

## **PILIS**

### **ÚJ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉT MEGALAPOZÓ**

## **TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI IRÁNYOK ÉS ALAPELVEK MEGHATÁROZÁSA**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ennek kialakítását szolgálja az Önkormányzat által kezdeményezett egyeztetés sorozat, amelynek első állomása volt a fejlesztési koncepció sokrétű megalapozása érdekében a helyi véleményformáló polgárok aktív részvételével megtartott két munkamegbeszélés. Az első csoportbeszélgetés során a résztvevők és a Tervezők közösen értékelték a településen és annak szűkebb-tágabb környezetében kialakult helyzetet, és számba vették, hogy:

- melyek jelentik Pilisen az itt élő polgárok számára a település fő értékeit, melyek a legjelentősebb sajátos helyi, illetve térségi potenciális erőforrások, amelyek a településfejlesztés számára figyelembe vehetők,
- melyek a településfejlesztést - a fejlődést - akadályozó, gátló külső, illetve belső tényezők,
- mindezek figyelembevételével milyen alapvető fejlesztési irányok fogalmazhatók meg a nagyközség fejlesztésére és lehetséges térségi szerepvállalására,
- a területi adottságok, az ismert népességmozgások, a település vonzereje, a lakóterület-fejlesztésre potenciálisan rendelkezésre álló területek nagyságának figyelembevételével távlatban mekkora az az állandó népesség, amely ellátásáról a terv időtávjában helyben gondoskodni kell,
- milyen irányultságú és milyen dinamikájú az a fejlődés - a területi és népességszám növekedés -, amely Pilis érdekeit szem előtt tartva kívánatos és hosszú távon is fenntartható,
- várhatóan milyen következményei (előnyei, hátrányai) lesznek a népesség kicserélődés folyamatának, azaz a Főváros és Pilis között zajló, s Pilis szempontjából jelenlegi formájában mindenképpen kedvezőtlen lakosságcsere esetleges gyorsulásának a település helyi társadalmára,
- a lakosság társadalmilag elismerten elvárható színvonalú ellátásához milyen alap-, középfokú és speciális intézmények hiányoznak helyben és a térségben, és hol van lehetőség ezek kialakítására,
- melyek a településfejlesztés irányát befolyásoló jelentőségű potenciális fejlesztési területek a nagyközségben, amelyek kialakítását a rendezési tervben is rögzíteni szükséges, és mik a fejlesztés támogatásának feltételei,
- a Pilis vonatkozásában korábban elkészült két fejlesztési koncepció-tervezetből mely elemek helytállóak és építhetők be a most készülő új településfejlesztési koncepcióba is.

Az első csoportbeszélgetésen a résztvevők - fentiek értékelésével - megkezdték a településfejlesztési koncepciót megalapozó - általuk támogatott - fejlesztési célkitűzések körvonalazását.

A résztvevők meghatározták Pilis számukra kívánatos jövőképét:

- azokat a településfejlesztési stratégiai célokat és alapelveket, amelyeket a további konkrét településtervezésnél irányadónak kell tekinteni,
- a fejlődés lehetséges alternatíváit, az egyes alternatívák megvalósulásának feltételeit és következményeit.

A második munkamegbeszélésen a településfejlesztési koncepció első tervezői változatát vitatták meg a résztvevők, amely - értékelésük szerint - összhangban van az első megbeszélés alkalmával megvitatottakkal, és az ott megfogalmazott célkitűzések a koncepciótervezetben megfelelően érvényesültek. A résztvevők pontosító javaslatai és további, újabb felvetései alapján az anyag véglegesítésre került, és alkalmassá vált a Képviselőtestületi előterjesztésre. A jóváhagyást követően ez a dokumentum képezi Pilis új településrendezési tervét megalapozó fejlesztési koncepcióját.

Pilis településfejlesztési stratégiájának meghatározása a kistérségi összefüggések, valamint a tágabb, megyei illetve budapesti és agglomerációs hatások figyelembevételével, de alapvetően a helyi adottságokra, értékekre és érdekekre alapozottan kell, hogy történjen. Ennek megfelelően a fejlesztési irányok meghatározása során figyelembe vételre kerültek mindazok az elemek, amelyeket a Közép-magyarországi Régió és Pest megye fejlesztési, rendezési elképzelései Pilis és térsége vonatkozásában tartalmaznak.

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

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

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

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

- A Gödöllői-dombság délkeleti térségének közelsége, és 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.
- A Fővárosban és az agglomerációs övezetben megtelepedett beruházások további területi igényeinek kielégítéséhez, valamint a térségbe irányuló újabb tőkebefektetésekhez kedvező adottságot jelent a Ferihegyi repülőtér és az M5 autópálya közelsége, amely a 405-ös úton 15 percen belül elérhető.
- Pilis és környéke gazdag gyümölcsstermesztő hagyományokkal rendelkezik, amelyek kihasználhatók a fejlesztési stratégia kidolgozása során is.

### **Településszerkezeti adottságok**

- Pilisen a kialakult településstruktúra - a 10 és fél ezer főt meghaladó lakónépesség ellenére is - alapvetően falusias szerkezetet mutat, amely megőrzésre érdemes.
- A településszerkezet folyamatos alakulása ellenére megmaradt a történelmi faluközpont, valamint az egykori öregfalú, amely a korábbi szerkezetet őrzi.
- Pilis külterületén sajátos építészeti értéket képviselnek a település évszázados borkultúráját máig őrző löszbe vájt pincék. E terület - Monorhoz hasonlóan – a borturizmus fejlesztéséhez is jó alapul szolgálhat, továbbá Pilis és Káva turisztikai kínálatának összehangolásakor jól kiegészítheti a kávai adottságokat. Kedvező, hogy e településrészre az ellakosodás nem jellemző.
- A nagyközség belterületén a rendelkezésre álló alulhasznosított területek köszönhetően több helyütt is van lehetőség tömbfeltárással, utcanyitásokkal új lakóterületek kialakítására, megteremtve ezzel a lehetőséget a településszerkezet kompaktságának fokozásához.

### **A turizmus fejlesztése szempontjából figyelembe vehető értékek**

- A nagyközség külterületén Pilis és Monori-erdő között létesült Sipító pihenőpark sokrétű szolgáltatásai - többek között a lovaglási és teniszezési lehetőség, vendéglátás - figyelembe vehetők Pilis turisztikai fejlesztési lehetőségeinek sorában.

- 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.
- Kedvező adottság, hogy Pilis olyan távolságra helyezkedik el Budapesttől, amely még alkalmassá teszi egynapos, esetleg a környező Kávával együttesen hétvégi kerékpártúrák célpontjául.
- A Pilisen található természetvédelmi terület és a horgásztó ugyancsak figyelembe vehető a település turisztikai potenciáljaként, a horgásztó szomszédságában sátorozási lehetőség is van.

## **A településfejlesztés problémái, akadályozó és korlátozó tényezők**

### **A beköltöző népesség gyors ütemű gyarapodása és az ebből adódó konfliktusok**

- Pilisen az elmúlt évtizedben gyors és a lakosság számához mérten jelentős népességnövekedés zajlott, 1990. és 2001. között a lakónépesség 18%-kal gyarapodott, viszont ezt az ütemű növekedést a szolgáltatások fejlődése nem követte, ezért a túlzott mértékű népességyarapodás ma már negatívumként értékelhető.
- 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, az ottani megélhetés költségeit fedezni nem tudó, lecsúszó vagy eleve alacsonyabb társadalmi státuszú rétegek érkeznek a településre végleges letelepedési szándékkal.
- A településre beköltözők túlnyomó többsége a külterületen telepedik le, részben a helybéliek tulajdonában lévő ingatlanok megvásárlásával, de túlnyomóan a két három évtizeddel ezelőtti 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.
- A településre beköltözők - sajátos társadalmi összetételük következtében - nem képesek hozzájárulni Pilis fejlődéséhez sem gazdasági, sem humánpolitikai értelemben.
- 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 növekvő lakónépesség ellátására a nagyközség intézményrendszere egyre inkább szűkösnek bizonyul, az Önkormányzati hivatal, a nevelési, oktatási intézmények (iskola, óvoda, bölcsőde), a posta és a banki kapacitás növelése válik szükségessé.
- Pilis lakónépessége előregedő jelleget mutat, részben a halálozási és születési arányszámok alakulásának, részben a be- és elköltözők életkori összetételének következményeként az idősebb korosztályok aránya növekszik a településen a fiatalabb produktív korban lévők rovására, ami hosszabb távon egyrészt társadalmi problémák forrása, másrészt gazdasági nehézségek okozója is lehet.
- Pilis nem rendelkezik gimnáziummal, ezért számolni kell azzal, hogy a kezdetben csak középiskolai tanulmányaik idejére a községet ideiglenesen elhagyó fiatalok nem is térnek vissza a településre, hanem másutt, a térség jelentősebb központjaiban telepednek le, és találnak munkahelyet.

### **A helyi munkalehetőségek szűkösége, az ebből adódó kényszerű ingázás**

- A település a lakosság számához képest aránylag kevés helyi munkalehetőséget tudhat magáénak, s ennek következtében a lakosság egy része napi rendszerességgel ingázni kényszerül. Az ingázás, amellyel, hogy felesleges többletterhet ró a lakosságra és szabadidős tevékenységeiktől veszi el az időt, további, a település távlati perspektívája tekintetében kedvezőtlen változásoknak is okozója lehet egyben. Pilisen a foglalkoztatottak csaknem háromnegyede (mintegy 72%-a!) jár más településre dolgozni.
- Az ingázni kényszerülő népesség megyei viszonylatban is kiugróan magas aránya következtében Pilis egyre inkább alvótelepüléssé alakul, a nappali és az éjszakai népességszám között jelentős eltérés mutatkozik.
- A Pilisi munkaerő legfőbb felvevő piaca természetesen Budapest, de a délpest megyei térség jelentős foglalkoztatási központja, Cegléd is nyújt munkalehetőséget a pilisieknek.
- Ameddig Pilisen nem következik be számottevő gazdasági fejlődés, nem teremtődnek 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.
- Jelenleg Pilisen kevés az igényes és tartalmas szórakozást és a sokoldalú művelődést biztosító lehetőség, pedig a fiatal korosztályok megtartása tekintetében ez lényeges volna.
- Az ingázással együtt járó életforma másodlagos hatásaiként tartandó számon, hogy nem alakulhat ki igazi összefogás a település lakói között egy-egy közös cél elérése (pl. szűkebb lakókörnyezet, lakóutca szépítése) érdekében.
- 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.

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

- 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.
- Amellet, 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.
- Elengedhetetlen a 4-es főút Pilist elkerülő szakaszának 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.
- A település központja területileg is és az ott helyt kapó intézmények tekintetében is bővítésre szorul, de új faluközpont kialakítása nem gazdaságos, és nem is reális, viszont a történelmileg kialakult településközpont rehabilitálása, átalakítása feltétlenül szükséges.
- A település beépített területének nagy részén a csapadékvízvezetés megoldatlan, és a belvízrendezés kérdése is megoldásra vár
- A település területén számos helyen nem történt meg a gyalogjárdák megfelelő kialakítása, települési kerékpárutak hiányában pedig a kerékpáros közlekedés sok helyütt balesetveszélyes.
- Az öregfaluban szűk utcákkal, kis telekméretekkel jellemezhető zezugos szerkezet, egyrészt érdemes a megőrzésre, másrészt viszont nehezen hasznosítható, még idegenforgalmi célokra is. A fejlesztési koncepcióban kell meghatározni a településrész távlati hasznosítási célját.
- A külső településrészekben, a zártkert területén alapvető funkciók is hiányoznak és szolgáltatások igénybevételére csak a település központjában van mód, amit a község 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.
- Pilis kiemelt katasztrófavédelmi besorolása a település vasút és 4-es út általi beszorított helyzetéből, és a repülőtér leszállópályája közelségéből adódóan.

## A településfejlesztés általános célkitűzései

- A fejlesztés - ezen belül a területekkel való gazdálkodás is - elsősorban **az Pilisen élő polgárok és a helyi vállalkozók érdekeit** kell, hogy **szolgálja**, ez részben a meglévő területek jobbá tételével, továbbá a hiányzó funkciók, szolgáltatások, különösen az új vállalkozások, befektetők illetve a többlet lakónépesség számára feltétlen indokolt új területek bevonásával és igényes kialakításával, továbbá a területek funkcionális alapú elkülönítésével történjen.
- A fejlesztés és a rendezés vezérelve a **minőségi fejlődés** biztosítása, a települési komfortérzet javítása, **a népességét megtartani, a minőségi migrációs veszteséget mérsékelni és a káros népességkicserélődést korlátozni képes, élhetőbb község kialakítása**, a természeti környezet értékeinek megőrzését szem előtt tartó, koordinált területfelhasználás lehetőségének biztosítása, az újabb községi - gazdaságfejlesztést elősegítő, lakó célú és rekreációs - funkciók elhelyezésének optimális megválasztása.
- A község fejlesztése során törekedni kell a meglévő adottságok és a feltárt lehetőségek optimális kihasználására olyan módon, hogy az ne veszélyeztesse a természeti környezet értékes elemeit, az ne járjon a környezeti terhelés fokozódásával, ne rontsa a települési környezetminőség javításának esélyét, a helyi társadalom integritása megőrizhető maradjon, ugyanakkor gazdaságilag is biztosítsa a település fenntartható fejlesztésének lehetőségét. A településfejlesztésben **az ökológiai, társadalmi és gazdasági fenntarthatóság egyensúlyát, és megfelelő arányait kell biztosítani.**
- A településfejlesztési koncepció kiinduló célja ezért **az itt élők életminőségének javítása** legyen. Az új lakó és munkahelyi célú fejlesztési területeken a fejlesztések olyan módon és olyan színvonalon valósuljanak meg, hogy az ne jelentsen lényeges többletterhet a településnek (az önkormányzatnak). A koncepció időtávjában megvalósuló tökebefektetések esetében el kell érni, hogy az azoknak helyt adó Pilis lakosságának egésze profitáljon lehetséges hasznukból.
- Lényeges a **természeti környezetét megóvó békés, falusias hangulatot** nyújtó helyi **karakter** kialakítása, **továbbfejlesztése**, a meglévő helyi természeti, kulturális, építészeti értékek feltárása, ezek körültekintő kihasználására építő fejlesztés megindítása, a község központjában és az öregfaluban a megőrződött jellegzetes településképi arculat minőségi fejlesztése.
- A község fejlesztése nem nélkülözheti sem a **külső** (országos, régiós, megyei, esetleg EU-előcsatlakozási, és egyre inkább Európai Unió) **források bevonását**, sem a településen (az önkormányzat számára többlet ellátási kötelezettséggel járó) új funkciókat létrehozó, vagy a meglévő kapacitásokat bővítő **jövőbeni fejlesztők arányos hozzájárulását a településfejlesztéshez** annak érdekében, hogy a kitűzött célok a helyi lakosság terheinek növekedése nélkül valósulhassanak meg.



## **A településfejlesztés javasolt fő irányai, prioritások**

- **A község népességmegtartó képességének erősítése, a kedvezőtlen népesség-kicserélődés mérséklése, a fiatalok helyben maradásának elősegítése a fejlesztés és a rendezés eszközeivel**
- **A munkahelyteremtés helyi feltételeinek javítása, az ingázás támogatása, a mezőgazdálkodás fejlesztése, a mezőgazdaságból élők helyzetének javítása**
- **A turizmus helyi adottságainak feltárása, a ma még kiaknázatlan turisztikai lehetőségek megőrzést előtérbe helyező kihasználása, a Főváros közelségéből adódó lehetőségeket kihasználó természetközeli turizmusfejlesztés**
- **A településszerkezetnek a helyi sajátosságokkal és a fejlesztési igényekkel összehangolt tudatos alakítása, a falusias települési karakter megőrzése**

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

### **A község népességmegtartó képességének erősítése, a kedvezőtlen népesség-kicserélődés mérséklése, a fiatalok helyben maradásának elősegítése a fejlesztés és a rendezés eszközeivel**

Pilisen a lakónépesség számának alakulása erőteljes növekedést mutat, amelynek háttérben 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 kicserélődési tendencia a közeli Pilist sem kerüli el. Leglényegesebb társadalmi vonatkozás, 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-Magyarországi Régióon 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 község 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 községbe irányuló betelepülések számát mind ösztönző, mind korlátozó módon képesek szabályozni. Új lakó célú területek kijelölésével további beköltözésekre ösztönöz, viszont ha csak korlátozott mértékben él ezzel a lehetőséggel, akkor a telekárak 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.

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 községi rendezvények, nevezetes napok megtartása,
- a közösségi tereként 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 bármilyen áron. Olyan együttműködést kell kidolgozni, amelynek eredményeképpen a tőkét biztosító vállalkozó és a területet rendelkezésére bocsátó Önkormányzat hozzávetőleg azonos mértékben 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 becslhetően valójában, 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 valójában legfeljebb 14000 fő lakónépességgel lehet számolni.

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

A népesség kicserélődéséből adódó minőségi migráció okozta veszteség mérséklésére, a helyi társadalom mind korszerkezetében, mind összetételében kedvezőtlen irányú átalakulásának kezelésére a településrendezés csak közvetett eszközkészlettel 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 község gazdaságának általános fejlődéséhez, a település számára bevételeket hozó újabb vállalkozások megtelepedéséhez, és a helyi munkalehetőségek számának növeléséhez szükséges vállalkozási terület 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 községben zajló demográfiai folyamatok ma még - Pilis szempontjából - kedvezőtlen irányát.

**A munkahelyteremtés helyi feltételeinek javítása, az ingázás támogatása, a mezőgazdálkodás fejlesztése, a mezőgazdaságból élők helyzetének javítása**

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 község polgárainak helyben történő boldogulását, életkörülményeinek jobbra fordulását. A településen élő polgárok életminőségét és a nagyközség további fejlődését alapvetően befolyásolja a helyi **munkahelyek számának jövőbeni alakulása.**

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

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.

Pilis jó közlekedéscsopordrajzi 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. E kedvező adottságok - kiegészülve a helyben rendelkezésre álló munkaerővel - jó alapot szolgáltatnak külső tőkebefektetések megvalósulásához a település területén. 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 rendelkezésére 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 közép-vállalkozások** 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.

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 nagyközség finn, szlovák, olasz kulturális kapcsolatai különösen erősek, amelyből gazdasági előnyök is kovácsolhatók, akár külföldi tőkebefektetések is megvalósulhatnak.

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. Az Európai Unió tagjaként az új gyümölcsösök telepítése nem lesz támogatott, ezért 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 előállítása Pilisen és azok értékesítése.**

A Hungaricumok sorába bejegyzésre kerülő 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 község legyen képes eredményesen pályázni a rendelkezésre álló hazai és EU-s fejlesztési forrásokra, akár önmaga, akár kistérségével 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.

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

- munkahelyi célú fejlesztési területek kijelölése a település területén, a későbbi igények megléte esetén a bővítés lehetőségével is rendelkező ipari, vállalkozási terület helybiztosítása,
- a mezőgazdálkodás, és főként a gyümölcsstermesztés feltételeinek hosszú távú biztosíthatósága érdekében megfelelő külterületi szabályozás kidolgozása,

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

A Gödöllői-dombság előterében elhelyezkedő település legfontosabb potenciálját természeti oldalról éppen a táj viszonylagos változatossága, a jobbra 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 stratégiája 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 legfőbb színteréül kezdetben a **Sipító pihenőpark** tekinthető. Az itt már ma is elérhető idegenforgalmi szolgáltatások (tenisz, lovaglás, vendéglátás) ismertségén és elérhetőségén szükséges javítani, illetve újabb funkciók telepítésével a kínálatot szélesíteni.

Pilis 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 községben. 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 öregfalú. Az ilyen típusú fejlesztés alkalmas az öregfalú nyugalma megőrző, a településkép jelentősebb változtatását elkerülő fejlődés biztosítására.

A nagyközség turisztikai fejlesztéseinek sarkalatos kérdése olyan **kerékpárút** megvalósítása, amely Pilis felkeresésre érdemes látnivalóit tárja fel, és mindenképpen érinti a Sipító 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 e településeket a Budapest környéki kerékpáros turizmus célállomásai körébe.

A turisztikai fejlesztések szempontjából is kiemelten kezelendő az Öregfalú területe. A régi településrész zezugos, **hangulatos utcáinak megőrzése**, a porták rendbetétele a nagyközség fontos látnivalójává tehető. A régebbi építésű, építészeti és néprajzi értéket egyaránt képviselő lakóházak felújítása során a hagyományörzés szempontjainak maradéktalanul kell érvényesülniük. A nagyközség 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 Belezna nyári kastély és környezete. A Kastély műemléképülete Ferihegy közelségével párosulva a konferenciaturizmus későbbi bázisul 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. Az effajta néprajzi gyökerű kiállítások alkalmasak a település iránti érdeklődés felkeltésére, és arra is, hogy a kezdetben csak átutazó turistákat a településen megállítsák.

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 Sipító pihenőparkban másrészt a település egészén megvalósuló fejlesztéseket, és tájékoztatnak a bővülő rekreációs lehetőségekről, látnivalókról. A település már meglévő és újabb értékeinek „reklámozásában” az Internet adta lehetőségeknek is mind nagyobb szerephez kell jutniuk.

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

- az új fejlesztési 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.

**A településszerkezetnek a helyi sajátosságokkal és a fejlesztési igényekkel összehangolt tudatos alakítása, a falusias települési karakter megőrzése**

Pilis településszerkezetének alakításakor több stratégiai célt kell érvényesíteni annak érdekében, hogy Pilis hosszú távon is természeti környezet 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.**

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. A településszerkezeti terv készítése során kell megvizsgálni, hogy a jelenlegi 4-es főút mentén Albertirsa irányában milyen lehetőség van új lakóterület kijelölésére. 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. Ezen túlmenően javasolt a jelenleg - kincstári tulajdont képező - gazdátlan ingatlanok számbavétele, megvásárlása.

A lakosságszám gyarapodása, a település beépített területének növekedése, együtt kell, hogy járjon a községben 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. 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.

Pilisen a településszerkezet alakításának sarkalatos kérdése a **településközpont fejlesztése** mind a funkciók, mind pedig ezzel összefüggésben a területfelhasználás módja tekintetében. A községben 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 nagyközség 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 településközpont-hoz 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 településrészein a telekstruktúra újragondolásával. Elsősorban 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. Ebből a szempontból elsősorban az Arany János utca mindkét oldalán, a Vatyai utca és az Árpád utca által közrefogott területet kell figyelembe venni, de a településszerkezeti terv készítése során több, tömbfeltárássra alkalmas településrész is feltárható lesz.

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 tízezer főt már ma is meghaladó népessége és a lakosság további gyarapodása előrevetíti a lakosság életminősége szempontjából ugyancsak lényeges **infrastrukturális fejlesztések** szükségességét is. A településen mielőbb meg kell valósítani az ivóvízhálózat és a szennyvízcsatornahálózat teljes kiépítését, a zártkerti területen a közvilágítás megoldását, a szilárd burkolatú utak arányának növelését, a települési - kiemelten a nagyközséget a Sipító pihenőparkkal összekapcsoló - kerékpárúthálózat fejlesztését. A település érintett részén a felszíni vízelvezetés, a belvízrendezés megoldása elengedhetetlen.

Pilisnek komoly érdeke fűződik a **4-es főút települési elkerülő szakaszának** megvalósításához. A települést jelentősen terhelő átmenő forgalom mérséklődése abban az esetben várható, ha megépül a 4-es főút Pilist elkerülő nyomvonala, illetve az M4 autópálya. A település vezetésének latba kell vetnie befolyását az új útszakasz mielőbbi megvalósulása érdekében.

A munkahelyteremtés területi feltételeit biztosító **ipari, gazdasági fejlesztési terület** helyének pontos kijelölése a településszerkezeti terv kidolgozása során kell, hogy megtörténjen. Pilis rendkívül jó közlekedési adottságait, szállítási lehetőségeit kihasználva a terület kijelölése a vasút közelében, de a közúti teherforgalom számára is elérhető, a település lakó, rekreációs és egyéb területeit nem zavaró módon javasolt. Új ipari, gazdasági célú terület helyének kijelölésekor a települést É-i irányból elkerülő új 4-es út nyomvonala is meghatározó. A gazdasági terület javasolhatóan Pilistől É-ra, az új 4-es nyomvonal közelében kerüljön kialakításra. A településrendezési terv keretei között meg kell vizsgálni, milyen lehetőség van az egykori hízlalda területén logisztikai funkció helybiztosítására.

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 feltárássára, 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. Új játszóterek kialakítása a településen több helyütt is javasolt.

A helyi közösséghez tartozás érzésének erősítése és a település élhetősége tekintetében is lényeges tömegsport rendezvények, kulturális események megrendezésére alkalmas helyszín kijelölése. E célból javasolt a sportpálya területét vizsgálat alá vonni.

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 nagyközség jó értelemben vett falusias arculatának megőrzése mellett is.

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

- a településközpont területének lehatárolása, a karakteres községközpont 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,
- az ipari, gazdasági célú terület helyének pontos lehatárolása, és igénybevételét lehetővé tevő szerkezet és szabályozás kidolgozása,
- 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,
- a zártkerti településrészre vonatkozó szabályozás kidolgozása, amely elősegíti a kialakult konfliktushelyzet oldását, és változtatási tilalom elrendelése a káros spontán folyamatok megakadályozására.

Pilis - Budapest, 2003. november

**PESTTERV Kft**  
**Készítette: Károlyi János, Schuchmann Péter**