

PILISSZENTKERESZT



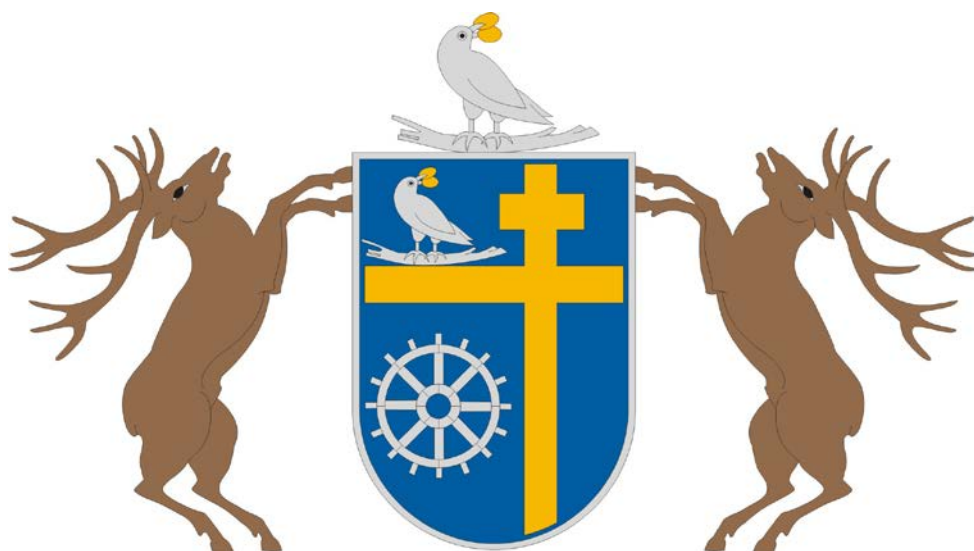
Völgyzugoly Műhely Kft.

Településfejlesztési koncepció
Véleményezési eljárás anyaga

2020. november

PILISSZENTKERESZT

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ



Megbízó
Pilisszentkereszt Község Önkormányzata
Peller Márton polgármester
2098 Pilisszentkereszt, Fő út 12.
Tel.: +36 26/547-500

Tervező



Völgyzugoly Műhely Kft.
Cím: 2083 Solymár, Bimbó u. 20.
Levelezési cím: 1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II/5
Tel.: 1-439-0491, 70-938-3221, 20-9138-575

2020. november
VZM 1340/18_M
pilisszentkereszt_konc_201112

TALOMJEGYZÉK

1. BEVEZETŐ	3
1.1. ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE	3
1.2. A KÉSZÜLŐ DOKUMENTUMOK	3
1.3. A TERVEZÉSI FOLYAMAT, AZ EGYEZTETÉS ÉS ELFOGADÁS RENDJE	4
2. VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ	5
2.2. ELTÉRŐ JELLEMZŐKKEL RENDELKEZŐ TELEPÜLÉSRÉSZEK - PILISSZENTKERESZT	8
3. A TELEPÜLÉS ADOTTSÁGAI EGY SWOT TÁBLÁZATBAN ÖSSZEFOGLALVA	9
4. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ	10
4.1. A KONCEPCIÓ FELÉPÍTÉSE	10
4.2. PILISSZENTKERESZT KÖZSÉG JÖVŐKÉPE	11
4.3. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI CÉLOK.....	11
4.4.1. A település fejlesztését átható horizontális cél meghatározása.....	13
4.4.2. Célok és beavatkozások meghatározása	13
5. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMONKÖVETÉSE	20
5.1. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ	20
5.1.1. Társadalmi, gazdasági és környezeti adatok.....	20
5.1.2. Javaslat a műszaki infrastruktúra fő elemeinek térbeli rendjére	20
5.1.3. Javaslat a területfelhasználásra irányuló településszerkezeti változtatásokra	20
5.1.4. Örökségi értékek, javaslatok az örökség védelmére	20
5.2. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMON KÖVETÉSE	21
5.2.1. A megvalósítást szolgáló eszköz- és intézményrendszer.....	21
5.2.2. Javaslat a változások nyomon követésére, a felülvizsgálat rendjére.....	21

1. BEVEZETŐ

1.1. ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Pilisszentkereszt hatályos településrendezési eszközei 2011-ben léptek hatályba. A hatályos településrendezési eszközök hatályba lépése óta az építésügyi és településrendezési jogszabályi környezetben jelentős változások léptek életbe, többek között módosították az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényt, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) kormányrendeletet, hatályba lépett a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Eljr.) és ugyancsak hatályba lépett a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény.

A megváltozott jogszabályi környezet okán a településeknek 2020. december 31-ig jóvá kell hagyni az új, megváltozott jogszabályi környezetnek megfelelő településrendezési eszközeiket. Amennyiben ez nem történik meg, úgy a Helyi Építési Szabályzat hatályát veszti, s 2021. január 1-től - az új terv elkészültéig - a településnek nem lesz Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ), így az építésügyi engedélyek illeszkedés alapján kerülnek elbírálásra.

Fenti előzményeket követően Pilisszentkereszt Község Önkormányzatának képviselő-testülete a településfejlesztési koncepció (TFK) és a településrendezési eszközök (TRE) felülvizsgálatáról döntött, melyek elkészítésével a Volgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg.

1.2. A KÉSZÜLŐ DOKUMENTUMOK

Elsőként a megalapozó vizsgálat munkarész készült el, melynek célja a korábbi tervek, a releváns helyi és magasabb szintű jogszabályok és a begyűjtött adatok számbavétele és értékelése; a település társadalmi, gazdasági, demográfiai helyzetének elemzése; a településszerkezet, tájhasználat, települési karakter alakulásának elemzése alapján a megoldásra váró feladatok feltárása, összegzése és rendszerezése. A megalapozó vizsgálat úgy készül, hogy a különböző tervműfajok által megkívánt részletességet teljesítse, s így megfelelő alapul szolgáljon a készülő dokumentumok elkészítéséhez.

A településfejlesztési koncepció a fejlesztés összehangolt megvalósulását biztosító és a településrendezést is megalapozó, a település közigazgatási területére kiterjedő, önkormányzati határozattal elfogadott dokumentum. A koncepció a település jövőbeni alakítását, fejlesztését tartalmazza. A településfejlesztési koncepció elsősorban településpolitikai dokumentum, amelynek kidolgozásában a természeti-művi adottságok mellett a társadalmi, gazdasági, a környezeti szempontoknak és az ezeket biztosító intézményi rendszernek van döntő szerepe. Megalapozza és meghatározza a település fenntartható fejlődését: az életszínvonal növekedését, az életminőség javulását, a közösség gyarapodását a település hagyományait, a rendelkezésre álló kulturális, térbeli, táji adottságait felhasználva és nem kihasználva. A dokumentum a döntési mechanizmus működtetéséhez szolgál útmutatóul, segítséget nyújt a település egyes érdekcsoportjai, valamint a különböző szakágak közötti érdekek koordinálásához. A készülő TFK feladata hosszú távú fejlesztési irányokat adni Pilisszentkereszt számára.

Ezt követően készül a településszerkezeti terv (TSZT), amely a településfejlesztési koncepcióban foglalt célok megvalósítását biztosítja, a település szerkezete, a területfelhasználás és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezése mentén. A településszerkezeti terv meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, ennek megfelelően az egyes területrészek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését, az országos és térségi érdek, a szomszédos vagy a más módon érdekelt többi település alapvető jogainak és településrendezési eszközeinek figyelembevételével, a környezeti állapot javítása vagy legalább szinten tartása mellett.

A településszerkezeti tervet követően, azzal összhangban készül a helyi építési szabályzat (HÉSZ). A helyi építési szabályzatban az építés helyi rendjének biztosítása érdekében – az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel – a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket,

jogokat és kötelezettségeket állapítja meg. A HÉSZ állapítja tehát meg – a helyi sajátosságokat figyelembe véve – az építés rendjét, melynek mellékletét képezi a szabályozási terv.

A készülő településrendezési eszközök feladata:

- a megváltozott települési igények alapján a hatályos tervek olyan felülvizsgálata, amely a magasabb szintű tervekkel való összhangot biztosítja Pilisszentkereszt területén,
- a táj, az épített- és a természeti környezet alakításával és védelmével összefüggő tervi rendszerek megállapítása,
- a település egyes területeirészein a területfelhasználás, valamint az építési övezetek, övezetek meghatározása,
- a településfejlesztés területi irányainak kijelölése, a fejlesztési lehetőségek biztosítása,
- a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeknek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítása és rendezése,
- az új, megváltozott jogszabályi környezet szerinti tervek kidolgozása.

A készülő dokumentumok az Eljr.-ben foglaltaknak megfelelően készülnek.

1.3. A TERVEZÉSI FOLYAMAT, AZ EGYEZTETÉS ÉS ELFOGADÁS RENDJE

A településfejlesztési koncepciót és a településrendezési eszközöket (TSZT-t, HÉSZ-t) a polgármester egyezteti, a partnerségi egyeztetés szerinti érintettekkel, a jogszabályok szerinti államigazgatási szervekkel, az érintett területi és települési önkormányzatokkal (az érintettekkel). Az önkormányzat – a teljes körű nyilvánosság biztosításával – a tervezés előtt döntött a partnerségi egyeztetés szabályairól.

A polgármester a készülő dokumentumokról előzetes tájékoztatót küldött a meghatározott államigazgatási szerveknek, az érintett területi, települési önkormányzatnak. Az előzetes tájékoztatót ismertette a partnerségi egyeztetés szabályai szerint az eljárásban érintett résztvevőkkel, adatszolgáltatási kérelmet küldött a Központi Statisztikai Hivatalnak (KSH).

A koncepcióban szereplő jövőkép, a főbb általános és tematikus célok meghatározása a polgármesterrel, a település jegyzőjével és a főépítéssel tartott személyes interjún elhangzottak alapján, azt szakmai szempontokkal is kiegészítve történt.

A koncepció tervezetének teljes kidolgozása előtt az önkormányzat dönt a koncepció kiválasztott fejlesztési irányáról, és arról, hogy a megalapozó vizsgálat megfelel a tervezés alapjának.

A településrendezési eszközök a koncepció tervezetének megfelelő tartalommal kerülnek kidolgozásra. A koncepció véleményezése a településrendezési eszközök egyeztetési eljárásával párhuzamosan, egy eljárásban zajlik. A hosszútávra szóló, a vélemények alapján véglegesített koncepciót az önkormányzat a megállapításról szóló döntés mellékleteként fogadja el. Az elfogadott koncepciót az önkormányzat honlapján teszi majd közzé.

2. VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

A Vizsgálati összefoglaló célja és feladata, hogy összefoglaló módon mutassa be a település területrendezési konfliktusait, fejlődési lehetőségeit, mintegy kijelölve a település fejlődésének, a következő településrendezési tervfázisok irányát.

Települési alapadatok	
Terület (ha)	1720,61
Belterület (ha)	228,69
Külterület (ha)	1491,92
Lakosság (fő)	2230

Térségi kapcsolatok, településhálózat

Pilisszentkereszt a budapesti agglomeráció északi részén fekvő település, a Szentendrei járás része, a járási központtól, Szentendrétől 20 km-re, a fővárostól 30 km-re fekszik. A települést menetrendszerinti buszjáráttal közvetlenül Budapestről lehet megközelíteni. Pilisszentkereszt a budapesti agglomeráció peremén helyezkedik el, a főváros elszívó hatása érezhető és jelentős, így egyre erősödik a település alvó település jellege. Pilisszentkereszthez tartozik Dobogókő, mely országos jelentőségű turisztikai és rekreációs célpont.

A település társadalma

Pilisszentkereszt lakosainak száma 2011-ben 2230 fő volt. A község népességszáma az 1980 és 1990 közötti időszakon kívül az elmúlt közel 70 évben folyamatosan növekedett. Az utóbbi 25 év népességszám növekedése elsősorban a beköltözők folyamatosan növekvő számának tudható be. A település korszerkezete kismértékű előregedést mutat. A településen jelentős szlovák és német nemzetiségi kisebbség él.

A település gazdasága

A település gazdasági súlya térségi szinten nem kiemelkedő, kedvező földrajzi elhelyezkedéséből adódóan a turizmus és a szolgáltató ágazat a meghatározó. A község idegenforgalmi jelentőségét főként a Pilis természeti értékei jelentik, Dobogókőn számos szálláshely, vendéglátó egység üzemel.

Pilisszentkereszten 333 vállalkozás működik, számuk az elmúlt években folyamatosan növekedett, tevékenységi körük között a tudományos, műszaki tevékenység után a kereskedelem és gépjárműjavítás szerepel. A településen az álláskereső aránya meglehetősen alacsony, azonban a foglalkoztatottak 70%-a más településen dolgozik.

Településüzemeltetés

Pilisszentkereszten az anyagi jellegű közszolgáltatások az önkormányzat által biztosítottak és megfelelően működnek. A kommunális hulladék elszállítása megoldott, a szelektív hulladék-gyűjtés havontárházhoz menő szolgáltatással valósul meg. A településen Dobogó kivételével teljes körű a csatornázottság, így a rákötött lakások aránya a teljes településre vonatkozóan csupán 76%.

Táj szerkezet, tájhasználat

Pilisszentkereszt a Pilis hegységben fekszik, a Kovács- és a Dera-patakok völgyében. A településen kialakult tájhasználatok a domborzati adottságokhoz igazodnak. A község belterülete a patak völgyekbe települt, a hegyoldalak lankás részein gyepterületek fekszenek, a magasabb hegyhátakat pedig erdők borítják. A közigazgatási terület északi részén fekszik Dobogókő, a kedvelt üdülőterület.

Pilisszentkereszt közigazgatási területének közel háromnegyedét erdőterületek borítják, a belterületet - a nyugati oldalát kivéve - minden oldalról erdőterületek veszik körül. Az erdőterületek nagy része védelmi elsődleges rendeltetésű. A község belterületétől északkeletre egykor kiskertes művelésű, valaha szőlő- és gyümölcsstermészéssel hasznosított területek fekszenek, amelyek mára beerdősültek, a község belterületétől nyugatra fekvő hegylábi területeken pedig gyepek húzódnak. E gyepterületek közé ékelődnek az Árpád-korban épült pilisi ciszterci apátság romjai, a Kovács-patak völgyében pedig egykor aktívan működő mészégető kemencék

állnak. A Pilisszentkereszt belterületéről északi irányba kivezető 1111 j. közút nyugati oldalán egy egykori laktanya területe fekszik, amely ma használaton kívül áll.

Táji és természeti értékek

Pilisszentkereszt területét számos nemzetközi és országos jelentőségű védett természeti terület érinti. A település területén Natura 2000 különleges természetmegőrzési terület található, emellett érinti a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság területe is. Az Országos Ökológiai Hálózat Magterületének részét képezik a külterületi erdőterületek, az Ökológiai folyosó övezetbe pedig Dobogókő területe tartozik. A község teljes területe tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület, valamint a község nyilvántartása szerint 41 db egyedi tájérték is található elszórtan a közigazgatási területen.

Zöldfelületi rendszer

Pilisszentkereszt zöldfelületi rendszerének elemei a belterületi zöldterületek (közterületek), a temető zöldfelülete, a közlekedési célú közterületek zöldfelületi részei, a telken belüli zöldfelületek, a mezőgazdasági területek, és az erdőterületek. A belterület két jelentősebb zöldterülete a Szent Erzsébet tér és a római katolikus templom melletti zöldterület. A közigazgatási terület jelentős erdőszültségből adódóan a község biológiailag aktív felületeinek aránya igen magas.

Településszerkezet

A beépült és beépíthető belterületi településrészen markánsan elkülönül a történelmileg kialakult falusias jellegű településmag, a zártkerti és mezőgazdasági területekből kialakult folyamatosan beépülő kertvárosi jellegű településrészek, illetve Dobogókő és a Kakas-hegy túlnyomórészt üdülőkkel beépített területe.

Pilisszentkereszt történeti településmagja a Fő utca - Forrás utca kereszteződése körül alakult ki, majd a Kossuth utca és a Szabadság utca mentén fejlődött tovább. Ez a négy utca a későbbiekben fokozatosan fejlődött, a beépült területek egyre nagyobb területet tettek ki. A falusias településmag ennek megfelelően a terepviszonyokhoz igazodó közel szabályos utcahálózattal rendelkezik.

A települést övező magaslatokra felkúszó egykori szőlő és gyümölcsös területek máig tartó fokozatos átalakulása, beépülése jellemző, így ezek a területek jellegükben is eltérő képet hordoznak a hagyományosan kialakult falusias településmaghoz képest. A kertvárosias lakóterületeken megjelenő épületek a falusias területekhez hasonlóan többnyire oldalhatáron állóak, a telekformák szabályosabbak, az épületek pedig az aktuális építészeti trendeknek megfelelő, a hagyományos épületektől eltérő megformálást kaptak.

Pilisszentkeresztben két jól lehatárolható területen fekszenek az **üdülőterületek**. Dobogókő területe hagyományosan is a rekreációs tevékenységek színhelyéül szolgált, számos üdülő, szálló és hétvégi ház épült itt, s mára egyre gyakoribb, hogy az üdülőépületeket állandó lakóhelyként használják, vagy épp lakóépületek épülnek a természet közelségére vágyók számára. A településrész organikus szerkezetű tervezett utcahálózattal rendelkezik. A Kakas-hegyen kialakult üdülőterületen kevésbé jellemző a lakófunkció megjelenése, az apró hétvégi házak a keskeny, burkolat nélküli utakkal feltárt területen elszórtan helyezkednek el.

Belterületi területhasználat

Pilisszentkereszt beépített területei jellemzően lakóterületek, melyek közé helyenként üdülőterületek, intézmények, illetve kereskedelmi-szolgáltató létesítmények ékelődnek.

A lakóterületeken szinte kivétel nélkül kertes családi házas beépítés jellemző, az épületek zömében földszintesek, de nagy számban fordulnak elő tetőtér-beépítéses lakóházak is. A lakóterületek jellegükben falusias, az újonnan beépülő területeken kertvárosias jellegű hordoznak. A telkek beépítése leggyakrabban oldalhatáron álló, azonban az új beépítések között található szabadon álló beépítés is. A lakóterületek belső területi tartalékkal (foghíjtelkekkel) és beépítésre szánt, de még nem beépített külső területi tartalékkal is rendelkeznek.

Pilisszentkeresztben üdülőterületként Dobogókő, Kakashegy és a Hársfa utca térsége jellemezhető. Az üdülőterületeken földszintes, tetőtér beépítéses hétvégi házak, illetve Dobogókő területén az üdülőházas területeken nagyobb (3-, akár 5 szintes) szállók fordulnak elő. Az üdülőterületek, főként Dobogókő területén jelentős belső területi tartalékkal rendelkeznek.

A településen összefüggő intézményi, gazdasági és kereskedelmi-szolgáltató övezet nem különíthető el. Az intézmények és a szolgáltató létesítmények a lakóterületek közé vegyülnek, az intézmények a Fő utca mentén sűrűsödnek, míg a vendéglátó egységek Dobogókőn és a Fő utca térségében koncentrálnak.

Településkarakter, jellemző épülettípusok

Pilisszentkereszt településmagja falusias karaktert hordoz. Az épületek többsége földszintes, vagy tetőtérbeépítéssel rendelkezik, a telken való elhelyezését tekintve oldalhatáron álló. Az épületek szinte kivétel nélkül magastetővel rendelkeznek. A lakóházak között fennmaradt számos népi építészeti vonásokat viselő hagyományos parasztház, melyek a település arculatának jelentős elemeit képezik. A 60-as évektől az ország egészén elterjedő sátoztetős kockaházak Pilisszentkeresztben is megjelennek, azonban a településen csupán kis számban fordulnak elő. Az 1980-as években jellemző alpesi jellegű többszintes oromfalas, meredek hajlásszögű nyeregtetős lakóházai azonban nagy számban képviseltetik magukat a településen.

Pilisszentkereszt átalakulóban lévő, beépülő településrészeinek karaktere eltér a hagyományosan kialakult falusias településmagtól. Még ha az újonnan épült épületek magassága, szintszáma számszerűen nem is tér el a falusias területektől, az épületek tömege, építészeti megformálása eltérő, így ezek a területek a település többi lakóterületétől eltérő képet mutatnak, egységes arculatot azonban nem hordoznak.

Az üdülőterületeken található épületek mind formájukban, építészeti kialakításukban rendkívül vegyes képet alkotnak, elkülöníthető azonban két alapvetően eltérő épülettípus, a hétvégi házak és a szállók, üdülőházak épületei.

Épített értékek

Pilisszentkereszt több évszázados múltra visszatekintő település, ahol számos építészeti érték maradt fenn. A hagyományos építészet jellemzői közül a településközpontban megjelenő hagyományos településszerkezet, valamint utcakép maradt fenn, valamint számos elsősorban lakóépület őrzi még a térségre jellemző, hagyományos építészeti vonásokat.

A településen négy országos védelem alatt álló műemlék építmény található, valamint a műemlékhez tartozóan ex-lege védett műemléki terület került kijelölésre.

Pilisszentkeresztben további három épület és öt építmény áll helyi értékvédelem alatt.

Közlekedés

Pilisszentkereszt Pest megyében, Budapest északi határától 26 km-re és Esztergomtól 20 km-re, a Dunazug-hegyvidék, pontosabban a Pilis völgyében fekszik, a Dobogó-kő és a Pilis alatt. A településhez tartozik Dobogókő területe is, amely településrész egész évben turistaforgalmi központként üzemel. Pilisszentkeresztet nem érintik gyorsforgalmi utak, országos főutak és kötött pályás közlekedési útvonalak. Pilisszentkereszt közösségi közlekedési ellátottságát a helyközi buszjáratok biztosítják.

A meglévő útburkolatok állapota általánosságban a közepes állapotúnál rosszabb, kivéve néhány közelmúltban felújított utat, illetve a településen szilárd burkolat nélküli földutak is találhatóak. A település összes csomópontja szintbeni kiépítésű, a csomópontok a forgalmat megfelelően bonyolítják.

A településen a kerékpáros hálózat nincs kiépítve, a település topográfiai viszonyai miatt a mindennapos kerékpáros forgalom nem jelentős, azonban idényszerűen Dobogókő kedvelt kerékpáros célpont.

Közmű

A megvalósított közműfejlesztések eredményeként a 2000-es évek elején a település területének központja már teljes közműellátással rendelkezett. Ma már a település lakásállományának 68%-a számára biztosított a teljes közműellátás. A teljes közműellátáshoz kiépítették a közüzemű ivóvíz ellátást, a közsatornás szennyvízelvezetést, a csapadékvíz elvezetést, a villamosenergia ellátást és a földgázellátást is, valamint a vezetékes távközlési és műsorelosztási szolgáltatást. Az elmúlt években megvalósított fejlesztésekkel pedig az egyes közművek szolgáltatásának kiépítését tovább fejlesztették.

A villamosenergia, valamint a vezetékes elektronikus hírközlési hálózat vezetékei jellemzően föld felett vannak elhelyezve, mely jelentős mértékben befolyásolja, alakítja a település arculatát.

Környezeti állapot

Pilisszentkereszt területén jelentős tájhasználatról illetve kibocsátással járó ipari terület, vállalkozás nem működik, a környezeti elemekre a turizmus és a közlekedési területek fejtik ki a legnagyobb hatást, de azok mértéke sem számottevő. Problémát jelent a talajok, a felszín alatti és a felszíni vizek minőségének szempontjából, hogy a településen a szennyvíz-csatorna hálózatra való rácsatlakozások aránya közepes, amelynek következtében a háztartásokban keletkező szennyvíz egy része a talajba kerül. A hálózatra való rácsatlakozások ösztönzése így fontos jövőbeli feladat. A településen a felszíni és felszín alatti vizek védelmére kiemelt figyelmet kell fordítani. A településen több felszíni vízfolyás is keresztülhalad, emellett a település karsztos területen is fekszik, így a felszín alatti vizek különösen érzékenyek. Légszennyezés a községben a turizmusból, az átmenő forgalomból és a lakossági fűtésből származhat, zaj- és rezgésterhelés pedig az átmenő forgalomból.

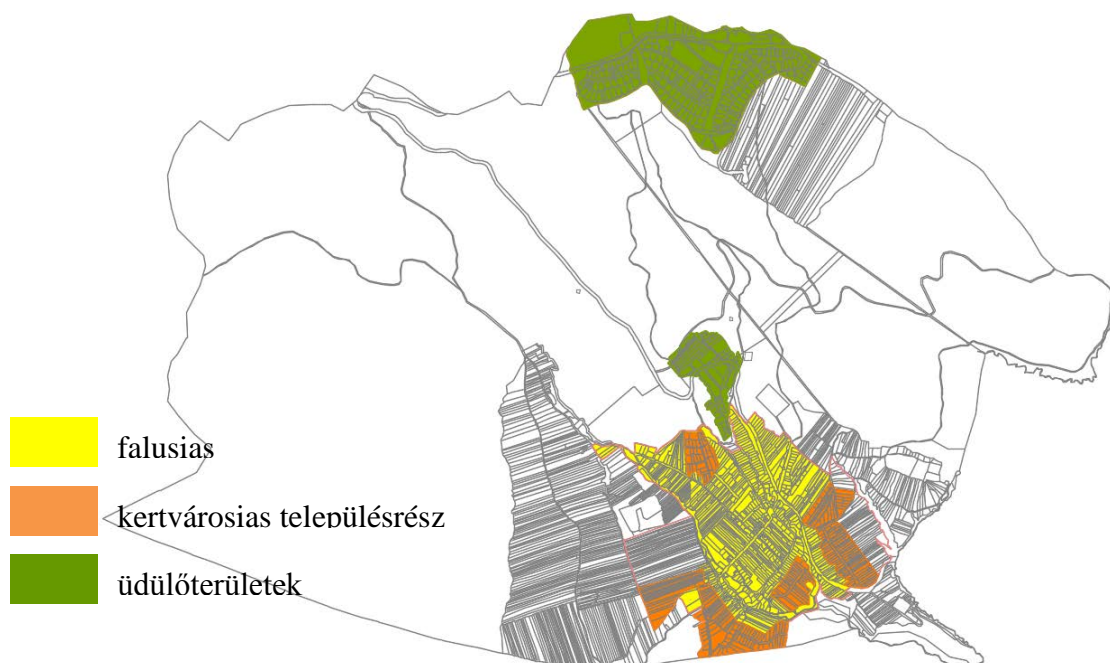
Katasztrófavédelem

A településen a legnagyobb veszélyt a hirtelen lezúduló nagy mennyiségű csapadék jelenti, melyet a településen átfolyó patakok vízgyűjtő területén történő túlzott mértékű fakitermelés (tarvágás) súlyosbíthat. A településen jelentős vízhozamú források vízbázisként működnek, ezek védelme kiemelten fontos. A település katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján III. kategóriába tartozik.

2.2. ELTÉRŐ JELLEMZŐKKEL RENDELKEZŐ TELEPÜLÉSRÉSZEK - PILISSZENTKERESZT

Pilisszentkereszt belterülete három jól elkülöníthető településrészrel rendelkezik. E településrészek beépítésük idejét, a kialakult szerkezetet, beépítési módot és épületállományt tekintve különíthetők el. Azonban a település nem rendelkezik a többitől markánsan eltérő, szegregált településrészrel.

A beépült és beépíthető belterületi településrészen elkülönül a történelmileg kialakult falusias jellegű településmag, a zártkerti és mezőgazdasági területekből kialakult folyamatosan beépülő kertvárosi jellegű településrészek, illetve Dobogókő és a Kakas-hegy túlnyomórészt üdülőkkel beépített területe.



A külterületen markánsan elkülönülő területhasználatok a belterület keleti és nyugati oldalához csatlakozó felhagyott gyümölcsös és mezőgazdasági területek, illetve a hegyoldalakon elterülő erdőterületek.

3. A TELEPÜLÉS ADOTTSÁGAI EGY SWOT TÁBLÁZATBAN ÖSSZEFOGLALVA

A település és környezete fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglalását a SWOT analízis tartalmazza.

ERŐSSÉGEK (S)	GYENGESÉGEK (W)
<ul style="list-style-type: none"> - Közvetlen buszjárat Budapestre - Budapest 1 órán belül elérhető - Kerékpárút érinti a települést - Kétnyelvű, multikulturális település - A településen működik a Pilisi Szlovákok központja - Szlovák nemzetiségi önkormányzat működik - Alapfokú oktatási intézmények a településen (óvoda, iskola) - Házi orvosi rendelő, védőnői szolgálat és gyógyszerár is üzemel a településen - Dobogókő kedvelt turisztikai célpont - Kedvelt kirándulóhely (túraútvonalak, látnivalók) - Látnivalókban gazdag a település - Pilisi barlangok - Növekvő népességszám - Aktív helyi civil élet (több működő civil szervezet) - Testvértelepülési kapcsolatok - Pilisi Kavalkád Fánkfesztivál - Klastrom Fesztivál - Jól működő polgárőrség - Növekvő tendenciát mutat a vállalkozások számának változása - Természeti értékekben gazdag település (nemzeti parki, Natura 2000 területek) - Műemlékekben gazdag település - Népi építészeti értékekben gazdag - Rendezett közterületek - Környezetszennyező gazdasági szereplők hiánya - Megőrzésre került a hagyományos telekstruktúra a településmagban - Nincs szegregátum a településen - Föld szív csakra zárandokhely 	<ul style="list-style-type: none"> - Nincs vasúti kapcsolata - Alacsony az ezer főre jutó vállalkozások száma az országos átlaghoz képest - Magas az üresen álló lakóegységek száma (8%) - Nem működik bölcsőde a településen - Csapadékvíz elvezetés nehézségei - Egykori laktanya épületei leromlott állapotúak, kihasználatlanok - Belterülettől északra fekvő kiskertek épületei leromlott állapotúak, kihasználatlanok - Egyes szociális ellátási intézmények hiányoznak (idősek ellátását szolgáló intézmények) - Dobogókőn nincs központi fogadóépület - A szerkezeti tervben elhatározott fejlesztések sok esetben nem valósultak meg - Biztonságos gyalogos közlekedés nem mindenhol megoldott - A lakások több, mint 20%-a nem csatlakozik közcsontra hálózatra - A lakásállomány több mint 30%-ában előfordul a szén és fatüzelés, mely a környezetet erősebben terheli a vezetékes energiaellátásnál - Közvilágítás mennyiségi és minőségi fejlesztésre szorul - Kerékpáros közlekedési infrastruktúra fejlesztendő a forgalmas utak mentén - Dobogókőn több szálloda épület is üzemel kívül - Egy napos turizmus jellemző, kevés vendégéjszaka - Gazdasági terület nehezen kialakítható - Kevés mezőgazdasági művelésre alkalmas terület - Megyehatár menti elhelyezkedés megnehezíti a mikrotérségi fejlesztéseket

LEHETŐSÉGEK (O)	VESZÉLYEK (T)
<ul style="list-style-type: none"> - Zárandokútvonalra alapuló turisztikai fejlesztések - Pilisi barlangok megismertetése - Településmarketinget elősegítő ikonikus elemek (pl. Vaskapu, Klastrom, Mészegető kemencék) - Látnivaló kínálat bővítése (pl. Ciszterci Apátság romjai) - Egyes helyi rendezvények kistérségi vagy regionális szintre emelése - A főváros relatív közelségét kihasználva lehetőség nyílik távmunkára (heti vagy havi ingázással) - Vonzó, nyugodt, biztonságos, vidéki lakókörnyezet biztosítása a beköltözőknek a nagyvárosi életmóddal szemben - Munkahelyteremtés a helyi vállalkozásokon keresztül, így a helyben maradás ösztönzése - Kistermelők támogatása, helyi termékek népszerűsítése - Turizmusfejlesztés a helyi természeti értékekre alapozva - Meglévő épületállomány megőrzése, felújítása - Megújuló erőforrások előtérbe helyezése (napenergia, biomassza) 	<ul style="list-style-type: none"> - Alvó település jelleg erősödése - Lakosság elöregedése - A gazdaság egyoldalú fejlesztése (turizmus) - Természetkárosító fejlesztések - A fokozott turizmus negatív hatással lehet a természeti környezetre - Az elszikkasztott szennyvíz természetkárosító hatása fokozódik - Tömegturizmus - Üdülőterületek lakóterületté alakulása - Elhagyott épületek számának növekedésével azok településképet károsító hatása megerősödik - A település karakterétől idegen új beépítések megjelenése - Érdeklentétek megerősödnek a különböző érdekcsoportok között (pl. Dobogókői ingatlanulajdonosok, turisták, falubeliek)

4. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

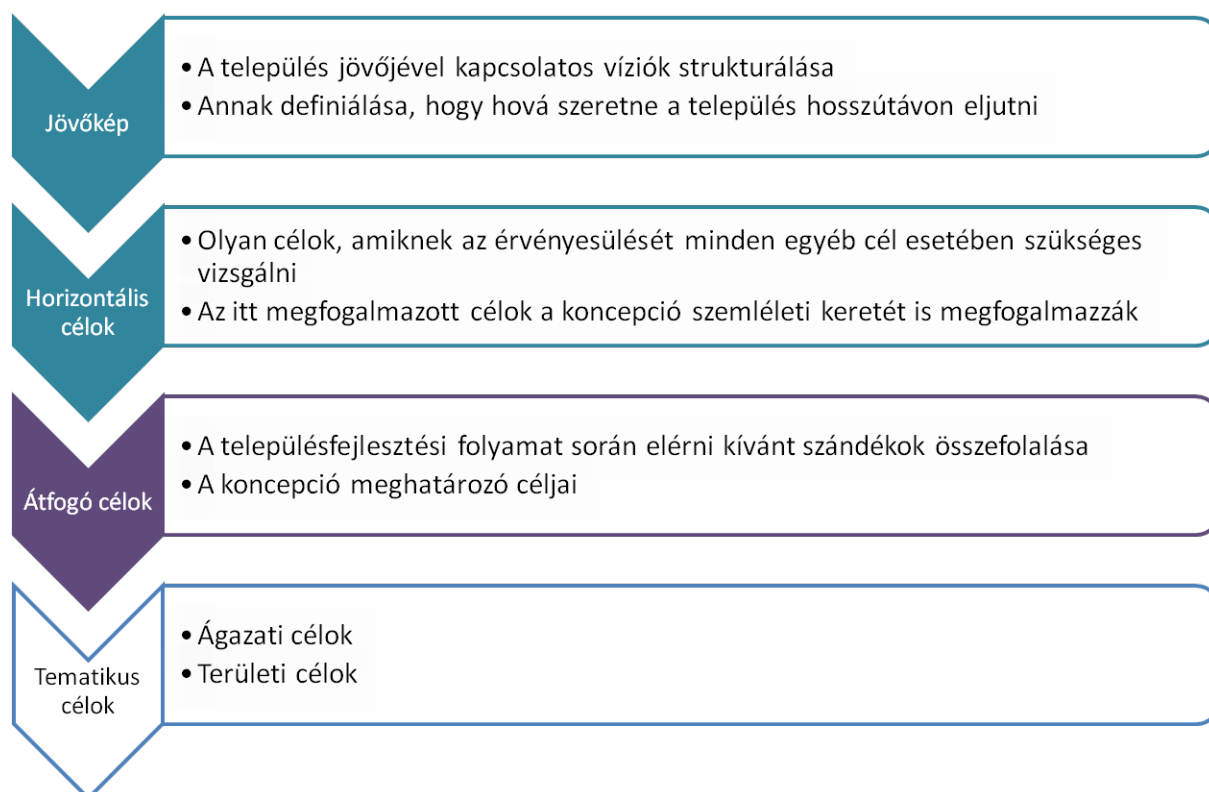
4.1. A KONCEPCIÓ FELEPÍTÉSE

A jövőkép kialakítása során a település hosszútávú céljainak rendszerbe foglalása történik. A jövőképkialakítás egyben irányválasztás is, mely magán hordozza a település értékrendjét, megmutatja a közösség aktivitását és dinamikáját, és segítségével könnyebb koncentrálni a helyi erőforrásokat a település fejlődésének és folyamatos megújulásának érdekében.

A településtervezés során a jövőképkialakítás fázisa az, amikor a település közössége megfogalmazhatja, milyen településen szeretne élni 15-20 év múlva, hogyan látja a település ideális jövőjét. A jövőkép pozitív szemléletű, azt a célt mutatja meg, ahová a település az adott időtávon belül szeretne eljutni. A hosszú távú célok kitűzése azért is különösen fontos, mert az a település tud igazán sikeres lenni, amelyik évtizedes távlatban is tudja, hová szeretne fejlődni, és rövidebb távú céljait is annak megfelelően tudja megválasztani, priorizálni és megvalósítani. A jövőképben meghatározott közös célok kijelölésével lehetővé válik, hogy a település fejlesztési tervei, elképzelései egy irányba mutassanak, egymás hatását erősítve, kiegészítve segítsék a település kiegyensúlyozott, dinamikus fejlődését. A jövőkép megalkotása során tisztában kell lenni azzal, hogy a település milyen belső és külső erőforrásokkal, adottságokkal rendelkezik, ezekre építve milyen lehetőségek állnak nyitva a település számára. A helyi erőforrások, adottságok kihasználásával a település stabil jövőképet alkothat. Az adottságok feltárását legjobban a SWOT elemzés segíti, ahol a település erősségei (S), gyengeségei (W), lehetőségei (O) és veszélyei (T) kerülnek feltüntetésre.

A közösen meghatározott jövőkép kitűzése, az elérni kívánt célok egységes rendszerbe foglalása kijelöli a település kívánt fejlődési irányát. Pilisszentkereszt község jövőképe négy központi gondolat köré épül fel.

A település jövőjével kapcsolatos víziók strukturálása



4.2. PILISSZENTKERESZT KÖZSÉG JÖVŐKÉPE

Pilisszentkereszt gyönyörű természeti környezetben fekvő, rendezett, ápoltságos, hagyományos falusias arculatú pilisi település, mely üdülő és lakóhelyként is kedvelt. Egyedi és változatos turisztikai kínálata országos népszerűségnek örvend, és a helyiek számára kedvező munkalehetőségeket biztosít.

- **A lakókörnyezet minőségi fejlesztésének jövőképe**

Egy település élhetőségét, az ott élő lakosok komfortérzetét és településük iránti szeretetét számtalan tényező befolyásolja. Más dolgok fontosak azok számára, akik látogatónak, turistaként érkeznek egy településre és más szempontok fontosak az ottélók számára. Lakókörnyezetünk jellemzői nagyban meghatározzák mindennapjainkat, ezért nem mindegy, hogy településünket hogyan formáljuk saját magunk számára.

- **A turizmus különböző ágazataira épülő gazdaságfejlesztés jövőképe**

Pilisszentkereszt gazdasági fejlődésének irányát egyértelműen kijelölik táji és természeti adottságai. A település védett természeti területein ipari jellegű tevékenység elképzelhetetlen. A turizmus fejlesztés során a meglévő adottságokra építve több irány is megvalósítható, melyek jól kiegészíthetik egymást. Az egész éves látogatottság fenntartása fontos feladata a településnek.

- **A humán infrastruktúra és humán közszolgáltatások bővítésének jövőképe**

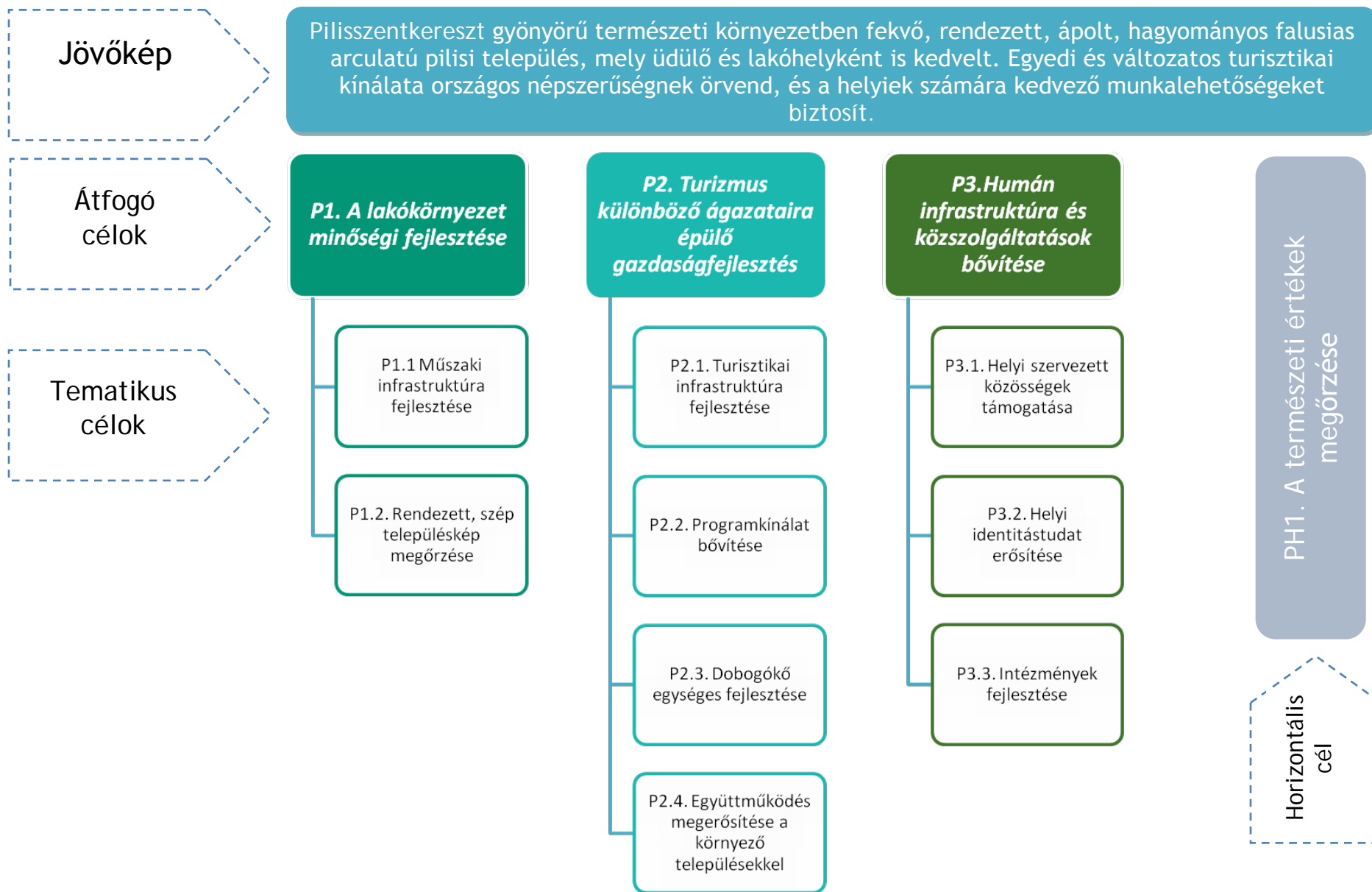
A település jövőjének alapját a társadalmi szerepvállalás növelése, az aktív civil részvétel és a nemzetiségi hagyományok ápolása jelentheti. A lakosságot kiszolgáló intézményhálózat színvonalának emelése elősegíti a település népességmegtartó erejének növekedését.

- **A természeti értékek megóvásának jövőképe**

Pilisszentkereszt legnagyobb vonzereje a gyönyörű táji és természeti környezetben rejlik. A jövőkép szorosan összefügg a többi jövőképpel, hiszen a település fejlesztése csak a természeti értékek megóvásával összhangban képzelhető el.

4.3. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI CÉLOK

A jövőképben megfogalmazott irányelvek megvalósításához összehangolt cselekvési terv felállítása szükséges. A felállított cselekvési terv a meghatározott jövőkép eléréséhez szükséges célokat, fejlesztési irányokat tartalmazza. A jövőkép elérését három átfogó cél és egy horizontális cél meghatározása segíti, melyek a település hosszútávú fejlődésének alappilléreit jelentik. Az átfogó célok, melyek tematikus célokra tagolódva fedik le a község életének minden szegmensét, egymást kiegészítve és erősítve mozdítják elő a község kiegyensúlyozott fejlődését. A célrendszer megvalósítást szolgáló eszközök és intézkedések kialakítása és végrehajtása során egy horizontális cél kerül kijelölésre, mely az átfogó és tematikus célokat áthatva kell, hogy érvényesítésre kerüljön.



4.4.1. A TELEPÜLÉS FEJLESZTÉSÉT ÁTHATÓ HORIZONTÁLIS CÉL MEGHATÁROZÁSA

PH1. – A természeti értékek megőrzése

A település természeti értékekben különösen gazdag, ezt mutatja az is, hogy a belterület kivételével lényegében a teljes közigazgatási terület a Natura2000 ökológiai hálózat, és az országos ökológiai hálózat magterület övezet része. A település nyugati részén fekvő erdőterületek fokozottan védett országos területek. A teljes település tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetében fekszik.

A természeti környezete adja Pilisszentkereszt egyediségét, mely nagyban meghatározza a település arculatát, és fejlődési lehetőségeit. **Pilisszentkereszt jelenleg is igyekszik értékeit megőrizni, mely törekvést a jövőben is folytatni szükséges.** A település gazdaságfejlesztését a turizmusra alapozza, hiszen a védett övezetekben gazdasági terület kijelölésére, ipari fejlesztésekre nincsen lehetőség. A jelenleg is működő turizmus a meglévő természeti értékeken alapul. Emiatt a község jövője és lehetőségei teljesen összefonódnak a természeti környezetével.

Az átfogó célok, és azon belül a tematikus célok meghatározásánál, de még inkább a konkrét döntések meghozatalánál minden esetben különös figyelemmel kell lenni arra, hogy Pilisszentkereszt természeti értékei ne sérüljenek. A fejlesztések megválasztásánál a helyi adottságokhoz illeszkedő, azokkal harmonizáló megoldásokat kell előnyben részesíteni, és a **tényleges fejlesztéseknek környezetbarát, fenntartható szemléletmóddal kell megvalósulniuk.** A turizmusfejlesztés során előtérbe kell helyezni azokat az irányokat, melyek a legkevesebb terhelést jelentik a természet számára.

A horizontális cél érvényesülését elősegítheti, ha a természetbarát szemléletet már kiskorban elsajátítják a gyerekek. Az óvodai és általános iskolai oktatásban a környezeti nevelésnek is nagy hangsúlyt kell kapnia. Emellett tájékoztatással és a lakosság bevonásával helyi környezetvédelmi akciókkal is elősegíthető a környezettudatos magatartás kialakulása.

4.4.2. CÉLOK ÉS BEAVATKOZÁSOK MEGHATÁROZÁSA

P1. A lakókörnyezet minőségi fejlesztése

A helyi lakosság közérzetét és életminőségét közvetlenül befolyásolja az őket körülvevő környezet állapota. Pilisszentkereszt jelenleg is kedvező helyzetben van, így településképe megőrzése fontos cél. A műszaki infrastruktúra fejlesztése elősegíti a lakókörnyezet minőségének további emelkedését.

A falusi életmód és annak előnyei ismét egyre inkább előtérbe kerülnek. A „falu” és a „vidék” szavak egyre inkább a kiegyensúlyozott, természetközeli, nyugodt, jó értelemben vett lassú életmód szinonimáivá válnak, melyre egyre több ember vágyik akár életformaként, akár rövidebb időszakra feltöltődésképpen.

A tematikus cél egyaránt szolgálja a helyi lakosság érdekeit, miközben a hívogató, rendezett, szép falusi környezet kedvező megalapozása lehet a helyi turisztikai fejlesztéseknek is. Hiszen a rendezett környezet és településképe nem csak az itt élők számára fontos, hanem az ide érkező vendégek Pilisszentkeresztről alkotott első benyomását is nagyban meghatározza.

Tematikus célok:

- Műszaki infrastruktúra fejlesztése
- Rendezett, szép településképe megőrzése

P1.1 Műszaki infrastruktúra fejlesztése

A kellemes, vonzó lakókörnyezet egyaránt magában foglalja a rendezett közterületeket és zöldfelületeket. A községcélja a településen található **járdák állapotának javítása.** A település forgalmas útvonalai mentén, a biztonságos közlekedés érdekében járdák kialakítása szükséges. Ilyen útvonal a Pomázi út és a Dobogókő Pilisszántóval összekötő, a falun áthaladó nagyforgalmú útszakasz. A belterületen a biztonságos gyalogosforgalmat kell előnyben részesíteni, gyalogátkelőhelyek megépítésével és a közintézmények biztonságos megközelítésének biztosításával.

A község folyamatos célja az útburkolat karbantartása és felújítása is, illetve a szilárd burkolat nélküli utak szilárd burkolattal történő ellátása.

Az intézmények környezetében feladat a parkolás rendezett megoldása. A turistaforgalom számára nem csak Dobogókőn, hanem a központi belterületen is érdemes kijelölt parkolóhelyeket biztosítani.

Pilisszentkereszt célja, hogy megteremtse az országos kerékpárút hálózathoz történő csatlakozás lehetőségét.

A rendezett közterületekhez az árkok rendszeres karbantartása és rendezett kialakítása is jelentősen hozzájárul. Pilisszentkereszt domborzati viszonyaiból adódóan, a település árokrendszerét nagy terhelés éri, ezért az Önkormányzat tervei között szerepel a belterületen minél több **árok szilárd fallal, burkolattal történő kialakítása**, vagy akár egy záportározó létrehozása. Az árkok tisztán tartásához, és így a vízelvezető rendszer hatékony működéséhez a lakosság tevékeny hozzájárulása is szükséges. Fontos, hogy az új fejlesztések tervezésénél a felszíni vizek elvezetésének megoldására is figyelemmel kell lenni.

Jelenleg folyamatban van az ivóvíz hálózat rekonstrukciója, mely fejlesztés befejezése az Önkormányzat kiemelt céljai között szerepel. Szorgalmazni kell az ingatlanoknak a meglévő csatornahálózathoz történő rácsatlakozását, illetve Dobogókőn a nagyobb fejlesztések kapcsán a csatornahálózat bővítését.

A minőségi lakókörnyezethez hozzátartozik, hogy a település megfelelő közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik. Dobogókő elérhetőségének javítása elsősorban a **Volánbusz járatok sűrítésével** elképzelhető. A járatokat a turizmus igényeinek megfelelően, rugalmasan kell kialakítani, illetve a turisztikai fejlesztésekhez igazodó módon, azokkal párhuzamosan szükséges bővíteni a kapacitást. Emellett a település célja a Pilisszentkereszt-Pilisszántó-Pilisvörösvár közötti közösségi közlekedési kapcsolat kialakítása, ezzel a **2. számú Budapest-Esztergom vasútvonalhoz történő csatlakozás** megteremtése. A település elérhetőségét tovább javítaná az 1111-es úton a közösségi közlekedés beindítása Esztergom irányába.

P1.2. Rendezett, szép településkép megőrzése

Pilisszentkereszt jövőképében hangsúlyos szerepet kapott a kedvező településkép, mely fenntartásához és javításához jó eszköz lehet egy egységes közterület-rendezési terv elkészítése. A terv jó kiegészítése lehet a településképi arculati kézikönyv közterületekre vonatkozó fejezeteinek, és elősegítheti az új fejlesztések és beruházások egységes arculattal történő megvalósulását. A közterületek rendezettségének fenntartásában nagy szerepe van a lakosságnak is, a házak előtti szakaszok rendszeres karbantartásával, virágosításával hozzájárulhatnak a kellemes utcakép megteremtéséhez. Ehhez az Önkormányzat virágosítási programokkal, ingyenes palánta, virágmag vagy facsemete biztosításával, vagy akár a falu legszebb utcája verseny kiírásával is hozzájárulhat.

A község célja a zöldfelületi rendszer további fejlesztése és védelme. Ehhez kapcsolódik a zöldfelületek minőségi karbantartásának folytatása, a patakok és vízmosások megtisztítása és folyamatos karbantartása.

Pilisszentkereszten az elmúlt években új lakóterületek kerültek kijelölésre (Forrás utca és a Pataksor között, Malom utcánál, temető mögött, Tavasz utca felett), melyek jelenleg még jellemzően beépítetlenek. Fontos, hogy a területek beépülése során a településkép szempontjából kedvező, a falu arculatához **illeszkedő új beépítések jöjjenek létre**. Az Önkormányzat ezt elsősorban a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet alkalmazásával tudja elősegíteni.

Érdemes az építészeti értékes épületeket helyi védettség alá helyezni, felújításukat támogatni. Pilisszentkereszten jelenleg is találhatók helyi védett épületek, körük tovább bővíthető. Egy meglévő épület szerkezeteinek minőségi felújítása, vagy térstruktúrájának a kor igényeihez történő igazítása sokszor meghaladja egy új épület építési költségeit. Azonban a helyi védett épületek és a helyi védettség alatt álló területek házai pozitívan formálják a településképet, ezért nem csak tulajdonosaik, hanem a falu egésze számára értékesek. Cél ezeknek az épületeknek a minőségi felújítását és átalakítását elősegítő támogatási rendszer kialakítása. A minőségi élettérhez az is hozzátartozik, hogy a település épületállománya nem öregszik el túlzottan.

A községcéljai között szerepel a hivatal mögötti terület rendezése. A településközpont vegyes területen a **faluközpont** bővítését tervezi a község. A terület önkormányzati tulajdonban van, azon jelenleg játszótér és szabadtéri fitness-park működik. A jövőben Pilisszentkereszt a funkciók bővítésével (pl. új igazgatási épület, iskola, óvoda, kulturális intézmények, közösségi létesítmények) szeretné folytatni a terület fejlesztését.

A településképet nem csak a belterület, hanem a külterület is nagyban meghatározza. Pilisszentkereszt hagyományosan **mezőgazdasági művelésre szánt területein cél a beerdősülés** visszaszorítása és a terület elbokrosodásának megakadályozása. A területen található szalagtelkek önálló, egyenkénti művelése napjainkban már nehezen elképzelhető, azonban a föld haszonbérbe adása, esetlegesen a településen jellemző lovas turizmushoz kapcsolódó hasznosítása elképzelhető megoldást jelentene.

A Dobogókőre vezető út mentén, a központi belterületről északra, a falu határától mindössze 1 km-re egykori katonai terület és azon leromlott állapotú laktanyaépületek találhatók. A használaton kívüli terület látványa kedvezőtlen hatása a településképre. A község hosszútávú célja a terület **funkcióváltó hasznosításának** elősegítése. Ehhez a befektetők felkutatásával, a terület kiejánlásával tud hozzájárulni. Jó lehetőség a terület megismertetésére ideiglenes, kis beruházással járó hasznosítás és bérlő felkutatása. A megfelelő hasznosítás megtalálását segítheti előzetes tanulmány elkészítése, mely során a terület jövőbeni hasznosíthatóságát, az azokhoz kapcsolódó feltételeket és költségeket, illetve a korábbi hasznosításból eredő korlátozásokat (pl. szennyező anyagok, veszélyes hulladékok) érdemes felderíteni.

A településképhez kapcsolódik Dobogókő turisztikai területeinek rendezése (épületállomány, parkolás, sífelvonó, fogadóépület) is, melyet részletesen a turisztikai infrastruktúra fejlesztése tematikus célban mutatunk be. Dobogókő arculatának megőrzése érdekében **az üdülőtelkek telekaprozódását el kell kerülni**, a településrendezési eszközökben a legkisebb kialakítható telekméret meghatározásával.

P2 Turizmus különböző ágazataira épülő gazdaságfejlesztés

Pilisszentkereszt község gazdaságát elsősorban napjainkban is a turizmus határozza meg. A település adottságai kedvezőek a turisztikai fejlesztésekhez, miközben a belterületet körülvevő védett természeti területek az ipari jellegű fejlesztéseket ellehetetlenítik. Ebből következően a gazdaságfejlesztés meghatározó iránya a turizmusfejlesztés lehet. A turizmusfejlesztést a célközönség, a tartózkodás időtartama és a látogatások időszakossága szerinti csoportok alapján különböző irányokra, ágazatokra lehet bontani. A fejlesztések során fontos ezeknek a tényezőknek a pontos meghatározása és vizsgálata, majd egy változatos turisztikai portfólió kialakítása. Elsődleges cél a település, a Pilis és Dobogókő kedvező hírnevének megőrzése és további fejlesztése.

Tematikus célok:

- Turisztikai infrastruktúra fejlesztése
- Programkínálat bővítése
- Dobogókő egységes fejlesztése
- Együttműködés megerősítése a környező településekkel

P2.1. Turisztikai infrastruktúra fejlesztése

A település célja az idegenforgalom számára a **megfelelő minőségű és mennyiségű szálláshely szolgáltatás biztosítása**. Pilisszentkereszt faluban ez elsősorban a helyi mikrovállalkozásokra épülő falusi turizmust jelenti. A meglévő lakóépületek vagy a mezőgazdaságban már nem hasznosított épületrészek (pl. egykori istálló, nyárikonyha) funkcióváltó átalakításával és felújításával szálláshelyek hozhatók létre, miközben a fejlesztések a faluképre is igen kedvező hatásúak. Dobogókő területén az egykor nagy hagyományokkal rendelkező, szállodákon alapuló szálláshely szolgáltatást szükséges újra feléleszteni. Az egykori szállodák napjainkra alulhasznosítottá váltak, az épületek gyors amortizációja miatt akár azok lebontásával új fejlesztési területek is létrehozhatók. A település célja a jövőbeli befektetőkkel kedvező kapcsolat kialakítása, és a fejlesztések mihamarabbi megvalósításának támogatása. Dobogókő üdülőterületein, a szálloda fejlesztések mellett, a település a jövőben is a hétvégi házhasznosítást kívánja támogatni.

A szálláshely és más vendéglátó szolgáltatáshoz kapcsolódóan Pilisszentkereszt célja a lakosság számára megfelelő **szakképzési lehetőségek** létrehozása, és ezáltal a fejlesztésekhez szükséges

képzett munkaerő biztosítása. Emellett a mikrovállalkozások számára vállalkozási ismeretek oktatása és szakmai tanácsadási rendszer vagy akár mentorprogram létrehozása is elősegítheti a sikeres vállalkozások beindulását.

Dobogókő közlekedési rendszerének átfogó felülvizsgálata elősegítheti az idegenforgalomhoz kapcsolódó fejlesztéseket, miközben a természeti értékek megőrzése horizontális célhoz is kapcsolódik. A település célja a menetrendszerinti buszforgalom sűrítése és a tényleges igényekhez igazodó menetrendek kialakítása. A cél kapcsolódik a P1.1. rész célhoz is. Dobogókőn megoldandó feladat a parkolási rendszer kidolgozása, a koncepcióban szereplő fejlesztési tervek és ahhoz kapcsolódó parkolási igények figyelembevétele mellett.

Dobogókő területén a közeljövőben több jelentősebb infrastruktúra fejlesztést is tervez az Önkormányzat. Ilyen fejlesztés a **központi fogadóépület létrehozása**, illetve a sípályához kapcsolódóan Makovecz Imre 1980-ban épült **síházának bővítése, és a sípálya fejlesztése** is.

A település általános fejlesztési célja a helyi információs rendszer megújítása, a településképhez illeszkedő **információs és útjelző tábla rendszer** megtervezése és létrehozása.

P2.2. Programkínálat bővítése

Az egésznapos vagy akár több napos tartózkodást a **programkínálat bővítésével** lehet elősegíteni. A település kiváló adottságaiban rejlő lehetőségek igen változatosak, így a programkínálat könnyen bővíthető új szolgáltatásokkal. A turizmus fejlesztése során elsősorban olyan formák részesítendőek előnyben, melyek a természetet nem, vagy csak igen kis mértékben károsítják. Ilyen például az öko-, a sport-, az egészségturizmus, valamint a szakrális turizmus és a kulturális örökség turizmus is.

Pilisszentkereszt célja a bakancsos turizmus népszerűsítése, ehhez kapcsolódóan különböző tematikára épülő vezetett túrák szervezése.

A település kedvező adottságokkal rendelkezik a spirituális vagy szakrális turisztikai fejlesztések megvalósításához. A településen hagyománya van a spirituális jelenlétnek, hiszen itt található a ciszterci apátság romjai és a föld szív csakra zarándokhely is. A Mária út (Közép-Európa zarándokútja) is áthalad a településen. A spirituális turizmushoz kapcsolódóan szálláshelyek, pihenő pontok, információs táblák, elvonulásra alkalmas területek és csoportos szabadtéri találkozók szervezésére kialakított helyek létrehozása jó lehetőséget jelent.

A programkínálat bővítéséhez kapcsolódóan a ciszterci apátság romjainak feltárása és bemutatóhely létrehozása szerepel a település céljai között. A klastrom területének bevonása a programkínálatba mind a spirituális, mind a kulturális örökség turizmushoz kapcsolódhat. Akár régészeti turizmus is kialakítható a területen, mely az országban egyedülálló lenne. A klastrom területe emellett nagyobb rendezvényeknek is otthont adhat, szabadtéri színpad kialakításával és a rendezvények megszervezéséhez szükséges infrastruktúra létrehozásával egyedülálló helyszínt jelentene.

Pilisszentkeresztben ipartörténeti érdekesség a XIX. század második feléből fennmaradt **mészégető kemencék** megléte. A kemencék környezetének rendezése, a kemencék rekonstrukciója és a működésüknek bemutatása a község terveihez tartozik.

A dobogókői sípálya fejlesztése a település állandó céljai között szerepel.

P2.3. Dobogókő egységes fejlesztése

Dobogókő (és az egész település) egységes fejlesztését részletes idegenforgalmi stratégia kidolgozása segítheti elő. A stratégia segítségével az egyes önálló fejlesztési terveket összehangolt módon lehet megvalósítani. A stratégiának egy részletes helyzetelemzésen kell alapulnia, az abban feltárt problémákra szükséges reagálnia.

A stratégián kívül, Dobogókőre vonatkozóan, egy egységes közterület rendezési terv létrehozása is elősegítheti a kedvező településkép kialakulását.

Ki kell dolgozni egy korszerű marketing programot, melyet Dobogókő országos ismertségére lehet alapozni. A településmarketing napjainkban egyre meghatározóbb válik, a sikeres települések külső kommunikációja jól szervezett és naprakész. Ehhez kapcsolódóan Pilisszentkereszt célja a lakosság bevonásával egy szlogen megalkotása is.

Dobogókő fejlesztése szorosan kapcsolódik a P2.1 tematikus célban (turisztikai infrastruktúra fejlesztése) bemutatott egyes részcélokhoz is.

P2.4. Együttműködés megerősítése a környező településekkel

A turisztikai termékkínálatot a Dunakanyar többi településével összehangoltan, együttműködve, és a programkínálatból hálózatot szervezve érdemes kialakítani. A településeknek nem célja, hogy egymás versenytársaivá váljanak, hanem inkább egymást erősítve határozzák meg egyedi termékkínálatukat.

A település Pomázzal közös célja között szerepel a Dera-szurdok fejlesztése, elsősorban turista útvonal kijelölésével és pihenők kialakításával.

A település **hosszú távú célja a Dömössel való kapcsolat erősítése**. A két település libegővel történő összekötése nem csak a sípálya hosszútávú fejlesztéséhez kapcsolódhat, hanem Dobogókő és a Duna-kanyar közötti kapcsolatot is megerősítené.

P3. Humán infrastruktúra és közszolgáltatások bővítése

Pilisszentkereszt sokszínű település, ahol szlovák és német nemzetiségű lakosság is él. Sokszínűsége abból is fakad, hogy a településen számos eltérő érdekcsoport megtalálható (pl.: turisták, befektetők, falubeliek, dobogókői üdülőtulajdonosok, új betelepülők, nemzeti park, természetvédők, egyház, stb.). Ez teljesen természetes egy olyan, sokak által kedvelt településen, mint Pilisszentkereszt. A település célja aktív, befogadó közösség kialakítása. Az aktív közösség tevékenyen részt vesz a település életében, saját lakóhelyének jövőjét alakítja. A legtöbb fejlesztés azáltal válik igazán jóvá, hogy a helyi közösség támogatását élvezzi, vagy maga a közösség is részt vesz azok megvalósításában. A fejlesztések tervezésébe és megvalósításába a közösséget és a civil szervezeteket minél jobban be kell vonni, javaslataikat, igényeiket megvizsgálni. Fontos, az egyes érdekcsoportok közötti párbeszéd elősegítése, a közös együttműködés megteremtése.

Tematikus célok:

- Helyi szervezett közösségek támogatása
- Helyi identitástudat erősítése
- Intézmények fejlesztése

P3.1. Helyi szervezett közösségek támogatása

Pilisszentkeresztben a helyi civil élet aktív, öt civil szervezet működik a településen: Szentkereszti Polgári Kör Egyesület, Pilisszentkeresztért Kulturális Egyesület, Pilisszentkereszti Somvirág Egyesület, Pilisi Szlovákok Egyesülete és Regionális Kulturális Központja és a PILE SC. A település célja a **civil élet támogatása, új civil szervezetek létrejöttének ösztönzése**. Az Önkormányzat hely biztosításával, szervezési segítséggel, anyagi támogatással és marketing felület biztosításával tudja támogatni a közösségeket.

Pilisszentkereszt a jövőben számos fejlesztést tervez. Már a fejlesztések kezdeti szakaszába, a tervezés időszakába érdemes bevonni a helyi civileket. A közösség bevonásával akár új, addig ismeretlen erőforrásokra is fény derülhet, az emberek maguk is tevékenyen részt vállalhatnak a közös célok megvalósításában.

A település célja a meglévő jó kapcsolat fenntartása az egyházi szervezetekkel is. Programjaikhoz, egyházi ünnepekhez, alapítványi tevékenységükhöz történő csatlakozás, azok támogatása fontos törekvés. A településen található kegyhelyek és a Mária útvonal fenntartásában történő közreműködés is a település célja.

P3.2. Helyi identitástudat erősítése

A Kárpát-medence a történelem folyamán mindig is különböző népcsoportok együttélésének színtere volt. A mai Magyarország és a Kárpát-medence kultúráját az évszázadok során benne élő népcsoportok formálták olyanná, amit napjainkban ismerünk és szeretünk. Különösen fontos emiatt a nemzetiségek támogatása közösségeik, hagyományaik és kultúrájuk megőrzésében. Pilisszentkeresztben fontos a Nemzetiségi Önkormányzatok jelenléte. Pilisszentkeresztben jelentős szlovák kisebbség él, így a településen szlovák nemzetiségi önkormányzat működik, illetve a Pilisi

Szlovákok Központja is, 2012 óta. Pilisszentkereszten Német Nemzetiségi Önkormányzat is működik. A hagyományosan szlovák-német-magyar településen a legtöbb család többnemzetiségű gyökerekkel rendelkezik. Támogatni szükséges a **nemzetiségek hagyományainak és kultúrájának megőrzését elősegítő törekvéseket**.

A község testvérvárosi kapcsolatokat is ápol, testvértelepülései a szlovákiai Nagylöved, Pozsonysárfő és Pilis, illetve a romániai Kézdiszentkereszt. A testvértelepülések létrejöttének elsődleges célja a települések közötti partneri viszony kialakítása, hogy a társadalmi és a kulturális kapcsolatokat erősíthessék. Sok esetben segítséget jelent a települések közötti tudásmegosztás, egy-egy kialakult fejlesztési megoldás átadása vagy néhány „best practice”, azaz bevált gyakorlat megosztása. Pilisszentkereszt céljai között szerepel **meglévő települési kapcsolatainak fenntartása és új kapcsolatok kiépítése**.

A településen számos program kerül évente megrendezésre, amelyek hozzájárulnak a helyi közösségek összekovácsolásához. Évente megrendezésre kerül a februári Pilisi Kavalkád Fánkfesztivál, amely egy farsangbúcsúztató rendezvény. Az egész napos fesztivál farsangi felvonulással, folklórműsorral, koncertekkel, fánk sütő versennyel, játszóházzal, sportbemutatókkal, kézműves és fánkvásárral várja a látogatókat. A község célja sikeres programjainak folytatása a jövőben is.

A helyi identitástudat erősítését segítheti egy **helytörténeti gyűjtemény létrehozása** is. Az Önkormányzatnak elsősorban a gyűjtemény elhelyezéséről és bemutatásáról szükséges gondoskodni, míg a tárgyak összegyűjtéséről a civil szervezetek és a helyiek gondoskodhatnak. A gyűjteményhez kapcsolódóan a helyi népi hagyományok felélesztése és bemutatása is érdekes lehet.

P3.3. Intézmények fejlesztése

Pilisszentkereszt folyamatos célja az **intézményeinek otthont adó épületek felújítása, korszerűsítése**. A felújítások során fontos a példamutató magatartás, mind a megújuló energia használatban az energetikai felújítások során, mind a minőségi építészeti kialakításban a településkép szempontjából. Az alapfokú oktatási intézmények esetében a település célja azok működésének biztosítása és a szükséges felújítások támogatása. Az iskolához kapcsolódóan új, korszerű tornaterem megvalósítását szeretné a község. A település az óvoda épület korszerűsítését is tervezi.

Az **orvosi rendelő** épületének belső felújítása és az eszközök fejlesztése is fontos célja a településnek. Az egészségügyi ellátórendszerhez kapcsolódóan, a helyben történő vérvétel lehetőségének megteremtése nagyban hozzájárul az elérhető szolgáltatás színvonalának növekedéséhez.

Pilisszentkereszt céljai között szerepel az intézményhálózatának bővítése is. A településen jelenleg nem működik **bölcsőde**, amely megvalósítása a kisgyermekes munkavállalóknak nagy segítséget jelentene.

Pilisszentkereszten jelenleg is számos **szociális ellátás** érhető el. Az Önkormányzat szociális tüzelő program keretében, továbbá oltási és születési támogatással segíti a rászoruló családokat. A település céljai között szerepel jól működő programjainak folytatása.

4.5. A FEJLESZTÉSI CÉLOK ÉRTELMEZÉSE AZ EGYES TELEPÜLÉSRÉSZEKRE

Pilisszentkereszt területén a fejlesztési célok értelmezése szempontjából három településrész került lehatárolásra:

1. Belterület
2. Külterület
3. Dobogókő

A fejlesztési célok többsége a település egész területét érinti. Ilyenek leginkább a horizontális célok, amelyek mindenhol érvényesítendők, illetve a területhez ténylegesen nem köthető fejlesztések. A célok kisebb része az, amely egyes településrészeken fejti ki leginkább hatását.

Az alábbi mátrixban összesítve mutatjuk be a településfejlesztési koncepció célrendszere és a településre, településrészekre vonatkozó fejlesztések közötti kapcsolatokat.

Fejlesztési célok	Belterület érintettség	Külterület érintettség	Dobogókő érintettség
<i>PH1. - A természeti értékek megőrzése</i>		X	X
P1. A lakókörnyezet minőségi fejlesztése			
P1.1 Műszaki infrastruktúra fejlesztése	X	X	X
P1.2. Rendezett, szép településkép megőrzése	X	X	X
P2 Turizmus különböző ágazataira épülő gazdaságfejlesztés			
P2.1. Turisztikai infrastruktúra fejlesztése	X	X	X
P2.2. Programkínálat bővítése	X	X	X
P2.3. Dobogókő egységes fejlesztése			X
P2.4. Együttműködés megerősítése a környező településekkel	X	X	X
P3. Humán infrastruktúra és közszolgáltatások bővítése			
P3.1. Helyi szervezett közösségek támogatása	X		X
P3.2. Helyi identitástudat erősítése	X		X
P3.3. Intézmények fejlesztése	X		

5. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMONKÖVETÉSE

5.1. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ

5.1.1. TÁRSADALMI, GAZDASÁGI ÉS KÖRNYEZETI ADATOK

A társadalmi, gazdasági és környezeti adatok korábban meghatározásra kerültek a Megalapozó vizsgálat dokumentációjában. Az egyes kiinduló adatokat az alábbi fejezetek tartalmazzák:

- | | |
|---------------------|---|
| • Társadalmi adatok | 3. fejezet - A település társadalma |
| • Közszolgáltatások | 3.4. fejezet - Humán közszolgáltatások |
| | 6. fejezet - Településüzemeltetési szolgáltatások |
| | 11. fejezet - Közművizsgálat |
| • Gazdaság | 4. fejezet - A település gazdasága |
| • Környezeti adatok | 8. fejezet - Zöldfelületi rendszer vizsgálata |
| | 9. fejezet - Az épített környezet vizsgálata |
| | 11. fejezet - Közművizsgálat |

5.1.2. JAVASLAT A MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA FŐ ELEMEINEK TÉRBELI RENDJÉRE

Pilisszentkereszt esetében a műszaki infrastruktúra legfőbb elemei az alábbiak szerint alakulnak:

- **Közlekedés**

Pilisszentkeresztet nem érintik gyorsforgalmi utak, országos főutak és kötött pályás közlekedési útvonalak. Pilisszentkereszt közösségi közlekedési ellátottságát a helyközi buszjáratok biztosítják. A település összes csomópontja szintbeni kiépítésű, a csomópontok a forgalmat megfelelően bonyolítják. A településen a kerékpárút hálózat nincs kiépítve, a település topográfiai viszonyai miatt a mindennapos kerékpáros forgalom nem jelentős, azonban idényszerűen Dobogókő kedvelt kerékpáros célpont.

A közlekedési infrastruktúra kapcsán legfontosabb feladat a parkolás fejlesztése, az országos kerékpárút hálózathoz történő csatlakozás, gyalogos kapcsolat fejlesztése Dobogókővel és a volánbusz járatok tényleges igényekhez igazodó sűrítése.

- **Közmű**

A megvalósított közműfejlesztések eredményeként a 2000-es évek elején a település területének központja már teljes közműellátással rendelkezett. A teljes közműellátáshoz kiépítették a közüzemű ivóvíz ellátást, a közcsatornás szennyvízelvezetést, a csapadékvíz elvezetést, a villamosenergia-és a földgázellátást, valamint a vezetékes távközlési és műsorelosztási szolgáltatást.

A közműfejlesztések kapcsán a legfontosabb feladat az ivóvíz hálózat rekonstrukciójának befejezése és a csapadékvíz elvezetés rendszerének folyamatos karbantartása, fejlesztése.

5.1.3. JAVASLAT A TERÜLETFELHASZNÁLÁSRA IRÁNYULÓ TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZTATÁSOKRA

Pilisszentkereszt jövőképe és célrendszere jelentős településszerkezeti változtatást nem igényel. Kisebb településszerkezeti változás elképzelhető Dobogókői turisztikai fejlesztése kapcsán.

5.1.4. ÖRÖKSÉGI ÉRTÉKEK, JAVASLATOK AZ ÖRÖKSÉG VÉDELME

A településen négy országos műemléki védelem alatt álló építmény és hozzájuk kapcsolódóan négy műemléki környezet található. Pilisszentkereszt közigazgatási területét számos nemzetközi és országos jelentőségű természeti érték, védett természeti terület érinti. A település külterületének egy része nemzetközi védelem alá esik, része a Natura2000 hálózathoz. Pilisszentkeresztben Duna-Ipoly Nemzeti Parkhoz tartozó védett területek találhatók. A község területén számos forrás és barlang áll ex lege védelem alatt. A teljes külterület országos ökológiai hálózat része, legnagyobb része magterület.

A koncepció során horizontális célként jelent meg a természeti értékek megőrzése, míg az épített örökséggel elsősorban a rendezett, szép településkép megőrzése tematikus cél foglalkozik.

5.2. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMON KÖVETÉSE

5.2.1. A MEGVALÓSÍTÁST SZOLGÁLÓ ESZKÖZ- ÉS INTÉZMÉNYRENDSZER

A településfejlesztési koncepcióban szereplő elgondolások megvalósítása érdekében a meglévő intézményrendszer koncepcionális célokkal való összehangolására van szükség. A Pilisszentkereszt területén működtetett intézmények az alábbiak:

Oktatási intézmények

- Szlovák Nemzetiségi Óvoda
- Szlovák Nemzetiségi Általános Iskola

Közművelődési intézmények:

- Pilisszentkereszt Községi Ház és Könyvtár

Egészségügyi intézmények:

- Házi orvosi szolgálat
- Gyermekorvosi szolgálat
- Fogorvosi szolgálat
- Védőnői szolgálat

5.2.2. JAVASLAT A VÁLTOZÁSOK NYOMON KÖVETÉSÉRE, A FELÜLVIZSGÁLAT RENDJÉRE

A településfejlesztési koncepcióban foglaltak megvalósulásának folyamatos nyomon követése, felülvizsgálata elsősorban a község érdeke. A monitoring célja felhívni a döntéshozók és a megvalósításért felelős szervezetek figyelmét a céloktól való esetleges eltérésre és összegezni az elvégzett feladatokat. Figyelní kell arra, hogy a célkitűzések elérése érdekében tett lépések a megfelelő időben történjenek, a megfelelő eszközökkel. A monitoring számos komplex feladatot foglal magában, az adatgyűjtéstől a koncepció esetleges szükséges módosításáig.

- Évenkénti rendszerességgel meg kell vizsgálni, hogy milyen lépések történtek a koncepció célkitűzéseinek elérésére. Eltérés esetén be kell avatkozni, a kívánt cél elérése érdekében módosítani kell a meghatározott intézkedéseket.
- A fejlesztési koncepció felülvizsgálata, **aktualizálása tízévenként** szükséges, az elkészült felmérések, legfrissebb statisztikai adatok, egyéb új információk ismerete, illetve a koncepció megvalósulási folyamataiból levonható következtetések alapján.
- Figyelemmel kell kísérni a **külső környezet változásait**, amellyel szükség esetén összhangba kell hozni a célkitűzéseket, illetve azok megvalósulási eszközeit.
- Ki kell értékelni a már **végrehajtott feladatok eredményeit**, különös tekintettel a pályázati úton megvalósított fejlesztések pénzügyi és fizikai megvalósulására.

A településfejlesztési feladatok teljesítéséről a közmeghallgatáson a polgármester évente beszámolót tart a község polgárainak. A közvélemény folyamatos tájékoztatása a helyi sajtón keresztül, illetve a helyben szokásos módon, a községi honlapon és a hirdetőtáblákon elhelyezett közlemények útján valósulhat meg.

A koncepció összeállításában

Peller Márton, Pilisszentkereszt község polgármestere,
Baranyák Szilvia, Pilisszentkereszt község jegyzője,
Rózsa Gyöngyvér, Pilisszentkereszt község főépítésze,

valamint a Völgyzugoly Műhely Kft. (2083 Solymár, Bimbó u. 20.) munkatársai vettek részt:
Papp Renáta, Ferik Tünde, Bérczi Szabolcs.

Jelen koncepció a 2009-ben, a 72/2009. sz. önkormányzati határozattal elfogadott, a Pomsár és Társai Építész Iroda Kft. által készített településfejlesztés koncepció felülvizsgálata.