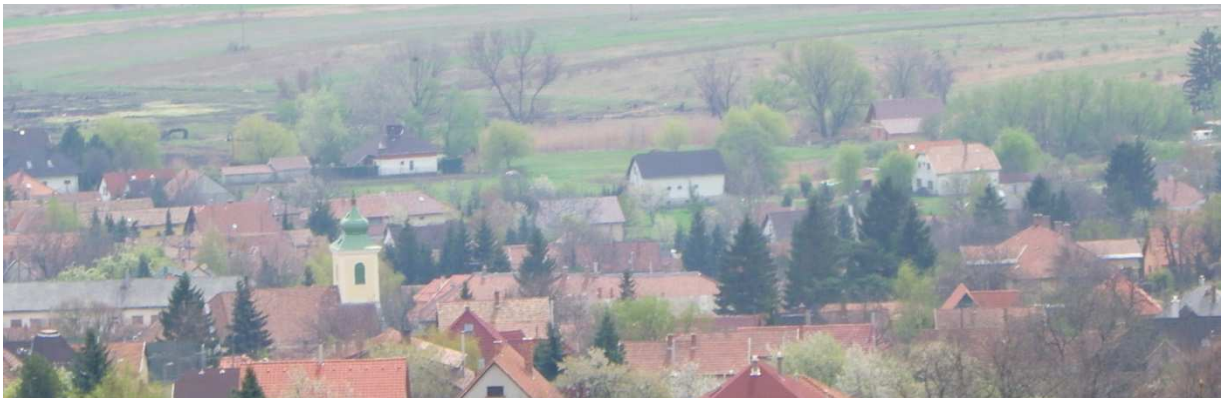


PILISSZÁNTÓ KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK FELÜLVIZSGÁLATA

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

2016. SZEPTEMBER

1. melléklet a 79/2016. (IX.13.) Önkormányzati határozathoz

EKO '96 Mérnöki és Humán Szolgáltató Kft. 1122 Budapest, Alma u. 9.

MEGRENDELŐ: **PILISSZÁNTÓ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**
2095, PILISSZÁNTÓ, KOSSUTH LAJOS U. 92.

TERVEZŐK:

TELEPÜLÉSRENDEZÉS

EKO '96 Kft
Kálmán Kinga
okl. építészmérnök, településrendező szakmérnök
Kamarai nyilvántartási szám: TT1 13-0776

TÁJRENDEZÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁS

ÉK-Műhely Bt
Velker Gyöngyi
okl. kertészmérnök
Kamarai nyilvántartási szám: K1 01-5112

FRAMA 01 dBH Kft
Harmathné Buna Viktória
okl. tájépítészmérnök
Kamarai nyilvántartási szám: TK 01-5153
Buna Béla PhD
okl. környezetmérnök
Kamarai nyilvántartási szám: SZKV-1.3. és SZKV-1.2

KÖZLEKEDÉS

Heckenast & Heckenast Bt
Heckenast Judit
okl. közlekedésmérnök
Kamarai nyilvántartási szám: 01-5295 K1d-1

KÖZMŰVESÍTÉS ÉS HÍRKÖZLÉS

KÉSZ Tervező Kft
Hanczár Zsoltné
okl. villamosmérnök, településrendező szakmérnök
Kamarai nyilvántartási szám: MK 01-2418
Te-T, Th-T, Tv-T

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

ÉK-Műhely Bt
Ráth Miklósné Tóth Ibolya
okl. építészmérnök, műemléki szakértő 21-0185
Kamarai nyilvántartási szám: É1 13-0006

Kustár Rozália
régész – muzeológus, örökségvédelmi szakértő
szakértői nyilvántartási szám: 9OXZ52

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ 1

A HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉRTÉKELÉSE 2

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ 9

1. JÖVŐKÉP 9
   1.1. A település jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan 9
   1.2. A településfejlesztési elvek rögzítése 10
2. CÉLOK 11
   2.1. A település átfogó fejlesztését szolgáló célok meghatározása 11
   2.2. Részcélok és a beavatkozások területei egységeinek meghatározása 11
   2.2.1. A jövőkép, a településfejlesztési elvek, az átfogó cél és a részcélok kapcsolata 12
   2.2.2. A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre 33
3. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ 36
   3.1. A stratégiához és a településrendezési eszközök készítéséhez szükséges társadalmi, gazdasági és környezeti adatok meghatározása 36
   3.2. A meghatározott területigényes elemek alapján, javaslat a műszaki infrastruktúra fő elemeinek térbeli rendjére és a terület-felhasználásra irányuló településszerkezeti változtatásokra 38
   3.3. Az örökségi értékek és a védettség bemutatása, javaslatok az örökség védelmére és az örökségi érték alapú, fenntartható fejlesztésére 39
4. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMONKÖVETÉSE 40
   4.1. A koncepció megvalósítását szolgáló eszköz- és intézményrendszer 40
   4.2. Javaslat a koncepció és a változások nyomon követésére, a felülvizsgálat rendjére 42

BEVEZETŐ

Pilisszántó Község Önkormányzata a 9/2012 (I. 24.) számú határozatában döntött a településrendezési eszközök felülvizsgálatának szükségességéről.
Pilisszántó község hatályos településrendezési eszközei egy időszakban, egyszerre készültek el 2000. és 2002. között. A településfejlesztési koncepciót 20/2002. (IV. 18) KT határozattal, a településszerkezeti tervet ?/2002. ( ) KT határozattal fogadták el, helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet a 3/2002. (IV. 30.) KT rendelettel hagyták jóvá.

A 2002-ben készült Településszerkezeti Terv és a Budapest Agglomeráció Területrendezési Terve (továbbiakban BATrT) között ellentmondásokra derült fény, ezért 2014-ben összhang igazolására vonatkozó területrendezési hatósági eljárás zajlott le, melynek eredményeként a Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala Állami Főépítésze **PED/ÁF/3-6/2014 számon térségi területfelhasználási engedélyt adott.** Eszerint a hatályos településrendezési eszközöket a kiemelt térségi és megyei tervvel összhangban lévőnek kell tekinteni.

A 2013-ban elkészült a megalapozó vizsgálat, amelynek alapján a település fejlesztése szempontjából lényeges területcsere igények fogalmazódtak meg. Ezért 2015 első felében területcserére vonatkozó területrendezési hatósági eljárás zajlott le, melynek eredményeként a Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági és Törvényességi Felügyeleti Főosztályának Építésügyi Osztálya **PED/ÁF/51-15/2015 számon területcserére vonatkozó térségi területfelhasználási engedélyt adott**. Eszerint a térségi területfelhasználási engedéllyel megállapított területfelhasználási kategória és övezeti határ, műszaki infrastruktúra-hálózat és egyedi építmény az alacsonyabb szintű terület- vagy településrendezési tervben a magasabb szintű terv előzetes módosítása nélkül szerepeltethető.

Jelen Településfejlesztési Koncepció tervezet a fenti területrendezési hatósági engedélyek birtokában és a 2013-ban készült meglapozó vizsgálat 2015-ben frissített, aktualizált változata alapján készült el. A településfejlesztés egyik fontos elve a folyamatosság biztosítása, ezért az új koncepció kidolgozásakor kiindulópontként tekintettük a 2002-ben elfogadott fejlesztési koncepciót, amelyet a község akkori polgármestere, Szőnyi József állított össze és a Mérlegváros Bt., a településrendezési tervek készítője szakmailag kiegészített.

A megalapozó vizsgálat eredményeiről és a területrendezési hatósági engedélyekről az önkormányzat képviselő testülete folyamatos tájékoztatást kapott. A fejlesztési koncepció elveit és célrendszerét a 14/2015 (III. 24.) határozatával fogadta el.

A HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉRTÉKELÉSE

Településfejlesztési Koncepció, 2002 **fő megállapítások**	***értékelés 2015-ben*** *(amelyik megállapításhoz nincs megjegyzés, az ma is igaz)*
<u>Helyzetelemzés</u> A falu belterülete a szennyvízcsatornázáson és -tisztításon kívül teljesen közművesített. Az oktatási, egészségügyi és kereskedelmi alapellátás megoldott. két ellentétes környezeti hatás - Budapest felől a betelepülés igénye. - az agyonépítő nyomással szemben álló hegyek, erdők, pilisi községek közössége, kultúrája, a táj, a történelmi múlt, a természetvédelem Az itt élő közösség számára mást jelent a településfejlesztés, mint a betelepülők számára - itt élők érdeke: meglévő értékek minőségi fejlesztése, kihasználása; - a betelepülők érdeke: új lakóterületek kialakítása, a hagyományostól eltérő beépítés lehetősége Pilisszántó falusi életformája vonzó életteret ad. A falu egyéniségének, sajátos arculatának megőrzése az egész térség érdeke is.	*A belterületen a szennyvíz csatornázás kiépült* *Most inkább a már itt levők problémáit kell kezelni, bár újabban ismét van kereslet elsősorban a Placskó teleki iránt, de nem tudni, hogy milyen céllal veszik.*
<u>Mik azok az értékek, amikre a lakosság büszke?</u> - **Humán és kulturális értékek:** a kisközösségre jellemző összetartó erő, a család, az egymásra figyelés, a gyermek szeretete, az időskorúak tisztelete, a falusi élettér, egymás megbecsülése, működő kulturális együttesek, domináns nemzetiségi sajátosság, néphagyományok, az általánál jobb közbiztonság, a lakók ragaszkodása a faluhoz, feltárásra méltó és váró római kori, Árpád-kori és középkori régészeti kincsek, a falusi életmód tárgyi emlékei, történelmi helyek, vallásos alaplelkület, s nem utolsósorban gasztronómiai sajátosságok; - **Természeti környezet:** a Pilis hegység, mint szimbólum, a Duna-Ipoly Nemzeti Park, az élővilág sokszínűsége, a légúti, érrendszeri bajokat gyógyító mikroklíma, a vízbázis, gazdag geológiai értékek, védett állat- és növényfajok, vizes élőhelyek, erdők, mezők és vadjaik, kirándulóhelyek, a gyönyörű panoráma stresszoldó látványa, a falukép, a tájértékű fák; - **Épített környezet:** Baross-kúria, Orosdy-kastély, hagyományos lakóépületek és utcaképek, zarándokkeresztek, templom, kápolna, kálvária, mészégető kemencék, régi sírkövek, a főutca sajátos képe;	*A humán és kulturális értékek, a természeti környezet, az épített környezet és a gazdaság területein összeállított lista ma is lényegében helytálló,* *kivéve a 10-es gyorsforgalmi útra vonatkozó megállapítások* *és a munkanélküliségre vonatkozólag ma azt kell megállapítani, hogy 2002 óta jelentősen nőtt (15 főről 2011-ben 80 főre) majd ismét csökkent.*

- **Gazdaság:** nincs gazdasági válsághelyzet, a munkanélküliség nem számottevő, a város közelsége és helyi munkahelyek biztosítják a foglalkoztatást, van vállalkozási kedv, a közeljövőben megépülő, a falu külső szélét érintő új 10-es út gazdaságélénkítő hatása körültekintő szabályozással kihasználható, hátrányai kiszűrhetők, a helyben termelődő pénz lehetőleg itt maradjon, s itt is kerüljön elköltésre.	
<u>Mik legyenek a prioritások?</u> - községben élők életminőségének javítása, a nyugodt pihenés, feltöltődés biztosítása - természet tiszteletben tartása - a volt zártkerti területek további bővülésének megállítása - a falusi közösség összetartásának megőrzése - a falu kultúrájának, épített környezetének, tájértékeinek, történelmi emlékhelyeinek, régészeti értékeinek megóvása - helyben foglalkoztatottságot, önkormányzati bevételeket biztosító, a természetnek alárendelt gazdaság megteremtése - az Önkormányzat tulajdonosi pozíciójának erősítésé - belterületi bővítés csak a falu lakói érdekében - a népesség növekedés alapuljon a természetesen szaporodáson **összegezve: a természeti értékeken alapuló fejlesztés**	
<u>Helyi gazdaságfejlesztés</u> - helyben foglalkoztatás, a lakossági és önkormányzati bevételek megteremtése - elsősorban a kevés beépítettséget, de magas követelményeket támasztó, igényes és komoly befektetési szándékokat kell kivárni és támogatni - turisztikai téren a kis létszámú, de annál igényesebb vendégkör vonzása, igényes vendéglátás - oktatási, egészségügyi intézmények, kutatóintézetek befogadása lehetséges - horgászat, vadászat, gyógynövény, bogyósnövény, keménymagvas gyümölcsök termesztése - környezetbarát gazdasági park kialakítása a 10-es út mentén <u>Összegezve a település jövőképe</u> A modern világ emberi életminőséget javító eszközeinek a falu szolgálatába állításával, a falu értékeinek tiszteletben tartásával, ezekre az értékekre épülő fejlődés **minőségi életteret adó falu**si jellegnek, a falu egyéni arculatának, a táj adottságainak megőrzése	*A 10-es gyorsforgalmi úton Pilisszántó területén nem tervezett a csomópont. Gazdasági terület kijelölés máshol és kisebb mértékben szükséges* *Most hogyan mondanánk? természet, élmény, elégedettség, életöröm, kedv, életkedv, hangulat, minőségi életkörülményeket adó,*

	értékörző falu
<u>1. A szuburbanizáció hatásai, alternatív stratégiák</u> a) Elzárkózás, kemény növekedés-ellenes stratégia b) A “laissez faire” stratégia c) A "teljes profilváltás” aktív stratégiája A bemutatott három stratégia szigorúan elvi jellegű, közvetlenül egyik sem vonatkoztatható, "ajánlható" Pilisszántó számára. <u>2. A szuburbanizációs nyomás egy lehetséges kezelése</u> A kiköltözési szándékok elsősorban a volt zártkertekre irányulnak, ahol a telekárak viszonylag alacsonyak. Kétféle idetelepülés és kétféle települési ellenérdek: - lakható állapotú kisebb zártkerti épületekbe költözés: A község nem kívánja a közterheit növelni a legszegényebb, esetenként szociális segélyezésre is szorulók beköltözésének támogatásával - telkek összevásárlása, összevonása, nagyméretű lakóház felépítése: Nem támogatható a falusias környezettől és a tájtól idegen nagyméretű "státus" építkezés.	*A szuburbanizációs nyomás 2002.-ben sokkal komolyabb problémaként, nehezebben kiszámítható folyamatként volt jelen, mint napjainkban, amikor ez a folyamat Budapest környezetében lassult néhol meg is fordult. Ezért ma már nem annyira további tömegek beáramlásával kell számolni, hanem csak kisebb mértékű beáramlással, de jelentős mértékben a volt zártkertekbe már beáramlott, de megoldatlan helyzetben lévők nyomásával. Ez azt is jelenti, hogy a jól megfogalmazott veszélyhelyzet előrelátása mellett megalkotott településrendezési eszközök egyébként szigorú, fékező rendelkezései önmagukban nem tudtak kellő védelmet nyújtani a falunak a zártkertek fokozatos beépülése ellen.* *A b) és a c) stratégia esetében elavult az a gondolkodásmód, ahogy a volt zártkertek igen jelentős területének üdülő vagy lakóterületbe vonására utal, mert erre a BATrT törvény szinte egyáltalán nem ad lehetőséget. A BATrT ilyen irányú megkötései a települést az a) stratégiához közeli megoldás felé terelik. A növekedésellenes stratégia keménysége, rugalmatlansága azonban a településrendezés eszközeivel a lehetőségekhez mérten oldandó:* *A b) stratégiából felhasználható az a gondolat, hogy a volt zártkertek/ vagy egy részük kapjon kicsit kevésbé korlátozott építési lehetőséget.* *A c) stratégiából felhasználható az a gondolat, hogy keresni kell olyan "új profilokat", ami megfelel a település helyzetének, jövőképének.*
<u>Településrendezési eszközök a szuburbanizációs folyamat fékezésére:</u> - Korábban zártkerti besorolású területek csökkentése, elsősorban önkormányzati tulajdonú részeken. - beépítést csak megfelelő, viszonylag nagy méretű telken engedélyezni, hosszirányú megosztást, nyeles telek kialakítását	*Ez a szándék kiterjedhet a nem önkormányzati tulajdonú, de beépítéssel még ki nem használt telkeknek az Mk övezetből az Má övezetbe való átsorolására is a további területi csökkentés érdekében!* *Javasolt az Mk övezetek szabályainak határozottabb differenciálása:*

nem engedni - egy épülettömeg beépített alapterületét maximalizálni kell (80-100 m2) - meglévő épület bővítésének korlátozása (bővítéssel együtt is max 30 m2) - közművesítettség mértéke a volt zártkertekben: -beépítést a szennyvízcsatornához kötni, -zárt szelvényű szennyvíztároló esetén engedélyezhető új építés, a település emellett állt ki 2002-ben. - elengedhetetlen feltétel, hogy legalább a megfelelő szabályozási szélesség rendelkezésre álljon	*arra alkalmas területen 3% helyett 5% beépítettséget engedni, megfelelően nagy méretű telken lakóépületet is, az egy épülettömeg maximális alapterületének megkötésével.* *Tájképi szempontból kitettebb részeken még nagyobb telekmérethez kell kötni a legfeljebb 3%-os beépítést* *Ez végső soron építési tilalom. Az Uniós pályázatban nem volt lehetőség a külterület csatornázására, és ez feszültséget is okozott, főleg a Hegyalja részen.*
<u>3. A település regionális, kistérségi kapcsolatai</u> Budapest nagyvárosi régiójában az alapkérdés mindenütt az, hogy a település urbanizálódjon-e, vagy távol tartsa-e magát annak kedvezőtlen hatásaitól. Pilisszántó településhálózati helyzete a térségben kettős kötődést mutat: -Budapesthez való kapcsolat, közlekedési irányok Pilisvörösvár felé -hivatalosan a szentendrei kistérséghez tartozik. Pilisszántó esélye a hagyományokra és a helyi környezeti értékeken alapuló "féken tartott urbanizációban" van, amelybe azonban fokozatosan bele kell épüljön a "minőségi urbanizáció" stratégiája is. A "minőségi" urbanizálódás alapvető háttér-feltétele a jó minőségű lakókörnyezet, a hagyományos vidéki környezet keretei között.	*Ez a járásrendszer felállítása óta változott: a pilisvörösvári járáshoz tartozik.* *A 10-es útnak a 2017-2020 közötti időszakra tervezett kiépülése a közvetlen pilisszántói csomópont elmaradása miatt az ehhez fűzött fejlődési lehetőségek és egyúttal urbanizációs veszélyek ma kevésbé számításba vehetők. A 10-es út megépülése után azonban a Budapest felőli gyorsabb és le is rövidülő megközelítés miatt mind lakóhelyként, mind gazdasági funkciók letelepülése szempontjából gyorsabban urbanizálódó településsé válik és Pilisszentkereszt felé viszonylag jelentősebb átmenő forgalomra is számíthat a település*.

4. Új profilok, bővülő, átalakuló gazdasági bázis Olyan helyi gazdaságfejlesztés, amely megfelel a falu sajátos környezetének, a gazdaság oldaláról is növeli a település belső azonosságtudatát, s ami fokozatosan a falu külső imázsát, a róla alkotott képet is átrajzolja. A lakók foglalkoztatásában a mezőgazdaság szerepe nem jelentős, a termőterület kiterjedése, minősége nem számottevő. A kimondott ipari szektorban a helyi foglalkoztatást biztosító kőbányászat a mészégető iparral együtt visszaszorult, a kőtörés maradt meg az északi ipari telken, de már ott is máshonnan szállított kő törése történik.	*A vállalkozások számban, minőségben részben változtak, picit bővült a körük.*
4.1 A népesség múltbéli gazdasági aktivitása Az államszocialista korszak utolsó éveiig a szűkebb térség foglalkoztatásában az ipar volt a meghatározó kívülről meghatározott adottságként. A népesség iskolázottsági, képzettségi színvonala nagymértékben megfelelt e foglalkoztatási szerkezetnek. Új foglalkoztatási profilok kialakítása nem épülhet csak a már megtelepült helyi népesség aktivitására. Mindenképpen szükséges külső anyagi és "emberi" erőforrások bevonása.	*A falu helyi kereskedelmi élete szűkült az elmúlt tíz évben: a kiskereskedelmi üzletek száma csökkent. A magasabb szintű végzettséggel rendelkezők száma nőtt.*
4.2 Új mezőgazdasági termelési profilok - gyógynövénytermesztés, bogyósgyümölcsök, keménymagvas gyümölcsök termesztése alap- vagy kiegészítő foglalkozásként - bio-állattenyésztés, bemutató farmgazdálkodás oktatási, erre alapuló turisztikai céllal. A fenti tevékenységek elkerített, zárt kerti gazdálkodást kívánnak, azonban sem a belsőségek nagyobb hátsókertjeiben, sem zártkertekben nem várható ezek művelése. - jelenlegi szántók helyén lehet gyümölcsös - szervezés, szakemberek, magas, versenyképes minőség szükséges - nadrágszíj telkek önkormányzati felvásárlása, egy tagba vonása	*Mind a lakosság mind az önkormányzat részéről forráshiány miatt megoldatlan a nadrágszíj telkek összevonása.*
5. A "Pilis kapuja", mint idegenforgalmi vonzerő kihasználása a falu önmaga egyelőre nem rendelkezik a tájhoz hasonló vonzerővel. fő feladatok: - Az új 10-es út csomópontja a kirándulók számára új kiinduló bázis. - a hivatalos turistaút a falu legértékesebb, tájilag leginkább vonzó részein haladjon át. (temető környezete, északkeleti, legrégibb településrészek, a beerdősült északi zártkert-rész a patak felett, a legalább részben zöldterületté, pihenőterületté alakítandó mai ipari telkek)	*A 10-es út közvetlen csomópontja nem tervezett.* *a kínálat kiegészül:* *zarándok útvonalak turizmusa,* *egyre népszerűbb terepsportok és extrémsportok, pl. ejtőernyőzés, hegyi kerékpározás, OVER Pilis Vertikál*

- Turisztikai kiadványok - Még megmenthető ipari létesítmények megőrzése, érdekfeszítő bemutatása - Komplex "látvány-" és "ismeret-programok"	*futóverseny*
<u>6. Az "öko-falu", a környezetbarát település stratégiája</u> - előtérbe kerülhetne a természetszerű, természetközeli, a bio-gazdálkodás - védelem alá kerülnének a természetes élőhelyeket biztosító földterületek, - esetleg kutatóközpont is létesülhetne A rendszer-szerű programozás és megvalósítás néhány fontos kívánalma: - A szemléletet a község teljes lakossága magukévá kell tegye! Helyi programok indítása szükséges, pl: a patakpartok és vízfolyások partjainak megtisztítása, - Meg kell akadályozni a nem környezetelvű építési és környezetalakítási megoldások megvalósítását, pl: terep átalakítását, támfal-építéseket, túl-burkolást, tájidegen növényzet telepítését - ökológiai szemlélet erősítése az oktatásban - A természetközeli, a bio-gazdálkodás elterjesztése tudományosan megalapozott programok felvázolásával. - Piaci, jövedelmezőségi feltételek szakszerű megismerése -	
<u>7. Helyi "társadalom-építés", oktatás</u> Az ingázó életmód mellett nehéz a társadalom helyi életének kiteljesítése, gazdagítása. A távolabbi helyeken jelentkező kínálata, ami különösen a fiatalok településhez való kötődését gyengítheti. három stratégiai program: - Meg kell erősíteni a helyi oktatást, annak speciális vonzerejét és általános színvonalát is. A szlovák hagyományok és nyelv nem elég, speciális profilok és világnyelv oktatása szükséges - A falusias környezetben a képzett emberek helyben maradásához a helyi munkalehetőségek mellett gazdag kulturális és szabadidő programokat kell biztosítani. - A község nem lehet elzárkózó a máshonnan jöttek irányában sem.	

<u>8. A község imázsának, "külső képének " alakítása</u> A településarculat kialakítása kifelé a falu versenyhelyzetét, befelé pedig a saját identitását erősíti. A falu értékeit rendszerbe kell foglalni Meg kell találni azokat a fő érték-elemeket amelyek a helyi gazdaságban értékesülhetnek. "komoly játékosság", a község helyi hagyományából következő programok Az imázs-alakítást a lehető legtávolabb kell tartani a napi politikától.	*Az imázs-alakítást a trendi irányzatoktól is távol kell tartani.*

Jelentős változások a 2002-es koncepcióhoz képest (bekövetkezett és be nem következett események)

- Bekövetkezett a lakosság növekedése (1999-ben 2102, 2011-ben 2457 fő, 2014-ben 2501 fő), de ez nem jelentette a település jelentős urbanizálódást. A népesség növekedése nagyobb részt a vándorlásnak köszönhető.
- 2002-től 2008-ig változó mértékű de pozitív, 2008 után elenyésző vándorlási különbözet.
- Bekövetkezett a belterület csatornázása.
- Bekövetkezett a legközpontibb településrész közintézményeinek fokozatos környezeti rendezése.

- Nem következett be: a 10-es út megépítése.
- Nem következett be a falu elöregedése, a megyei átlagnál fiatalosabb összetételű a lakosság.

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

1. JÖVŐKÉP

A 2002-ben készült hatályos Településfejlesztési Koncepcióban megfogalmazott jövőkép lényeges mondanivalójának folyamatban tartása a település kiegyensúlyozott fejlődésnek elengedhetetlen feltétele. A megalapozó vizsgálat alátámasztja és igazolja, hogy Pilisszántó fejlődésének alapját a természeti értékek tisztelete, az épített és kulturális értékek megőrzése és a minőségi életkörülményeket adó falusi jelleg fenntartása jelenti. A települést jellemző érzelmi, hangulati és szakmai fogalmak halmazát összegyűjtve, megszűrve az alábbi tömör megfogalmazásban írható le a jövőkép:

Pilisszántó, az értékekkel összhangban minőségi életkörülményeket adó életvidám közösség

Pilisszántó legyen olyan falu, amely a körülvevő természethez igazodva, régészeti, építészeti, kulturális és közösségi értekeihez ragaszkodva úgy választja meg fejlődési irányait, hogy az itt élők számára igényes lakóhelyet, megélhetést nyújtó munkahelyet, kényelmes pihenőhelyet, és vidám, összetartó közösséget nyújtson. Ezért törekszik a helyben igénybe vehető szolgáltatások, kereskedelem, vendéglátás, falusi turizmus, szálláshelyek fejlesztésére, amely a népesség megtartása érdekében helyi munkahelyeket teremt, de tartózkodik minden olyan mértékű növekedéstől, ami a természeti környezetet és a lakók nyugalmát veszélyeztetné. A település saját arculatának megőrzése érdekében védi a régészeti és épített értékeket, bemutatásukat összeköti a fenntartásukat biztosító hasznosítással, melléjük illeszthető gazdasági tevékenységek fejlesztésével. A falu épített környezetét közösségi és kulturális eseményekkel tölti meg az itt lakók közösségének erősítése, látogatók idevonzása, a közösség megmutatása, a helyi identitás tudat erősítése érdekében.

1.1. A település jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan

A jövőkép elérésének érdekében meg kell határozni, hogy társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezeti vonatkozásokban milyen elemekből áll össze a jövőkép.

Társadalom:

- a „régi” és az „új” falulakók, a fiatalabb és az idősebb generációk harmonikus együttélése
- a település közös megoldást kívánó, vagy közösségi munkával megoldható problémáiban együttműködés, amelyben az önkormányzat katalizátorként működik
- együttműködés a helyi intézmények, egyházak, szervezetek vezetői között
- kapcsolatot ápolása a szomszédos településekkel és testvértelepülésekkel
- a település külső képének pozitív alakítása

Gazdaság:

- a helyben foglalkoztatás körének bővülése
- a zarándok és sport turizmusban rejlő gazdasági lehetőségek kihasználása
- a vendéglátás és falusi turizmus szálláshelyeinek kialakítása
- az ökológiai gazdálkodást végző kis gazdaságokat fejlődése

- falugazdaság kialakítása és fokozatos fejlesztése a gazdaságilag leghatékonyabbnak ígérkező területeken

Táji és természeti környezet, környezetvédelem
- a természeti környezet megőrzése
- a természetvédelemmel összhangban lévő tájhasználat, bio- és öko gazdálkodási módszerek alkalmazása
- helyi természetvédelmi és tájvédelmi szabályok megállapítása
- a települést körülvevő és átszövő zöldterületi rendszer összefüggését biztosító kapcsolatainak, belterületi zöldfelületeknek tervszerű javítása
- népszerűsítő programokat szervezése a környezettudatos életmód ösztönzése céljából

Épített környezet
- fejlesztési területek kijelölése a település történeti szerkezetével összhangban
- a karakteres településkép és építési hagyományok védelme
- az épített értéke számba vétele és védelme
- a régészeti értékek felkutatása, bemutatása a turizmushoz kötődve

Pilisszántó nem tölt be kiemelt szerepkört sem térszerkezeti, sem közigazgatási, sem intézményi szempontból. A falu egyéniségének, sajátos arculatának megőrzése azonban az egész térség érdeke is: egyedi színfoltot képvisel a pilisi települések körében. Kiránduló útvonalak kiinduló helyekén, zarándokutak megállóhelyeként távoli vidékekről is felkeresik. A közeli járásszékhely, Pilisvörösvár valamint a főváros a hiányzó ellátásokat és szolgáltatásokat elérhetővé teszi a falu lakói számra.

1.2. A településfejlesztési elvek rögzítése

A jövőkép elérésének érdekében célirányos fejlesztési elveket kell szem előtt tartani. A természeti és épített értékekkel összhangban fejlődő település alapelvei az alábbiak:
- a községben élők **életminőségének javítása**
  Az épített környezet, közterületek, közintézmények minőségének fejlesztése és ehhez kapcsolódóan a szakképzett humán infrastruktúra, szolgáltatások, ellátások együtt nyújtanak minőségi életkörülményeket, amelyben közösségi élet fejlesztése is hatékonyabban megvalósítható.
- értékekkel összhangban történő **minőségi fejlesztés**, örökséggazdálkodás A táji, természeti, településszerkezeti, épített, régészeti és kulturális értékek számbavétele és gazdasági szemléletű, hasznosítással egybe kötött fejlesztésük segíti elő az értékek fenntartást, bemutatását s így megőrzését, megismerését is.
- **integrált fejlesztés**
  Az értékvédelem, a műszaki infrastruktúra, a turizmus, a gazdasági tevékenységek, önkormányzati vagyongazdálkodás egyszerre érvényesülő érdekeinek megfelelő összetett fejlesztés.
- sajátos gazdasági profilok fejlesztése **a fenntarthatóság** keretein belül
  A termőhelynek megfelelő növények termesztése, zöldhulladék gazdálkodás, a természettel összhangban működő gazdaságok és az önkormányzati tulajdonú földterületek falugazdaságba való bevonása, a zarándok és sport turizmushoz

kapcsolódó igényes szolgáltatások segítik a település saját erejéből való fenntartásának fejlesztését.

- növekedés csak a helyi igényeknek **megfelelő mértékben**
  Elsősorban a természetes szaporodáson alapuló népességnövekedés támogatásával, a kertes mezőgazdasági területek lehetőség szerinti területi csökkentésével, a beépítésre szánt területek tudatos kihasználásával tartható a fejlődés területi értelemben az arányos mérték keretei között.

2. CÉLOK

A jövőkép elérésének érdekében fel kell állítani a fejlesztési célok rendszerét, amelyben az átfogó célokat részcélokra kell bontani és a részcélokhoz hozzá kell rendelni az azokat szolgáló lépéseket. Ezek megvalósítása a települési közösség egészének a feladata, úgy az önkormányzaté, mint a helyi intézményeké, egyházaké, szervezeteké valamint a lakosságé.

2.1. A település átfogó fejlesztését szolgáló célok meghatározása

Pilisszántó fejlesztési célrendszere 5 átfogó célra épül:

1. harmonikus együttélés a táji, természeti, épített és régészeti értékekkel
2. kulturális értékek ápolása, települési közösségek, helyi identitás fejlesztése
3. a természeti környezethez és kulturális örökséghez alkalmazkodó helyi gazdaságfejlesztés
4. helyi szolgáltatások, ellátások körének bővítése
5. közmű és közlekedés fejlesztése

2.2. Részcélok és a beavatkozások területei egységeinek meghatározása

Ez e fejezet két részre oszlik.

- Az első részében két áttekintő táblázat található. Az egyik a jövőkép, a településfejlesztési elvek, az átfogó célok és a részcélok kapcsolatát mutatja be, a másik táblázatban összefoglalva láthatók az átfogó célokhoz tartozó részcélok és az azok megvalósítást szolgáló lépések. A táblázat alatt a megvalósítást szolgáló lépések részletes magyarázat következik.

- A fejezet második részben a részcélok és a megvalósítást szolgáló lépések más csoportosításban, a településrészekre szétosztva találhatók meg.

2.2.1. A jövőkép, a településfejlesztési elvek, az átfogó cél és a részcélok kapcsolata

JÖVŐKÉP Pilisszántó, az értékekkel összhangban minőségi életkörülményeket adó életvidám közösség						
átfogó célok		fejlesztési alapelvek				
		életminőség javítása	**minőségi fejlesztés**	**integrált fejlesztés**	**fenntartható ság**	**megfelelő mérték**
1. harmonikus együttélés a táji, természeti, épített és régészeti értékekkel	1.1 a tájba simuló település nagyságrendjének és karakterének megőrzése		■			■
	1.2 természeti értékek megőrzése, a beépített területeket is átszövő zöldterületi rendszerben	■		■	■	
	1.3 felszín alatti vizek védelme, környezetvédelem	■			■	
	1.4 településszerkezet, településkép védelme	■				■
	1.5 épített és régészeti értékek megőrzése, hasznosítása, örökséggazdálkodás		■	■		
2. kulturális értékek ápolása, települési közösségek, helyi identitás fejlesztése	2.1 testvértelepülésekkel, szomszédos településekkel kapcsolatok ápolása	■		■		
	2.2 nemzetiségi hagyományok őrzése, megismertetése az alapfokú oktatási, nevelési intézményekben, és integrálása a mindennapi életbe	■		■	■	
	2.3 zarándokúthoz kapcsolódó kulturális rendezvények fejlesztése		■	■		
	2.4 a falu imázsát erősítő közös tevékenységek szervezése	■				
	2.5 helyben maradás támogatása	■		■	■	
3. a természeti környezethez és kulturális örökséghez alkalmazkodó helyi gazdaságfejlesztés	3.1 helyi munkalehetőségek biztosítása falugazdaság szervezése önkormányzati tulajdonú területen	■	■	■	■	
	3.2 bio-öko gazdálkodás ösztönzése, helyi piac szervezése	■			■	
	3.3 turisztikai téren az igényes vendégkör-igényes vendéglátás kialakítása, zarándokturizmus fogadása		■	■		■
	3.4 a kőmegmunkáláshoz kapcsolódó, turisztikai bemutatásra is alkalmas gazdasági tevékenység előnyben részesítése			■	■	
	3.5 kevés beépítettséget, de magas követelményeket támasztó gazdasági tevékenységek ösztönzése		■		■	■
	3.6 oktatási, egészségügyi intézmények, kutatóintézetek befogadása,		■		■	

4. helyi szolgáltatások, ellátások körének bővítése	4.1 lakossági szolgáltatáshoz, településüzemeltetéshez kapcsolódó, vagy nem zavaró gazdasági tevékenység számára terület biztosítása	■			■	■
	4.2 a település sajátos turisztikai vonzerejében rejlő lehetőségek kihasználása		■	■	■	
	4.3 a falu főutcájának és a hozzá kapcsolódó központi teresedéseknek élettel való megtöltése	■		■		
	4.4 rekreációs lehetőségek bővítése, kulturális élet pezsgőbbé tétele	■	■			
5. közmű és közlekedés fejlesztése	5.1 felszíni vízrendezés megoldása	■			■	
	5.2 csatornahálózat bővítése	■			■	
	5.3 a belterületen a teljes körű közművesítettség kihasználása		■		■	
	5.4 légvezetékek lehetőség szerinti földkábelre cserélése	■	■	■		
	5.5 megújuló energiaforrások használatának ösztönzése,		■		■	
	5.6 a települési kerékpáros és gyalogos közlekedés összekapcsolása a térségi hálózat meglévő és tervezett elemeivel	■			■	
	5.7 hiányzó közlekedési kapcsolatok kialakítása	■	■			
	5.8 parkolás feltételeinek rendezése decentralizált módon	■		■		
	5.9 járdák, utcaburkolatok fejlesztése	■	■	■		
	5.10 a tömegközlekedéssel ellátatlan terület kapcsolata	■				

átfogó cél	részcélok	a célokat szolgáló lépések
1. harmonikus együttélés a táji, természeti, épített és régészeti értékekkel	1.1 a tájba simuló település nagyságrendjének és karakterének megőrzése	*- tájképvédelmi szabályozás* *- kertes mezőgazdasági területek ne növekedjenek,* *- kertes mezőgazdasági területeken a tájba illeszkedő elszórt, laza beépítettség* *- hagyományos tájhasználat, környezetkímélő gazdálkodás* *- tájsebek, degradált területek rekultiválása*
	1.2 természeti értékek megőrzése, a beépített területeket is átszövő zöldterületi rendszerben	*- helyi természetvédelmi rendelet megalkotása* *- a települést átszelő vízfolyások, árkok szeméttől való megtisztítása, természetes állapotuk visszaállítása mellett turisztikai, rekreációs hasznosítása* *- illegális hulladéklerakás felszámolása, zöldhulladék gyűjtése, hasznosítása* *- belterületi zöldterületek, temetőkertek kertészeti rendezése* *- utcafásítás*
	1.3 felszín alatti vizek védelme, környezetvédelem	*- csatornahálózatra való teljes körű rákötés szorgalmazása* *- megújuló energiaforrások használatának ösztönzése* *- környezettudatosság, környezeti nevelés erősítése,*
	1.4 településszerkezet, településkép védelme	*- belterület növekedése csak az itt lakók igényeinek megfelelő mértékben* *- a kialakult organikus településszerkezethez kapcsolódó, azt szervesen kiegészítő fejlesztések* *- a kialakult harmonikus utcaképi megjelenés megőrzése, új elemek alkalmazkodó beillesztése* *- a hagyományos építési szokásokhoz illeszkedő építészeti tömegformálás, anyaghasználat előnyben részesítése* *- közterületek, közintézmények, közösségi terek környezeti rendezése* *- villamos légvezetékek rekonstrukciójakor és a hálózat bővítése során föld alatti elhelyezés*

	1.5 épített és régészeti értékek megőrzése, hasznosítása, örökséggazdálkodás	*- helyi értékkataszter elkészítése és helyi értékvédelmi rendelet megalkotása* *- értékes épületek, építmények, bemutatása, közeli funkcióval való együttműködése, gazdasági kihasználása* *- kihalt, vagy átalakult ipari tevékenységek régi építményeinek megőrzése, felújítása, megfelelő hasznosítása (régi kovácsműhely, kemencék, gépszínek, stb)* *- régészeti kutatás, a lelőhelyek és régészeti érdekű területek leírása és örökségvédelmi javaslattétel*

átfogó cél	részcélok	a célokat szolgáló lépések
2. kulturális értékek ápolása, települési közösségek, helyi identitás fejlesztése	2.1 testvértelepülésekkel, szomszédos településekkel kapcsolatok ápolása	*- testvértelepülésekkel csereprogramok szervezése* *- szomszédos településekkel történő együttműködés lehetőségének kihasználása* *- a környék színes nemzetiségi összetételének kihasználása*
	2.2 nemzetiségi hagyományok őrzése, megismertetése az alapfokú oktatási, nevelési intézményekben, és integrálása a mindennapi életbe	*- helytörténeti gyűjtemény létrehozása, bemutatása,* *- tájház létesítése* *- népszokások, néphagyományok ápolása* *- gasztronómiai különlegességek népszerűsítése* *- beköltözőket is vonzó hangulatos rendezvények szervezése*
	2.3 zarándokúthoz kapcsolódó kulturális rendezvények fejlesztése	*- évadnyitó rendezvény, egyházi ünnepekhez kapcsolódó rendezvények (pl: passiójáték a sziklaszínházban) számára a környezeti feltételek kialakítása*
	2.4 a falu imázsát erősítő közös tevékenységek szervezése	*- szemétgyűjtő nap szervezése* *- közterületi zöldfelületek beültetése virágokkal* *- tájházhoz, helytörténeti gyűjteményhez anyag gyűjtése*
	2.5 helyben maradás támogatása	*- szociális célú lakótelkek kialakítása önkormányzati tulajdonú területen*

átfogó cél	részcélok	a célokat szolgáló lépések
3. a természeti környezethez és kulturális örökséghez alkalmazkodó helyi gazdaságfejlesztés	3.1 helyi munkalehetőségek biztosítása falugazdaság szervezése önkormányzati tulajdonú területen	*- támogatási rendszer kidolgozása* *- turisztikai infrastruktúra fejlesztése,* *- falugazdaság kialakítása* *- csonthéjas gyümölcsösök telepítése (mandula, dió, stb)*
	3.2 bio-öko gazdálkodás ösztönzése, helyi piac szervezése	*- önkormányzati földek bérbe adása* *- komposztáló létesítése* *- terményfeldolgozás* *- helyi gazdák, iparosok portékáinak árukínálata számára hely és időpont biztosítása*
	3.3 turisztikai téren az igényes vendégkör-igényes vendéglátás kialakítása, zarándokturizmus fogadása	*- falusi vendéglátás ösztönzése* *- igényes megjelenésű, de puritán kialakítású szálláshelyek, önkormányzati vendégház létrehozása,* *- szabadtéri pihenőhelyek kialakítása a fő zarándokcélpontok környezetében*
	3.4 a kőmegmunkáláshoz kapcsolódó, turisztikai bemutatásra is alkalmas gazdasági tevékenység előnyben részesítése	*- volt ipari területek (mészégetés, kőtörés) revitalizációja, régi építmények bemutató célú rekonstrukciója és odaillő tevékenységek telepítése révén (kőkereskedés, kőmegmunkálás, kőtörés, fűrészelés, stb)*
	3.5 kevés beépítettséget, de magas követelményeket támasztó gazdasági tevékenységek ösztönzése	*- új gazdasági terület kijelölése a 10-es út változó, tervezett csomóponti elosztáshoz igazodva,* *- meglévő gazdasági tevékenységek fejlesztési igényeinek megfelelő szabályozás*
	3.6 oktatási, egészségügyi intézmények, kutatóintézetek befogadása,	*- tartalék beépítésre szánt területekkel való gazdálkodás területcsere eljárásban*

átfogó cél	részcélok	a célokat szolgáló lépések
4. helyi szolgáltatások, ellátások körének bővítése	4.1 lakossági szolgáltatáshoz, településüzemeltetéshez kapcsolódó, vagy nem zavaró gazdasági tevékenység számára terület biztosítása	*- felhagyott ipari terület hasznosítása* *- brikettáló, biogáz üzem, kisipari szolgáltatás telepítése*
	4.2 a település sajátos turisztikai vonzerejében rejlő lehetőségek kihasználása	*- zarándok szálláshelyek létesítése* *- kirándulók és extrém sportolók vendégül látása, sportfelszerelések, kerékpár, stb javítására alkalmas műhely, szolgáltatás létesítése* *- infopont létesítése, jelzett zarándokutak, turistautak, tanösvények bemutatása* *- helytörténeti gyűjtemény bemutatása* *- helyi nevezetességeket, rejtélyeket, kincseket bemutató sétaút kialakítása* *- a "komoly játékosság" jegyében a község helyi hagyományából következő programok szervezése*
	4.3 a falu főutcájának és a hozzá kapcsolódó központi teresedéseknek élettel való megtöltése	*- közterületek, zöldfelületek rendezése* *- üzletek idevonzása* *- meglévő üzletek színvonalának fejlesztése, valamilyen támogatási konstrukció kidolgozása*
	4.4 rekreációs lehetőségek bővítése, kulturális élet pezsgőbbé tétele	*- ifjúsági klub, baba-mama klub létrehozása* *- pincékhez, bemutatásra felújított régi ipari építményekhez kapcsolódó szabadtéri rendezvények szervezése* *- fedett sportcsarnok létesítése* *- sziklaszínház fejlesztéséhez, működtetéséhez pályázatok felkutatása*

átfogó cél	részcélok	a célokat szolgáló lépések
5. közmű és közlekedés fejlesztése	5.1 felszíni vízrendezés megoldása	*- vízmosások kitakarítása, ráépítések, csőbe vezetések szakszerűmegoldása vagy felszámolása* *- árkok karbantartása, karbantartó sávok kialakítása*
	5.2 csatornahálózat bővítése	*- új beépítésre szánt területeken a csatornázás a beépítés feltétele*
	5.3 a belterületen a teljes körű közművesítettség kihasználása	*- csatornahálózatra történő rákötések teljes körűvé tétele* *- indokolt esetben támogatás* *- ellenőrzés, szankcionálás, magas talajterhelési díj megállapítása*
	5.4 légvezetékek lehetőség szerinti földkábelre cserélése	*- településképi igény, amit településrendezési szerződésekben kompenzációként meg lehet jelölni*
	5.5 megújuló energiaforrások használatának ösztönzése,	*- szemléletformálás* *- energiatakarékosságra való nevelés erősítése*
	5.6 a települési kerékpáros és gyalogos közlekedés összekapcsolása a térségi hálózat meglévő és tervezett elemeivel	*- erdei kerékpárút tervezése a szomszéd települések felé* *- turista útvonalakhoz kiinduló pont a falun belül, infopont kialakítása*
	5.7 hiányzó közlekedési kapcsolatok kialakítása	*- bezárt telkek, hiányzó vagy szűk útkapcsolatok megfelelő szabályozása, kialakítása kisléptékű beavatkozások útján*
	5.8 parkolás feltételeinek rendezése decentralizált módon	*- a településközpontban, a főutca egyes teresedéseinél a közterület rendezése, a terek élményét nem zavaró parkolás kialakítása*
	5.9 járdák, utcaburkolatok fejlesztése	*- szilárd burkolás, járdák kialakítása a belterületen,* *- rendezett földút, murvás út a már beépült kertes mezőgazdasági területeken*
	5.10 a tömegközlekedéssel ellátatlan terület kapcsolata	*- a Volán busz járataira ráhordó kisbusz szolgálat szervezése a Placskó területéről*

1. harmonikus együttélés a táji, természeti, épített és régészeti értékekkel

1.1 a tájba simuló település nagyságrendjének és karakterének megőrzése

tájképvédelmi szabályozás

A táji értékek védelme érdekében különös figyelmet fordít a tájba illesztésre. a Helyi Építési Szabályzatban ennek megfelelő lehatárolásokat és szabályokat kell alkalmazni, valamint szükséges létrehozni a településképi véleményezési rendeletet, amely a tájképi szempontokra is kiterjed.

kertes mezőgazdasági területek ne növekedjenek

A meglévő kertes mezőgazdasági területek telekszerkezet, teleknagyság, beépítettség és művelési ág szempontjából egyaránt nagy eltéréseket mutatnak. Ennek megfelelő megkülönböztetésük fontos.

kertes mezőgazdasági területeken a tájba illeszkedő elszórt, laza beépítettség

Pilisszántó kertes mezőgazdasági területei nagy részt a központi lakóterülettől keletre a Hosszúhegy alatti délnyugati lejtőkön terület el egészen a Placskó déli sarkánál lévő horgásztóig. A lejtők látványa a tájban már a 10-es országúttól, Pilisvörösvár felől is messziről feltárul. Elmondható, hogy itt a megjelenő épülettömegek sűrűsége a tájképet jelentősen befolyásoló elem. Fontos, hogy a lombos hegyoldalon laza elszórtságban helyezkedjenek el az épületek, ennek megfelelő övezeti szabályozást kell meghatározni.

hagyományos tájhasználat, környezetkímélő gazdálkodás

A hagyományos tájhasználati formák és ezzel összefüggésben a természeti értékek megőrzése a természetvédelmi oltalom alatt álló területeken, és azokon kívül egyaránt kiemelt feladat. Az erdészeti hasznosítás, valamint a gyepgazdálkodás továbbra is megőrzendő. A helyi gazdaság szempontjából támogatandó szántóföldi növénytermesztés esetében azonban, a természetvédelem szempontrendszerének alárendelt hasznosítás kívánatos, mely elsősorban ökológiai és ökonómiai alapú termelést, fejlesztést jelent. A hagyományos tájhasználattal összefüggésben szükséges a környezetkímélő gazdálkodás, a vegyszermentes növénytermesztés támogatása, ökológiai gazdálkodásra való ösztöntő lépések bevezetése. Az önkormányzati tulajdonban levő területeken haszonbérbe adásuk során megkövetelhető a környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazása.

tájsebek, degradált területek rekultiválása

A felhagyott bányák tájsebként jelennek meg a tájképben. A sziklaszínházként használt volt bánya jóformán csak nevében kapott új funkciót, környezetének rekultivációja elmaradt. A sziklás, kopár bevágás felső szegélye veszélyeket is hordoz (omlás, lezuhanás). Szabadtéri színpadként való működése részletes környezetalakítási tervezést igényel.

A Paszinki fölötti felhagyott bányaterület lassan beerdősül, de a rendezetlen terep, a kopár felületek szemétlerakásra kínálnak lehetőséget.

Degradált területként említhető a falu északi végénél lévő, már nem működő mészégető kemencék környéke és a pilisvörösvári határhoz közeli mészégető kemencék sorának környezete. Az ipari emlékként is figyelemre méltó építmények környezetének rendezése, rekultiváció utáni hasznosításának feladata az integrált fejlesztés gondolkodásmódjával közelítendő meg.

1.2 természeti értékek megőrzése, a beépített területeket is átszövő zöldterületi rendszerben

helyi természetvédelmi rendelet megalkotása

Az országos védelem alatt álló természetvédelmi területekhez kapcsolódó, a település zöldterületi rendszerének részét képező zöldterületek közül a védelemre méltó területeket és zöldfelületeket helyi természetvédelmi rendelet oltalma alá kell helyezni. Ez biztosítja a zöldterületek tervszerű kezelését és a természeti értékek pusztulást okozó tevékenységek megakadályozásának eszköze lehet.

a települést átszelő vízfolyások, árkok szeméttől való megtisztítása, természetes állapotuk visszaállítása mellett turisztikai, rekreációs hasznosítása

A települést környező természeti területeknek a lakóterületbe benyúló legjelentősebb ágai, a zöldterületi rendszer folyosó jellegű összekötő elemei a vízmosásoknak és vízfolyásoknak a lakóterületeket átvágó mély árkai. Ezeknek a településszerkezetet meghatározó vonulatoknak az eredeti természeti szépsége a település legfontosabb értékei közé tartozik. Az illegálisan beléjük hordott hulladékoktól való megszabadításuk, természetes állapotuk visszaállítása után a természeti környezetet tiszteletben tartó turisztikai és rekreációs hasznosításuk tervezhető. (kalandpark, gyalogos hidak az elvágott településrészek között, padokkal ellátott pihenő helyek, erdei hangulatú játszóterek, stb)

illegális hulladéklerakás felszámolása, zöldhulladék gyűjtése, hasznosítása

A külterületeken többfelé, de koncentráltan a Binder mészégető kemencéinél és a vízmosásokban megjelenő illegális hulladéklerakások megszüntetése sürgető feladat. A vízmosásokban jelentős a zöldhulladék aránya, amely elkerülhető lenne, ha a belterületen a zöldhulladék elszállítása meg lenne szervezve. Megoldás lehet egy önkormányzati kezelésben lévő komposzttelep létesítése, melynek létesítését megelőzően a Pilisvörösváron működő telep kapacitástartalékainak és működtetési feltételeinek előzetes vizsgálata célszerű.

belterületi zöldterületek, temetőkertek kertészeti rendezése

Pilisszántón kulturális, régészeti és épített értékeket is hordoznak a temető területek, melyeknek mint zöldterületeknek az állapota egészen különböző szintű az egyes részeken. Az aktívan használt rész gondozott, de a régi sírok területén spontán burjánzó növényzet uralkodik és szemétlerakatok is találhatók. Az áthatolhatatlan növényzet látszólag védelmet jelent a szép régi sírkövek számára, de akadályozza megismerésüket., A gazdátlan sírhelyek felszámolása, a sírkövek számbavétele, begyűjtése, elhelyezése, védelme, zöldfelületi környezetük rendezése, karbantartása jelentős értéket adna a település számára.

utcafásítás

A közterületi zöldfelületek minőségéről felmérés készítése útján képet lehet nyerni a meglévő faállomány állapotáról, és arról, hogy a közmű fejlesztéseket is figyelembe véve milyen lehetőség van fasításra az egyes utcákban. Egységes koncepció szerint elvégzett fásítás a település arculatformálásában is jelentős eredményhez vezet.

1.3 felszín alatti vizek védelme, környezetvédelem

csatornahálózatra való teljes körű rákötés szorgalmazása

A felszín alatti vizek állapotában jelentős javulást okozna a kiépített csatorna hálózatra való teljes körű rákötés. Magas talajterhelési díj kiszabását rendszeres ellenőrzéssel kell érvényre juttatni. A befolyt összeget elkülönített alapba kell gyűjteni, melyből támogatás adható a rákötések ösztönzésére, a műszaki adottságok miatt csak jelentős ráfordítással megvalósítható esetekben támogatására.

megújuló energiaforrások használatának ösztönzése

A megújuló energiaforrások használata nem okoz káros hatásokat, környezeti terhelést, ugyanakkor a fenntartható fejlődés lehetőségét szolgálja. A megújuló energiaforrások alkalmazásánál elsősorban olyan megoldásokra kell törekedni, melyek megjelenésükben nem járnak negatív tájképi, településképi hatással.

környezettudatosság, környezeti nevelés erősítése

A gondozott és tiszta lakókörnyezetért közösen megélt felelősségtudat és a környezetre figyelő életmód nevelése, tanítása, gyakoroltatása hatékony módszere a településkép alakításának, a település-imázs javításnak és a helyi identitás tudat erősítésének is. A faluban élők tevékeny módon tudnak hatni lakóhelyük minőségére. Az iskolai oktatáson kívül a falu tisztaságára irányuló programok szervezésével a gondolkodásmódra és a településképre egyaránt jól lehet hatni. A civil szervezetekkel való együttműködés elősegítheti a közös feladatvállalást.

1.4 településszerkezet, településkép védelme

belterület növekedése csak az itt lakók igényeinek megfelelő mértékben

Fontos, hogy a faluban lakó családoknak ne kelljen elszakadniuk a szülőfalutól helyszűke miatt. Ezért az önkormányzat szükséges mértékben gondoskodjon lakóterület kijelöléséről, erre alkalmas önkormányzati tulajdonú területen. A népesség bevándorlásból származó jelentős növekedése azonban nem cél. A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervében Pilisszántó területén rögzített városias települési térséggel meggondoltan kell gazdálkodni, a még ki nem használt, de kijelölt területek hasznosítását csak olyan mértékben szabad megvalósítani, amilyen mértékben az infrastruktúrákkal való ellátottság biztosítható.

a kialakult organikus településszerkezethez kapcsolódó, azt szervesen kiegészítő fejlesztések

Pilisszántó központi lakóterülete két nagyobb részre osztható: az organikus utcahálózatú, vízmosásokhoz igazodó történeti ófalura és a nyugati oldalán mellé zárkózó, szabályos utcahálózatú újtelepre. Ezekhez nőtt hozzá északon a nyúldombi beépítés és a kőörlő felé nyúló Akácfa utcai beépítés, valamint délen a Vörösmarty utca keleti oldalának teleksora és a Kálvária környezetének napjainkban átalakuló, beépülő területe.

A központi lakóterület határait a természet által meghatározott jelenségek jelölik ki:

- Az ófalu töredezett vonalú keleti határvonala a hirtelen meredekebbé váló terep vonalához igazodik.
- Északon természetvédelmi oltalom alatt álló terület zárja le a beépített területeket, csak a temető fölötti akácos egy részén kínálkozik lehetőség lakóterületi bővítésre úgy, hogy a zöldterületi hálózat folyamatosságát biztosító zöldterületi kapcsolat a temető felé megmaradjon.
- A nyugati oldalon összefüggő szántó kapcsolódik a falu szélső teleksorához. Ebben az irányban sem a terepviszonyok sem a természetvédelem nem akadályozná növekedést, de az állami tulajdonú terület parcellázása, nagyarányú lakóterület bővítés nem ésszerű és nem kívánatos.
- A Kálvária környékétől délre, különösen az Árok utca folytatása és a Vörösmarty utca közötti részen mélyfekvésű, vizes, nádas terület húzódik, beépítésre nem javasolható.
- A Boldog Özséb utca ma kertes mezőgazdasági övezetben fekvő, a lakóterülethez közeli része azonban szervesen kapcsolódik a természeti lehatárolások között fejlődő településszerkezethez. Üdülőterületként kapcsolódhat a lakóterülethez, de a megnövekvő építési jogok megállapításnak feltétele a településrendezési szerződés

keretei között kompenzációként a tulajdonosok által kiépítendő szennyvízcsatorna, útburkolat és közvilágítás.

a kialakult harmonikus utcaképi megjelenés megőrzése, új elemek alkalmazkodó beillesztése

A lakóterületen feltáruló látványok minőségét az utcakép nagy mértékben meghatározza, ezért törekedni kell arra, hogy ne csak az egyes épületek igényes kialakítása uralkodjon, hanem épületegyüttesként az egész utcasor harmonikus látványt nyújtson. Individualizált világunkban sajnos az embereknek nem természetes az egymásra figyelés sem térben, sem időben: egyik szomszéd a másiktól, a régi az újtól élesen elválik. Szabályokkal nehezen körülírhatók az összhang megteremtéshez szükséges szempontok, viszont alkalmas eszköz lehet a településképi véleményezés, amely összetett szempontok alapján képes megítélni a látványokat.

a hagyományos építési szokásokhoz illeszkedő építészeti tömegformálás, anyaghasználat előnyben részesítése

Pilisszántó sajátos utcaképeit a műemléki épületeken kívül a hajdan egységes szokások és összetartás jegyében épült házak adják. A védelemre érdemes épületek, a helyi építési hagyományoknak megfelelő karakteres jegyeket viselő házakat, sűrűbb előfordulásuk területeit helyi értékvédelmi rendeletben szükséges védeni, árnyalt, különböző szintű védelmi kategóriák felállítása útján. A védelem érvényesítését a mellé csatlakozó finanszírozási, támogatási feltételek rögzítése segíti. A helyi értékvédelemre támaszkodva néhány alapvető szabályt a Helyi Építési Szabályzat rögzíthet, amelyek kiindulásul szolgálnak a tervezés és a településképi véleményezés során is.

közterületek, közintézmények, közösségi terek környezeti rendezése

A közterületek forgalmi és zöldfelületi funkciója egyaránt fejlesztendő. A forgalmi akadályokat képező elemeket (műtárgyak, árkok, zöldfelületek) el kell távolítani, járda építésére alkalmas helyet kialakítani. A közterületek zöldfelületeit, beültetésüket, fásításukat, a közterületi berendezési tárgyakat (információs táblák, utcanév táblák, szemét gyűjtő edények, padok, buszmegállók építményei, közvilágítás stb) egységes koncepció szerint kell megtervezni (Pilisszántói utcatípus kialakítása). A közterületekhez közvetlenül kapcsolódnak a közintézmények kertjei, ezért összefüggő rendszerben kell kialakulniuk. Erre jó példa a községháza és a könyvtár kertjeinek egységes rendezése, amely folytatódhat a régi temető, az iskolaudvar, a Baross kúria kertjére kiterjedve. A közterületek és a vízmosások kapcsolódásinál, a kőörlő környékén, és a sziklaszínház környezetében is fontos a közterületek minőségének fejlesztése.

villamos légvezetékek rekonstrukciójakor és a hálózat bővítése során föld alatti elhelyezés

Szükséges a zavaró hatású légvezetékeket földkábelre cserélni, mely kedvezőbb utcaképet eredményez, és az utca fásítására is lehetőséget kínál. Az új hálózati elemek kialakításakor csak föld alatti elhelyezést szabad tervezni.

1.5 épített és régészeti értékek megőrzése, hasznosítása, örökséggazdálkodás

helyi értékkataszter elkészítése és helyi értékvédelmi rendelet megalkotása

Az értékvédelem elengedhetetlen feltétele a szakszerűen összeállított értékkataszter megteremtése. Ennek birtokában lehet az értékeket védelmi kategóriába sorolni, a sűrűsödési területeiket lehatárolni. A védelem szempontjából stratégiai fontosságú, nem önkormányzati tulajdonú örökségi értékekre elővásárlási jog megállapítása szükséges. Pl: Tájház kialakítására alkalmas épület, Binder, stb

értékes épületek, építmények, bemutatása, közeli funkcióval való együttműködése, gazdasági kihasználása

Az értékvédelemhez kapcsolódóan, a fenntarthatóság jegyében célul kell kitűzni, hogy a már használaton kívüli értékes épületek, építmények saját funkciót nyerjenek el, agy hozzájuk kapcsolódva valamilyen gazdaságilag is értékelhető funkció településen le.

kihalt, vagy átalakult ipari tevékenységek régi építményeinek megőrzése, felújítása, megfelelő hasznosítása (régi kovácsműhely, kemencék, gépszínek, stb)

A kőörlő környékén a növényzettől benőtten rejtőző, és a romlás útján elenyésző mészégető kemencék, a régi kőörlő gépek láthatóvá tétele, rekonstrukciója, bemutatás önmagában csakis nagy ráfordítást igénylő, veszteségesen fenntartható lehet. De a ma is működő kőörlő üzem és még mellé települő, kővel foglakozó szolgáltatást és kereskedést azzal a feltétellel lehet működtetni, hogy bemutató jellegűen kell végeznie a tevékenységét. A kővel kapcsolatosan olyan szolgáltatás is letelepülhetne, amely a zarándok turisták számára kínál valamilyen portékát.

A régi kovácsműhely a mellette működő rugóüzem termékbemutató termeként működhetne, a régi vasmegmunkáló eszközök bemutatása mellett.

régészeti kutatás, a lelőhelyek és régészeti érdekű területek leírása és örökségvédelmi javaslattétel

Pilisszántónak gazdag régészeti leletei vannak, amelyek bemutatása megoldatlan. A településen áthaladó több római útvonalnak legalább a nyomvonalára fel kellene hívni a figyelmet. A feltárt, de visszatemetett középkori templom romok bemutatása, a régi temetővel együtt kezelve park jellegű kialakítása a településközpont több közeli értékéhez csatlakozva turisztikai célpont lehetne.

Megmagyarázatlan, tudományosan nem feltárt régészeti emlékek is vannak. Ezek további kutatása sok ma még kérdésként jelenlévő problémára adhatna magyarázatot és további leletek megtalálásához vezethetne el.

2. kulturális értékek ápolása, települési közösségek, helyi identitás fejlesztése

2.1 testvértelepülésekkel, szomszédos településekkel kapcsolatok ápolása

testvértelepülésekkel csereprogramok szervezése

A hasonló, de mégis más települések és lakóik megismerése segít abban, hogy a saját problémáinkra megoldásokat keressünk.

szomszédos településekkel történő együttműködés lehetőségének kihasználása

A határokon átnyúló fejlesztésekben az érdekek és megoldási lehetőségek egyeztetése szükséges, együttműködésben a hatékonyabb megoldások megtalálása lehetséges. Pl: kerékpárút építés, komposztáló üzem, stb

a környék színes nemzetiségi összetételének kihasználása

A környékbeli nemzetiségek kultúrájával való együttélés, tánccsoportok, zenei együttesek kölcsönös szerepeltetése, gasztronómiai érdekességek megismerése vonzó programok kialakításra kínál lehetőséget.

2.2 nemzetiségi hagyományok őrzése, megismertetése az alapfokú oktatási, nevelési intézményekben, és integrálása a mindennapi életbe

helytörténeti gyűjtemény létrehozása, bemutatása

A helytörténeti gyűjteménynek jelentős részét tehetik ki a helyi iparos tevékenységekhez (kőbányászás, mészégetés) kapcsolódó eszközök, építmények, fényképek, egyéb anyagok. Ezek bemutatására megfelelő helyszínt kell találni.

tájház létesítése

A Baross kúria déli gazdasági épületszárnyának pincéjében már gyűlik olyan anyag, amely egy tájház berendezéshez hozzájárulhat. Szükséges a megfelelő épület, régi paraszti lakóház megtalálása tájház bemutatása céljából.

népszokások, néphagyományok ápolása

Fontos, hogy az ünnepkörhöz, az évszakokhoz kapcsolódó még élő szokásokat rendszeresen gyakorolják a falu lakói. Ezt az önkormányzatnak az intézményekkel és civilszervezetekkel együttműködve szerveznie kell. Érdemes feledésbe merülő szokásokhoz is visszanyúlni, feleleveníteni és mai igényeinknek megfelelően fejleszteni, igazítani.

gasztronómiai különlegességek népszerűsítése

A gasztronómia a programok vonzóvá tételének egyik legfőbb eszköze. Sajátos ízek egyedi hangulatot teremtenek. A közös étkezés sok ellentétet elsimít.

beköltözőket is vonzó hangulatos rendezvények szervezése

A nemzetiségi hagyományokhoz kapcsolódó programok is legyen olyanok, hogy a beköltözött lakók is részévé válhassanak. A nyitottság, és befogadás segíti az összefogás kialakulását. A befogadók és a befogadottak megfelelő aránya szükséges ahhoz, hogy mindkét fél helyesen tudjon viselkedni. Ezért is fontos a területi és bevándorlási növekedés arányos mértékét megtalálni.

2.3 zarándokúthoz kapcsolódó kulturális rendezvények fejlesztése

évadnyitó rendezvény, egyházi ünnepekhez kapcsolódó rendezvények (pl: passiójáték a sziklaszínházban) számára a környezeti feltételek kialakítása

A zarándokutak túrizmusa az év egyes kiemelkedő alkalmaihoz kapcsolódik erősebben. Ezek az alkalmak megfelelően kialakított környezetet igényelnek.

2.4 a falu imázsát erősítő közös tevékenységek szervezése

szemétgyűjtő nap szervezése

A közös szemétgyűjtés jótékony nevelő és településképi hatása egyszerre érvényesül.

közterületi zöldfelületek beültetése virágokkal

A közterületek koncepcionális zöldfelületi megtervezése alapján kijelölhetők azok a részek, ahol a lakosságot be lehet vonni a virággal való beültetésükre. Ez akár vetélkedő szerű is lehetne.

tájházhoz, helytörténeti gyűjteményhez anyag gyűjtése

A kiállítási anyag összegyűjtésében részt vevők, az adományozók magukénak fogják érezni a kiállítást, büszkék lesznek származásukra és lakóhelyükre és mindez fejleszti a helyi identitás tudatot.

2.5 helyben maradás támogatása

szociális célú lakótelkek kialakítása önkormányzati tulajdonú területen

A temető fölötti, önkormányzati tulajdonú akácos terület lakóterületi kijelölése esetén, az önkormányzat telkeket tud kialakítani és a helyben lakók szociális támogatási rendszerébe be tudja vonni.

3. a természeti környezethez és kulturális örökséghez alkalmazkodó helyi gazdaságfejlesztés

3.1 helyi munkalehetőségek biztosítása, falugazdaság szervezése önkormányzati tulajdonú területen

támogatási rendszer kidolgozása

A helyi gazdaság élénkítésének egyik feltétele a magánvállalkozások célirányos támogatása a falugazdaság, a helyi piac, a szolgáltatások bővítése, az örökségi értékek védelme, a turizmus fejlesztése esetében egyaránt.

A fejlesztések tudatos előkészítése és fenntarthatósága érdekében elengedhetetlen a támogatási rendszerre is kiterjedő településmarketing terv elkészítése, valamint a pályázati lehetőségek figyelemmel kisérése.

A pályázatokon való sikeres részvétel feltétele a gyors reagálás, amelyhez rugalmas vagyongazdálkodási terv és a megfelelő műszaki tervi előkészítettség szükséges. Különösen fontos ez a 2015-ben kezdődő új Európai Uniós támogatási ciklus kezdetekor.

turisztikai infrastruktúra fejlesztése,

Pilisszántónak meg kell találnia, hogy a zarándokok és az extrém sportok kedvelői által képviselt turizmus hogyan válik a település előnyére. Az ide érkező emberek igényei gazdaságilag megfogható fejlesztéseket hívhatnak életre. Vendéglátó és szállásadó helyek, turisták számára fontos szervíz szolgáltatások létrehozása szükséges. Idény jellegű, vagy hétvégi működési igényük miatt a több lábon álló vállalkozásokat kell előnyben részesíteni. Ám igényes turisztikai szolgáltatások fejlődése esetén az idényjelleg állandó jellegűre válthat.

falugazdaság kialakítása

A falugazdaság kialakításának terve, azaz a termékek egy részének helyben való megtermelése összefügg a szintén részcélul kitűzött természetkímélő gazdálkodási módszerekkel, a helyi gazdaság élénkítésével, a foglalkoztatottság növelésével, és a környezettudatosságra való neveléssel. A falugazdaság létrehozása során a már működő gazdaságokkal együttműködve törekedni kell arra, hogy az egymásra támaszkodó gazdálkodási ágak megfelelő arányban jelen legyenek. (takarmánynövény termesztés, állattartás, haszonnövények termesztése)

csonthéjas gyümölcsösök telepítése (mandula, dió, stb)

Pilisszántó területén a termőtalaj minősége leginkább a csonthéjas gyümölcsök és bogyós gyümölcsök termesztését teszi lehetővé.

3.2 bio-öko gazdálkodás ösztönzése, helyi piac szervezése

önkormányzati földek bérbe adása

A bio-öko gazdálkodás meghonosítása a tervezett falugazdaságon kívül minden más gazdálkodásban is szükséges. Az önkormányzati tulajdonú földeket bérbeadása során megkövetelhető a környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazása. Az önkormányzati tulajdonú földek bérbeadása önmagában is helyben működő munkahelyek támogatását jelenti.

komposztáló létesítése

Egy önkormányzati kezelésben lévő kompossttelep létesítése a helyi gazdaság egy új eleme lehet, amely amellett, hogy munkahelyet termet, a település illegálisan lerakott zöldhulladékainak problémáját is kezeli. Létesítését megelőzően a Pilisvörösváron működő telep kapacitástartalékainak és működtetési feltételeinek előzetes vizsgálata célszerű.

terményfeldolgozás

A helyben termesztett mezőgazdasági termékek helyben történő feldolgozása további értéknövekedést jelent, a helyi gazdaság további húzóereje lehet. A zöldhulladékhoz kapcsolódó feldolgozó ág a biogáz és brikettáló üzem. A csonthéjas és bogyós gyümölcsök feldolgozása, házi lekvárok készítése kis lépésekben is fejleszthető ág lehet:

Kezdetben vállalkozó háztartások beszervezésével, majd önálló konyha létrehozásával, valamelyik használaton kívül levő önkormányzati tulajdonú épület hasznosításaként.

helyi gazdák, iparosok portékáinak árukínálata számára hely és időpont biztosítása

Helyi vásár számára a faluközpontban lehet helyet és rendszeres időpontot keresni. Egységes asztalok, árusító pavilonok elkészítésével az önkormányzat saját készletet állíthat össze, amellyel keretet ad mind helyfoglalásban, mind látványban a vásár számára.

3.3 turisztikai téren az igényes vendégkör-igényes vendéglátás kialakítása, zarándokturizmus fogadása

falusi vendéglátás ösztönzése

A falusi vendéglátás minőségi fejlesztése fontos feltétele a helyi gazdaság fejlesztésének és a turisztikai vonzerő növelésének egyaránt. A településmarketing eszközeivel az önkormányzat lehetőségeit kihasználva (legjobb szálláshelyek bemutatása a települési honlapon, újságban, stb) támogatni kell a falusi vendéglátásra vállalkozókat. A magasabb igényekre való törekvés ösztönzése céljából minősítő rendszert lehet kidolgozni, amellyel a házakat kívülről is meg lehet jelölni.

igényes megjelenésű, de puritán kialakítású szálláshelyek, önkormányzati vendégház létrehozása

A zarándokúttal érintett településeknek a saját érdekükben piacképes kínálattal kell felkészülniük a zarándokok fogadásra. Önkormányzati tulajdonban lévő épületek esetében megvizsgálandó a szálláshely jellegű hasznosítás lehetősége. pl: régi iskola épülete. A Pázsit mellett lévő kék csarnok melletti téglaépületek zarándok szállásként és étteremként való átalakítása is használaton kívüli épületek hasznosítását jelentené.

szabadtéri pihenőhelyek kialakítása a fő zarándok és turista célpontok környezetében

A zarándok és turista célpontok (Mária kápolna, sziklaszínház, Baross kúria, faluközpont) környékén a burkolt és zöldfelületek rendezése, beültetése, tájékoztató táblák, pihenőpadok, szemétgyűjtő edények, stb elhelyezése a területek fegyelmezettebb használatát segítik elő és a vendégek számára vonzóbbak.

3.4 a kőmegmunkáláshoz kapcsolódó, turisztikai bemutatásra is alkalmas gazdasági tevékenység előnyben részesítése

volt ipari területek (mészégetés, kőtörés) revitalizációja, régi építmények bemutató célú rekonstrukciója és odaillő tevékenységek telepítése révén (kőkereskedés, kőmegmunkálás, kőtörés, fűrészelés, stb)

A kőörlő környékén a mészégető kemencék, a régi kőörlő gépek láthatóvá tétele, rekonstrukciója, bemutatása gazdaságossá tehető, ha a ma is működő kőörlő üzem mellé még más, kővel foglakozó szolgáltatás és kereskedelem települ azzal a feltétellel, hogy bemutató jellegűen kell végeznie a tevékenységét. A kővel kapcsolatos bemutatás igen sokféle irányban kiterjedhet, be lehet vonni ebbe az Akácfa utca felső végénél kiállított, nagy budapesti építkezésekről származó faragott köveket is. Olyan szolgáltatás is letelepülhetne, amely a zarándok turisták számára kínál kőből készült portékákat.

A Binder mészégető kemencesorának a bemutatása, hasznosítása is fontos eleme lehet a gazdasági hasznossággal együttműködő értékvédelemnek. Ezért szükséges az önkormányzat számára elővásárlási jogot bejegyezni a területre. Az illegálisan odaszállított hulladéktól a kemencéket és környéküket meg kell tisztítani. A terület lehetséges funkcióit érdemes megvizsgálni. (pl: hegyi kerékpáros turizmus központja: pihenőpadok, tűzrakóhelyek, esőbeállók,(egy-egy kemence terében) kerékpárszervíz, büfé, távlatban akár kemping.)

3.5 kevés beépítettséget, de magas követelményeket támasztó gazdasági tevékenységek ösztönzése

új gazdasági terület kijelölése a 10-es út változó, tervezett csomóponti elosztáshoz igazodva,

A 10-es gyorsforgalmi út nyomvonal- és csomóponti terve a 2002-ben tervezetthez képest változott, így Pilisszántó területén nincs tervbe véve az a csomópont amelynek közelében kereskedelmi szolgáltató gazdasági területeket jelöl a 2002-ben készült Településszerkezeti Terv. A Pilisvörösvár területére tervezett csomópont a Pilisszántón keresztül haladó 11108 jelű országúttal való keresztezésnél található, így Pilisszántó gazdasági területeinek kijelölésekor ezt figyelembe kell venni. A Településszerkezeti Terven kijelölendő kereskedelmi szolgáltató terület szempontjai a következők: önkormányzati tulajdonú terület legyen, ne érintse semmilyen természetvédelmi oltalom, ne érintse régészeti lelőhely lehatárolás, ne használjon fel jó minőségű termőterületet, tájképi szempontból a rálátásnak nem kitett helyzetben legyen, közlekedési szempontból könnyen elérhető legyen lehetőleg már meglévő közút közelében, közművesítése megoldható legyen.

meglévő gazdasági tevékenységek fejlesztési igényeinek megfelelő szabályozás

A faluban működő gazdasági tevékenységek számára biztosítani kell meglévő, lakóterületbe ágyazott helyükön a fejlődés lehetőségét és a gazdasági területre való kiköltözésük lehetőségét is. A rugóüzem és a tisztítószereket előállító vegyi üzem számára a helyben bővítés lehetőségét megadó övezeti paraméterek megadása településrendezési szerződés keretében szükséges. A településrendezési szerződésben a telekérték növekedés kompenzációjaként érdemes a faluközponthoz kapcsolódó értékvédelmi feladatot megjelölni. pl a rugóüzem esetében a régi kovácsműhely felújítását, amelyben a rugóüzem termékbemutató terme alakítható ki.

3.6 oktatási, egészségügyi intézmények, kutatóintézetek befogadása,

tartalék beépítésre szánt területekkel való gazdálkodás területcsere eljárásban

Oktatási, egészségügyi intézmények, kutatóintézetek komoly letelepedési szándéka esetén Pilisszántó a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervében kijelölt, de ki nem használt települési térségeivel gazdálkodhat csereterületként. Ennek tudatában keresni kell az efféle intézménykkel való kapcsolatot, felhívni a figyelmet Pilisszántó vonzó tulajdonságaira.

4. helyi szolgáltatások, ellátások körének bővítése

4.1 lakossági szolgáltatáshoz, településüzemeltetéshez kapcsolódó, vagy nem zavaró gazdasági tevékenység számára terület biztosítása

felhagyott ipari terület hasznosítása

A falu északi végében lévő részben felhagyott ipari terület, kőörlő környékének hasznosítása a kő megmunkáláshoz kapcsolódó gazdasági tevékenységek telepítésével és turisztikai bemutató céllal.

A Binder mészégető kemencéinek bemutatással összekötött hasznosítása turisztikai szolgáltatásokkal (pl: hegyi kerékpáros turizmus központja: pihenőpadok, tűzrakóhelyek, esőbeállók,(egy-egy kemence terében) kerékpárszervíz, büfé, távlatban akár kemping.)

brikettáló, biogáz üzem, kisipari szolgáltatás telepítése

Önkormányzati tulajdonú területek rendelkezésre állnak arra célra, hogy a mezőgazdasághoz, településüzemeltetéshez, hulladékhasznosításhoz kapcsolódó , nem

zavaró hatású tevékenységeket telepítsen, mint pl a brikettáló, biogáz üzem, komposztáló telep.

A lakóterületen belül működnek kisüzemek, műhelyek telepek, amelyeknek alkalmasabb elhelyezkedése, bővítése érdekében valamint új tevékenységek letelepítése céljából új gazdasági terület kijelölése kívánatos.

A lakossági szolgáltatáshoz, településüzemeltetéshez kapcsolódó, vagy nem zavaró (pl. kutatás-fejlesztés) gazdasági tevékenység számára történő terület biztosítás elsősorban a 11108 számú bekötő út mellett a placskói elágazás melletti önkormányzati tulajdonú területen képzelhető el. Hangsúlyozni kell azonban, hogy ezen a területen az adott beruházás megvalósításának feltételeként a terület infrastruktúráit ki kell építeni településrendezési szerződésben rögzített módon.

4.2 a település sajátos turisztikai vonzerejében rejlő lehetőségek kihasználása

zarándok szálláshelyek létesítése

Önkormányzati tulajdonban lévő épületek esetében megvizsgálandó a szálláshely jellegű hasznosítás lehetősége. pl: régi iskola épülete. A Pázsit mellett lévő kék csarnok melletti téglaépületek zarándok szállásként és étteremként való átalakítása is használaton kívüli épületek hasznosítását jelentené.

A falusi turizmus keretei között magántulajdonú szálláshelyek is kialakítandók.

Az Orosdy kastély a főváros XII. kerületének tulajdonában van és az épületet gyermeküdültetésre és zarándok szállá céljaira használja. A kastély felújításra, fejlesztésére az önkormányzatnak nincs ráhatása, de mint szálláshely, a kastély jelenléte hozzájárul a szállásigények kielégítéséhez.

kirándulók és extrém sportolók vendégül látása, sportfelszerelések, kerékpár, stb javítására alkalmas műhely, szolgáltatás létesítése

A sportolók kiszolgálása céljából (javítóműhely, vendéglő) valamelyik használaton kívüli épület hasznosítása tervezhető az északi területrészen. A kék csarnok elképzelhető felszerelés kölcsönzőként.

infopont létesítése, jelzett zarándokutak, turistautak, tanösvények bemutatása

A turisták tájékoztatása alapvetően fontos. A településközpontban a községházához kapcsolódóan lenne célszerű térkép, elvihető prospektus elhelyezésére. Másik fontos információs pont a buszvégállomás környéke, ahol térkép, útirány jelző táblák elhelyezésén kívül kiemelkedő alkalmakkor kis pavilonban személyes szolgáltatás is működtethető.

helytörténeti gyűjtemény bemutatása

A helytörténeti gyűjteménynek jelentős részét tehetik ki a helyi iparos tevékenységekhez (kőbányászás, mészégetés) kapcsolódó eszközök, építmények, fényképek, egyéb anyagok. Ezek bemutatására megfelelő helyszínt kell találni.

helyi nevezetességeket, rejtélyeket, kincseket bemutató sétaút kialakítása

A községközpontból indítható egy olyan sétaút, amely felfűzi a helyi látnivalókat (gyalogosan: templom, Baross kúria, átjáró a könyvtárkert felé, régi temető, tájház, tűzoltó szertár, József Attila u. levágott sarkú ház, Siroka studna kút; patakpart, Szabadság u., cukrászda mögötti házsor,

kerékpárral hozzáfűzhető: Milsova studna, Hősök tere, kápolna, Kálvária, Binder, római út nyomvonala, Ribnicsek, Pázsit, sziklaszínház, északi kőörlő terület, vízmosás kalandpark)

a "komoly játékosság" jegyében a község helyi hagyományából következő programok szervezése

Talán a "komoly játékosság" lehet az a kulturális terep, amin mindenki szívesen mozog, s amire a község helyi hagyományából következő programok is építhetők.)Például: "Fejtsük meg a rejtélyes kő titkát", "Végig a római úton - találjuk meg az utat - építsük fel a római őrtornyot", "Hogyan főztek Szántón őseink?", "Hogyan élt az ősember a barlangban?", Mészégető modell készítő verseny.)

Az állam megpályázható támogatásokkal segíti a nemzetiségi törvény hatálya alá tartozó magyarországi nemzetiségeket nyelvük, kulturális hagyományaik, szellemi és tárgyi örökségük méltó ápolásában. 2015-ben négy kategóriában lehet támogatást igényelni: civil szervezetek költségvetési támogatása, kulturális kezdeményezések költségvetési támogatása, nyelvi környezetben megvalósuló nemzetiségi-, népismereti, művészeti, hagyományőrző és olvasótáborok megvalósításának támogatása, valamint az anyaországi nemzetiségi pedagógus-továbbképzések költségvetési támogatása.

4.3 a falu főutcájának és a hozzá kapcsolódó központi teresedéseknek élettel való megtöltése

közterületek, zöldfelületek rendezése

Szükséges a közterületi zöldfelületek minőségéről felmérést készíteni, és az utcák, teresedések, terek zöldfelületeit tervezett módon kialakítani, fásítani, cserjékkel és virágokkal beültetni. Kiemelkedő ezek közül a „központi tér”, „falu közepe”, templom előtti teresedés közterületi rendezése, terv készítése.

üzletek idevonzása

A településközpont központi szerepkörét nagy mértékben erősítené, ha több üzlet, szolgáltatás helyezkedne el a Kossuth Lajos utca mentén. A hiányzó vendéglátó és szolgáltató funkciók (mint településfejlesztési cél) megvalósítása érdekében az önkormányzat élhet az építési törvényben biztosított elővásárlási jog sajátos jogintézményével, és az így önkormányzati tulajdonba kerülő frekventált helyzetű, de jelenleg a településszerkezeti pozícióhoz képest alulhasznosított ingatlanok későbbi rendeltetését szabadabban határozhatja meg. Elsősorban a vendéglátási és szolgáltatási funkciók letelepedésére lenne szükség (pl. információs iroda, kerékpárszervíz, helyi iparművészeti termékek bemutatása és árusítása, nemzetiségi gasztronómiai specialitásokat kínáló vendéglő, cukrászda, fagyizó, közhasználatú illemhely stb.).

A vendéglő, étterem létesítését a lehetséges vevőkörre támaszkodva kell alakítani:hét közben napi menü elvitelre, kiszállítva, hét végén turisták fogadása.

meglévő üzletek színvonalának fejlesztése, valamilyen támogatási konstrukció kidolgozása

A meglévő szolgáltatások (pl. szálláshelyek) és üzletek (pl. cukrászda) magánerőből történő fejlesztését ösztönözni kell a település turisztikai fejlesztése érdekében. Az önkormányzat elsősorban intézkedésekkel tud támogatást nyújtani. pl.:

- önkormányzati honlapon szerepelteti az igényes szolgáltatásokat és üzleteket
- minősítő rendszert dolgoz ki, amellyel meg is jelöli a nyertes épületeket,
- a Kossuth Lajos utca mentén vendéglátó egység számára évente meghozott döntéssel közterület használati kedvezményt, díj elengedését alkalmazza a kiülő vendéglátás érdekében, úgy hogy annak minőségét kiköti pl: dézsás növények, megfelelő minőségű bútorok
- önkormányzati bútorkészlet (asztalok, padok, napernyők) létrehozása, kikölcsönzése
- szálláshely fejlesztése esetén adókedvezmény a fejlesztés évében, vagy több éven át

4.4 rekreációs lehetőségek bővítése, kulturális élet pezsgőbbé tétele

ifjúsági klub, baba-mama klub létrehozása

A településlakóinak korosztályonként is szükséges találkoznia. A belső kapcsolatok kiépülése a helyben maradást, közösségben gondolkodást és a minőségi életkörülményeket egyaránt szolgálja. A klubok a lakóhelyért érzett felelősséget táplálják és ennek érdekében feladatokat is vállalhatnak.

pincékhez, bemutatásra felújított régi ipari építményekhez kapcsolódó szabadtéri rendezvények szervezése

A faluban már működnek ilyen jellegű rendszeres programok, ezek fejlesztése további lehetőségek kihasználása a minőségi lakóhely és a turizmus fejlesztéséhez egyaránt szükségesek.

fedett sportcsarnok létesítése

A focipálya mellett fedet sportcsarnok létesítése sok eddig hiányzó sportág művelésének nyújthat lehetőséget. A sportok bővebb kínálata a helyben maradás, az egészségmegőrzés, a helyben foglakoztatás, minőségi lakóhely követelményeit egyaránt támogatja.

sziklaszínház fejlesztéséhez, működtetéséhez pályázatok felkutatása

A sziklaszínház egy-egy előadásnak megszervezése és lebonyolítása az önkormányzat számára jellemzően ráfizetéses, részben azért, mert minden felszerelést kölcsönözni kell és minden közmű szolgáltatást ideiglenes módon kell megoldani. A felszerelések állandó tulajdonként való beszerzéséhez, raktározásuk megoldásához, a közművek kivezetéséhez, a színházi funkció rendezett körülményeinek kialakításhoz pályázati úton elnyerhető támogatás megszerzése szükséges.

5. közmű és közlekedés fejlesztése

5.1 felszíni vízrendezés megoldása

Pilisszántó felszíni vizeinek rendezett elvezetése, az elvezető árkok karbantartása sürgető feladat. A települések vízrendezési, csapadékvíz elvezetési problémáinak témájában, akár Európai Uniós, akár más források igénybevételére várhatóan lehetőség nyílik. Kiemelt feladat a felszíni vizek elvezetésével és az árkok rendezésével összefüggő tervek (és azt megelőzően egy aktuális geodéziai és telekjogi felmérés) elkészítése.

vízmosások kitakarítása, ráépítések, csőbe vezetések szakszerűmegoldása vagy felszámolása
árkok karbantartása, karbantartó sávok kialakítása

A vízmosások, árkok szeméttől, illegálisan odahordott hulladéktól való megszabadítása és a további karbantartás lehetővé tevő sávok kialakítása vízrendezési szempontból, településképi szempontból és turisztikai hasznosíthatóság szempontjából egyaránt elengedhetetlen.

5.2 csatornahálózat bővítése

új beépítésre szánt területeken a csatornázás a beépítés feltétele

Új beépítésre szánt terület a központi lakóterülethez csatlakozó tömbök lehetnek, amelyek egyúttal a belterület részévé válnak valamint új kereskedelmi szolgáltató terület. Mindegyik esetben a beépítés feltételéül kell kikötni a csatornahálózat kiépítését.

5.3 a belterületen a teljes körű közművesítettség kihasználása

csatornahálózatra történő rákötések teljes körűvé tétele, indokolt esetben támogatás, ellenőrzés, szankcionálás, magas talajterhelési díj megállapítása

A felszín alatti vizek állapotában jelentős javulást okozna a kiépített csatornahálózatra való teljes körű rákötés. Magas talajterhelési díj kiszabását rendszeres ellenőrzéssel kell érvényre juttatni. A befolyt összeget elkülönített alapba kell gyűjteni, melyből támogatás adható a rákötések ösztönzésére, a műszaki adottságok miatt csak jelentős ráfordítással megvalósítható esetekben támogatására.

5.4 légvezetékek lehetőség szerinti földkábelre cserélése

településképi igény, amit településrendezési szerződésekben kompenzációként meg lehet jelölni

Szükséges a zavaró hatású légvezetékeket földkábelre cserélni, mely kedvezőbb utcaképet eredményez, és az utca fásítására is lehetőséget kínál.

5.5 megújuló energiaforrások használatának ösztönzése,

szemléletformálás

Helyi programok épülhetnek a megújuló energiaforrások ismertetésére, különösen a zöldhulladék hasznosításához kapcsolódóan, amelynek bevezetése a lakossági zöldhulladék gyűjtésre alapozva is történhet.

energiatakarékosságra való nevelés erősítése

Az energiatakarékosság két oldalról közelíthető meg. Egyrészt a fogyasztás csökkentése, tudatos takarékoskodás útján. Ezt már kicsi kortól kezdve lehet tanítani.

Másrészt a gazdaságosabb energiahordozók előnyben részesítésével. A jelenlegi energiahordozók mellé a megújuló energiahordozók nagyobb részarányú bevonása szükséges. A megújuló energiahordozó hasznosításához szükséges beruházás ugyan költségigényes, de üzemeltetési költsége a hagyományos energiahordozókhoz (hálózati gáz, hálózati villamosenergia) képest minimális. A vízfogyasztás csökkentése pedig a nem ivóvíz minőséget igénylő alkalmazásban (locsolás, takarítás) a házi kutak segítségével, illetve a szürkevíz hasznosításával (épületgépészeti beavatkozás, fejlesztés segítségével) lehetséges.

5.6 a települési kerékpáros és gyalogos közlekedés összekapcsolása a térségi hálózat meglévő és tervezett elemeivel

erdei kerékpárút tervezése a szomszéd települések felé

Pilisszántó kedvelt célpontja a hegyi kerékpáros turistáknak, és a helyben lakóknak a szomszédok felé való közlekedésében is szerepet vállalhat a kerékpározás, ezért a szomszéd településekkel összekötő kerékpárutak kiépítése, az nagyobb tervezett kerékpárhálózathoz valócsatlakozása előnyös lenne.

turista útvonalakhoz kiinduló pont a falun belül, infopont kialakítása

A turisták tájékoztatása alapvetően fontos. A településközpontban a községházához kapcsolódóan lenne célszerű térkép, elvihető prospektus elhelyezésére. Másik fontos információs pont a buszvégállomás környéke, ahol térkép, útirány jelző táblák elhelyezésén kívül kiemelkedő alkalmakkor kis pavilonban személyes szolgáltatás is működtethető.

5.7 hiányzó közlekedési kapcsolatok kialakítása

bezárt telkek, hiányzó vagy szűk útkapcsolatok megfelelő szabályozása, kialakítása kisléptékű beavatkozások útján

A faluban több felé megfigyelhető a telekszerkezetnek sajátos alakulása, amikor a tömb belsejébe benyúló telket kisebb telkek sorára osztották fel és egymáson átjárva

közelíthetők meg a beljebb lévők. A közterületi vagy magánút jellegű kapcsolat hiánya miatt a belső telkek építésjogi szempontból nem építési telkek, s bár régen zártsorú vagy oldalhatáron álló módon beépültek, most engedélyköteles építési tevékenységre nem kapnak építési engedélyt. A belső telkek közművekkel való megközelítése is problémás. ezért magánutak kialakítására vagy közterület kiszabályozására kell javaslatot tenni.

Az árkokkal átszelt településen az árkokat keresztező kapcsolatok hiányoznak. Ezeket elsősorban gyalogos kapcsolatok létrehozásával, kis hidak építésével lehet pótolni.

5.8 parkolás feltételeinek rendezése decentralizált módon

a településközpontban, a főutca egyes teresedéseinél a közterület rendezése, a terek élményét nem zavaró parkolás kialakítása

A közterületek általános rendezés során a zöldfelületek, beültetések tervezésekor parkolók kialakítására is kell helyet keresni. A többfelé kisebb csoportokban elhelyezett parkolás az üzletek fejlődése, a turisztikai célpontok megközelítése, a biztonságos közlekedés és a településkép szempontjából is előnyös.

5.9 járdák, utcaburkolatok fejlesztése

szilárd burkolás, járdák kialakítása a belterületen,

A közterületek rendezéshez első renden hozzá tartozik a járdák építése. Az egész településre kiterjedő vizsgálat segítségével meg lehet állapítani az egyes járdaépítési igények fontossági sorrendjét.

rendezett földút, murvás út a már beépült kertes mezőgazdasági területeken

A kertes mezőgazdasági területeken a telkek megközelítése a terepviszonyok és a felszíni vízelevezetés megoldatlansága miatt sok helyen komoly problémákba ütközik. A vízelvezető árkok kialakítása és a földút stabilizálása szükséges.

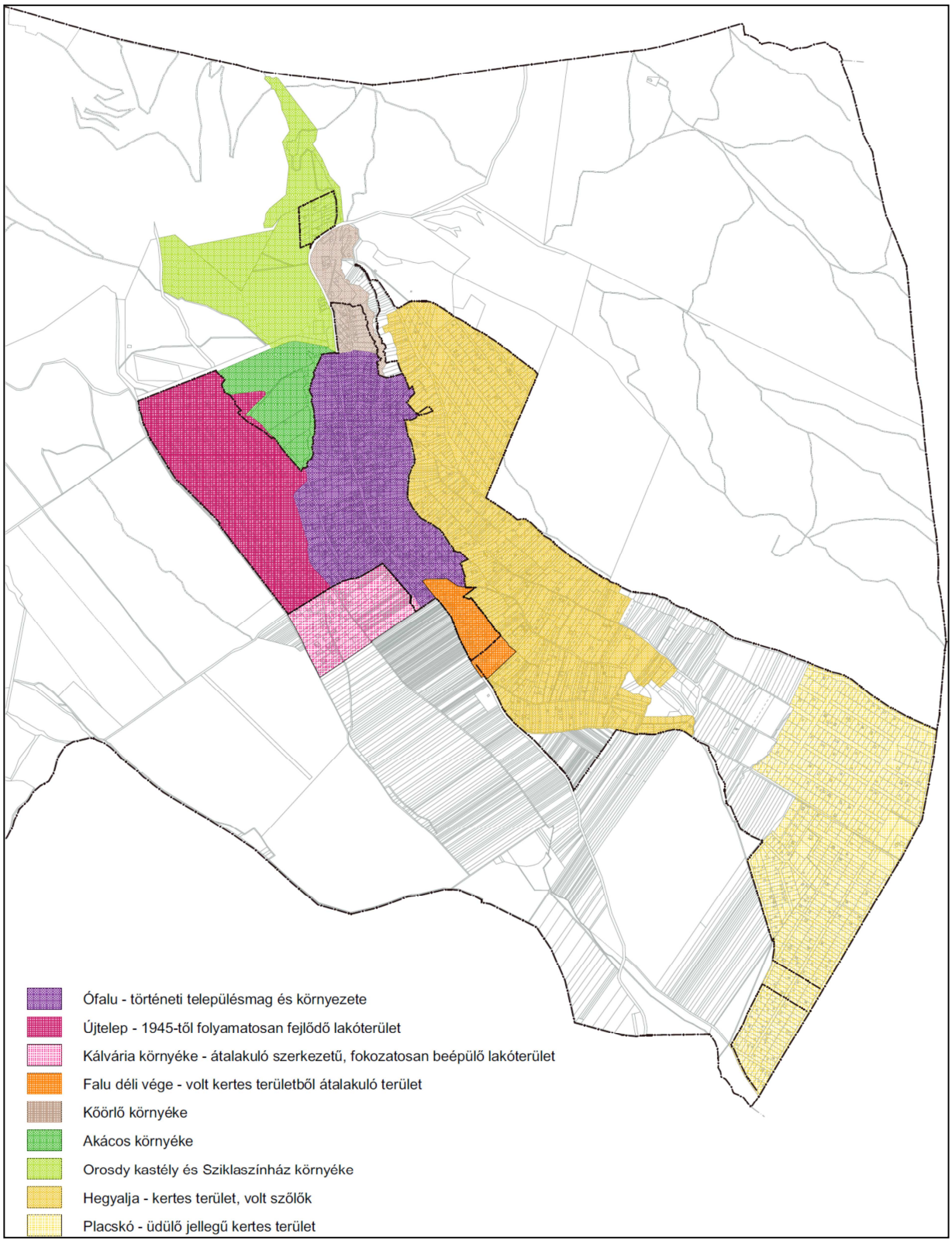
5.10 a tömegközlekedéssel ellátatlan terület kapcsolata

a Volán busz járataira ráhordó kisbusz szolgálat szervezése a Placskó területéről

A Pilisvörösvárra, és Budapestre közlekedő Volán buszok menetidejét jelentősen megnövelné, ha a busz kitérőt tenne a Placskó területére. Ezért inkább a frekventált időpontokban ráhordó kisbusz járatot érdemes szervezni Placskóról a Volán buszhoz.

2.2.2. A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre

Pilisszántó területén, a belterületi részeken kívül jellegzetes külterületi részeket is figyelembe véve, kilenc karakteres településrészt különböztethető meg a megalapozó vizsgálatban részletezett szempontok alapján, eltérő sajátosságaik szerint:



A kilenc településrész közül a fejlesztési célok tekintetében az Ófalun kívüli lakóterületek (Újtelep, Kálvária környéke, Falu déli vége) összevontan, valamint a kertes területek (Hegyalja, Placskó) szintén összevontan kezelhetők, mert hasonló lakóterületi illetve kertes területi célkitűzések érintik őket.

A település egészét érintő területi jellegű fejlesztési célok:

- komplex felszíni vízrendezés
- csatornahálózatra való teljes körű rákötés szorgalmazása
- közterületek, közintézmények, közösségi terek környezeti rendezése
- Pilisszántói utcatípus kialakítása
- turisztikai infrastruktúra fejlesztése
- helyi nevezetességeket, rejtélyeket, kincseket bemutató sétaút kialakítása
- régészeti kutatások

Az egyes településrészeket érintő területi jellegű fejlesztési célok:

Ófalu- történeti településmag és környezete

- a települést átszelő vízfolyások, árkok szeméttől való megtisztítása, természetes állapotuk visszaállítása mellett turisztikai, rekreációs hasznosítása
- belterületi zöldterületek, temetőkertek kertészeti rendezése
- helytörténeti gyűjtemény létrehozása, bemutatása
- tájház létesítése
- régi kovácsműhely megőrzése, felújítása, megfelelő hasznosítása
- meglévő gazdasági tevékenységek (rugóüzem, vegyi üzem) fejlesztési igényeinek megfelelő szabályozás
- régi iskola kihasználatlan épületének hasznosítása
- üzletek vonzása a főutca mentére
- turista útvonalakhoz kiinduló pont a falun belül, infopont kialakítása

Újtelep – 1945-ől folyamatosan fejlődő lakóterület
Kálvária környéke - átalakuló szerkezetű, fokozatosan beépülő lakóterület
Falu déli vége - volt kertes területből átalakuló terület

- közterületek környezeti rendezése
- utcafásítás
- fedett sportcsarnok létesítése a sportpálya mellett
- telekszerkezet átalakulása a Kálvária környékén, kiszabályozott utcák kialakítása

Kőörlő környéke

- a települést átszelő vízfolyások, árkok szeméttől való megtisztítása, természetes állapotuk visszaállítása mellett turisztikai, rekreációs hasznosítása
- volt ipari területek (mészégetés, kőtörés) revitalizációja, régi építmények bemutató célú rekonstrukciója és odaillő tevékenységek telepítése révén (kőkereskedés, kőmegmunkálás, kőtörés, fűrészelés, stb)
- kirándulók és extrém sportolók vendégül látása, sportfelszerelések, kerékpár, stb javítására alkalmas műhely, szolgáltatás létesítése

Akácos környéke

- belterületi zöldterületek, temetőkertek kertészeti rendezése
- szociális célú lakótelkek kialakítása önkormányzati tulajdonú területen

Orosdy kastély és Sziklaszínház környéke

- szabadtéri pihenőhelyek kialakítása a fő zarándok és turista célpontok környezetében
- zarándok szálláshely, rendezvényterem, étterem létesítése a kihasználatlan kék csarnokban és a szomszédos épületekben
- infopont létesítése, jelzett zarándokutak, turistautak, tanösvények bemutatása a buszvégállomás közelében

Hegyalja - kertes terület, volt szőlők
Placskó - üdülő jellegű kertes terület

- differenciált övezeti rendszer kialakítása
- a kiemelten érzékeny felszín alatti vizek vízminőségvédelmi területére eső kertes mezőgazdasági területeken szennyvíz elvezetéséhez kötött beépítés
- rendezett földút, murvás út a már beépült kertes mezőgazdasági területeken

3. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ

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

Társadalmi adatok

Pilisszántó népessége a XX. század eleje óta folyamatosan növekedett, kivéve az 1950-es időszakot (kitelepítések, lakosságcsere), amely után az 1970-es évektől folytatódott az egyenletes növekedés 2008-ig, majd kissé csökkent a lakónépesség, amely 2011- ben 2457 főt számlált.

A népességnövekedés 2000 óta egy –egy évben (2000, 2001, 2002, 2003, 2008) a természetes szaporodás, a többi ében a temészetes fogyás mellett a sokkal jelentősebb pozitív vándorlási különbözetből adódott. A betelepülők a fővárosból, és a közeli nagyobb településekből érkeztek. 2009-ben a természetes szaporulat és a vándorlási különbözet is negatív volt. A népességszám várhatóan a következő években csökkenni fog, a természetes fogyás mellett a vándorlási különbözet minimálisra csökkenése miatt is.

Pilisszántó lakónépességének korösszetétele a Pest megyei átlaghoz képest fiatalos (az átlagosnál több a gyermekkorúak aránya és kevesebb az idősek aránya), de még így is az elöregedés jellemzi, mert a gyermekkorúak (0-14) és az idősek (60-x) száma 2000-ben még majdnem azonos volt, azóta viszont az utóbbiak száma növekszik, az előbbieké pedig csökken.

A munkanélküliek száma, az utolsó tíz évet vizsgálva, csak 2001-2002-ben csökkent, az utolsó három évben az álláskeresők száma meredeken emelkedett majd 2011 óta ismét csökkent.

A község lakossága lényegében egyöntetű, nemzetiségi megoszlás csak annyiban van jelen, hogy az őslakosnak számító szlovák eredetű lakosság mellett megjelentek a betelepülők. A betelepülők a központi belterületen szétszórva, intenzívebben az új telep északi részén találták meg otthonaikat és jellemzően a volt zártkertek telkein, ahol részben szabálytalan építkezésekkel hozták létre lakóhelyüket.

A fővárosból kiinduló dezurbanizációs folyamat 1990 és 2008 között éreztette jelentősebb hatását Pilisszántón, azóta nem mértékadó. Ez azt is jelenti, hogy a befogadó már itt lakók és a befogadásra váró betelepülők aránya kedvezően alakul. Nyitottság mellett mindkét oldal úgy tud viselkedni, hogy a konfliktusok elkerülhetők.

Gazdasági adatok

Pilisszántó bevételei (2007-ben némi visszaeséssel) 2009-ig folyamatosan növekedtek a 2001. évi bevételeknek majdnem kétszeresére, majd 2011-re a 2009.évi bevételekhez képest ~12%-kal csökkentek. Ez a csökkenés összefüggésben áll az iparűzési adókból származó bevételekkel is.

A vállalkozások és üzletek számának és a lakosság számának alakulása szempontjából is a 2009 utáni időszak a korábbi növekedés után csökkenést jelentett. A megnövekedett lakosság nem tudta eltartani a helyi vállalkozásokat, mert a növekvő arányban jelen lévő betelepülők naponta ingáznak, munkahelyeik és bevásárló helyeik nem a falun belül találhatók.

Budapest vonzásában alvótelepülésként vegetál a falu. Érdemes lenne a helyhez kötött kisgyermekes családanyák számára kínálatot jelentő kereskedelem fejlesztését támogatni.

Gazdasági szempontból hiányterület és talán kitörési lehetőség a szálláshelyek létrehozása. A falusi turizmus mindenképpen eddig kihasználatlan lehetőség, és a térségben is hiányzó funkció.

Környezeti adatok
Pilisszántó közigazgatási területe a „Pilisi medencék” kistáj Pest megyéhez tartozó területén fekszik.

A község a Pilis sasbérc-sorozatai által közrefogott árkos medencében (a pilisvörösvári medencében), a Pilis hegység legmagasabb csúcsa (Pilis tető – 757 m) alatti völgyben, ~220 m magasan fekszik. Határának észak, északkeleti részét hegyek: Pilis-hegy, valamint a Magashegy (409 m), Somhegy (412 m) és Hosszúhegy vonulata (475-489 m) foglalják el.
A település közigazgatási területén a legjelentősebb természeti erőforrás a mész gyártási mészkő, melynek múltbeli hasznosítását felhagyott külszíni bányák sora jelzi. Jelenleg nyilvántartott ásványvagyon nincs Pilisszántó területén.
Szántóföldi művelésre alkalmas terület viszonylag kevés, a terület domborzati adottságai, hegyes, lejtős, dombos terepfelszíne, szabdaltsága, egyes területek mély fekvése, vízállásossága miatt.

Pilisszántó éghajlata – Magyarország átlagos éghajlatához viszonyítva – mérsékelten meleg, mérsékelten száraz. A hőmérsékleti átlag 9°C feletti, gyakran eléri a 9,5-9,8°C-ot, a napsütéses órák száma 1950 körüli. Az álagos csapadékmennyiség 650-700 mm. az uralkodó széljárás: ÉNy, az átlagos szélsebesség: 3-3,5 m/sec.

A település kül- és belterületét számos apró forrásból táplálkozó viszonylag kis vízhozamú, gyakran időszakos patakok medrei (vízmosások) szabdalják.
Ezek közül legjelentősebb a nagyobb vízhozamúnak számító (10 lit./p) Trézsi kút által táplált Határréti, ill. az ebbe csatlakozó Köves árok. E két patak gyűjti össze a falu határában fakadó források, kis patakok vizét.
A terület meglévő és távlati vízbázis része, ezért a felszíni alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny terület, a „kiemelten érzékeny felszín alatti terület” besorolásba tartozik.

Növényföldrajzi tértagolás tekintetében Pilisszántó területe a Dunántúli középhegység (Bakonyicum) flóravidékének Pilis-Gerecse (Pilisense) flórajárásába tartozik. A magasabb, hűvösebb térszintek erdőtársulása a gyertyános kocsánytalan tölgyes, a szélsőséges életfeltételeket nyújtó termőhelyek délies kitettségű napsütötte, meleg, száraz lejtők jellegzetes erdőtársulása a „mészkedvelő tölgyes”. A hegycsúcsokon, gerinceken igen értékes, számos védett növénynek és állatnak életteret adó társulások, sziklagyepek alakultak ki. A bányászattal megbontott területeken, vízmosásokban, felhagyott száraz réteken elsősorban a „pionír” fás növények terjednek.

A Pilis, így Pilisszántó területén az élőhelyek változatossága következtében az állatvilág is nagy változatosságot mutat.
Az emlősök közül a nagytestű patások, a vaddisznók, az őz, a gímszarvas, a betelepített dámvad és a szintén betelepített (az őshonos növényzetben nagy károkat okozó) muflon is előfordul. A ragadozók közül gyakori a menyét, a nyest, a borz, ill. a vörös róka. Védett denevérek és mogyoród pele is lakják. A madarak osztálya számtalan fajjal képviselteti magát. A kétéltűek csoportja fajgazdag. A rovarok népes táborát is sok faj képviseli, számos ragadozó rovarfaj (sáskák, futrinkák) is megtalálható.

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

A 10-es gyorsforgalmi út 2017-2020 közötti időszakra tervezett, a közvetlen pilisszántói csomópont nélküli megvalósítása a hatályos településszerkezeti tervhez képest jelentős szerkezeti és területhasználati alkalmazkodást, településszerkezeti tervi változtatást kíván a településtől. Új helyen, a Pilisvörösvárra tervezett csomóponthoz közelebb esően szükséges a gazdasági terület kijelölése. A Településszerkezeti Terven kijelölendő kereskedelmi szolgáltató terület szempontjai a következők: önkormányzati tulajdonú terület legyen, ne érintse semmilyen természetvédelmi oltalom, ne érintse régészeti lelőhely lehatárolás, ne használjon fel jó minőségű termőterületet, tájképi szempontból a rálátásnak nem kitett helyzetben legyen, közlekedési szempontból könnyen elérhető legyen lehetőleg már meglévő közút közelében, közművesítése megoldható legyen.

A Pilisszántó környezetében tervezett kerékpárút hálózathoz való csatlakozás szükséges.

A Pilisszántón meglévő illetve áthaladó közmű vezetékek, védőtávolságaik és a közművesítéssel összefüggő területi lehatárolások kötöttségeket határoznak meg de egyúttal a fejlesztés alapjául szolgálnak:

- NÁ 300-as regionális vízvezeték
- a központi belterület ivóvíz ellátását két nyomásfokozó gépház
- 4 db nyilvántartott forrás
- a kiemelten érzékeny felszín alatti vizek vízminőségvédelmi területe település közigazgatási területének északi és keleti oldalán
- a lakóterületet is átszelő patakok, vízmosások, árkok
- 2014-ben a belterületen kiépült szennyvíz csatorna hálózat és szennyvíz tisztító telep
- a külterületen áthaladó 120 kV-os alaphálózat vezeték
- a magasabb szintű területrendezési tervekben szereplő, tervezett 400 kV-os átviteli hálózat nyomvonala, amely azonban települési szinten még nem pontosítható
- a külterületen áthaladó nagynyomású szállítóvezeték
- a közigazgatási területen áthaladó nagy-középnyomású gázvezeték és a település nyugati szélén üzemelő gáznyomáscsökkentő állomás
- a vezeték nélküli hírközlés létesítményei

A felsorolt infrastruktúra elemek védőtávolságait, a hozzájuk kapcsolódó környezetvédelmi szabályokat a területhasználatok tervezése során figyelembe kell venni.

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

Tájhasználat, településszerkezet

Pilisszántó védendő értékei a legkiterjedtebb értelemben a tájhasználatban és a településszerkezetben ismerhetők fel. A természeti tájat részben meghódító kultúrtájat a ÉNy-Dk, illetve É-D irányulású völgyek tagolják, amelyek nagy mértékben meghatározták a hajdani útvonalakat, így az itt keresztül haladó római utak nyomvonalát is. Az utak határozták meg azután a letelepülés rendjét, amit a római kor villák és a középkori kis települések, maradványai jeleznek. A Pilis azonban nem csak természeti adottság, hanem Magyarország egyik történeti tája, s Pilisszántó a középkori Magyarország négy legfontosabb városa (Esztergom, Visegrád, Buda, Fehérvár) által határolt terület belsejében fekszik. A pálos rend által alakított kolostortáj része.

A 300 évvel ezelőtti falut még karéjként övezet az erdő, de a Hosszú hegy délies lejtőin már megjelent a szőlő művelés, a sík területeken legelők, kaszálók. A lakosság megélhetéséhez kapcsolódóan végül a kőfejtés, mészégetés bányái. kemencéi is a táj részévé váltak, és a XX. század folyamán a település lakott területe is jelentősen növekedett. Az utóbbi évtizedek jelentő tájformáló folyamata a szőlők, gyümölcsösök folyamatos átalakulása kiskertes, üdülő, sőt gyakran lakó jelleggel beépített területté. a területhasználatok aés településszerkezet tervezés során fontos az erdők közelségének megőrzése, a lakóterületeket is átszelő vízmosások, árkok természetközeli fenntartása, a kertes területek beépítésnek megfékezése, laza beépítettség meghatározása.

A központi településmag organikus utcahálózata folyamatosságában fejlődő, mai napig is eredeti nyomvonalakt őriz. A hálózat, a teresedések megőrzése, szerves alakítása örökségvédelmi szempontú feladat.

Természeti értékek

Pilisszántó természeti értékekben gazdag közigazgatási területének jelentős része (az erdőterületek, az értékes törmeléklejtők, sziklagyepek, nedves területek, geológiai ritkaságok, stb.) európai közösségi jelentőségű, ill. országos jelentőségű védelem alatt áll.

A Duna-Ipoly Nemzeti Park területe, Natura 2000 terület, ex lege védett barlangok és források találhatók itt. Az ökológiai hálózat elemei és a nyílt karszt területek szintén védelmet élveznek.

Vannak azonban olyan zöldterületek, vízmosás szakaszok, kertek, temetők, egyedi tájértéket jelentő fák stb, amelyek helyi természetvédelmi rendelet oltalmát kívánnák, amelyben tervezhető az egyes zöldterületek felújítása, rendezése, karbantartása is.

Műemlékek és helyi értékvédelem

Pilisszántó műemlékei (Baross-Jurkovich kúria, Római katolikus templom, Kőkereszt a templom előtt) mellett számos helyi védelemre méltó épülete, utcaképe van. A történeti településmag területei védelemre javasolható. A helyi védelem megvalósítása érdekében értékkataszter és helyi értékvédelmi rendelet létrehozása szükséges.

Régészti értékek

A területhasználatok tervezése során a régészeti lelőhelyek figyelembe vétele, megbolygatásuk elkerülése a régészeti értékek védelme érdekében fontos. A Pilisszántón áthaladó és találkozó római utak teljes nyomvonalának jelölése, egyes szakaszok

bemutatása, rekonstruálása, villamaradványok bemutatása kulturális, turisztikai és identitástudat ápolása szempontjából is előnyös lenne. Régészeti kutatásokat kíván a település szőlőtermesztési kultúrájával valószínűleg összefüggő pincerendszer meghatározása valamint az öregtemetőben található középkori romok feltárása. Iparrégészeti feladat a mészégetéshez kapcsolódó emlékek számba vétele.

A bemutatásra alkalmas régészeti emlékeket és a védett épített értékeket az örökséggazdálkodás szempontjai szerint olyan területhasználatba kell sorolni, amely lehetőséget nyújt a fenntartásukhoz szükséges funkciók, gazdasági tevékenységek letelepítésre is.

4. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMONKÖVETÉSE

4.1. A koncepció megvalósítását szolgáló eszköz- és intézményrendszer

A Településfejlesztési Koncepció célja és feladat az, hogy összegyűjtse mindazokat a fejlesztési lehetőségeket és igényeket, amelyek megvalósítása a település jövőképének kialakulását szolgálja a fenntarthatóság keretei között. Ezeket átfogó célok alá rendelve részcélként fogalmazza meg, ami kifejezi azt is, hogy a részcélok megvalósítása valószínűleg nem maradéktalanul oldható meg, a gazdasági lehetőségektől, a sorrendbeli összefüggésektől, az időbeli ütemezéstől függ. A sokféle cél megjelölése a prioritásokat nem tartalmazza, a község választott vezetőinek felelőssége a fontosság és a lehetőségek mérlegelése. A koncepcióban megfogalmazott fejlesztési célokat a polgármester és a képviselő-testület támogatja, de emellett szükséges a rendelkezésre álló intézményrendszerrel és a civil szervezetekkel összehangolt együttműködés is.
Pilisszántón működő intézmények:

- Szlovák Nemzetiségi Általános Iskola
- Napköziotthonos Óvoda
- Könyvtár
- Faluház
- Családi napközi

Pilisszántón működő civil szervezetek:

- Faluvédő Közhasznú Egyesület
- Hegyalja Érdekvédelmi és Területfejlesztő Közhasznú Egyesület
- Pántlika Néptánc Együttes
- A Pilisszántói Kossuth Kör
- Pilisszántó Faluszépítő Egyesület

Az egyházak és a vállalkozások bevonása a fejlesztések megvalósításába szintén fontos feltétel annak, hogy a település minden jelenlévő alakítója közös irányba fejtse ki hatását.

Az átfogó célok megvalósítását az alábbi intézkedések segítik:
harmonikus együttélés a táji, természeti, épített és régészeti értékekkel

- helyi természetvédelmi rendelet megalkotása
- természetvédelem népszerűsítése, értékek megismertetése
- a településszerkezethez igazodó területi fejlesztések
- értékkataszter és helyi értékvédelmi rendelet megalkotása
- helyi építési szokások, hagyományos településképbe illő építési karakter tudatosítása
- településképi véleményezés

- tájba illő növényfajok telepítésnek támogatása, tájidegen fajok távol tartása
- illegális hulladéklerakás megakadályozása, hulladékgyűjtés megszervezése
- környezettudatos szemlélet népszerűsítése, oktatása
- közterületek karbantartása, beültetések megszervezése
- odafigyelés az megbolygatott területek esetleg előkerülő régészeti értékekre
- településrendezési szerződések megkötése

kulturális értékek ápolása, települési közösségek, helyi identitás fejlesztése

- a települési hagyományok kultiválása, hagyományőrző programok szervezése
- a helyben lakók közösségének erősítése
- együttműködés a civil szervezetekkel
- a különböző generációknak a nekik megfelelő közösségi szerepbe, feladatba való bevonása
- tájház, helytörténeti kiállítás anyagának gyűjtése, az értékek megismertetése
- kapcsolatok ápolása a szomszéd településekkel és testvértelepülésekkel

a természeti környezethez és kulturális örökséghez alkalmazkodó helyi gazdaságfejlesztés

- minőségi turizmus fejlesztés
- falusi turizmus támogatása
- zarándoklás támogatása a Magyar zarándokút önkormányzati társulás tagjaként
- helyi vállalkozások támogatása, előnyben részesítése
- falugazdaság szervezése
- öko-bio gazdaságok előnyben részesítése, környezetbarát módszerek támogatása
- helyi termékek támogatása, helyi termelői piac szervezése
- településmarketing
- állattartást támogató szabályozás

helyi szolgáltatások, ellátások körének bővítése

- színvonalas közszolgáltatás folytonossága
- falusi turizmus támogatása
- zarándokszállás, étterem, rendezvényterem céljára alkalmas helyek felkutatása
- óvodai, iskolai ellátások, oktatás minőségi fejlesztése
- egészségügyi ellátás minőségi fejlesztése
- a "komoly játékosság" jegyében a község helyi hagyományaiból következő programok szervezése
- a távmunka tágabb lehetőségének biztosítása érdekében a vezeték nélküli infokommunikációs eszközök fejlesztése

közmű és közlekedés fejlesztése

- felszíni vízrendezéshez szükséges tervek elkészíttetése
- szennyvízcsatorna hálózatra való teljes körű rákötés szorgalmazása, ellenőrzés, szankcionálás, magas talajterhelési díj megállapítása
- energiatakarékosságra való nevelés erősítése, megújuló energiák hasznosításnak népszerűsítése
- erdei kerékpárút tervezése a szomszéd települések felé
- a Volán busz járataira ráhordó kisbusz szolgálat szervezése a Placskó területéről

4.2. Javaslat a koncepció és a változások nyomon követésére, a felülvizsgálat rendjére

A településfejlesztési koncepció a készítését megelőzően elkészített megalapozó vizsgálat adataira támaszkodik. Az adatok változásait figyelemmel kell kísérni, a megalapozó vizsgálat alapján az e célra külön megtervezett módszer alkalmazásával és a kiválasztott **adatkészlet frissítésé**vel kell elvégezni nyomonkövetést.
Az adtok frissítésével párhuzamosan a **koncepció célkitűzéseit is felül kell vizsgálni** és a megvalósítási folyamat eredményeinek, és a kiinduló adatok, lehetőségek illetve az akadályok megváltozásának figyelembe vételével módosítani, korrigálni szükséges őket.
Az adatok frissítését és a célkitűzések korrekcióját kétévente javasolt elvégezni. Az önkormányzat a megvalósított célok kiértékelése, a lakossági visszajelzések, fórumok véleményei valamint a magasabb szintű fejlesztési stratégiák és tervek figyelemmel kísérése révén is támaszt nyer a koncepció módosításához.

A hatályos jogszabály értelmében a településfejlesztési koncepciót legalább 10 évente, de igény szerint hamarabb is, teljes felülvizsgálat alá kell vonni.