

Pilisborosjenő településrendezési eszközeinek felülvizsgálata folyamatban van a Képviselő Testület határozata alapján.

Az alábbiakban áttekintést adunk

- > a véleményezési eljárás folyamatáról és
- > a tervek tartalmáról.

1. A véleményezési eljárás

A dokumentáció tartalmazza a településszerkezeti tervet és a helyi építési szabályzatot (utóbbinak melléklete a szabályozási terv) - a település teljes területére.

A 314/2012 kormányrendelet előírásai szerint készül a tervi tartalom és folyik a véleményezési eljárás.

A tervek olyan szinten állnak, hogy azok munkaközi állapotukban a Képviselő Testület véleményezésére alkalmasak.

Ezen belső véleményezés során arra kérünk választ a testülettől, hogy jelen állapotukban a tervek az államigazgatási egyeztetésre kiküldhetők-e, illetve, hogy milyen kiegészítésekkel vagy változtatásokkal indítható az egyeztetési eljárás.

Az egyeztetési eljárás során nem csak az államigazgatási szervezetek, hanem bármilyen más érdekelt is opponálhatja a terveket, a lakosság, a civil szervezetek, a gazdasági szereplők illetve maga a Képviselő Testület is. Az egyeztetés során jogszabályi és egyéb - szakmai, magán - vélemények is kifejtethetők.

(A PARTNERSÉGRŐL ÚJ HATÁROZATOT KELL HOZNI!!!)

A tervek tehát minden bizonnyal változni fognak a következő két hónapos időszakban, mely után viszont már nem lesz mód változtatni, csak a rendeletben szabályozott, újonnan elindított módosítási eljárással. A beérkező vélemények elfogadásáról, elutasításáról a Képviselő Testületnek kell majd döntenie.

2. A tervi tartalom

Pilisborosjenő Község jogszabályi kötelezettsége, hogy településrendezési eszközeit a 2013 óta többször is gyökeresen megváltoztatott jogszabályi környezettel összhangba hozza.

Emellett a település alapvető érdeke is, hogy a rendezési tervek és a helyi építési szabályzat a társadalmi gazdasági környezet aktuális változásait kövesse illetve, hogy azok elébe menjen.

A jelenlegi terv felülvizsgálat és módosítás ezzel együtt alapvetően konzervatív, a hatályos koncepció elemeire építve fogalmazza meg hangsúlyait, kevés lényegi változást hoz, viszont sok apró témakörben hangolja finomra a terveket. Ezeket a partnerségi egyeztetés szabályai szerint a lakossággal széles körben egyeztetni az Önkormányzat.

Lakó-, intézményi-, gazdasági-, üdülési-turisztikai területei ki vannak jelölve, elegendő és megfelelő helyet biztosítanak a fejlesztési szándékok befogadására.

Ugyanakkor kiemelkedően értékes táji- és településszerkezeti értékeire támaszkodó idegenforgalmi potenciálját eddig nem sikerült látványosan kiaknáznia.

Az új terv eltökélt célkitűzése, hogy a fejlesztési lehetőségek ne maradjanak papírra festett színes foltok, hanem az elvárt beruházások meg is valósuljanak legalább közép távon.

Ennek érdekében a következő jelentősebb változásokat tartalmazzák az új településrendezési eszközök.

Az M0 engedélyezési tervezése során a község elérte, hogy az állami tervek a település számára kedvező nyomvonalon tartalmazzák a 10-es és a faluközpont közötti összekötő utat. Ennek és az M0 alagútszájának kialakítása kapcsán átrendezésre kerültek a környezet gazdasági és erdőterületei.

Az infrastrukturális fejlesztések fontos eleme, hogy a folyamatban lévő tárgyalások végeredményeként az illetékes állami és fővárosi szervezetek együttműködésével elfogadásra kerüljön az a racionális koncepció, mely szerint a szennyvízkezelés helyi fejlesztése helyett a fővárosi rendszerbe való becsatlakozás a szereplők közös érdeke.

A terv legfontosabb része a turisztikai-üdülési funkciók és a hozzájuk tartozó területek - a korábbi gondolatok megőrzésével történő - újrafogalmazása.

Az idegenforgalmi témakört az üdülőkör - hétvégi ház spektrumban értelmező, ezek számára hatalmas területeket kijelölő területfelhasználási hangsúlyú településfejlesztési iránnyal szemben első sorban funkcionálisan szükséges differenciálni. A településrendezési beavatkozások, azaz a területfelhasználások csak háttérrel biztosítják ehhez.

Pilisborosjenő alkalmas a turisztikai funkciók minél több ágának befogadására.

- > Weindorf-brand felépítése: pincék, udvarházak: alkalmi vendégfogadás táji környezetben "a magyar Grinzing"
- > Látvány kertek: fűszernövény és szőlő ültetvények, gyümölcsösök: az izek, illatok és a strukturált tájkép élvezőinek.
- > Lovastanyák: a tájat aktívan élvezők számára.
- > Bemutató állattartás, Egri Vár: a kicsiknek és szüleiknek.
- > Pilis látogató központ, libegő: a bakancsos túrázók, hegymászók bázisa.
- > Murvabánya, amfiteátrum: a fesztiválok, rendezvények kedvelői számára.
- > Rekreáció: a sportterülettől az egészségügyi turizmusig: mindenkinek

A fenti funkciókhoz szükséges háttér a tanyás jellegű beépítés mezőgazdasági környezetben.

Két idegenforgalmi hangsúlyt fogalmaz meg a terv.

Az egyik

a falu pilisi kijárata: a Pilis kapuja. A Faló környezete a vendéglátási funkciók kiterjesztésével kiindulási pontja lesz a két ágú sétánynak. Egyik nyomvonal vezet a murvabányára szerveződő rendezvény illetve fesztivál turisztikai állomásra. A másik, Egri Vár felé vezető nyomvonal olyan attrakciókhoz visz, mint a Nagy-Kevélyi libegő és egy a Pilis természeti és művi értékeit bemutató látogatóközpont. A sétányokra felfűződő további fejlesztéseknek sem szabad intenzív beépítésre szánt területekben testet ölteniük. E helyett laza, de rendezett, a tájba illeszkedő kis léptékű beépítésekkel lehet elősegíteni a tanyasi idegenforgalom fellendülését. A hatályos tervben üdülőterületként elintézt, de 14 év alatt előre nem lépett területfelhasználás helyett tanya jellegű beépítéseket tervezünk. Ezek a mezőgazdasági területek nyújtanak lehetőséget a már klasszikussá vált lótaracson kívül egyéb bemutató jellegű állattartásra, látvány gyümölcsösök, szőlő ültetvények, fűszerkeretek kialakítására. A föld védelméről szóló törvény egyre szigorúbb értelmezése miatt ezeket az átlagosnál jobb minőségű termőföldeket belterületbe vonni, **egészüket művelésből kivonni ma már nem is lehet.**

A másik

idegenforgalmi fejlesztésre a Bécsi út feletti domboldalon nyílik lehetőség. Itt kifejezetten a Weindorf brand-et kívánjuk hangsúlyozni szőlő ültetvényekkel, borászati hangsúlyú bemutatóparkkal üdülő és lakó környezetben.

A következőkben a **véleményezési dokumentálás előtt álló mintegy 200 oldalas tervdokumentációból** idézünk felsorolást a koncepcionális és tervi célokból:

A falu jelenlegi fejlődési szakaszában kiemelt koncepcionális célok a következők:

- > A **turisztikai potenciál kihasználása, az idegenforgalmi vonzerők differenciálása és rendszerbe foglalása**
- > Laza, külterületi jellegű beépítések és területhasználatok a tanyasi turizmus elősegítésére
- > **Lovastanyák**
- > **Lótartásra hasznosítható mezőgazdasági területek, üdülőterületek**
- > **Látvány kertészet, - fűszerpark, - szőlő ültetvény, - gyümölcsös.**
- > A jelzett turista útvonalakra, tanösvényekre, erdei kerékpár útvonalakra felfűzött attrakciók számára a rendezési tervi környezet biztosítása (volt kőbánya - amfiteátrum, kötélvasút állomás a Nagy-Kevélyre)
- > A turisztika logisztikai feltételeinek kialakítása: útvonalak, információs centrum és támaszpont, kötélvasút / libegő, stb.
- > A kijelölt fejlesztési területek tényleges igénybevételének előmozdítása. **Ei kell kerülni olyan intenzív területfelhasználási kijelöléseket, melyek mögött nincs reális, középtávon megvalósítható igénybevétel. Az ilyen tervi kijelölések blokkolják a falu fejlesztési potenciálját, a ténylegesen hasznosítandó területek kijelölését.**
- > A táj- és településképvédelmi szempontok érvényesítése az épületkarakterek differenciált szabályozásával a fejlesztési területeken.
- > **Az újonnan beépülő területek intézményi és lakó felhasználásának proaktív megkülönböztetése (a befektetők számára egyértelmű támpontok nyújtása, iránymutatás funkcionális tekintetben)**
- > A központi településmagot és a Bécsi úti beépítést összekötő útvonal racionális nyomvonalának kijelölése és megvalósítása.
- > A beépített területeket a hegyoldal felől érő elöntések meggátlása. A vízvédelmi nyomvonalak és az erdei útvonalak összehangolt kijelölése. **Az útkapcsolat nélküli ingatlanok rendezése.**
- > A Panoráma úti lakóterület erdőterülettel (zajvédő dombbal) való védelme az M0 alagút szájától.
- > A gazdasági és erdőterületi területfelhasználás határvonalának ésszerűsítése a volt téglagyár környezetében.
- > A volt szeméttelep területének hasznosítása (hrsz: 022/2)
- > A volt bánya területének hasznosítása (hrsz: 030/9)

A koncepcionális célok megvalósítása részben

- > területfelhasználási, részben
 - > szabályozási
- változtatásokat, eszközöket kíván.