



PILIS VÁROS
korábban jóváhagyott településfejlesztési
koncepciójának
felülvizsgálata és kiegészítése

PESTTERV

2009. április

Készítette:
Károlyi János (éksz. 13-1017)

Ügyvezető igazgató:
Schuchmann Péter

PESTTERV

Pest Megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft.

Műterem: 1085 Budapest, VIII. Kőfaragó u. 9.

Telefon: 267-0508, 267-7078, Telefax: 266-7561

E-mail: pestterv@pestterv.hu

Honlap: <http://www.pestterv.hu>

Előzmények, a településfejlesztési koncepció készítésének indokoltsága

A jelenleg hatályos, a település területére a korábban készült településrendezési terv hatályba lépése óta eltelt időszak alatt Pilisen és a térségben bekövetkezett változások következtében Pilis érvényes településrendezési terve több vonatkozásban elavult.

A Budapesti Agglomerációban és annak tágabb térségében folyamatos fejlődés tapasztalható. Az agglomeráció délkeleti térségében a közelmúltban megvalósult fejlesztések további dinamikus változások elindítói. Elkészült az M0 autópálya keleti szektora és átadásra került az M4 autópálya városkörnyéki szakasza. A délkeleti agglomerációs övezet az autópályahálózattal és a Ferihegyi repülőtérrel az ország legjelentősebb logisztikai térségévé válik. Ezen folyamatok térségi kisugárzásával Pilisen is számolni kell. A korábbi terv hatályba lépése óta eltelt időben Pilisen helyi szinten is megfogalmazódtak új fejlesztési elképzelések a lakó- és a gazdasági területek vonatkozásában egyaránt. - Ezért szükségessé vált a településfejlesztést és a területek hasznosítását érintő új elemek beépítése a város korábbi - 2003-ban elkészült - településfejlesztési koncepciójába, és ennek nyomán szükséges a hatályos településrendezési eszközök módosítása. Naprakész, korszerű - helyi konszenzuson alapuló - településrendezési terv nélkül a város felkészületlen a területi folyamatok kezelésére, kisebb az esélye a fejlesztési támogatások megszerzésére, az itt élő polgárok életminősége javítására, illetve a helyi gazdaság fejlesztésére.

A korábbi terv egyes elemeinek elavulását figyelembe véve döntött úgy Pilis Város Képviselőtestülete, hogy felülvizsgálja hatályos településrendezési tervét és több ponton módosítja azt. A településrendezési terv módosításának szándéka az azt megalapozó településfejlesztési koncepció felülvizsgálatát is szükségessé tette. Pilis településfejlesztési koncepciójának egyes megállapításai aktualizálásra, kiegészítésre szorulnak, valamint több korábbi javaslat részleteinek módosítása, pontosítása vált szükségessé. Mindemellett a fejlesztési koncepció alapjaiban nem került átdolgozásra, mivel a településfejlesztés javasolt fő irányában, prioritásaiban nem következett be változás. Az ezeket szolgáló fejlesztési javaslatok és rendezési feladatok meghatározásába viszont kerültek be új elemek, több - időközben megvalósult, vagy aktualitását veszített - elem pedig elhagyásra, módosításra került.

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

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 történt. 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 terv módosítását megalapozó településfejlesztési koncepció a település hosszú távú érdekeit figyelembe véve - a feladat jellegéből következően - csak azokra a kérdésekre koncentrálni, amelyekre a módosítás előtt álló 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 rendezési tervmódosítást megalapozó településfejlesztési koncepció - célja és feladata a város 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 felülvizsgálata során.

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.^o
- A térségben megkezdődött az M4 autópálya kiépítése. A Fővárosból kivezető szakasz Monorig, valamint a az Albertirsa és Cegléd közötti 2x2 sávú szakasz elkészült.
- A város területét érinti az M4 autópálya tervezett - megvalósítás előtt álló - nyomvonala. A várost északról elkerülő autópályán csomópont is kialakításra kerül majd, amely bekapcsolja Piliist az országos gyorsforgalmi úthálózatba, ezáltal a város pozíciója felértékelődik. Az autópálya csomópont és a 405-ös út között külterületen haladó városi elkerülő út tervezett, ami az átmenőforgalom enyhítése szempontjából kedvező.
- Pilis és környéke gazdag gyümölcsstermesztő hagyományokkal rendelkezik, amelyek kihasználhatók a fejlesztési stratégia kidolgozása során is.

Településszerkezeti adottságok

- Pilisen a kialakult településstruktúra - a 11 és fél ezer főt meghaladó (11.704 fő) lakónépesség ellenére is - alapvetően falusias szerkezetet mutat, amely megőrzésre érdemes.
- A településszerkezet folyamatos alakulása ellenére megmaradt a történelmi településközpont, valamint az egykori öregfalú, amely a korábbi szerkezetet őrzi.
- A korábbi - jelenleg felülvizsgálat alatt álló - településrendezési tervben előirányzott lakó-, intézmény-, illetve gazdasági célú területfejlesztések egy része mára megvalósult.
- 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 város belterületén a rendelkezésre álló alulhasznosított területeknek 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 város külterületén Pilis és Monori-erdő között létesült Sipító pihenőpark sokrétű szolgáltatásai - többek között a lovaglási és teniszhez való 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 célpontjává.
- A Pilisen található természetvédelmi terület és a horgászó ugyancsak figyelembe vehető a település turisztikai potenciáljaként, a horgászó 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 helybeliek tulajdonában lévő ingatlanok megvásárlásával, de túlnyomóan a két-három 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 értékkülönböt felélését követően az Önkormányzattól szociális segítséget váró néppességgé válik.
- A településre beköltözők egy része - sajátos társadalmi összetételük következtében - nem képes 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 lakónépeség ellátására a város 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 nem rendelkezik gimnáziummal, ezért számolni kell azzal, hogy a kezdetben csak középiskolai tanulmányaik idejére a várost 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, amellet, 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 jár más településre dolgozni.
- Az ingázni kényszerülő népeség megyei viszonylatban is kiugróan magas aránya következtében Pilis egyre inkább alvótelepüléssé alakul, a nappali és az éjszakai népeségszám 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, népeségkicserélődési 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, Vecsés, Monor) 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 nagy forgalmú 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 városközpont kialakítása nem gazdaságos, és nem is reális, viszont a történelmileg kialakult településközpont rehabilitálása, átalakítása feltétlenül szükséges.
- A település beépített területének nagy részén a csapadékvíz elvezetés 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 zegzugos szerkezet, egyrészt érdemes a megőrzésre, másrészt viszont nehezen hasznosítható, még idegenforgalmi célokra is.
- 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.

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 város kialakítása**, a természeti környezet értékeinek megőrzését szem előtt tartó, koordinált területfelhasználás lehetőségének biztosítása, az újabb városi - gazdaságfejlesztést elősegítő, lakó célú és rekreációs - funkciók elhelyezésének optimális megválasztása.
- A város 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 fejlesztések megvalósítása során élni kell a településrendezési szerződés adta lehetőséggel). A koncepció időtávjában megvalósuló tőkebefektetések esetében el kell érni, hogy az azoknak helyt adó Pilis lakosságának egésze profitáljon lehetséges hasznukból.
- Lényeges a **természeti környezetét megóvó békés, falusias, de a központi részen kisvárosias hangulatot** nyújtó helyi **karakter** kialakítása, **továbbfejlesztése**, a meglévő helyi természeti, kulturális, építészeti értékek feltárása, ezek körültekintő kihasználására építő fejlesztés megindítása, a város központjában és az öregfaluban a megőrződött jellegzetes településképi arculat minőségi fejlesztése.
- A város fejlesztése nem nélkülözheti sem a **külső** (országos, régiós, megyei, és 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 város 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 város 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 háttérében 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 Régió 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 megromlásához 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.

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 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 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 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 14.500 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 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.

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 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 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.

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 munkabajárési 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.

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 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 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.

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.

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 teremtené 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 márkanévvel** 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 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 város belterületének északi, illetve déli határában, a tervezett M4 csomóponti térségéhez, és a városi tehermentesítő úthoz kapcsolódóan,
- a mezőgazdálkodás, és főként a gyümölcstermesztés 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 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 öregfalú. Az ilyen típusú fejlesztés alkalmas az öregfalú nyugalma megőrző, a településkép jelentősebb változtatását elkerülő fejlődés biztosítására.

A város 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 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 hagyományőrzés 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 Belezna nyári kastély és környezete. A Kastély műemléképülete Ferihegy 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. 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 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 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 település 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. 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. A városban a ma még hiányzó bölcsődei férőhelyek megteremtését, az óvodai kapacitások növelését, továbbá az iskolák bővítési lehetőségét a módosított településrendezési tervben kell biztosítani.

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 városban élőknek 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 településközponthoz 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 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.

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 településrészeire 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. Mielőbb meg kell valósítani a zártkerti területen a közvilágítás megoldását, a szilárd burkolatú utak arányának növelését, továbbá a települési - kiemelten a várost a Sipító pihenőparkkal összekapcsoló - kerékpárúthálózat fejlesztését. A település érintett részén a felszíni vízelvezetés, a belvízrendezés megoldása elengedhetetlen.

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.

A munkahelyteremtés területi feltételeit biztosító **ipari, gazdasági fejlesztési területek** helyének pontos kijelölése a településszerkezeti terv módosítása 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. 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 javasolt. 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. 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 város 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 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,
- az ipari, gazdasági célú területek helyének pontos lehatárolása, és igénybevételét lehetővé tevő szerkezet és szabályozás kidolgozása,
- a biológiai aktivitásérték megőrzése céljából a jelentős méretű új gazdasági területeket kompenzáló csereerdősítés 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.

Pilis - Budapest, 2009. április