályázat elkészítésével - támogatja a gazdasági övezet létrehozását, vállalkozók gazdasági projekt ötletek kidolgozását,
- a mezőgazdasági tevékenység szélesebb körű kiterjesztése, a helyi termékek értékesítésére, feldolgozására való lehetőségek felkutatása,

### Munkahelyteremtés, az ingázás mérséklése

Pilis jó közlekedéscsopordrajzi helyzetéből és viszonylagos Főváros-közelségéből adódóan olyan helyzeti előnyökkel rendelkezik a fő forgalmi irányoktól távolabbi, periférikus helyzetű településekhez képest, amelyek kihasználása a városnak elemi érdeke. E kedvező adottságok - kiegészülve a helyben rendelkezésre álló, bár sajnos sok esetben képzetlen munkaerővel - jó alapot szolgáltatnak külső tőkebefektetések megvalósulásához a település területén. A város jövőjét alapjaiban határozza meg, hogy vannak-e munkahelyek. Ezt figyelembe véve javasolt gazdasági célú fejlesztési terület kijelölése Pilisen. Azaz a település az itt megjelenő potenciális befektetőknek bármikor tudjon olyan gazdasági célra felhasználható területet a rendelkezésre bocsátani, ami alkalmas arra, hogy megkezdje tevékenységét Pilisen. 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.

A városban három gazdasági célú fejlesztési terület kijelölésével számol a településfejlesztési koncepció:

- A megépülő M4 autópálya tervezett pilisi lehajtója közelében, a csomópontot a 4. sz. főúttal összekötő út mellett város fő új gazdaságfejlesztési célterülete, mintegy 40 hektáron. A terület a szerkezeti tervben már kijelölésre került, szabályozás még nem készült rá. Az önkormányzatnak érdemes lenne tulajdonszerzést eszközölnie.
- Az egykori bánya kivett területe a várostól távolabb északnyugati irányban, szintén a régi és az új 4-est összekötő út közelében, mintegy 22 hektáron. A terület a településszerkezeti tervben még különleges bányaterületként szerepel. A terület fűrt kúttal is rendelkezik.
- A várostól délnyugatra, a 405. sz. főút csomópontja és a város közötti területen, a Nyáregyházára vezető út mellett, mintegy 100 hektáron. A terület a szerkezeti tervben már szerepel, de szabályozás nem készült.

A befektetések tényleges megvalósulása érdekében lényeges, hogy Pilis ismert és vonzó legyen a lehetséges vállalkozók számára, aminek érdekében hatékony városmarketing szükséges. Ennek része a médiában Pilisről kialakult kedvezőtlen kép javítása is. A területi feltételek megteremtése mellett lényeges feladat a befektetői érdeklődés felkeltése is Pilis iránt. A város gazdasági célú fejlesztési területeit lehetőség szerint minél kedvezőbb feltételekkel kell kínálni az érdeklődő vállalkozók számára.

Pilisen 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, integrálódnak a helyi gazdaságba, illetve a várost tartós, kiszámítható és egyenletes bevételekhez juttatják.

Az önkormányzat célja olyan befektetéseket támogatni, engedélyezni, idevonzani, amelyek munkahelyeket teremtenek, növelik az adóbevételeket és az egyéb bevételeket, de nem veszélyeztetik az itt élők egészségét és a természeti környezetet. Emellett cél a már meglévő vállalkozások bővülési lehetőségeinek biztosítása is, minél több új vállalkozás ide vonzása, a vonzó és stabil jogi- és szabályozási környezet biztosítása, a lehetőségekhez mérten gyors és hatékony adminisztráció, ügyintézés és engedélyezés révén.

Erősíteni Pilis gazdasági alapját a helyi iparos-kézműves szakembergárdára, valamint a helyi kis- és közepes vállalkozásokra támaszkodva. Az új munkahelyek létrejöttét elsősorban a helyi kis- és közepes vállalkozások fejlődésének elősegítésével kívánja elősegíteni a város, a vállalkozásbarát adópolitika segítségével, az iparüzési adó kedvező szinten tartásával, az önkormányzati megrendeléseknél a nyílt és tisztességes verseny biztosításával, a helyi vállalkozásoktól való ajánlatkérésekkel.

A gazdaságfejlesztés helyi feltételeinek biztosítása abból a szempontból is különösen nagy fontosságú, hogy a város polgárainak növekvő hányada számára legyen biztosított a munkalehetőség saját településében, ezáltal váljék mérsékelhetővé a Pilis esetében kiugróan magas napi ingázás aránya.

Az ingázás mérséklése azonban egyfajta szemléletváltást is igényel. Évtizedek alatt olyan szinten épült be az itt élők jelentős részének mindennapjaiba, hogy az ingázás egyfajta életformává vált. Az ingázó munkavállalók/családok sok esetben nem is akarnak váltani.

Hasonló jelentőséggel bír a térségben munkalehetőséget biztosító foglalkoztatási központok jó színvonalú elérhetőségének biztosítása. E tekintetben a Budapesthez fűződő kapcsolatrendszer elmélyítése, az egyoldalú függés oldása, de az elérhetőségi viszonyok, a munkabajárási feltételek javítása is a feladat része. Ugyanis Pilis lakosságának egy része hosszú távon is a fővárosi és az agglomerációs települések munkaerőpiacán talál megélhetést magának. Ezért a napi rendszerességű ingázás támogatása, kedvezőbb feltételek megteremtése annak megkönnyítése céljából, különösen a közlekedési, menetrendi viszonyok, de egyéb, szociális vonatkozások terén is, lényeges fejlesztési feladat. Az M4 autópálya Pilist érintő szakaszának megvalósulása közvetlen gyorsforgalmi összeköttetést teremt Budapesttel, ezért kiépítése a város elemi érdeke.

Pilisen sajátos lehetőség kínálkozik a testvérvárosi kapcsolatokban rejlő kulturális lehetőségek, de ezen keresztül akár a gazdasági lehetőségek kiaknázására is, ezért a testvértelepülési kapcsolatok erősítése javasolt. A város finn, szlovák, olasz kulturális kapcsolatai különösen erősek, amelyből gazdasági előnyök is kovácsolhatók, akár külföldi tőkebefektetések is megvalósulhatnak.

A város gazdaságában a mezőgazdaság szerepe vitathatatlan, ugyanakkor a város nem alapozhatja a mezőgazdaságra a jövőjét. Ennek ellenére cél a mezőgazdaság, és az arra települő feldolgozóipar erősítése is.

Pilisen a mezőgazdasági termelésnek, azon belül is a gyümölcsstermesztésnek gazdag hagyományai vannak, ám mára a gyümölcsösök területe csökkent, és a gyümölcsösök állapota, a termesztési módszerek korszerűsége is változó. A gyümölcsösök állapotának javítása, felújításuk tőkét igénylő feladat. Hosszabb távon a gyümölcsstermesztésből származó bevételek növelése érdekében és a biztos piaci pozíció megszerzése majd megtartása érdekében legfőbb cél a minél magasabb feldolgozottsági fokú termékek előállítására Pilisen és azok értékesítése.

Az albertirsai alma termőterületének kiterjesztése, és az alma raktározását, feldolgozását végző üzem telepítése történhet Pilis területén is. Törekedni kell a helyben feldolgozott termékek arányának növelésére, hogy az egyes termékek mind magasabb feldolgozottsági fokon kerülhessenek a település gazdálkodóitól a - leginkább fővárosi és távolabbi - piacokra. A magas szállítási költségek szintén a termékek helyben történő feldolgozását indokolják. A raktározás és feldolgozó üzem megvalósítása pedig további munkalehetőségeket is teremtene Pilisen. E feladatok minden bizonnyal külső tőke bevonását igénylik.

Pilisen a gyümölcsstermesztés nagy hagyományaira építve és a piacon való megjelenés új kívánalmaira tekintettel új, minőségileg is más színvonalat képviselő, jól eladható termékek előállítására is törekedni kell. A helyben megtermelt mezőgazdasági alapanyagok feldolgozásával speciális, Pilisre, e tájra jellemző termékeket javasolt létrehozni, és azokat Pilisi márkánévvel értékesíteni. Ilyen termékcsaládba tartozhat többek között az aszalt gyümölcs, vagy a pálinka is.

Napjainkban rohamosan növekszik az igény az egészséges, hagyományos módszerekkel, kemikáliák alkalmazása nélkül előállított termékek iránt. Pilisen a biogazdálkodás alapjainak megteremtése érdekében évek óta szervezett formában nyújtott szaktanácsadás eredményeire építve törekedni kell a helyben termesztett gyümölcsfélések egyre nagyobb hányadának ily módon történő előállítására. A biotermesztés lényege a kisebb mennyiségű, több kézimunkát igénylő, viszont jobban, magasabb áron eladható, keresett, minőségi termékek előállítása.

A település mezőgazdaságának fejlesztése nem nélkülözheti az elérhető forrásokat. A fejlesztések anyagi háttérének megteremtéséhez lényeges feltétel, hogy a város legyen képes eredményesen pályázni a rendelkezésre álló hazai és EU-s fejlesztési forrásokra, akár önmaga, akár a járás többi településével együtt.

A mezőgazdasági termelők számára is javasolt kidolgozni különböző támogatási lehetőségeket, kedvezményes hitelek felvételét lehetővé tevő hitelkonstrukciókat.

A pilisi szakiskola szakközépiskolává alakításával, a középfokú mezőgazdasági oktatás erősítése is előmozdítója lehet a helyi mezőgazdasági struktúra alakításának. Pilisen a virágtermesztés oktatási és területi feltételei is biztosíthatók.

### **3.1.3. A turizmus helyi adottságainak feltárása, a ma még kiaknázatlan turisztikai lehetőségek megőrzést előtérbe helyező kihasználása, a Főváros közelségéből adódó lehetőségeket kihasználó természetközeli és falusi turizmusfejlesztés**

Turisztikai kínálatbővítés, programcsomagok kialakítása és marketing, kapcsolódás a térség kínálatához

A Gödöllői-dombság előterében elhelyezkedő kisváros legfontosabb potenciálját természeti oldalról éppen a táj viszonylagos változatossága, a jobbára káros beavatkozásoktól mentes állapotban megőrződött természeti környezete adja. Az effajta táji potenciál érzékelhetően felértékelődik az erősen urbanizált Budapesti agglomeráció szomszédságában. Ezt az adottságot kihasználva reális lehetőség kínálkozik Pilisen a természetközeli állapotú táj értékeire alapozó turisztikai célú fejlesztések megindítására a meglévő kezdeményezések talaján.

Pilis fejlesztési koncepciója nem építhet kizárólagosan az idegenforgalom fellendítésére, de a turizmus fejlesztésében rejlő lehetőségek kihasználása is egyfajta hajtóerőt jelenthet a település egésze hosszú távú fejlődéséhez. Ehhez elengedhetetlen, hogy a javasolt fejlesztések és szolgáltatások olyan színvonalon valósuljanak meg Pilisen, hogy az alkalmassá váljon a Főváros környékén jelentkező széleskörű rekreációs igények kielégítésére is.

Pilisen a turisztikai fejlesztés egyik fő színteréül a Sipito pihenőpark tekinthető. Az itt már ma is elérhető idegenforgalmi szolgáltatások (tenisz, lovaglás, vendéglátás, rendezvényszervezés) ismertségén és elérhetőségén szükséges javítani, illetve újabb funkciók telepítésével a kínálatot szélesíteni.

Pilis jellemzően falusias karakterű településnek megmaradni kívánó jövőképevel jól összeegyeztethető idegenforgalmi fejlesztési lehetőség a falusi turizmus feltételeinek megteremtése, amelynek támogatása javasolt. Ez elsősorban vendégfogadást és szálláshely nyújtását lehetővé tevő porták kialakítását igényli a városban. Ezen túl lényeges, hogy a falusi turizmusban részt vállalni akarók birtokában legyenek az ehhez szükséges alapvető ismereteknek és szemléletmódnak is. A falusi turizmusba bevonható településrész elsősorban a hangulatos utcák, régi parasztházak jellemezte öregfalu. Az ilyen típusú fejlesztés alkalmas az öregfalu nyugalma megőrző, a településkép jelentősebb változtatását elkerülő fejlődés biztosítására.



A település határában lévő pincesor sajátos építészeti, turisztikai értéket képvisel, bár a zártkert ellakosodása, a területen éleződő területhasználati és társadalmi konfliktusok a pincesor idegenforgalmi hasznosítását megnehezíthetik.

A város turisztikai fejlesztéseinek sarkalatos kérdése olyan kerékpárút megvalósítása, amely Pilis felkeresésre érdemes látnivalóit tárja fel, és mindenképpen érinti a Sipito pihenőparkot. A kerékpárút ideális esetben Budapestről közvetlen eljutást kell, hogy biztosítson Pilisre, és a további kiaknázható turisztikai adottságokkal rendelkező Káva községre. E két település együttesen alkalmassá tehető olyan mértékű turisztikai kínálat nyújtására, amely bekapcsolja a településeket a Budapest környéki kerékpáros turizmus célállomásai körébe.

A turisztikai fejlesztések szempontjából is kiemelten kezelendő az Öregfalu területe. A régi településrész zegzugos, hangulatos utcáinak megőrzése, a porták rendbetétele a város fontos látnivalójává tehető. A régebbi építésű, építészeti és néprajzi értéket egyaránt képviselő lakóházak felújítása során a hagyományörzés szempontjainak maradéktalanul kell érvényesülniük. A város területén lévő műemléképületek is olyan értéket képviselnek, amelyekre a turisztikai fejlesztések során támaszkodni javasolt. Rövid távon a kulturális turizmus, hosszabb távon a kulturális gazdaság helyi fejlesztésének egyik eszközét jelentheti reálisan a Beleznay nyári kastély és környezete. A Kastély műemléképülete a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér közelségével párosulva a konferenciaturizmus későbbi bázisául is szolgálhat Pilisen.

Az öregfaluban egy arra alkalmas és megfelelő állapotú parasztház átalakításával egy tájház vagy falumúzeum is megvalósítható Pilisen, amelyet az idegenforgalmi fejlesztések hangsúlyos elemévé kell tenni. A kiállítható eszközök, tárgyak rendelkezésre állnak. Az effajta néprajzi gyökerű kiállítások alkalmasak a település iránti érdeklődés felkeltésére, és arra is, hogy a kezdetben csak átutazó turistákat a településen megállítsák.

Meg kell vizsgálni annak lehetőségét, hogy a lehetséges kapcsolódási pontok feltárásával Pilis milyen módon működhet együtt szomszédos településeivel a turisztikai fejlesztései során. A Monori járás periférikusabb helyzetű települései külön-külön is rendelkeznek sajátos turisztikai potenciállal, amelyek hasznosítása településközi együttműködéssel hatékonyabbá tehető. Az idegenforgalmi kínálat ilyen járási, illetve mikrotérségi összehangolásában Pilis elsősorban gazdag népi hagyományai, színes programjai, tájháza, falusi turizmusa révén vehet részt. A közös kínálat és a járás további idegenforgalmi központjaihoz való kapcsolódás lehetősége egy jól eladható turisztikai programcsomagot eredményezhet, amelynek hasznából Pilis is részesedhet.

Ahhoz, hogy Pilis rendelkezék számottevő turisztikai vonzerővel, ami vendégeket csalogat ide, fel kell építenie turisztikai kínálatát, és ezeket széles körben ismertté kell tennie. Pilis turisztikai fejlesztései akkor lehetnek igazán sikeresek és akkor hozhatják meg a remélt hasznot, amelyből a település egésze profitálhat, ha azok kellő propaganda tevékenységgel is párosulnak. Ehhez jól kidolgozott, átfogó és hatékony településmarketingre van szükség. Olyan információs kiadványok összeállítása és széleskörű publikálása szükséges, amelyek figyelemfelkeltő módon ismertetik a Pilisen egyrészt a Sipito pihenőparkban másrészt a település egészén megvalósuló fejlesztéseket, és tájékoztatnak a bővülő rekreációs lehetőségekről, látnivalókról. A település már meglévő és újabb értékeinek, illetve szálláshelyei „reklámozásában” a legújabb internetes szakportáloknak és a város hivatalos honlapjának is mind nagyobb szerephez kell jutniuk. Pilisnek, mint településnek, és a területén kínált turisztikai szolgáltatásoknak meg kell jelenniük valamennyi szakkiállításon,

vásáron, illetve az információs kiadványok el kell, hogy jussanak a Főváros és Pest megye turisták által nagy számban látogatott idegenforgalmi helyszíneire.

A turisztikai fejlesztések eredményeképp idelátogató vendégeket Pilisnek fogadnia és lehetőség szerint minél több idő eltöltésére kell ösztönöznie. Ehhez a településnek fel kell készülnie a szolgáltatási színvonalában is megfelelő és kapacitásában is a mindenkori igényekhez alkalmazkodni képes vendéglátóhelyek, illetve szálláshelyek biztosítására is.

Pilisen a fejlesztési koncepció nem javasolja a termálvízre alapozott turisztikai fejlesztések megindítását saját erőből. Ennek a település területén nincsenek előzményei, és egy ilyen jellegű beruházás megindításának költségei is gyakorlatilag alig fedezhetők az Önkormányzat költségvetéséből. Vállalkozói alapon esetleg elképzelhető a helyi termálvízadottságok feltárása, és pozitív eredmény esetén az ezt kihasználó fejlesztés. Azonban a térségben jónéhány településen működik már termálstrand, illetve gyógyfürdő, amelyek a fejlesztésben lényegesen előrébb tartanak. E településekkel szemben Pilis mindenképpen jelentős lépéshátrányban van.

A turisztikai fejlesztési részcélok megvalósítását elősegítő, a településrendezési eszközök keretei között megoldandó feladatok:

- az új gazdaságfejlesztési területek kijelölése olyan formában valósuljon meg, ami tekintetbe veszi, és nem lehetetleníti el Pilis turisztikai potenciáljának kiaknázását,
- az öregfalu hangulatos utcaserkezetének és értékes portáinak eredeti állapotban való megőrzését elősegítő szerkezet és szabályozás kidolgozása,
- a település idegenforgalmi fejlesztése során is figyelembe vehető műemléképületek esetében változtatási tilalom elrendelése,
- a tájház vagy falumúzeum helyéül alkalmas terület meghatározása,
- a Budapestet e térséggel összekötő kerékpárút települési szakaszának megtervezése.

### Falusi turizmus

Az idegenforgalom fejlesztésének általános célkitűzéseivel összhangban, a város öregfalui részén támogatni kell a falusi turizmus mértéktartó fejlesztését. A település népi hagyományainak, természeti és településképi adottságainak kiaknázása érdekében cél a falusi turizmus kialakítása. Támogatni kell azokat a vállalkozásokat, amelyek szállásadással kívánnak foglalkozni a településen.

Az ilyen típusú fejlesztés alkalmas a település nyugalma megőrző, a településképi jelentősebb változtatását elkerülő fejlődés biztosítására. A falusi turizmus alapfeltétele, hogy Pilisen néhány porta a közeljövőben alkalmassá váljon szálláslehetőség nyújtására is. Ezen túl lényeges, hogy a falusi turizmusban részt vállalni akarók birtokában legyenek az ehhez szükséges alapvető ismereteknek és szemléletmódnak is.

A falusi turizmus specialitása, ha a szállásadáson túl helyi termékek kerülnek az asztalra, ezek lehetőség szerint a helyi gazdálkodók által működtetett (öko)gazdaságokból származnak. Ilyenek pl. a sajtok, lekvárok, feldolgozott húsfélék, a helyben, kemencében sült kenyér, stb.

**3.1.4. Gazdaságosan fenntartható és üzemeltethető településszerkezet, vonzó, tetszetős települési arculat, a falusias települési karakter megőrzése**Optimális területhasználat, kompakt településszerkezet megvalósítása

Amellett, hogy a 4-es főút átkelési szakasza is akadályozza a település É-D-i belső forgalmát, a település területét érintő nagyforgalmú vasúti fővonalon történő átkelés is nehézkes. Ezért is elengedhetetlen az M4 megépítése, mivel ennek hiányában az átmenő forgalom, különösen a tranzit teherforgalom jelentősen terheli a település lakosságát, környezetét és épületállományát. A 4-es főút települési szakaszához kapcsolódóan igény mutatkozik gyalogos felüljáró vagy aluljáró építésére. Pilisnek komoly érdeke fűződik az M4 autópálya pilisi szakaszának megvalósításához. A települést jelentősen terhelő átmenő forgalom mérséklődése abban az esetben várható, ha összefüggően megvalósul az M4 autópálya Pest megyei szakasza, továbbá az M4 pilisi csomópontja és a 405. sz. főút között kapcsolatot teremtő, és a várost tehermentesítő út. A település vezetésének latba kell vetnie befolyását a két új útszakasz mielőbbi megvalósulása érdekében.

Pilis településszerkezetének alakításakor több stratégiai célt kell érvényesíteni annak érdekében, hogy Pilis hosszú távon is természeti környezetét megóvó, azzal harmóniában élő település maradjon, amely a mára kialakult jellemzően falusi települési karakterének megőrzése mellett városi szinten elvárható szolgáltatásokat nyújt lakóinak.

A településszerkezet fejlesztése során a környezeti szempontok figyelembe vétele markánsan kell, hogy érvényesüljön. Pilis egyik fő potenciálját ma még alig terhelt települési környezete adja, amely kedvező állapotnak a fenntartása lényeges fejlesztési cél. A Pilisen élők számára hosszú távon is jó lakókörülmények biztosításának is előfeltétele a természeti környezeti elemek kedvező állapotának fenntartása. Ezért mind az M4 autópálya, mind az új gazdasági területek keltette zavaró hatások csökkentését folyamatosan szem előtt kell tartani.

A település makrostruktúrájának alakításakor az újabb területigénybevételek lehetőség szerint Pilis belterületének K-Ny-i irányú növekedését eredményezzék. Ezt a mára kialakult É-D-i irányban meglehetősen terjengős településszerkezet, és a település amúgy is nehézkes É-D-i irányú átjárhatósága támasztja alá.

A koncepció településszerkezeti javaslata szerint semmiképp sem kívánatos a térben szétfolyó szerkezet irányába ható folyamatok támogatása, ez sem területhasználati, sem az elérhetőségi, megközelíthetőségi idők és lehetőségek szempontjából, sem pedig tájképi szempontból nem előnyös. A településszerkezet alakításakor a kompaktságra való törekvésnek kell nagyobb teret kapnia, amit az új fejlesztési területek helyének kijelölésekor is érvényre kell juttatni.

Pilisen a lakónépesség növekedése új lakóterületi igényeket is támaszt. Az új lakóterületek kijelölése az infrastruktúrával való egyszerűbb elláthatóság érdekében a már beépült, meglévő lakóterületekhez célszerű, hogy kapcsolódjon. Azonban az újabb beépítésre szánt területek kijelölése mellett a településnek élnie kell a belső településrészek szabad telkei, rossz állapotban lévő, elhagyott lakóingatlanjai nyújtotta lehetőségekkel is. A lakások számának növelésére a többlakásos társasházak, lakóparkok lehetőségét is megengedő, intenzívebb beépítést lehetővé tevő kisvárosi lakó övezetek alkalmazása javasolt a város egyes központi részein a településszerkezeti terv módosítása során. Ezen túlmenően javasolt a jelenleg - kincstári tulajdont képező - gazdátlan ingatlanok számbavétele, megvásárlása is.

A lakosságszám gyarapodása, a város beépített területének növekedése, együtt kell, hogy járjon a városban élők ellátása terén létfontosságú közintézmények, alapvető és speciális szolgáltatások körének arányos bővülésével is. Az újabb intézmények illetve szolgáltatások - kiemelten általános iskola, gimnázium, óvoda, posta, bank - céljára területek kijelölése elsődlegesen a településközpont területén valósuljon meg. Ugyanakkor a közintézmények jelenlegi koncentrált elhelyezkedése, a település nagy területi kiterjedése és a növekvő lakónépesség indokolja egyes szolgáltatástípusok és újabb intézmények elhelyezésére alkalmas területek kijelölését a nagyobb laksűrűségű, a központtól távolabb fekvő településrészekben is. Alközpont kijelölése mindenképpen javasolt a 4-es főúttól északra, az öregfaluban. Az öregfaluban szűk utcákkal, kis telekméretekkel jellemezhető zezugos szerkezet, egyrészt érdemes a megőrzésre, másrészt viszont nehezen hasznosítható, még idegenforgalmi célokra is.

A település központja területileg is és az ott helyt kapó intézmények tekintetében is bővítésre szorul, de új városközpont kialakítása nem gazdaságos, és nem is reális, viszont a történelmileg kialakult településközpont rehabilitálása, átalakítása feltétlenül szükséges. Pilisen három osztatú központrendszer kialakítása a cél. Ezek az intézményi, ellátási, szabadidős funkciók térbeli sűrűsödését nyújtó helyek az alábbiak:

- a mai városközpont, a kereskedelem és a közügyek intézésének elsődleges területe,
- a megvalósuló Csernai Pál Kulturális Központ és környezete,
- a sportcsarnok- és iskolafejlesztés környezete.

Pilisen a településszerkezet alakításának sarkalatos kérdése a településközpont fejlesztése mind a funkciók, mind pedig ezzel összefüggésben a területfelhasználás módja tekintetében. A városban élőket ellátó és kiszolgáló közintézmények, továbbá szolgáltatások jellemzően a Szabadság tér és a Rákóczi Ferenc utca mentén épültek ki. Ennek ellenére ma még nem valósul meg az intézményi és a közösségi funkcióknak olyan sűrűsége és változatossága Pilis központjában, amelyet a város népességszáma és az itt élők igényei indokolnának. A központfejlesztésnek abba az irányba kell hatnia, hogy a településközpont a legfontosabb közösségi térré válhasson, legyen karaktere, legyen vonzó, és látogatott a helyiek által. A koncepció javasolja a kialakult mai településközponttal kapcsolódóan, annak térbeli bővítésével lehetőséget nyújtani újabb hivatali, szolgáltató intézmények elhelyezésére, továbbá sétáló területek, zöldfelületek kialakítására.

A településszerkezet alakítása során élni kell a tömbfeltárás, a telekmegosztás adta lehetőségekkel. Az újabb beépítésre szánt területek kijelölése kezdetben kiváltható a mai belterület alulhasznosított településrészeiben a telekstruktúra újragondolásával. Elsősorban a város belső területein és a település déli részén, a vasút közelében van lehetőség a kialakult hosszú telkek megosztására, új utcanyitásokra. Az így kialakuló újabb potenciális lakóterületek jól illeszthetők a mai szerkezetbe.

A külső településrészekben, a zártkert területén alapvető funkciók is hiányoznak és szolgáltatások igénybevételére csak a település központjában van mód, amit a város nehézkes É-D-i átjárhatósága, úthálózati hiányosságai, esős időben rosszul járható útjai és jelentős területi kiterjedése egyaránt megnehezít. Pilisen a zártkert területén korábban kialakult és alacsony áron megvásárolható szőlőstelkek felvásárlásával jutnak leginkább ingatlanhoz a településre máshonnan betelepülők, ezért ez a településrész a betelepülők legfőbb felvevője. Az Önkormányzat tevékeny szerepvállalása javasolt a zártkerti területen kialakult konfliktus kezelésére is. Ennek egyik lehetséges eszköze, hogy az Önkormányzat felvásárolja a még pilisiek tulajdonában lévő, alacsony áron megvehető zártkerti ingatlanokat. Ezáltal lehetővé

válnék a beépítésre szánt települési területek kiterjesztése abban az irányban, továbbá az e településrészre irányuló beköltözések is jobban figyelemmel kísérhetők.

Pilis tizenegyezer főt már ma is meghaladó népessége és a lakosság további gyarapodása előrevetíti a lakosság életminősége szempontjából ugyancsak lényeges infrastrukturális fejlesztések szükségességét is. Mielőbb meg kell valósítani a zártkerti területen a közvilágítás megoldását, a szilárd burkolatú utak arányának növelését, továbbá a települési - kiemelten a várost a Sipito pihenőparkkal összekapcsoló - kerékpárúthálózat fejlesztését. A település beépített területének nagy részén a csapadékvízvezetés megoldatlan, és a belvízrendezés kérdése is megoldásra vár. A település érintett részén a felszíni vízvezetés, a belvízrendezés megoldása elengedhetetlen.

A munkahelyteremtés területi feltételeit biztosító ipari, gazdasági fejlesztési területek helyének pontos kijelölése a településrendezési eszközök módosítása során kell, hogy megtörténjen. Pilis rendkívül jó közlekedési adottságait, szállítási lehetőségeit kihasználva a területek kijelölése az új főúti kapcsolatokra építve, a település lakó, rekreációs és egyéb területeit nem zavaró módon javasolt. Az új ipari, gazdasági célú területek helyének kijelölése egyrészt a belterülettől északra, az M4 és a várost nyugatról elkerülő út csomóponti térségében, másrészt a belterülettől délnyugatra az elkerülő út közelében, továbbá a volt bánya területén javasolt.

### Intézményfejlesztés

A város egyik kitörési lehetősége bizonyos mikrotérségi központi szerepkörök ellátásában rejlik. Bizonyos mikrotérségi funkciók betöltésével emelkedhet ki, a minőségi szolgáltatások biztosításával (pl. kulturális központ, fogászati ügyelet, étterem, cukrászda, stb.) és az általános presztízs és árszínvonal növekedésével a beköltözők összetételét is kedvező irányban befolyásolhatja. Ezt a célt a fejlesztési területek és funkcióik meghatározása során figyelembe kell venni.

A városban a bölcsődei férőhelyek hosszabb távon is elegendőek. Az óvodai kapacitások növelésére viszont szükség van. A nagy – külterületi - népesség ki- beáramlás miatt folyamatosan változó gyermeklétszámhoz az intézmények nehezen tudnak alkalmazkodni. A Kávai úti óvoda rossz állapotú, statikai vizsgálata, illetve bővítése szükséges. Az iskolák bővítési lehetőségét a módosított településrendezési eszközökben kell biztosítani. A város iskolái műszakilag elavultak, és elhelyezkedésük sem megfelelő. Új iskola építése is szükségessé vált, melynek javasolt helye a jelenlegi sportpálya területe. A városban levelező vagy szakgimnáziumi képzés beindítása számára is helyet kell biztosítani. Különös hangsúlyt kell fordítani a fiatal korosztályok megtartása szempontjából különösen fontos kulturális, szórakozási lehetőségek biztosítására, az oktatás fejlesztésével együtt járó intézményfejlesztésre, és a sportolási lehetőségek biztosítására.

Pilisen a lakónépesség számának növekedése előrevetíti az egészségügyi szolgáltatások és intézményrendszer terén szükségessé váló fejlesztéseket. Részletes felmérések, és egyeztetés eredményeként kell meghatározni, hogy Pilisen szülőotthon, idősek otthona, illetve - pl. veresegyházi mintára - egy integrált betegellátó rendszer, vagy kórház létesüljön. Új egészségügyi intézmény helyéül alkalmas terület meghatározása és rögzítése a településrendezési tervben történhet.

A város kiemelkedő fejlesztése a Csernai Pál Kulturális Központ megvalósítása. A beruházás részeként egy 230 fő befogadására alkalmas színházterem is létesül.

A lakosság ellátása terén lényeges az intézményrendszer továbbfejlesztésével, a helyben elérhető új funkciók, szolgáltatások és ezek elérhetőségének biztosítása révén, és az általános települési komfortérzet javításához szükséges infrastruktúrafejlesztések fokozatos megvalósulásával elérhető, hogy a Pilisen élők városi körülmények között érezhessék magukat a város jó értelemben vett falusias arculatának megőrzése mellett is.

A helyi közösséghez tartozás érzésének erősítése és a település élhetősége tekintetében is lényeges tömegsport rendezvények, kulturális események megrendezésére alkalmas helyszín kijelölése. Fontos a tömegsportok feltételeit javítani a városban. Tornatermek, tornaszobák kialakítása szükséges. Egy korszerű, szabványos méretű pályáknak helyet biztosító városi sportcsarnok kialakítása fontos cél e témakörben.

A településfejlesztéssel kapcsolatos feladatok ütemezését oly módon kell meghatározni, hogy azok megvalósulása összhangban legyen az igényekkel is, de a fejlesztések a rendelkezésre álló források arányában valósuljanak meg.

A város gazdaságában mezőgazdasági művelés meghatározó. Ezek a tevékenységek jelentős zöldhulladékot eredményeznek, amelyek kezelése ma nem megfelelően megoldott. A szabadtéri égetés rontja a település levegőminőségét. Cél a zöldhulladékok szakszerű gyűjtése, tárolása, illetve hasznosítása. Leginkább előnyös olyan hasznosítási forma megtalálása, amely az újrahasznosítás révén gazdasági haszonnal is jár, amellet, hogy környezetbarát módon biztosítja e hulladékfajta megsemmisítését. Pilisen első körben zöldhulladéklerakó és komposztáló létesítése a cél. A keletkező zöldhulladékok elhelyezésére illetve hasznosítására koncepció kidolgozása szükséges. Ennek része a zöldhulladékgyűjtés megszervezése, komposztáló létesítése, illetve a környezetbarát megsemmisítés/feldolgozás vagy bio-tüzelőanyag előállítás.

Ugyancsak a környezetvédelemmel összefüggésben javasolt a műtrágyázás és általában a kemikáliák használatának precíz, a helyi adottságokhoz igazodó kidolgozása. Ezáltal nemcsak a környezet (talaj) koncentrált szennyezése csökkenthető, hanem az ily módon előállított áruk egy része is jobban eladhatóvá válik.

Célok a közszolgáltatások terén:

- A szennyvíztisztító telep, valamint a felújított és bővített szennyvízcsatorna-hálózat minél magasabb színvonalú üzemeltetése a DAKÖV Kft.-vel kötött üzemeltetési szerződés alapján.
- A csapadékvíz-elvezető rendszer fejlesztése, a csapadékvíz-elvezetési koncepcióterv elkészítése pályázati források bevonásával, addig a szikkasztó árkok karbantartása, betemetésének megakadályozása, az eredeti állapot helyreállítása.
- A közvilágítás hiányosságainak pótlása, a hálózat folyamatos fejlesztése, korszerűsítése. Eseti kisebb közvilágítás-fejlesztések a város különböző pontjain.
- A kommunális hulladékszállítás problémáinak megoldása.
- A környezet védelme, az illegális személerakások csökkentése a szelektív hulladék-udvar megépítése valamint a veszélyeshulladék-gyűjtés rendszeressé tétele révén, együttműködve a környezetvédelem területén munkálkodó helyi civil szervezetekkel.
- A téli hó eltakarítás és síkosságmenetelés magas színvonalú biztosítása úgy a főbb gyalogos, mint az autós útvonalakon.

## Arculatfejlesztés

Ahhoz, hogy újonnan beköltöző magasabb presztízsű népesség, családok számára vonzó legyen a település, elengedhetetlen az arculatfejlesztés. A településkép legyen vonzó, ragadja meg az idelátogatót. A település arculatának alakítása érdekében a közterületek megfelelő színvonalon történő fenntartása is elengedhetetlen.

A településfejlesztési koncepció egyik alapvető célja az életfeltételek javítása. A települési életminőség javításának lényeges feltétele a város jó infrastrukturális ellátottsága. A további infrastrukturális elemek fokozatos kiépítése és folyamatos jó karban tartása elengedhetetlen a település élhetőségének fokozásához, a népességcsere megállításához és a jómódú családok beköltözésének támogatásához. E tekintetben nagy szerepe van az ivóvízhálózat korszerűsítésének, a gyalogos úthálózat, járdák mind teljesebb kiépítésének, kerékpárutak megvalósításának, 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.

A települési infrastruktúra fejlesztésén túl javasolt olyan közösségi terek kialakításának a területi feltételeit is megteremteni - elsősorban a városközpontban, illetve az alközpontokban, de akár további helyszíneken is -, amelyek találkozási pontként szolgálhatnak a településen élők számára, vagy különböző csoportos, szabadtéri rendezvények megtartására is alkalmasak. Ezek szellemében, és figyelembe véve a fiatal családok igényeit is, zöldfelületeiben és a kihelyezett játékok tekintetében is jó színvonalú további játszótér(terek) kialakítása több helyütt javasolt. Ezen túl javasolt további zöldterületek kijelölése is, lehetőség szerint a város belső részein, a zöldfelületi arány növekedése, a településesztétikai szempontok érvényesülése érdekében.

Pilis jelentős területi kiterjedése önmagában is alátámasztja egy települési zöldfelületi rendszer kialakításának szükségességét, amely a meglévő helyi védettségű területből, továbbá közparkokból, játszóterekből, fasorokból, egyéb zöldterületekből épül fel. A zöldfelületi rendszer kialakítása során támaszkodni kell a már korábban létesített, de elhanyagolt, leromlott települési zöldfelületek feltárására, újjáépítésére is. A települési zöldterületek a beépített területek tagolása, egyes településesztétikai szempontok érvényesülése szempontjából is fontosak, és nem utolsósorban a közösségi élet fontos színtereiként is nagy jelentőségűek.

A településen a belterületi csapadékvízvezetés megoldása kiemelt fontosságú. A nagyobb lezúduló csapadékok idején a megfelelő csapadékvíz elvezetés hiányában jelentős károk keletkeznek a településen. Az utak mellett többnyire megvannak a vízelvezetőárkok, de ezek és az áttereszek folyamatos tisztítására törekedni kell. Végző cél a város vízelvezetésének komplex megvalósítása és a rendszer biztonságos működtetése.

A település területén számos helyen nem történt meg a gyalogjárdák megfelelő kialakítása, települési kerékpárutak hiányában pedig a kerékpáros közlekedés sok helyütt balesetveszélyes. Cél a belső hivatásforgalmi kerékpáros közlekedés és a turizmus fejlesztése egyaránt kerékpársávok kijelölésével, kerékpárutak építésével. A Sipitő pihenőparkhoz és az elkészülő Csernai Pál Kulturális Központoz a kerékpáros eljutást biztosítani kell.

Célszerű egy ingatlanhasznosítási program kidolgozása első körben az önkormányzati ingatlanvagyonra, később Pilis egészére vonatkozóan. Ebben épületekre, ingatlanokra lebontva érdemes meghatározni a lehetséges fejlesztés célját és feladatait.

A közművek jelentős része nem az önkormányzat tulajdonában, ill. kezelésében van (pl. víziközművek, gáz, elektromos áram), így az önkormányzatnak sok esetben csak közvetett befolyása van a közszolgáltatások minőségére. A szolgáltatások ára is a legtöbb esetben, törvényben szabályozott, tehát az önkormányzat hatáskörén kívül van.

Fentiekkel összefüggő településrendezési feladatok:

- a településközpont és az alközpontok területének lehatárolása, a karakteres városközpont kialakítását lehetővé tevő szerkezet és szabályozás kidolgozása,
- a tömbfeltárássra és a telekmegosztásra alkalmas településrészek kijelölése, a konkrét megoldást lehetővé tevő szerkezet javaslatának kidolgozása,
- az intézményfejlesztés és funkcióbővítés céljára kijelölt települési alközpont(ok) területének meghatározása,
- a biológiai aktivitásérték megőrzése céljából a jelentős méretű új gazdasági területeket kompenzáló csererdősítés pontos helyének meghatározása a külterület északi részén,
- a településfejlesztés szempontjából kulcsfontosságúnak számító műemléképületek és az intézményterületek vonatkozásában változtatási tilalom elrendelése,
- a zöldfelületek kialakítására alkalmas településrészek kijelölése, a település zöldfelületi rendszerének kidolgozása,
- a település külterületére vonatkozóan olyan szabályozás kidolgozása, amely hosszú távra biztosítja a mezőgazdasági termelés területi feltételeit,
- az életminőség javítása céljából, és a népesség gyarapodása miatt javasolt és szükséges kommunális infrastruktúrafejlesztés egyes elemeinek kidolgozása,
- az alternatív energiaforrások felhasználásának elősegítése, ösztönzése
- a zártkerti településrészre vonatkozó szabályozás kidolgozása, amely elősegíti a kialakult konfliktushelyzet oldását, és változtatási tilalom elrendelése a káros spontán folyamatok megakadályozására.



### 3.2. A jövőkép, az átfogó célok és a részcélok kapcsolata



### 3.3. A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre

---

Pilisen nem alakultak ki és nem határolhatók le társadalmi, gazdasági, arculati vagy beépítési jellemzők alapján eltérő jegyekkel rendelkező településrészek. A település homogén szerkezete nem indokolja településrészek kijelölését.

## 4. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ

### 4.1. A stratégiához és a településrendezési eszközök készítéséhez szükséges társadalmi, gazdasági és környezeti adatok meghatározása

#### **Társadalmi alapadatok**

*feltöltés alatt*

#### **Gazdasági alapadatok**

*feltöltés alatt*

#### **Környezeti alapadatok**

*feltöltés alatt*

### 4.2. A meghatározott területigényes elemek alapján, javaslat a műszaki infrastruktúra fő elemeinek térbeli rendjére és a terület-felhasználásra irányuló településszerkezeti változtatásokra

A szerkezetet is meghatározó műszaki infrastruktúra hálózatok elemei közül a közlekedési hálózatok és a közművek nyomvonalainak azonosítása szükséges.

A település belterületét átszelő 4-es főút gyakorlatilag teljességgel kettévágja a települést, sőt annak központját is. A forgalmas főútvonal települési átkelési szakasza amellet, hogy megnehezíti a falu É-D-i irányú átjárhatóságát, rezgés- és zajterhelésével, levegőszennyező hatásával a települési környezetet is terheli. Az új nyomvonalon vezetett M4 gyorsforgalmi út mielőbbi megvalósítása városi érdek. Az M4 tervezett nyomvonala a várostól északra kerüli a várost.

Szintén új elem, az M4 autópálya megvalósításával kapcsolatban az M4 pilisi csomópontja és a jelenlegi 4. sz. főút, illetve tovább a 405. sz. főút közötti kapcsolatot megteremtő összekötő út.

Az M4 – 405-ös közötti összekötő út mentén kerültek, illetve kerülnek kijelölésre a város gazdasági fejlesztési területei. Közülük az északi az M4 csomópont térségében, a déli a 405-ös csomópontja térségében. E két terület a hatályos településszerkezeti tervben gazdasági területként szerepel, de szabályozva még nincsenek. A harmadik gazdaságfejlesztési terület a volt bánya területe, amely a hatályos tervben még különleges terület besorolású, átsorolása szükséges.

Területfelhasználásban a kompakt településszerkezetre törekvés a cél. A hatályos településrendezési eszközökben kijelölt lakó célú területek - számításba véve a belső településrészek nagy számú megüresedett ingatlanját is - várhatóan elégséges területi tartalékot nyújtanak a fejlesztési célok eléréséhez. A korábban kijelölésre került lakóterületek a fejlesztési koncepció időtávjában elegendőek lesznek az érkező népesség fogadására. A lakóterületi fejlesztés iránya északkelet, illetve délnyugat felé a kertes mezőgazdasági területek lehetnek az ottani szalagparcellák és rendezetlen struktúra újragondolásával.

Pest megye területrendezési terve a várostól délre nagysebességű vasút nyomvonalát rögzíti.

Szintén a megyei területrendezési terv alapján a városon észak-déli irányban vezet keresztül a Duna – Ráckeve – Dabas – Pilis – Nagykáta térségi kerékpárút.

A települési közmű hálózatok esetében az új beépítésekhez a már meglévő, illetve tervezett hálózatokat a várható közműigények alapján kell továbbfejleszteni. A területfelhasználással kapcsolatos beépítés-fejlesztések esetében, ahol új közterület kerül kiszabályozásra, a közművek kiépítése csak egységes rendszerben elő-közművesítéssel, összközműves ellátással javasolt. A felszíni vízvezetés rendszerének kiépítése szükséges.

#### **4.3. Az örökségi értékek és a védettség bemutatása, javaslatok az örökség védelmére és az örökségi érték alapú, fenntartható fejlesztésére**

Pilis védendő adottságait, értékeit részletesen számba vették az előzményként elkészült illetve a jelenleg készülő településrendezési és fejlesztési dokumentumok.

A helyi értékvédelmi javaslatok megvalósításán túl törekedni kell az utcaszerkezet, a tömb- és a telekstruktúra megőrzésére, amely meghatározza a település térarányait, a tervezett épületek léptékét. A fejlesztéseknél fontos az új létesítmények megfelelő építészeti eszközökkel való környezetbe illesztése, (mérsékelt tömegalakítással, hagyományos arányrendszer-kialakítással, anyaghasználattal, stb.).

Az építetők befolyásolása a történeti hagyományok megőrzésére és az igényes építészeti kialakításra nehéz feladat. Ennek eszközei a településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet, valamint a helyi építési szabályzat. E dokumentumok a telekalakítást, tömegformálást, az épületek és az utcaképek megjelenését szabályozzák. A másik eszköze a meggyőzés, amelyben nagy segítséget jelenthet az építészeti tervtanács létrehozása.

Pilis épített értékei megőrzése érdekében olyan akciókat kell indítani (pl. pályázati rendszerben), amely az épületek felújítására ösztönözné azok tulajdonosát. A ma még esetleg védhető értékek fogyatkozása miatt fontos feladat lenne a város megmaradt művi értékeinek szakszerű feltérképezése, majd a védelem lehetőségének és módjának meghatározása. Törekedni kell a nem országos jelentőségű, de még mindig meglévő karakteres, régi épületek és az általuk biztosított településképi értékeinek megőrzésére. Ezzel együtt azonban a védelem módját, mértékét lényegileg a település anyagi lehetőségei fogják meghatározni.

A helyi művi védelem feltételrendszerének biztosítása szükséges, a védelem a szakmailag helyes szabályok megalkotásán túl csak a pénzügyi források mellérendelésével lehet hatékony. A helyi védelem alapidokumentuma a helyi védettségről szóló rendelet, amelynek időről időre történő aktualizálása az elsődleges helyi értékvédelmet szolgáló feladat.

Javasolt a településre vonatkozó digitális archívum létrehozása és folyamatos fejlesztése (térképek, tervek, foto dokumentáció, a telkek, út- és közműhálózat, épületállomány vonatkozásában).

## 5. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMONKÖVETÉSE

### 5.1. A koncepció megvalósítását szolgáló eszköz- és intézményrendszer

Az önkormányzat elsődlegesen a jogszabályokban meghatározott és előírt eszközökkel segíti a település fejlesztését. Így mindenekelőtt ide sorolhatók a tervezett fejlesztések megvalósításának jogi (és részben fizikai, illetve pénzügyi) lehetőségét megeremtő helyi jogszabályok, a képviselőtestület által hozott rendeletek (pl. szabályozási terv, építési szabályzat, vagyonrendelet, költségvetési rendelet stb.) Ezeket egészítik ki a jogszabályi kötelezettséget nem feltétlenül jelentő stratégiák, koncepciók, amelyek a társadalmi, gazdasági élet egy-egy részterületének fejlesztési irányait határozzák meg (pl. környezetvédelmi program, kulturális koncepció, sport koncepció, vagyongazdálkodási terv, stb.). A nem beruházási jellegű önkormányzati tevékenységek körébe tartoznak:

- a szabályozási tevékenységek,
- településfejlesztési és -rendezési szerződések,
- ingatlangazdálkodás
- településmarketing célú tevékenységek,
- helyi kedvezmények biztosítása (magántőke mobilizálása érdekében)
- koordinációs és egyeztetési mechanizmusok kialakítása és működtetése

A településfejlesztési koncepcióban foglaltak megvalósulását szolgálhatja az önkormányzati vagyonnal (ingatlanokkal) történő hatékony vagyongazdálkodás. Ennek érdekében szükségessé válhat a vagyonelemek racionalizálása: a forgalomképes vagyon áttekintése és a vagyonelemek összevetése a fejlesztési célokkal. Ennek eredményeként egyes vagyonelemek értékesítésére illetve új vagyonelemek megszerzésére (megvásárlására) kerülhet sor, annak érdekében, hogy a rendelkezésre álló vagyon a fejlesztési célok érdekében jobban hasznosítható legyen.

Az önkormányzat adópolitikája egyrészt a tervezett önkormányzati fejlesztésekhez szükséges saját erő biztosítása miatt fontos szempont, másrészt azonban a befektetésösztönzési és vállalkozástámogatási célok megvalósításának is fontos eszköze. Ennek érdekében továbbra is fontos szempont, hogy a helyi adók rendszere legyen kiszámítható, és az ne veszélyeztesse a vállalkozások működését. A nagyobb adóbevételek természetesen az önkormányzati gazdálkodás stabilitása szempontjából kívánatos, azonban ezt semmiképpen sem új adók bevezetésével vagy a meglévők növelésével célszerű elérni. Cél, hogy az új, lehetőleg nagyobb termelő vállalkozások településre vonzása, a turizmuságazatban a jövőben termelő bevételek, illetve a már itt lévő vállalkozások megerősítése egyre jobban járuljon hozzá az adóbevételek növekedéséhez.

Az Önkormányzat a település területén tevékenykedő vállalkozásokkal kölcsönösen előnyös településfejlesztési megállapodások megkötésére törekszik. Ezen egyezségek célja, hogy a Képviselőtestület építési jogokat keletkeztető - településszerkezeti tervi, szabályozási tervi jóváhagyásáról szóló - döntései nyomán felértékelődő területek ingatlan-érték különbözetének egy része az Önkormányzat közcélú fejlesztéseire legyen fordítható. Az ilyenfajta Önkormányzat és magánbefektetők között létrejövő megállapodások megfelelő formáját jelenti a településrendezési szerződés. A megegyezések eredményeképp a település közcélra - pl. zöldfelület, parkolók, játszótér létesítése, intézményfejlesztés céljára - felhasználható telkekhez, ingatlanokhoz jut, esetleg a vállalkozó konkrét fejlesztést, illetve fejlesztési források biztosítását ajánlja fel.

A fejlesztési célok megvalósításáért felelő menedzsment szervezeti kereteit egyrészt az önkormányzat SZMSZ-ében rögzítettek szerint, az általános gyakorlatnak megfelelően a település polgármestere, képviselőtestülete és annak szakbizottságai adják, amely testületek egyben a szükséges döntési kompetenciával is rendelkeznek. A bizottságok egyben a társadalmi partnerség (nem kizárólagos) fórumai is, miután azokban nem képviselő tagok is közreműködnek, akiket a bizottság hatáskörébe tartozó kérdésekben a képviselőkkel azonos jogkörök illetnek meg. A társadalmi partnerek bekapcsolását biztosítja továbbá, hogy mind a képviselőtestület, mind a bizottságok nyilvános ülésein tanácskozási joggal vehetnek részt a különböző társadalmi szervezetek képviselői.

## 5.2. Javaslat a koncepció és a változások nyomon követésére, a felülvizsgálat rendjére

A településfejlesztési koncepció tervezése számos olyan feltevésen alapszik, amelyek a jelenlegi információk birtokában helyesnek és megalapozottnak tűnnek, s így okkal alapozhatjuk rájuk a fejlesztési célokat és az azok elérése érdekében hozott intézkedéseket. Ugyanakkor részint az információk hiányos jellege miatt (pl. jelenleg még nem teljes körűen ismertek a 2014-2020-as időszak pályázati feltételei és kiírásai), részint a külső és a belső környezet (pl. gazdasági, szabályozási környezet) folytonos változásai miatt a célok teljesülése, az elvárt eredmények és hatások létrejötte nem tekinthető automatikusnak. A hatásmechanizmusokat számos olyan tényező befolyásolja, amit jelenleg nem vagy csak hiányosan ismerünk, illetve amelyek befolyásolhatósága a településfejlesztési koncepció megvalósítását menedzselő szervezet számára erősen korlátozott.

Mindezekből adódóan a koncepcióban lefektetett célok sikeres megvalósítása elképzelhetetlen egy olyan visszacsatolási mechanizmus nélkül, amely alapján a koncepció-alkotási folyamat minden pontján újból és újból beavatkozhatunk, elvégezve a szükséges korrekciókat. E visszacsatolást a monitoring rendszer biztosítja. Alapja a megvalósításra vonatkozó folyamatos adatgyűjtés, információgyűjtés, ami alapján ellenőrizni tudjuk, hogy a kitűzött célok irányába haladnak-e a folyamatok, várható-e a tervezett hatások elérése. Ha ennek során kiderül, hogy a szándékolttól eltérően haladnak a folyamatok, s a célok várhatóan nem, vagy csak részben teljesülnek, akkor a monitoring rendszer feltárja az eltérés okait is, s ezzel lehetőséget teremt a döntéshozók számára, hogy beavatkozzanak a folyamatokba. Az eltérés jellegétől és mértékétől függ a szükséges korrekciós intézkedés, pl. módosítani szükséges a tevékenységek menetét, a koncepció végrehajtásának mikéntjét, a szervezeti kereteket, a feladatokhoz rendelt erőforrásokat. Ha a korrekció a meglévő tervek keretein belül nem végezhető el, akkor a tervek, de végső soron a koncepcionális célok korrekciójára is sor kerülhet.

E logikából következik, hogy a monitoring rendszer elsődlegesen a koncepcióért felelős menedzsment eszköze a megvalósítás kontrolljában, ami csak akkor tölti be funkcióját, ha azt folyamatosan működtetik.

### Az eredmények áttekintése és értékelése:

A településfejlesztési koncepció átható monitoringja: 2020-at követően kerül rá sor, amikor a következő EU tervezési és költségvetési időszakra kezd felkészülni a település. A monitoring tevékenység célja ebben a stádiumban a koncepció sikerességének áttekintése és az új tervezési időszak feladatainak meghatározása. Annak érdekében, hogy ne ebben a stádiumban

szembesüljön a településvezetés az esetleges lemaradásaival, köztes időtávok beiktatása is javasolt.

Kétévente elvégzett monitoring: ezek a rövidebb időszakok kétéves bontásban újabb lehetőségeket nyitnak meg a település előtt. A kétéves periódus lezárásával áttekinthetők az elvégzett feladatok a koncepció szintjén. A monitoring célja, felhívni a döntéshozók és a megvalósításért felelős szervezet figyelmét a céloktól való esetleges eltérésre, és összegezni az operatív szinten elvégzett feladatokat. Ebben az időintervallumban a monitoring feladata sokkal inkább a koncepció finomra hangolásának, azaz operatív feladatai végrehajtásának ellenőrzésére koncentrálódik. Szükséges a vonatkozó ágazati stratégiák esetleges megváltozásának nyomon követése, csakúgy mint az időközben elkészült járási, megyei, és - amennyiben releváns - az országos területfejlesztési, területrendezési tervek hatásának értékelése.