

MONOR
STRÁZSA-HEGY
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK FELÜLVIZSGÁLATA
ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY



Megrendelő:

Monor Város Önkormányzata
Pogácsás Tibor polgármester
2200 Monor, Kossuth L. u. 78-80.

Tervező:

Völgyzugoly Műhely Kft
2083 Solymár, Bimbó utca 20.
Tel/Fax: 06-1-439-04-90
Mobil: 06/20-913-8575, 06/70-938-3221
www.vzm.hu, vzm@vzm.hu

**Településrendezés,
építészet:**

Ferik Tünde - vezető településrendező tervező, okl. építészmérnök
TT/1É 13-1259/06, É2 13-1259/06

Bérczi Szabolcs - okl. környezetgazdálkodási agrármérnök

Műemlékvédelem:

Ferik Tünde - vezető településrendező tervező, okl. építészmérnök
TT/1É 13-1259/06, É2 13-1259/06

Fotók:

Ferik Tünde
Bérczi Szabolcs

2012. június

VZM 1187/11
monor_orokseg_120601.doc

TARTALOMJEGYZÉK

1. BEVEZETŐ	4
2. ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRTÉKVIZSGÁLAT	5
2.1. A STRÁZSA-HEGY KIALAKULÁSÁNAK TÖRTÉNETE	5
2.2. A TELEPÜLÉS SZERKEZETI FEJLŐDÉSÉNEK MAI SZERKEZETÉNEK ÉRTÉKELÉSE	6
2.2.1. MONOR SZERKEZETÉNEK KIALAKULÁSA A KATONAI FELMÉRÉSEK TÜKRÉBEN	6
2.2.2. A STRÁZSA-HEGY MAI SZERKEZETE	15
2.3. TERÜLETFELHASZNÁLÁS, TERÜLETHASZNÁLAT, ÖVEZETI RENDSZER	16
2.3.1. TÁJHASZNÁLAT, TERÜLETHASZNÁLATOK	16
2.3.2. ÉPÍTETT KÖRNYEZET	21
3. ÉRTÉKVIZSGÁLAT	30
3.1. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM	30
3.2. ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKVIZSGÁLAT	30
4. VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK	31
4.1 A STRÁZSAHEGY FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA	31
4.2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	31
5. ÖSSZEFOGLALÓ.....	33
6. NYILATKOZAT.....	34

MŰVI ÉRTÉKEK

1. BEVEZETŐ

Monor város hatályos településrendezési terve 2004-ben készült. A hatályos településszerkezeti terv rendelkezik a Strázsa-hegyi területfelhasználásokról, a szabályozási terv és helyi építési szabályzat pedig (a megfelelő építési paraméterekkel) meghatározta szőlőhegy övezeteit. A lassan 10 éves szabályozás egyes részei ma már nem kezelik megfelelően az itt felmerült problémákat, ezért a város önkormányzatának képviselő-testülete a Strázsa-hegyi településrendezési eszközök felülvizsgálata, és új részletes szabályozás mellett döntött. A képviselő-testület a 422/2011. (IX.15.) testületi határozatában a tervezési munkákkal a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg.

A tervezési munka 2011. novemberében kezdődött. A településfejlesztési koncepció és a településrendezési terv vizsgálati munkarésze elkészült, ezek alapján készül a szerkezeti terv, a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat. A képviselő-testülettel, valamint az önkormányzat által felállított stratégiai csoporttal a tervezők egyeztették javaslataikat, elképzeléseiket.

Jelen Örökségvédelmi hatástanulmány a 2004-ben - a hatályos településrendezési terv készítése során - készített örökségvédelmi hatástanulmányon alapul, mely részletesen foglalkozik a Strázsahegyi pincefalvakkal, valamint azok kulturtörténetével és építészeti értékeivel. Az azóta eltelt idők változásai, valamint a képviselő-testülettel és stratégiai csoport egyes tagjaival történt egyeztetések során elhangzottak miatt az örökségvédelmi hatástanulmány aktualizálása szükséges a jelenlegi állapotok szerint.

A 2001. évi LXIV. örökségvédelmi törvény 66.§ (2) kötelezően előírja örökségvédelmi hatástanulmány készítését a településrendezési terv készítése (illetve annak felülvizsgálata) során.

Az Örökségvédelmi hatástanulmányban számba kell venni a régészeti érdekű területeket, a régészeti emlékeket és lelőhelyeket, illetve ezek védőövezeteit, a műemlékeket, műemléki értékeket, valamint az egyéb építészeti értékeket és javaslatot kell tenni a fenntartható használat lehetőségeire, illetve ki kell térni a tervezett változtatások, új beruházások örökségvédelmi követelményeire.

A Nemzeti Kulturális Örökség Miniszterének 4/2003. (II.20.) NKÖM rendelete az örökségvédelmi hatástanulmányról részletesen szabályozza a hatástanulmány készítésének szabályait és tartalmi követelményeit. Jelen hatástanulmány a rendelet alapján előírt tartalmi és formai követelmények szerint készült.

A KÖH (Kulturális Örökségvédelmi Hivatal) nyilvántartása alapján a területen nyilvántartott régészeti lelőhely, műemléki védettség alatt álló épület nem található. Mivel sem a hatályos településrendezési terv, sem a Monor város településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához, 2011. májusában készített régészeti hatástanulmány nem jelöl a Strázsahegy területét érintő régészeti területet, ezért a tanulmányhoz nem készült régészeti munkarész.

2. ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRTÉKVIZSGÁLAT

2.1. A STRÁZSA-HEGY KIALAKULÁSÁNAK TÖRTÉNETE

Monor első írásos említése Zsigmond király uralkodásának idejéről származik: egy 1398-as oklevél Monar-ként említi a települést. Egy három évvel később keletkezett határleírásban már Monor-ként szerepel. Az első magyar nyelvű földrajzi leírás 1799-ben így ír Monorról: „Monor magyar falu Pest Várm. földes Ura az Egri Káptalanbéli Uraság, lakosai katolikusok, többen reformátusok, **...bora meglehetősen sok terem**, úgy mindenféle gabonája is.” Monor mezővárosról egy 1877-es monográfia a következőket írja: „Monor igen törekvő derék magyar mezőváros. A **határterület északi része a Cserhát magasabb dombosorán terülő löszös és agyagos**. Ennek **1/3-a** szőlőkkel van kiültetve, **és 2/3-a szántó**. A szőlőhegyek nevei: Mádi-, Lapos-, Strázsa-, Malom-, Forráshegy-, és Völgykút alatti. ... A határbeli szőlő 389 kat. Hold. ... A termelt bor a vidék ízletesebb és jobbféle asztali borai közé tartozik, s szintén pénzt hozó cikk, emellett pedig az asztali szőlő eladása is jelentékeny.”

A monori szőlőtelepítések a **XV. század közepén** kezdődtek. 1446-ban Eger város katolikus egyháztanácsa lett Monor földbirtokosa, az egri szőlő- és borkultúra hatására és az egri Káptalan ösztönzésére **szőlőtelepítések** történtek. A monori birtokokon a helyi lakosok telepítették és művelték a szőlőt. A Strázsahegynek a szőlőtermesztésen kívül más funkciója is volt a török dúlás idején. Mivel magasabb volt, mint a település, az őrszemek (strázsák) innen tudták jelezni a közelgő török veszélyt, innen kapta a nevét.

A török kiűzése után 1696-ban visszatelepült 106 családból 90-nek volt évi 4-5 hektó bort adó szőlője. Monor dombjain az évek során fokozatosan nőtt a szőlőterületek nagysága, így az egri káptalan dézsma-bevétele is emelkedett. A **XIX. század közepén** a Strázsa-hegyen káptalani dézsma-szedő helyeket alakítottak ki, a szőlősgazdáktól itt szedték be a földesúri dézsmát a termelés után. Az agyagos-löszös dombokon **kézzel ásták ki a boroshordók tárolására szolgáló pincéket** és többségük elé présházakat emeltek.

A XIX. század végén Monor gyors fejlődésnek indult, népessége háromszorosára növekedett, megindult a modernizáció. A művelési ágak közül a legnagyobb növekedés a kert és gyümölcsstermesztés, valamint a szőlőtermesztés terén mutatkozott. Az **1870-es években** országosan pusztító **filoxéravész** a monori szőlőket is érintette. A szőlőterületekben jelentős károk keletkeztek, nagy részüket **újra kellett telepíteni**. Az ezt követő fellendülést beárnyékolta a két világháború időszaka: a Strázsahegy ekkor a környékbeli lakosság menedékhelyül szolgált.

A **II. világháborút követően** itt is **szövetkezeti formába** terelték a földtulajdonosokat, az egykori magánbirtokok helyén állami gazdaságok, termelőszövetkezetek jöttek létre. **Az 1960-as évektől Monoron intenzív, több ütemben megvalósuló szőlőtelepítés** történt egyrészt a Kossuth Tsz, másrészt a Monori Állami Gazdaság szervezésében. 1964 és 1967 között a Kossuth Tsz 66 hektáron telepített szőlőt: 23 hektáron csemegeszőlőt (Chassla, Glória-Hungária, Csabagyöngye) és 43 hektáron borszőlőt (Kadar, Pozsonyi fehér, Sárfehér, Olaszrizling). Az 1980-as évek elején részben a fagyok, részben a szőlőbetegségek miatt nagy volt a tőkepusztulás, ezért 1985-ben az egész területet kiszántották. (A fent említett szőlőtelepítések illetve a szőlőtőkék kiszántása várostól keletre elhelyezkedő Szárazhegyen történtek, így ezek a Strázsahegyet nem érintették.)

Ebben az időszakban a szőlőket az akkori szovjet piacra, tömegtermelésre szánták. Az 1990-es évek elején a mélyebb fekvésű, fagyzugos helyeken a szőlőt kb. 40 hektáron kiszántották. A megmaradt 145 hektár szőlőterület felét kárpótlásra felosztották, a többit a részarány-tulajdonosok kapták vissza. Monor területén a Strázsahegyen kívül Monorierdőtől északra található nagyobb kiterjedésű szőlőterület, melynek tőkéit a Monori Állami Gazdaság telepítette 1980 és 1985 között.

2.2. A TELEPÜLÉS SZERKEZETI FEJLŐDÉSÉNEK MAI SZERKEZETÉNEK ÉRTÉKELÉSE

2.2.1. MONOR SZERKEZETÉNEK KIALAKULÁSA A KATONAI FELMÉRÉSEK TÜKRÉBEN

A XVIII. században a hadászatban előtérbe került a terepadottságokhoz való alkalmazkodás, ezáltal a térkép a harcrend kialakításában nélkülözhetetlenné vált. Ennek fényében készítették el az első, az ország teljes területét lefedő katonai felmérést 1766 és 1785 között. Ezt követte a második felmérés 1806-tól 1869-ig, végül a harmadik, mely csak néhány évvel követi a másodikat 1872-84-ig. Ezek a térképek mintegy másfél évszázadot átölelnek, ezáltal a táj és a települések változása jól nyomon követhető rajtuk, így Monor szerkezetének alakulását is a katonai felmérések alapján vázoljuk fel.

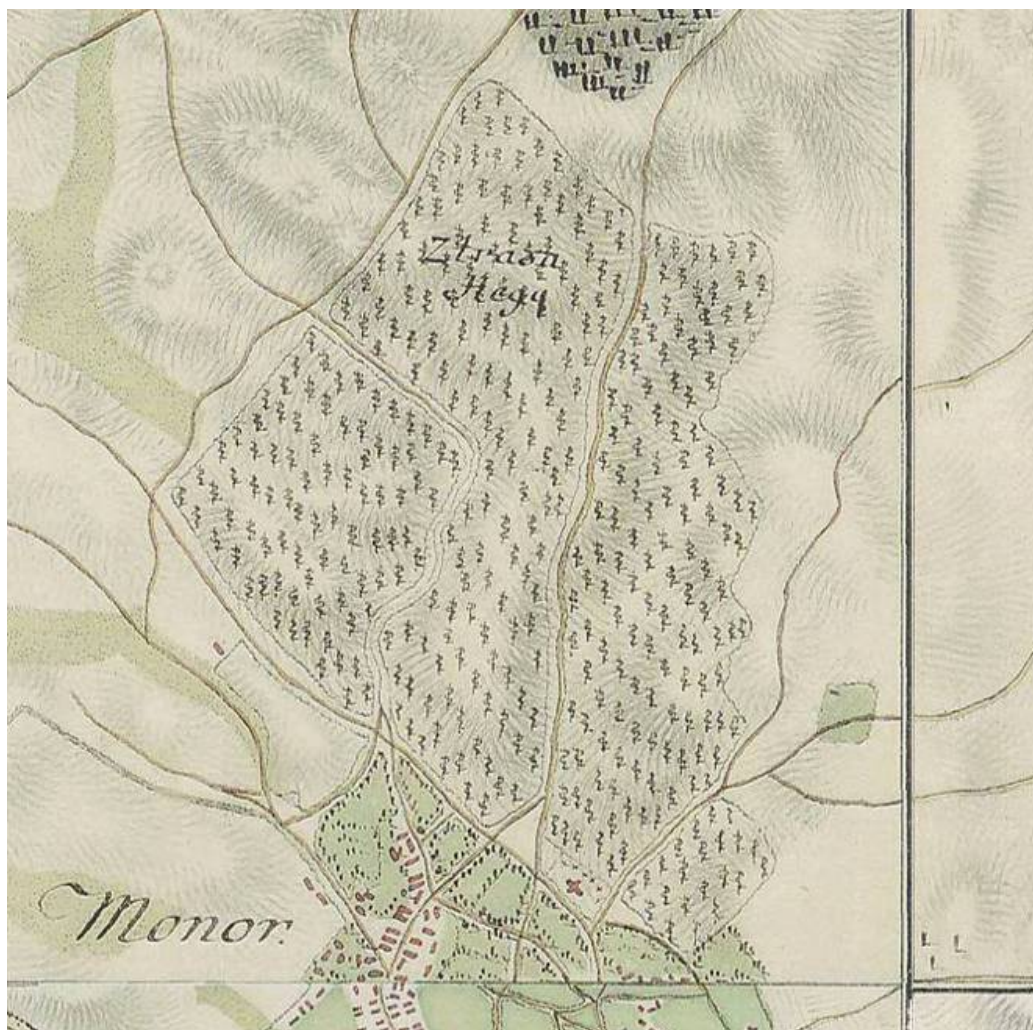
I. katonai felmérés (1783)

Az első katonai felmérés idején Monor egy kőtemplommal rendelkező, a környező települések körében közepes méretű település volt. A központját kertek vették körül, amelyeket északon egy szőlőterület, nyugaton és keleten szántók, délen pedig legelők határolták. A település északi határában található ekkor a temető. A település és környékének úthálózata sűrű volt, minden szomszédos településsel út kötötte össze, valamint tőle délre haladt el egy jelentős kocsút, amelynek nyomvonala a mai 4-es főúttal egyezik meg.



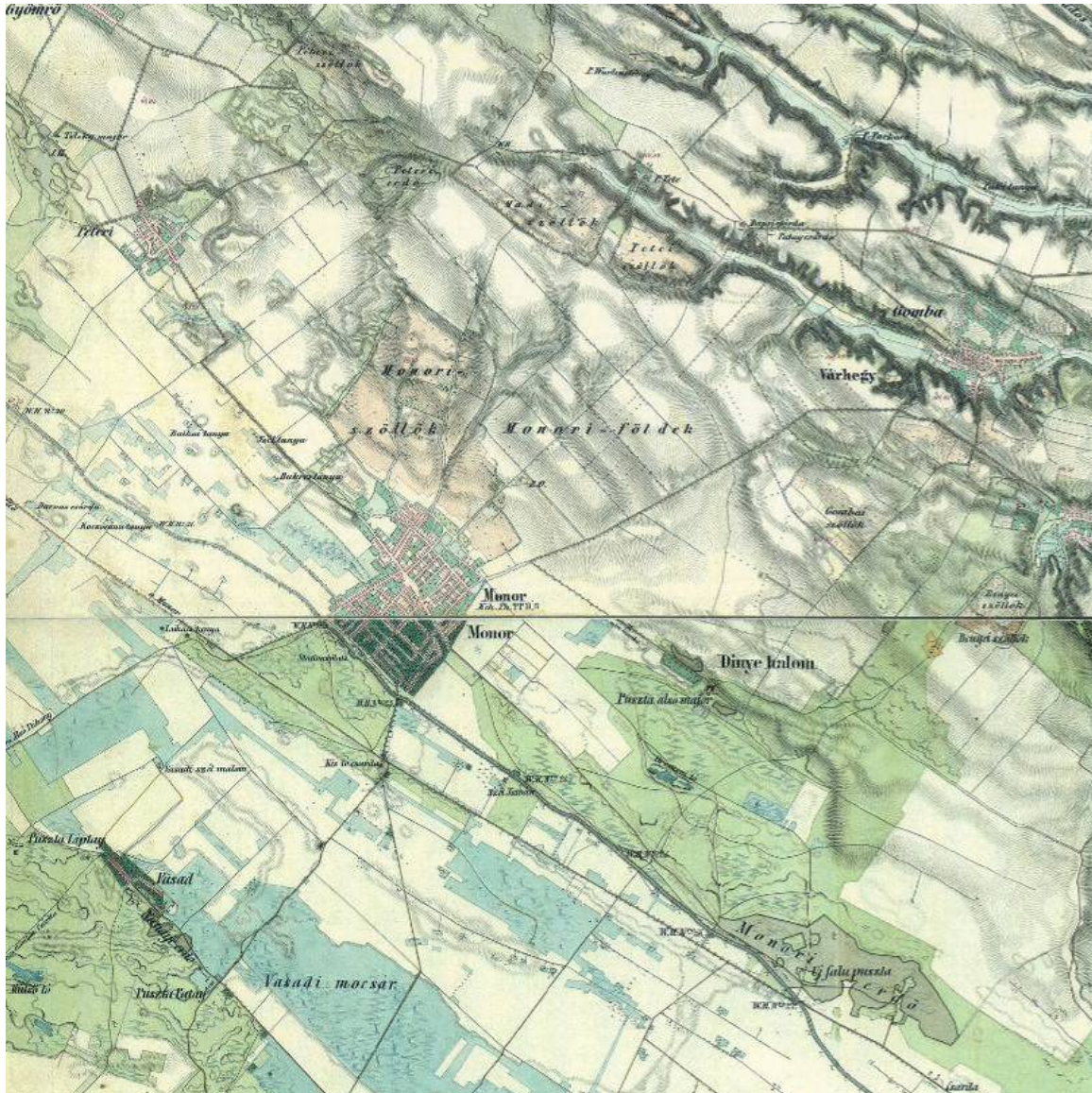
A Monortól északra fekvő terület a Ztrasa Hegy (Strázsahegy) volt, amelyet szőlőtermő területként ábrázol a térkép. A hegyen három, a településközpontból kiinduló és a környékbeli dűlőutakhoz csatlakozó út vezetett át, amelyeken a szomszédos települések is megközelíthetőek voltak. A nyugatra kanyarodó úton Péterit, az északra vezető úton Mendét, a keletin pedig Gombát lehetett elérni. Az északra vezető út nyomvonala a mai Mendei út, a nyugatra haladó pedig a Strázsahegy dűlő és a Locsodi utca nyomvonalával azonos. A három út között kelet-nyugat irányú összeköttetést nem jelöl a térkép. A Ztrasa Hegyet három oldalról szántók vették körül, tőle északra terült el egy nagyobb erdő.

Ebben az időszakban még nem voltak épületek a szőlőhegyen, a felmérés a temetőtől északra nem ábrázol semmilyen építményt.

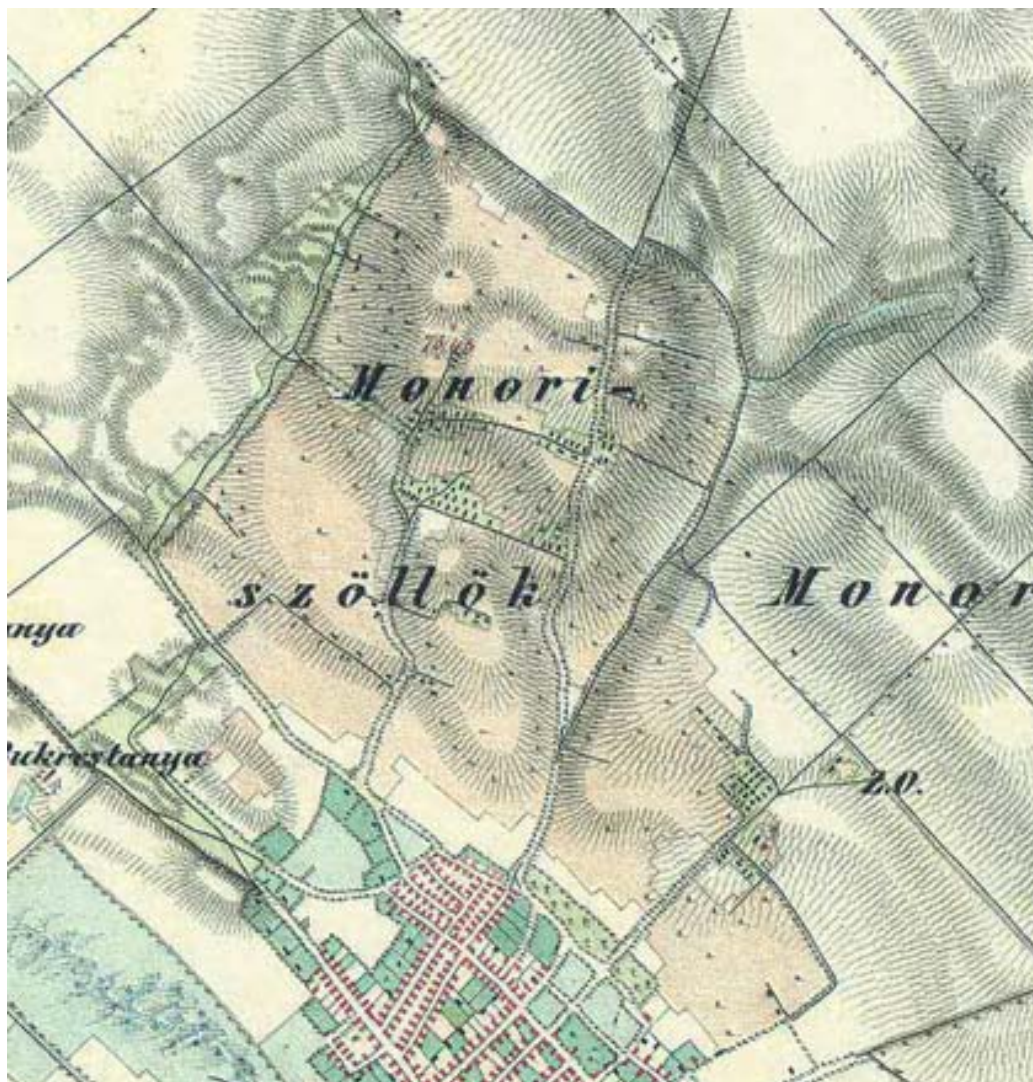


II. katonai felmérés (1861)

Az első és a második katonai felmérés között közel 80 év telt el, ez idő alatt számos változás történt Monoron és környékén. Monor területe nagy mértékben megnövekedett, a környező területhasználatok egy része megváltozott. A településtől délre csökkent a legelők nagysága és szántóterületek váltották fel őket. Monortól nyugatra és keletre még mindig szántók találhatók, a nyugati határában viszont kialakult egy nagyobb kiterjedésű vízállásos terület. A temető területe keleti irányba megnövekedett. Ezen a felmérésen már látható a Monor déli határában húzódó, 1847-ben épült Budapest-Szolnok vasútvonal, amelynek Monoron is volt állomása (Stationsplatz). Monor környékén számos tanyát jelöl a térkép (például Bukres tanya, Szél tanya, Baikai tanya).

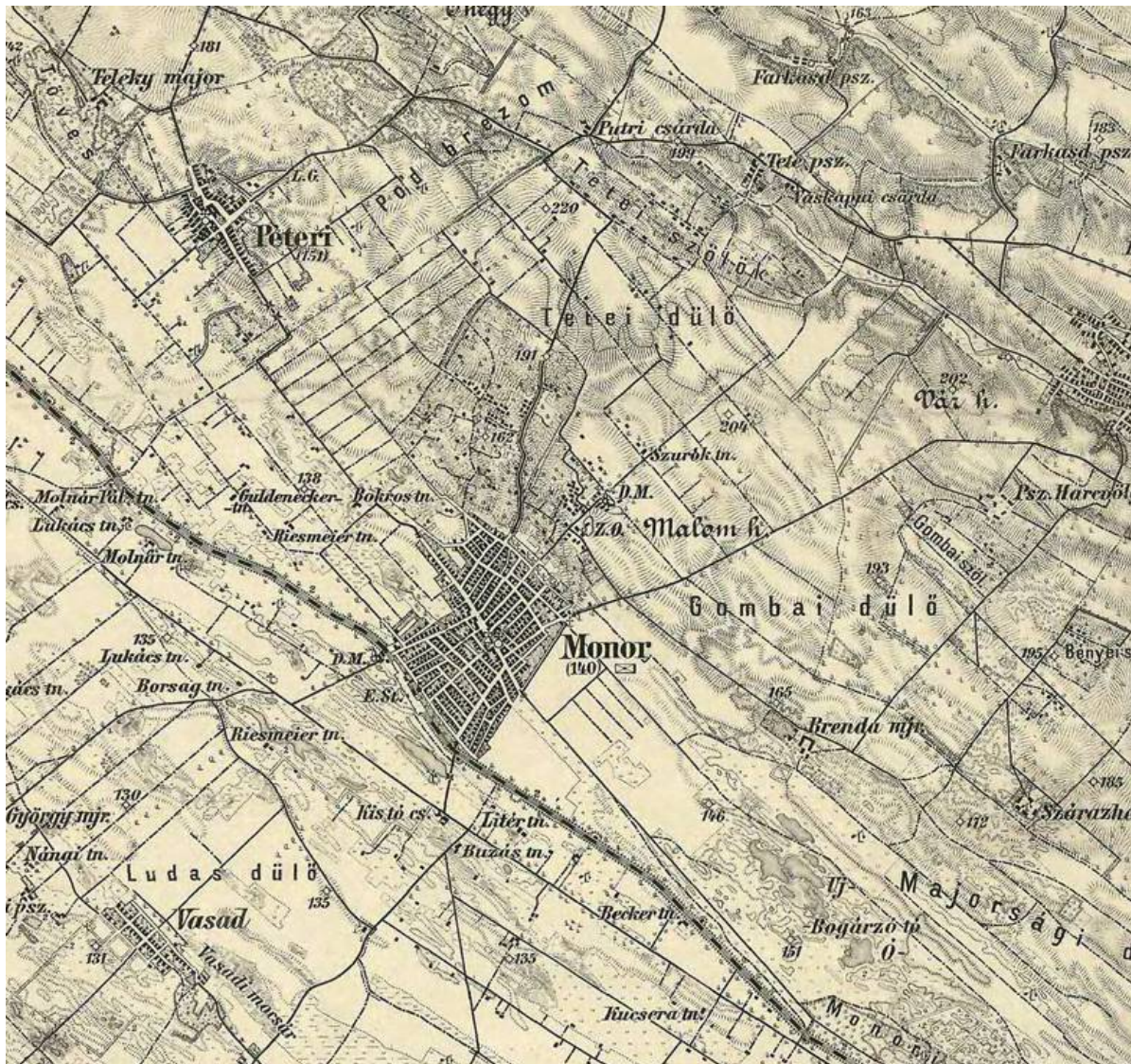


A Strázsahégy ezen a felmérésen, mint Monori-szőlők szerepel. Még mindig az előző felmérésen feltüntetett három út a legjelentősebb a hegyen, de itt már összekötő utak is találhatók köztük. A felmérésen az utak mentén megjelentek a pincesorok, valamint a hegy északi részén - a mai kilátó közelében - néhány lakóház is. Már ebben az időszakban kialakultak azok a pincefalvak, melyek a mai napig megtalálhatók a Strázsahégyen. A szőlőhegy keleti határában a XIX. századi modernizáció eredményeként megépült egy téglagyár, amelyre a mai Téglagyári-pincék elnevezés is utal. A hegy körül szántóterületek voltak (Monori-földek), a nyugati határában egy keskeny sávban gypet jelöl a térkép. A hegytől északra fekvő erdőterület Péteri-erdő néven szerepel, ezen a felmérésen már sokkal kisebb a területe, mint az előzőn, helyét szántóterületek vették át. Monor környékén ekkorra számos szőlőtermő terület alakult ki: a Monori-szőlőktől északra a Péteri-szőlők és az Öreg-szőlők, észak-keletre a Madi-szőlők és a Tetei-szőlők, keletre a Gombai-szőlők és a Benyei-szőlők, ám a környék legnagyobb szőlőtermő területe a monori maradt.

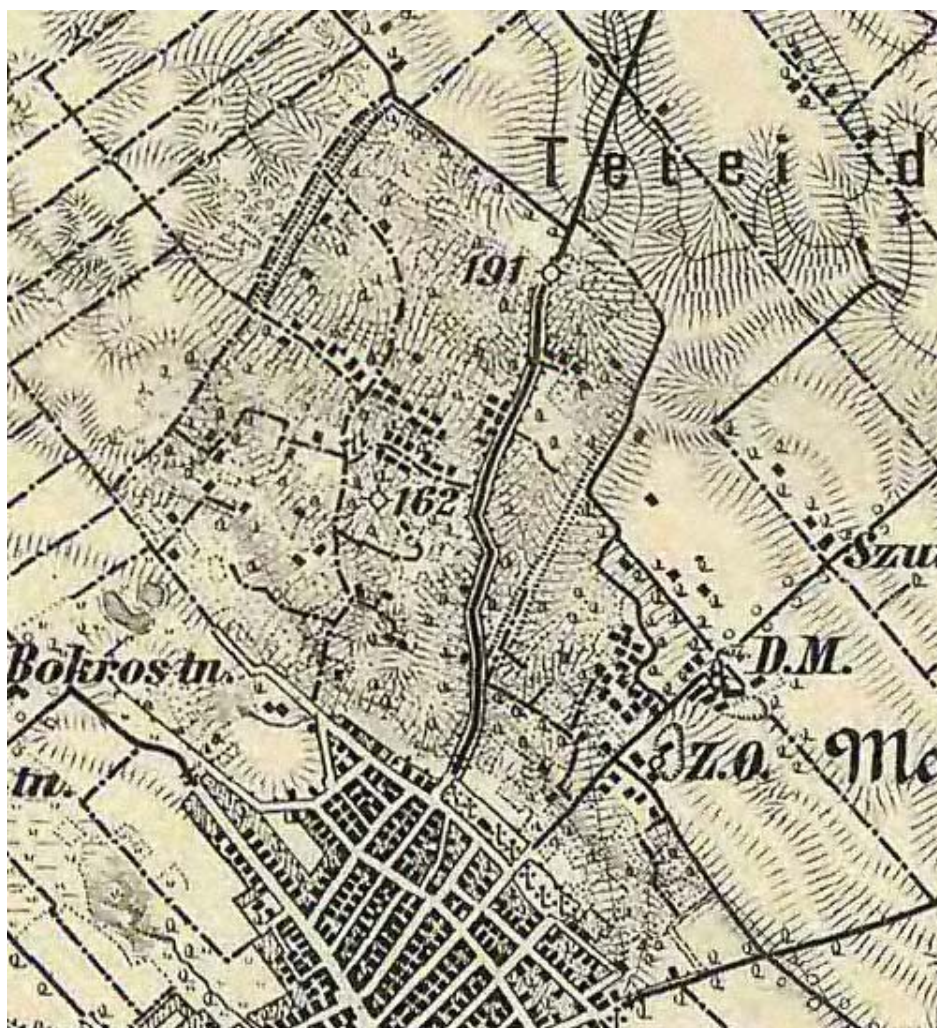


III. katonai felmérés (1883)

A második és a harmadik katonai felmérés között 22 év telt el. Monor mérete nem változott jelentős mértékben, a térkép két templomot jelöl a város területén. Környékén ekkorra két gőzmalom is épült: az egyik a településtől dél-nyugatra, a vasút mentén, a másik a szőlőhegy keleti részén, a téglagyártól északra. A környékbeli tanyák egy része megmaradt (például a Bokros tanya), továbbá számos új is létrejött (például a településtől nyugatra a Reismeier tanya és a Guldenecker tanya, északra a Szurók tanya). A település körüli területhasználat nem változott nagymértékben, keletre a szántók az uralkodók, délre a rétek és a vízállásos területek, nyugatra a mocsarak és a szántók váltakozása jellemző.



A harmadik katonai felmérés a szőlőhegyet Malom hegyként jelöli. A második felméréshez képest növekedett a pincék száma, már nem csak a pincesorokban, az utak mentén, hanem elszórva, a hegy egész területén is megtalálhatóak. (Ebben az időszakban alakultak ki a hegy jellegzetes pincefalujai.) A hegyen átvezető utak közül a Mendei utca nyomvonalán haladó volt a fő közlekedési út, a többi csak alsóbb rendű dűlőút volt. A hegyet továbbra is szántóterületek veszik körül (Tetei dűlő, Gombai dűlő), amelyeken az előző felméréshez képest a dűlőutak hálózata sűrűbbé vált.



A harmadik felmérés óta eltelt időszak:

A harmadik katonai felmérés óta eltelt bő száz év alatt a Strázsa-hegy sok változáson esett keresztül. A terület felhasználásokban bekövetkező változások a történelmi korszakokra vezethetők vissza (háborúk, „téjesztések”, majd a rendszerváltást követően a kisebb családi szőlők felhagyása). Ennek megfelelően szőlőterületek száma kezdetben csak kis mértékben, majd - a rendszerváltást követően - rohamosan csökkent, s teret nyertek a felhagyott bozótos- illetve parlagterületek.

A XX. század közepéig a pincefalvak mellett még csak néhány présház volt épült a hegyen, a pincefalvakon kívül csak elszórtan helyezkedtek el egyéb épületek. Az 1990-es évekre számos új hétvégi ház, szerszámkamra, gazdasági épület épült, ekkora alakult ki a Strázsahegy teljes épületállománya. (ld. légifotók) Az ezt követő időszakban érdemben nem nőtt a pincék, présházak száma. Az elmúlt 20 évben számos pince állapota leromlott, sok közülük összedőlt. Helyettük „alkalmi” anyagokból készült, a tájba nem illő, összetákolt „lakóépületek” jelennek meg, megváltoztatva a teljes területhasználatát a Strázsahegy egyes részeinek (pl. Vögykút, Laposhegy déli része).

Úthálózati szempontból a (Szt. Orbán térre vezető) Strázsahegyi dűlő jelentősége megnő, mely a pincefalun keresztül kapcsolódik a hegy tengelyét jelentő Mendei úthoz. A korábbi időszakokhoz képest megnövekszik az összekötő utak száma, ezeken keresztül fel van tárva a szőlőhegy nagy része. (Azonban a hálózati kapcsolatokban még mindig sok hiányosság fedezhető fel: autóval szinte járhatatlan keskeny, szűk utak, zsákutcak, közös útkapcsolattal nem rendelkező szomszédos területek. A kusza úthálózat rendezését nehezítik az elmúlt évtizedekben megindult beköltözési folyamatok.



Készítette a HM Térképészeti NKft.

Monor, Strázsahegy, 1950 - légifotó (Forrás: HM Térképészeti NKft.)



Monor, Strázsahegy, 1989 - légifotó (Forrás: HM Térképészeti NKft.)

2.2.2. A STRÁZSA-HEGY MAI SZERKEZETE

Egy település tájszerkezetét főként a domborzati-, vízrajzi- és egyéb természeti adottságokhoz alkalmazkodó területhasználati foltok, beépített területek, valamint az azokat összekötő, elválasztó, vagy átszelő vonalas elemek alakítják. A monori Strázsa-hegy a Monori-Irsai-dombság része, mely a Gödöllői-dombság folytatásaként nyúlik be az Alföld síkvidékeibe, ennek megfelelően tagolja a síkvidékeken elterülő szántókat, erdőket.

A Strázsa-hegy hagyományosan több szerkezeti egységre osztható. Ezen részegységek nevei többségében magukon viselik a szőlőművelésből adódó „hegy” szót (Malomhegy, Kutyahegy, Temetőhegy, Laposhegy, Alsó- és Felső-Strázsa), kivétel ezalól a Völgykút és a Forrás.

A hegyen alapvetően az észak-dél irányú tagoltság a jellemző, az ezeket elválasztó vonalas szerkezeti elemek a Szt. Orbán térre vezető Strázsahegyi dűlő, a Mendei út, valamint a Bajcsy-Zsilinszky utca. Ezen sugarasan elhelyezkedő tengelyek végpontja Monor központjába mutat, s egyenletes távolságban oszlik el a Péteribe és Gombára vezető országos mellékutak között.

A Strázsa-hegy északi részén az észak-dél irányú tagolódást felváltja a kelet-nyugati irány, a Felső-strázsa területét a Locsodi utca, az Izabella utca és az Oportó dűlő tagolja.

A hegy déli részén elhelyezkedő természetes szerkezeti elem a Völgykút déli részén húzódó Nyugati övcsatorna, mellyel párhuzamosan az elmúlt években közlekedési útvonalak alakultak ki.



Monor, Strázsa-hegy – Ortofotó (Google Earth)

Az elmúlt évek változásai, a Strázsa-hegy déli részének lakóterületként történő használata jelentősen átalakították a hegy szerkezetét. A zártkerti szőlőterületek visszaszorulásával egyidőben olyan utakkal sűrűn szabdalt, kis részegységekből álló területek jöttek létre, melyek révén a terület, jelentős elaprózódáson ment keresztül.

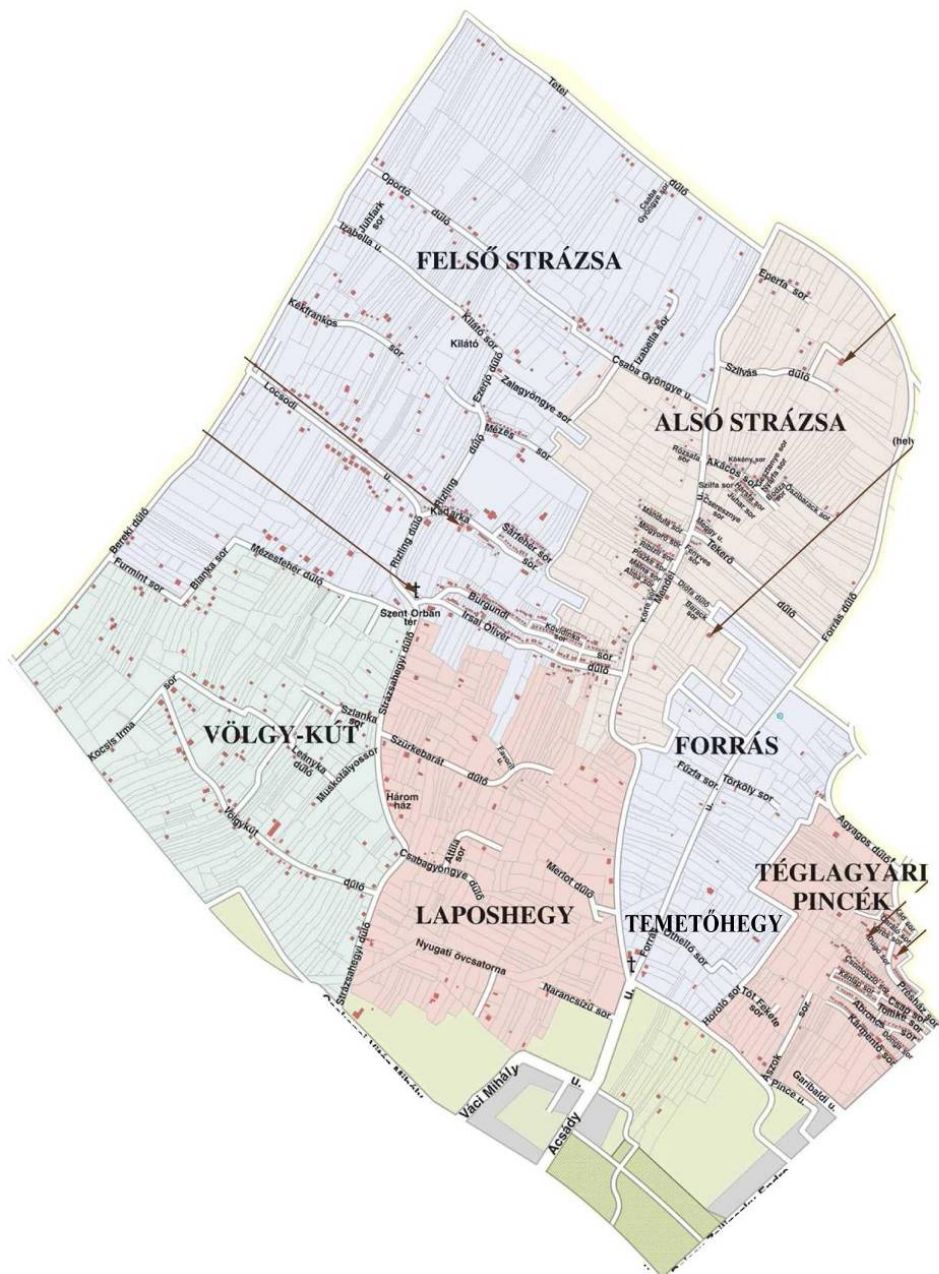
2.3. TERÜLETFELHASZNÁLÁS, TERÜLETHASZNÁLAT, ÖVEZETI RENDSZER

2.3.1 TÁJHASZNÁLAT, TERÜLETHASZNÁLATOK

A terület rendkívül változatos tájhasználattal rendelkezik, a különböző területhasználatok egy sajátos, mozaikos tájszerkezetet hoztak létre. Ez a mozaikos tájszerkezet jellemzi mind a Strázsahegy egészét, mind az egyes részterületeit.

A Strázsahegy 7 részterületre osztható, ezen egységek beszédes nevekkkel rendelkeznek, melyek a korábbi területhasználatokra engednek következtetni. Az egyes részek az alábbiak, melyek területhasználatait a továbbiakban részletezzük:

- Felső-Strázsa
- Alsó-Strázsa
- Völgykút
- Laposhegy
- Temetőhegy
- Forrás
- Téglagyári-pincék



A korábban szinte a hegy teljes egészét borító szőlőterületek jelentősen visszaszorultak, jelenleg a hegy csupán mintegy 30-40%-án művelnek szőlőt, s a szőlő- és gyümölcssterületek együttes aránya is csak kevéssel haladja meg az 50%-ot. Ennek fő oka, hogy korábban többségében családi kisparcellás szőlőművelést folytattak, ám az elmúlt évtizedekben a fiatalabb generációk nem kívánták folytatni a családi örökséget, s felhagyták ezen területeket. Az apró, 2-3000 m²-es birtokok többsége így lett gazdátlan, ezen területek ma parlagon hevernek, vagy elbozósodtak.

A családi birtokok felhagyásával párhuzamosan az elmúlt évtizedben egy ezzel ellentétes irányú folyamat is beindult. Mind az országban, mind Monoron divatba jött a szőlészet-borászat, rangja lett a minőségi boroknak, s a bortermő vidékeknek, így Monoron is egyre többen kezdtek el (újra) foglalkozni hobbiborászattal. Ezzel párhuzamosan a borászatból élő emberek - akik a Strázsahegy fejlesztésén munkálkodnak - újabb földeket vásároltak, s több helyen új szőlőt telepítettek.

Ennek megfelelően az elmúlt évtizedekben a Strázsahegy birtokszerkezete is átalakult: az elaprózódott kis családi birtokok egy részén nagyobb birtokok jöttek létre, míg nagy részükön teljesen megszűnt a szőlőművelés, helyükön parlag-, bozót- és „lakóterületek” alakultak ki. A bozótos és a parlagterületek főleg a hegy peremvidékein (északi- és délnyugati területek) jellemzőek, de számuk azon területeken is nő, ahol egyre inkább elterjednek a lakó- és üdülőfunkciók (déli területek, a belterület szomszédságában).

A szőlőterületek nagy része a hegy közepén koncentrálódik: a pincefalvaktól északra, a Mendei út - Irsai Olivér dűlő - Locsodi út - Bereki dűlő - Csabagyöngye út által határolva. Emellett nagyobb összefüggő szőlőterület található a hegy északkeleti (Akác sor környékén), valamint keleti részén (Forrás dűlő és Téglagyári pincék között). A szőlőművelési módok között egyaránt megtalálhatók a kordonos- (alsókordonos, felsőkordonos), valamint gyalogművelési módok (fejművelés, bakművelés).

A hegy külső területein (északi, keleti és nyugati szélén egyaránt) találhatóak 2-4 hektáros, egybefüggő szántóterületek, összességében azonban a szántóföldi növénytermesztés nem jellemző területhasználata a Strázsahegynak. A szántóterületeken többségében kalászosokat és kukoricát termesztenek.

A korábban taglalt demográfiai illetve vándorlási folyamatok (*ld. 4.2. fejezet*) miatt mind jobban teret nyernek a lakóterületek is. Ezek Monor belterülete felől kiindulva észak felé terjeszkednek, mára a hegy alsó negyedét-harmadát foglalják el. Meg kell jegyezni, hogy a hegy szerkezeti tengelyei, fő közlekedési kapcsolatai mentén (Strázsahegyi dűlő, Mendei út) jóval északabbra jutottak, mint átlagosan. (pl. a Strázsahegyi dűlő mentén a Szt. Orbán térnél is találkozhatunk lakóházzal, míg a hegy egyéb részein körülbelül a Szürkebarát dűlő magasságában húzható meg a lakóterületek északi határa.).

Hasonlóképpen nő az üdülőházak száma, ezek egy része a hegyen elszórva található (s a présházak, pincék átépítésével jött létre), másik részük a lakósorokba beépülve koncentráltan van jelen.

A Strázsahegy nem bővelkedik felszíni vizekben, a területen található egyedüli felszíni víz a Nyugati övcsatorna, mely nyugat-kelet irányban halad át a hegy déli részén. A csatorna vízhozama rendkívül változó, csapadékmentes időszakokban szinte teljes kiszárad. Fontos emellett megemlíteni a forrást, mely komoly turisztikai potenciállal bír.

FELSŐ-STRÁZSA

A hegy északnyugati részén található terület egység. A Felső-Strázsa a Strázsahegy szőlőterületekkel legjobban ellátott része, a szőlőműveléssel érintett területek aránya meghaladja a 60%-ot. A Felső-Strázsa egyes részein ez az arány jóval magasabb, ám a terület északi részén, a Tetei dűlő mellett sok a felhagyott, gondozatlan elbozósodott terület. A szőlőterületek nagy része művelésben tartott, szépen gondozott terület, csak kevés elhanyagolt, gazos (gazdátlan) szőlő található a hegy, ezen részén. Ennek megfelelően a terület épületállománya is megfelelően karban van tartva, az épületek többsége gondozott, tájba illő épület. A területen lakóépületekkel csak elvétve találkozhatunk.

A Felső-Strázsa területén több fontos idegenforgalmi érték található. Itt helyezkedik el két pincefalu (a Strázsahegy 5 pincefalujából), a szőlőhegy kapujaként működő Szt. Orbán tér, s a hegy tetején található a Strázsahegyi kilátó is, melyről a Budai-hegyektől az Alföldig a teljes térség belátható.



Monor, Strázsa-hegy – Ortofotó (Google Earth)

ALSÓ-STRÁZSA

A hegy északkeleti része az Alsó-Strázsa, melyen - a hegy egészéhez viszonyítva - szintén sok helyen művelnek szőlőt. (A szőlővel borított területek aránya itt is közel 50%.) A művelt szőlőterületek főleg a pincefalvak környezetében (Irsai Olivér dűlő-Mendei út által határolt rész), valamint a Szilvás dűlő és az Akácós dűlő környezetében helyezkednek el. Az Alsó-Strázsa északi és keleti részein sok helyen parlag- és bozótos területek találhatók, a délkeleti részen pedig egy nagyobb összefüggő szántóterület helyezkedik el.

A terület rész északi részén, az Eperfa sor környezetében egyre több lakóépület található, ezeken a részen kisebb összefüggő lakóterület alakult ki.

Az Alsó-Strázsa turisztikai értékei közé sorolandók a Mendei út és az Akácós sor melletti pincefalvak, valamint a Szilvás dűlő mellett elhelyezkedő Bodor borház.



VÖLGYKÚT

A hegy délnyugati részén helyezkedik el Völgykút, mely már csak részleteiben hasonlít az egykori szőlőhegyre. A statisztikák szerint a szőlőtermő területek aránya alig haladja meg a 25%-ot, ám a terület bejárása során még rosszabb képet kaptunk, már csak apróbb foltokban találhatunk művelt szőlőt.

A Völgykút a Strázsahegy egyik legdélebbi része, mely közvetlenül a belterület szomszédságában helyezkedik el. Ennek megfelelően a hegy ezen részét érintik legjobban a kiköltözési, „szőlőmösödési” folyamatok. A Völgykút tengelyét adó Völgykút dűlő Monor egyik szegénynegyedévé vált. A dűlő keleti részén (mely a belterülethez közelebb esik) egymás mellett sorakoznak az egykori préházakból átalakított, illetve újonnan épített lakóházak, melyek többsége igencsak rossz állapotban található. A Völgykút dűlő nyugati részén kevesebb lakóingatlan található, ám szőlőterületekkel itt is csak elvétve találkozhatunk, helyette üdülő- vagy felhagyott parlagterületek terülnek el az út két oldalán.

A területre beköltözők életmódja, társadalmi helyzete jól tükröződik környezetük területhasználatában. A lakóterületek mellett nagyon magas a parlagterületek aránya, szinte a Völgykút egészére a lepusztultság, elhanyagoltság a jellemző.

A lakó- és üdülőterületektől távolabb eső nyugati részeken szántóföldek helyezkednek el.



LAPOSHEGY

A Strázsahegy déli részén található területet kettősség jellemzi: a lakóterületek terjedése mellett még mindig jelentős részét hasznosítják szőlőtermesztéssel. Ennek fő oka a belterület közelsége, mely a „beköltözési” folyamatot elindította az amúgy nagy arányú szőlőterületekkel rendelkező Laposhegyen.

A Strázsahegy dűlő keleti oldalán elhelyezkedő telkek többségét lakóingatlanként használják, s az innen nyíló dűlőkben (Csabagyöngye dűlő, Attila sor, Szürkebarát dűlő) is szinte kivétel nélkül lakóépületek helyezkednek el. A lakóépületek mellett nagy arányban találhatunk üdülőtelkeket is. Külön egységként kezelhető a Nyugati övcsatornától délre található terület, mely a belterülettel egybenőtt, így tisztán lakóterületként funkcionál.



A Laposhegy utakkal kevésbé feltárt részein még kiterjedt szőlőterületekkel találkozhatunk, azonban ezeken a területeken is megfigyelhetők a felhagyott szőlők, az elbozótosodott- illetve parlagterületek.

TEMETŐHEGY

A Strázsahegy déli részén, a temetőtől északra helyezkedik el a Temetőhegy, melyet a Laposhegy és a Téglagyári pincék fognak közre. A területet az Forrás dűlő választja ketté, ennek két oldalán két, egymástól markánsan eltérő használatú terület helyezkedik el.

A Forrás dűlő és a Mendei út között elhelyezkedő területek egy részét hétvégiházak kertjeként használják, ám sokfelé találhatunk felhagyott, bozotos területeket is. A Forrás dűlőtől keletre jóval rendezettebb a terület: itt többségében lakó- és szőlőterületek terülnek el. A Laposhegy déli része szomszédos a város belterületével, ezek szinte már teljesen összenőttek. Ennek megfelelően nagyon magas itt a lakóépületek aránya. A Völgykúttal ellentétben azonban itt már nem csupán a lecsúszott, szegényebb rétegek költöznek ki, hanem a jobb módú középosztálybeliek új lakóházai is megtalálhatóak. A lakóterületektől északra szépen gondozott, művelt szőlőterületek helyezkednek el.

FORRÁS

A Strázsahegy legkisebb egysége, melyet az Alsó-Strázsa, a Temetőhegy és a Téglagyári pincék vesznek körbe. A Forrás nagy részét műveletlen parlagok borítják, csupán a Téglagyári pincék felé közeledve, a keleti részen helyezkednek el szőlőműveléssel hasznosított telkek.

Összefüggő lakóterülettel nem találkozhatunk, lakóépületek csak elszórva helyezkednek el a Forrás keleti oldalán.

A terület a Strázsahegyi forrásról kapta nevét, mely jelenleg kiapadt, azonban a hegy fejlődése esetén fontos turisztikai célpont lehet az ide látogatók számára.

TÉGLAGYÁRI PINCÉK

A Strázsahegy keleti oldalán, az egykori téglagyár mellett találhatjuk meg a Téglagyári pincéket. A terület a pincefalu mellett magába foglalja az attól nyugatra illetve délre elterülő szőlőket. Ennek megfelelően a terület szőlőborítotttsága igen kedvező, az Alsó- és Felső-Strázsa mellett itt a legnagyobb a megművelt szőlőterületek részaránya.

Itt találhatjuk meg a Strázsahegy legnagyobb pincefaluját, ahol 9 párhuzamos utcában sorakoznak egymás mellett az építészetileg értékes pincék.

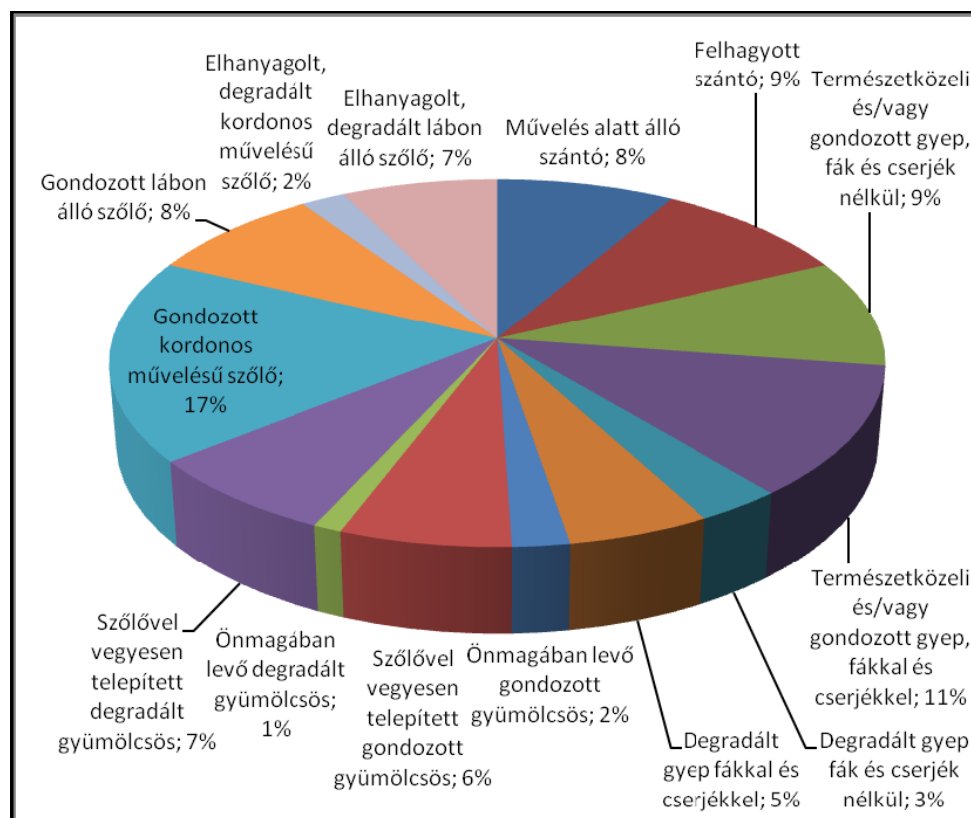
A terület déli része (Téglaházi dűlő, Garibaldi sor) közel helyezkedik el a belterülethez, ezek egy része lakóterület, másik része pedig felhagyott, elbozotosodott parlagterület.

A Strázsahegy egyes részeinek területhasználatait az alábbi táblázat tartalmazza:

	Szántó	Gyep fák és cserjék nélkül	Gyep fakkal és cserjékkel	Gyümölcsös	Gondozott lábon álló szőlő	Kordonos szőlő	Lábon álló szőlő	Összesen
Alsó-Strázsa	16%	8%	15%	4%	10%	22%	16%	91%
Felső-Strázsa	18%	5%	6%	2%	12%	24%	23%	90%
Forrás	32%	4%	11%	0%	11%	21%	17%	96%
Laposhegy	9%	18%	25%	1%	4%	18%	8%	83%
Téglagyári pincék	11%	14%	15%	1%	10%	31%	11%	93%
Völgykút	23%	10%	18%	4%	3%	12%	13%	83%
Temető-hegy	16%	20%	15%	2%	7%	15%	14%	89%

Forrás: Összegző tanulmány a strázsahegyi pincekataszter eredményeiről

(Elycon Kft., 2011.)



Forrás: Összegző tanulmány a strázsahegyi pincekataszter eredményeiről
(Elycon Kft., 2011.)

2.3.2. ÉPÍTETT KÖRNYEZET

A Strázsahegy épített környezete rendkívül változatos. A népi építészeti értékkel bíró, hagyományos kialakítású pincéktől a modern lakó- és üdülőépületeken keresztül a lepusztult présházakig és a vegyes anyaghasználatú, helyben összetákolt házakig széles a paletta.

PINCEFALVAK

A Strázsahegyen jelenleg 5 pincefalva lelhető fel:

- Szt. Orbán tér és Mendei út között húzódó pincefalva - Felső-Strázsa (*Irsai Olivér dűlő, Burgundi sor, Kövidinka sor*)
- Szt. Orbán tértől északra elhelyezkedő pincesorok - Felső-Strázsa (*Kadarka sor, Sárfehér sor*)
- Mendei úttól nyugatra elterülő pincefalva - Alsó-Strázsa (*Körte sor, Alma sor, Málna sor, Piszke sor, Ribizli sor, Mogyoró sor, Mandula sor*)
- Mendei úttól keletre elhelyezkedő pincefalva - Alsó-Strázsa (*Akác sor, Hársfa sor, Juhar sor*)
- Téglagyári pincefalva (*Kármentő sor, Donga sor, Abroncs sor, Töltike sor, Csap sor, Kénlap sor, Csomoszló sor, Présház sor, Dugó sor, Prés sor, Daráló sor, Kád sor*)

A pincefalvak mindegyike hagyományosan népi építészeti értékeket hordoz magán. Egyediségüket, turisztikai értéküket növeli, hogy egy-egy pincefaluban 50-200 pince található, melyek 2-5 pincesorban, szorosan egymás mellett helyezkednek el. A pinceépületek rendkívül változatos formákat öltenek, ám alapvetően 6 alaptípusba sorolhatók, melyek egymáshoz illeszkedve harmonikus összképet eredményeznek.

A pincefalvak állapota az elmúlt 10-20 évben jelentősen romlott, ma már csak mintegy 50-100 pince maradt meg eredeti állapotában illetve lett annak megfelelően felújítva - a helyi építési szabályzat előírásai ellenére.

A legismertebb és leglátogatottabb pincefalva a Szt. Orbán tértől keletre terül el. Frekvenciált fekvésének, jó megközelíthetőségének köszönhetően nagy idegenforgalmi potenciállal rendelkezik, a látogatók többsége ide érkezik. Központi fekvése, a városhoz való közelsége egyben hátrány is, az elmúlt időszak trendjének megfelelően itt is megjelentek a „beköltözők”, s a lakásként használt pincék, valamint a rendezetlen környezet jelentősen rontja a pincefalva összképet.

A pincék többsége családi illetve hobbipinceként működik. Kivétel ezalól az egykori Kele-pince, mely ma Cimbora Borházként a hegy borturisztikai és kulturális szolgáltatásait próbálja fellendíteni.

A Kadarka sor és a Sárfehér sor pincéi északabbra találhatók, a kilátóhoz vezető úttól keletre. Ezen pincefalu kisebb méretű, ám több vendégváró pince is található benne. A beköltözések teljes mértékben elkerülték, a pincék lakóházként való használata nem jellemző. Az itt működő pincészetek céltudatosságát, törekvéseit jelzi, hogy a pincefaluba burkolt út vezet.

A Mendei úttól nyugatra elterülő pincefalu az előző kettőnél kisebb jelentőségű, ám szintén népi építészeti értékek hordozója. A várostól távolabb eső fekvésének köszönhetően látogatottsága nem nagy, vendégváró pincészetek sem találhatók benne. „Lakópincék” nem jellemzők a területre, azonban az épületek átalakítása, hétvégiházként való használata miatt csak kevés pince maradt meg eredeti formájában.

A Mendei út keleti oldalán elhelyezkedő pincefalu maradt meg leginkább eredeti formájában. Félreeső fekvésének köszönhetően az itt található pincék nem estek át drasztikus átalakításon, többségük megtartotta hagyományos homlokzati osztását, s ezek esetében az eredeti anyaghasználat is megmaradt. Ezeknek köszönhetően ma a pincefalu a Strázsahegy legérintetlenebb része, mely eredeti formában megőrizhető a jövő számára is.

A Téglagyári pincék a Strázsahegy legnagyobb kiterjedésű pincefaluját alkotják. A pincék többsége hobbiborászatként működik, azonban több magas színvonalú vendégváró pince is jelen van. A területen sok részben vagy egészben átalakított pince található, melyek építészeti értéket már nem képviselnek, azonban a pincefalu nagy kiterjedése miatt még így is jelentős a védendő pincék száma.

A belterület közelsége, valamint a burkolt úton történő megközelíthetőség miatt a téglagyári pincék között is nagyobb számú lakott pince található, a pincefalu védelmének érdekében cél a további beköltözések megakadályozása.

A Strázsahegyen az eredeti állapotban megmaradt pincék a következő alaptípusokba sorolhatók (az A.D.U. Építész Iroda 1995-ben készített tanulmánya alapján):

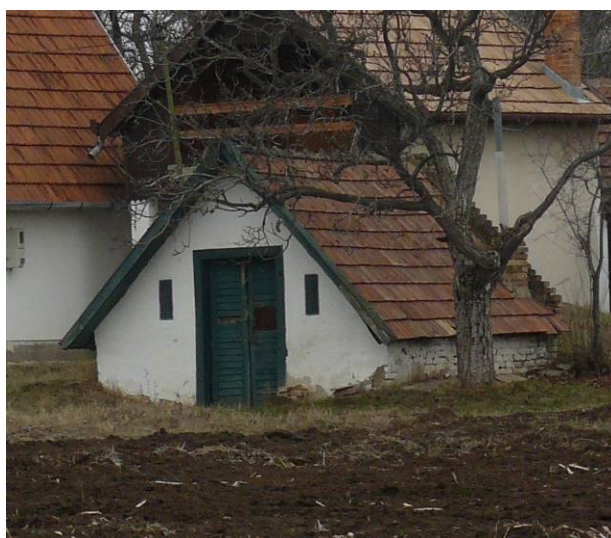
0. típus

A „0” változat esetében épületről még nem beszélhetünk, mert csak a pincegádor ajtaja áll ki a földből, téglafalba foglaltan.



1-es típus

Oromzatos, alacsony, „kunyhó” jellegű épület. Utcafrontra merőleges nyeregtetővel. Csak az épület tengelyében van megfelelő belmagasság. Náddal, cseréppel fedett; vályogtégla, téglafalazatú.



2-es típus

Teljes belmagasságú, de alacsony és ezért mennyezet többnyire nincs benne eredetileg. A tető mindig kontyolt, elsősorban náddal fedett, de az átalakítottakon már cserépfedés van. Csak ajtaja van és szellőzése. A falazat anyaga: vályogtégla, sarokerősítéses sárfal, esetleg tégl.



3-as típus

Teljes belmagasságú oromzatos épület utcára merőleges nyeregtetővel. Eredetileg náddal fedett szintén, de többnyire már cserépfedésű. Rendszerint csak ajtaja van szellőzővel, esetenként egyoldali kisméretű ablak.



4-es típus

Deszkaoromzatú, nyeregtetővel fedett. A deszkaoromzat azért született, mert a sárgerenda túlnyújtásával a tetőt meghosszabbították, így fedett előtér keletkezett, amit oszlopokkal támasztottak alá, vagy csak könyökfákkal erősítették, esetenként mindkettő nélkül készült (esetleg az idők folyamán „kikopott” az alátámasztás). Az oszlopok többnyire fából készültek, ritkábban téglából. A tönkrement deszkázatot sok esetben utólag rombuszfával leburkolták. Az épületek mérete nagyobb és a fedett résszel kibővülve mindenféle időjárás esetén jól használható. Ezeken az épületeken is csak ajtó van szellőzővel, ritkábban kisméretű ablak. A lábazat határozottan megjelenik, legtöbbször téglából, kőből készül, de található eltérő színűre meszelt is.



5-ös típus

Az épület 90°-ban elfordul, utcával párhuzamos nyeregtetővel fedett, de nem épül össze a szomszédos pincékkel, továbbra is önálló épület. A nagyobb homlokzati felületen az ajtó többnyire tengelyben helyezkedik el, s egy illetve - szimmetrikus elrendezésben - két kisebb méretű ablak is megjelenik a nagyobb homlokzati felületen. Általános az erősítő sarok téglapillérek építése, amit a nagyobb méret indokol, a többnyire itt is használt vályogtégla és sárfal esetében.

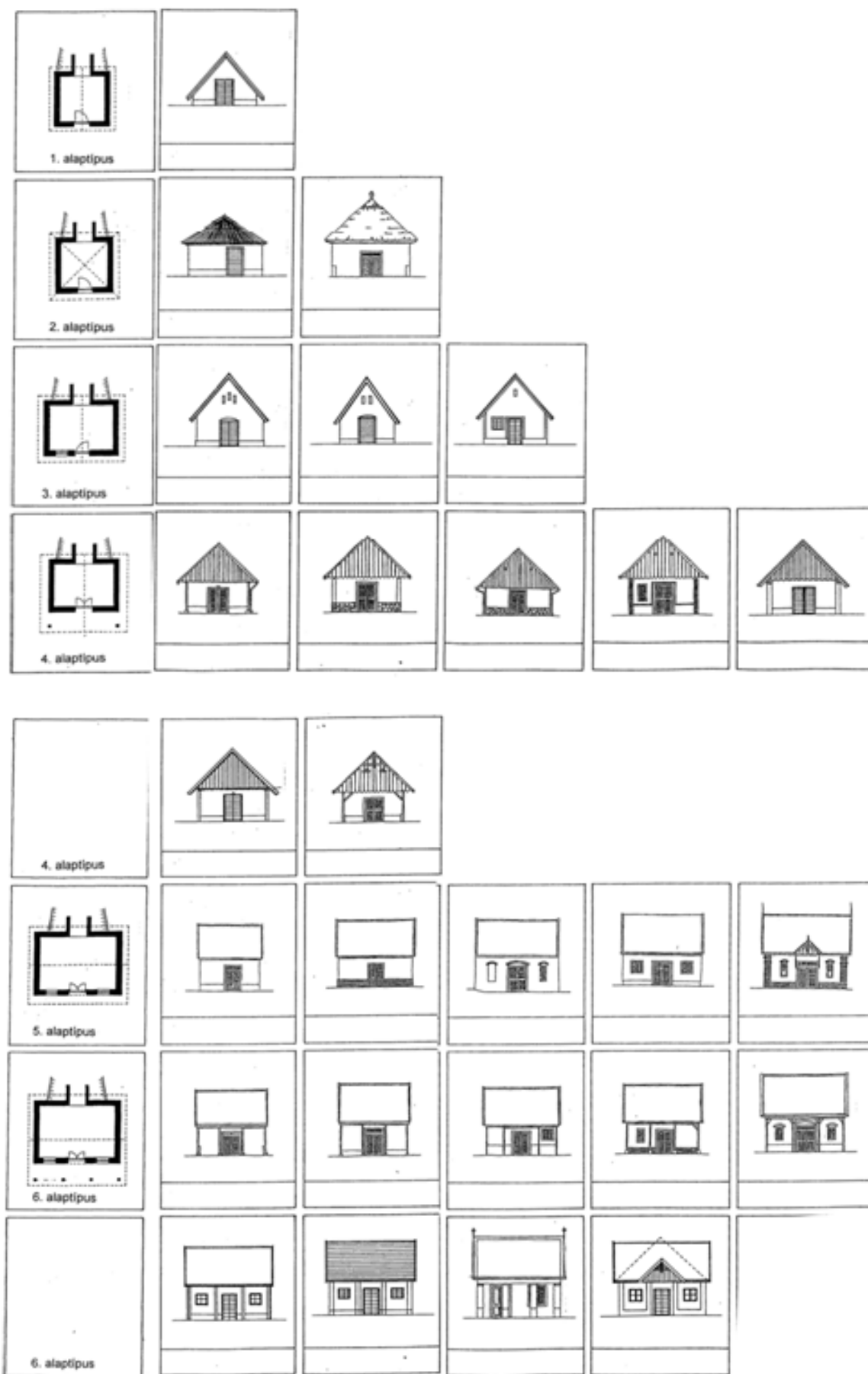
A fejlődés végpontján a bejárat felett kicsi oromzat készül, díszítő motívumokkal, nagyobb méretű csüngőeresszel.

**6-os típus**

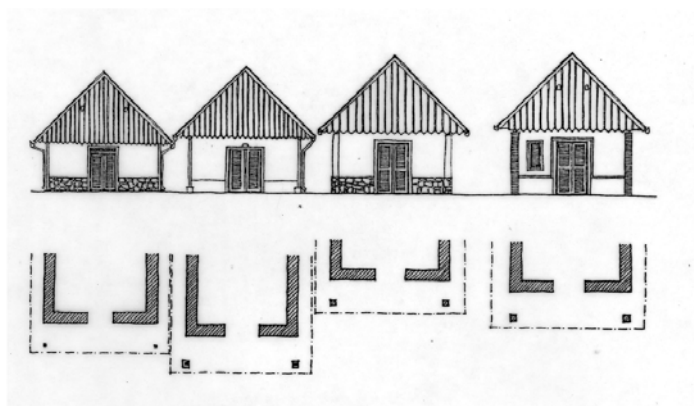
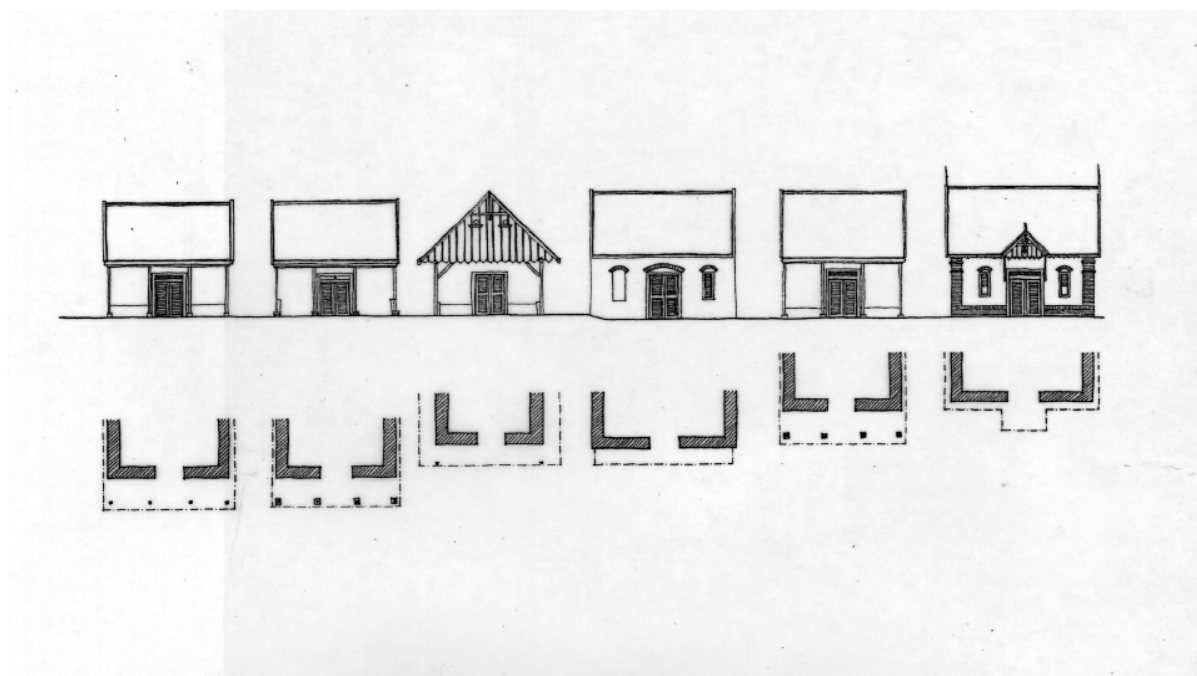
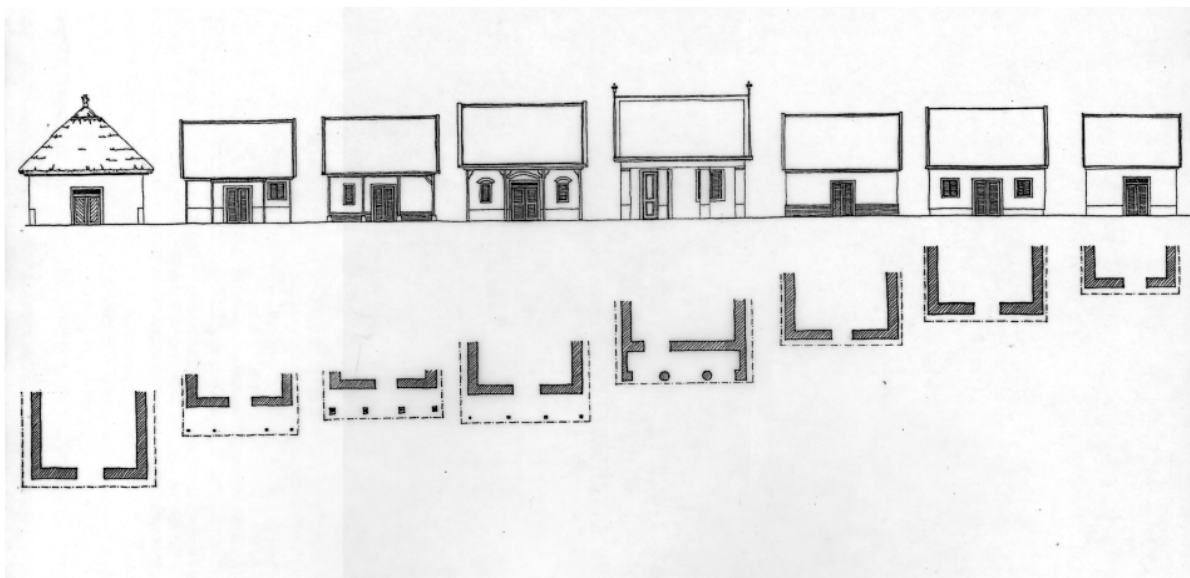
A párhuzamos gerinc adta lehetőséggel kialakult a tornácos elrendezés. A túlfuttatott tető négy fa oszlopra támaszkodik, vagy téglapillérekre. Az épület méretrendje megegyezik az 5. típussal, de a tornác jelentős használati változást tesz lehetővé. A bejárat kiemelt tető itt is megtalálható a legfejlettebb változatoknál.







Építészeti értéket képviselő, eredeti állapotában megmaradt épületek vázlatrajzai
Forrás: A.D.U. Építész Iroda: Pincesorok, Megújítás és rendezés, 1995



Utcaképek

Forrás: A.D.U. Építész Iroda: Pincesorok, Megújítás és rendezés, 1995

EGYKORI ZÁRTKERTI INGATLANOK

A szőlőhegy zárt rendben sorakozó pincefalvait egykor szőlőként használt kertes terület veszi körül. Az egykori zártkerti ingatlanok megjelenése nagyon vegyes. A hegy déli részein alapvetően lakó- (és üdülő) épületek helyezkednek el, ezek között az összetákolt szükséglakástól az újjépítésű kertesházig minden megtalálható. A lakóépületek környezete a lakók életszínvonalával arányos, ennek megfelelően gondozott vagy elhanyagolt.

Az egykori zártkerti présházak egy része eredeti funkciójának megfelelően működik, ezek mellett épültek új présházak is a szőlőterületek között. A présházak másik részét átalakították, s hétvégiházként, üdülőként használják. (A hétvégiházak telkeinek többségén a szőlősorokat kivágták, helyükön kertet, pázsitot alakítottak ki.) Ezen épületek többsége tájba illően jelenik meg, s nem okoz tájképi konfliktust környezetével. A lakásként használt, ún. „pincefoglalások” által létrejött szükséglakások többsége azonban tákolt, ideiglenes bővítményeivel, esetleges anyaghasználatával tájba nem illő, s rendezetlen megjelenésével is rombolja az összképet, s rontja a hegy egységes megjelenését.

KÖZÖSSÉGI (ZÖLD) TERÜLETEK

A Strázsahegyen csak elvétve találhatunk közösségi (zöld)területeket, mivel az itt elhelyezkedő pincék, hétvégi házak - funkciójukból adódóan - amúgy is a közösségi létet erősítik. Legjelentősebb közösségi tér a Szt. Orbán tér, mely a Strázsahegy „kapujaként” működik. A téren padokat helyeztek el, s egy kisebb „zöld teret” alakítottak ki - a terület igazi fejlesztése azonban még várat magára. A hegy másik közösségi tere a téglagyári pincéktől keletre elterülő Bacchus tér, mely nagy mérete által alkalmas a nagyrendezvények lebonyolítására. A Bacchus tér jelenleg még nincs kialakítva állandó jellegű közösségi térré, csupán nagy mérete, kedvező fekvése által nyújt kedvező lehetőséget a rendezvények során.

3. ÉRTÉKVIZSGÁLAT

3.1. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELLEM

Monoron, s így a Strázsa-hegyen sem található védett természeti terület, s nem érinti a Natura2000 hálózathoz tartozó európai közösségű jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület sem.

A 2/2002 (I.23.) KöM-FVM együttes rendelet - az érzékeny természeti területekre vonatkozó szabályokról - 1. melléklete tervezett Érzékeny Természeti Területként (ÉTT) határozza meg a Monor-Irsai halomvidéket, mely magába foglalja a Strázsahegy területét. *(Tervezett ÉTT: ahol jelentős az extenzív mezőgazdasági hasznosítású földrésztelken található élőhelyek száma, de a természeti, táji és kultúrtörténeti értékek jelentősége kisebb, illetve olyan területek, ahol az extenzív gazdálkodás ösztönzésével és támogatásával a terület természeti értéke növelhető, a környezet állapota javítható.)*

A 61/2009 (V.14.) FVM rendelet - az Európai Mezőgazdasági Vidékfejlesztési Alapból nyújtott agrár-környezetgazdálkodási támogatások igénybevételének részletes feltételeiről - rendelkezik az ÉTT felülvizsgálata során kialakított magas természeti értékű területekről (MTÉT). Bár a 25 MTÉT között nem található meg a Monor-Irsai halomvidék, ennek ellenére a településrendezési eszközök felülvizsgálata során figyelembe kell venni ezen adottságokat, s a szabályozás során meg kell teremteni a természetkímélő gazdálkodás feltételeit a területen.

A Strázsahegy területét nem érinti az Országos Ökológiai Hálózat, a terület északi szomszédságában elhelyezkedő erdőfolt az Országos Ökológiai Hálózat Ökológiai folyosójának részét képezi, mely befolyással lehet a szomszédos területek szabályozására.

A terület nem áll helyi természetvédelmi oltalom alatt.

3.2. ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKVIZSGÁLAT

A Strázsa-hegyi pincefalvak évszázados múlttal rendelkező értékek, melyek népi építészeti elemeket hordoznak. Sajnos az elmúlt évtized(ek) káros folyamatai miatt az itt elhelyezkedő értékes pincék egy része leromlott, rossz állapotú, illetve a felújítások során teljesen átalakult. Éppen ezért fontos az eredeti (vagy csak kis részben átalakított) pincék megóvása, az átalakított pincék visszaépítése és a pincefalvak hangulatának, jellegének megőrzése.

Országos védelem

A Strázsa-hegyen országos jelentőségű műemlék épület nem található.

Helyi védelem

Monor város önkormányzatának képviselő-testülete a többször módosított 1/2008. (I.17.) önkormányzati rendeletben rendelkezik a helyi építészeti örökség védelméről. Ennek 1. számú melléklete szerint a Strázsahegyi pincefalvak **nem állnak helyi oltalom alatt**.

A város hatályos szabályozási terve helyi értékvédelmi területként jelöli a szőlőhegyen található pincefalvakat (a Téglagyári pincékre nem terjed ki a helyi területi védelem, csupán a Szt. Orbán tér, valamint a Mendei út mellett elhelyezkedő pincefalvakra), **melyekre vonatkozóan szigorú előírásokat tartalmaz a helyi építési szabályzat**. A szabályozás felülvizsgálása során ki kell terjeszteni helyi területi védelmet a Téglagyári pincefalu területére is.

A helyi építészeti örökség védelméről szóló önkormányzati rendelet egyáltalán nem rendelkezik a Strázsahegy épített értékeiről, így szükséges annak felülvizsgálata. Ennek során a pincefalvak értékes épületeit védetté kell nyilvánítani, szigorú előírásokat kell meghatározni az épületek védelme érdekében. Fontos továbbá a pincefalvak egészének területi védelme, mely a pincefalvak utcahálózatának, telekszerkezetének, beépítési módjának védelmét szolgálja.

4. VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK

4.1 A STRÁZSAHEGY FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA

A Strázsahegy legyen Monor városának emblematikus táji eleme, a város (bor)turisztikai jelképe, a monori turizmus zászlóshajója. Az ismertségét fokozatosan növelő Strázsahegy a turisztikai fejlesztéseken keresztül erősítse a saját és a város szerepét, ám fejlesztései legyenek összhangban Monor fejlődésével, a hegy és a város kölcsönösen segítsék egymást a fejlődésben.

Mindeközben a Strázsahegy ne veszítse el szőlőhegyi arculatát, ügyelni kell arra, hogy a fejlesztések a szőlészet-borászáron alapuljanak. A Strázsahegyen valósuljon meg a hagyományos szőlőtermesztés és a modern beruházások harmonikus egyensúlya: a térség elmaradottságát elkerülendő nagy hangsúlyt kell fektetni a Strázsahegy turisztikai értéknövelésére, ám figyelemmel kell lenni a hegy múltjára, ne vesszenek el a hegy hagyományos értékei a túlzott mértékű fejlesztések következtében.

A Strázsahegyen kerüljön egyensúlyba a természet, a tradicionális gazdálkodás és az idegenforgalom. A város érdeke a kultúrtáj fenntartása mellett a kiegyensúlyozott, fokozatos fejlődés, mely a helyi erőforrások aktiválásán alapul.

Ezzel egy ütemben a város használja ki a Strázsahegy turisztikai potenciálját úgy, hogy közben a kiemelt épített és táji értékek ne sérüljenek. Épüljön ki az a minőségi, szelíd turizmus, mely a hegy újonnan feltárt értékeit mutatja be. A turisztikai fejlesztések során kialakíthatók azok a közösségi terek, melyek kapcsolódást nyújtanak a helyi lakosok és turisták számára.

Az ilyen mértékű fejlődéshez meg kell teremteni a Strázsahegy egységét környezeti-infrastrukturális és humán vonatkozásban egyaránt. Fontos, hogy a város, az ide látogatók és az itt tevékenykedők ne elkülönülő pincefalvakat lássanak, hanem egy komplex, sokrétű, ám részeiben egymást kiegészítő Strázsahegyet. Az itt élők számára közös célként szerepeljen a hegy felemelkedése, összehangolt érdekek mentén valósuljanak meg azok a beruházások, melyek biztosítják a Strázsahegy jövőjét.

A felemelkedéshez a közös akarat, közös munka szükséges, melyben nagy szerep hárul a társadalmi aktivitásra, a civil szervezetekre. Jöjjön létre a Strázsahegyen egy olyan civil közösség, mely felelősséget érez a város és a hegy jövőjéért, s mely kontrollt, s egyben biztosítékot jelent a fokozatos fejlődésre a Strázsahegy egyedi hangulatának megőrzése mellett.

4.2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A Strázsahegy megújításához egy átgondolt, szigorú építési szabályzatra van szükség. Az új szabályzatban el kell különíteni egymástól a pincefalvak területére, valamint a kertes mezőgazdasági területekre (egykori zártkerti területekre) vonatkozó szabályozási előírásokat.

Pincefalvak területe (K-p építési övezet)

A különleges terület – pincefaluként szabályozott területek telkein fontos az épületek funkciójának pontos meghatározása és a beépítési paraméterek nagyon részletes leszabályozása. A pincefalvak területén csak a

szőlőfeldolgozáshoz kapcsolódó, a szőlészet-borászat technológiájához köthető gazdasági és kiszolgáló épületek helyezhetők el.

A minimálisan kialakítható telekméret, építési mód, beépítési százalék mellett - az épületállomány megóvása végett - nagy hangsúlyt kell fektetni az épületek megjelenésére is. Szigorú előírásoknak kell rendelkezni az épületek tér- és tömegalakításáról, a burkolatok és a tetőfedés megfelelő anyaghasználatáról, a homlokzatok kialakításáról (nyílászárók helye, mérete) és színvilágáról, valamint a maximális építmény-, homlokzat- és gerincmagasságról.

A pincefalvakat helyi területi védelem alá kell helyezni, emellett a szabályozás során ki kell jelölni a megtartásra, átalakításra vagy bontásra érdemes épületeket. A pincesorok egységes képének és hangulatának megőrzése miatt a pincefalvak területén kerítés építése tilos!

A központi pincefaluban biztosítani kell a lehetőséget a Szt. Orbán tér rendezvénytérre alakításához – ehhez az adott területeken építési tilalmat kell előírni, s az önkormányzat számára elővásárlási jogot fenntartani. (A Szt. Orbán tér zöldterületként, vagy különleges beépítésre nem szánt - fásított köztérként szabályozandó.)

Egykori zártkerti területek

Az egykori zártkerti területek művelés alatt tartása, a lakó- és üdülőfunkciójú épületek terjedésének visszaszorítása csupán szabályozási eszközökkel csak nehezen biztosítható, azonban minden ilyen lehetőséget meg kell ragadni szőlőhegy fenntartásához. Az egykori zártkerti területek egységesen kertes mezőgazdasági területként szabályozandók, ezen területfelhasználáson belül el kell különíteni egymástól az eltérő beépítési paraméterekkel rendelkező övezeteket. (Le kell határolni továbbá azokat a szőlőterületeket, melyek többségében a pincefalvakban található pincékhez tartoznak. Ezen területek külön övezetet alkotnak, az övezetben építési tilalmat kell előírni.)

Fontos szabályozási lehetőség a műveléshez kötött építési jog, melynek alkalmazása során a telkek csak abban az esetben építhetők be, ha a telkek legalább 60%-át szőlő- illetve gyümölcskultúrák borítják. A szőlőhegy fenntartását szolgáló további szigorítás, hogy a lakófunkciójú épületek csak bizonyos telekméret (pl. 1 ha) elérése esetén létesíthetők. (Így biztosítható, hogy csak azok költözzenek ki a Strázsahegyre, akik szőlőműveléssel, borászattal illetve az ehhez kapcsolódó vendéglátással foglalkoznak.) A területen alapvetően csak a szőlőműveléshez és a borászathoz kapcsolódó gazdasági épületek helyezhetők el, illetve egyes övezetekben az ehhez kapcsolódó kiszolgáló- és vendéglátó létesítmények – az egyes előírások betartása esetén.

Kertes mezőgazdasági területen tömör kerítés nem helyezhető el, szükség esetén drótfonatos kerítés létesíthető.

5. ÖSSZEFOGLALÓ

Monor Pest megye középső részén helyezkedik el a fővárostól 20 km-re, a budapesti agglomeráció keleti részénél. A város a monori kistérség székhelye, melyhez további 14 település tartozik. A várostól északnyugatra helyezkedik el a Strázsahegy, szorosan kapcsolódva a belterülethez. Ez határozza meg a hegy szerkezetét is: a város térszerkezeti tengelyeihez kapcsolódva alakultak ki a Strázsahegy szerkezeti tengelyei. Az elmúlt időszakban a tömegesen kiköltözők miatt még szorosabb lett a kapcsolat a város és a hegy között, a belterület és az egykori zártkert határa egyre inkább elmosódik, a lakóterületek felkúsztak a hegyre.

A hegyre alapvetően az észak-dél irányú tagoltság a jellemző, az egyes részeket elválasztó vonalas szerkezeti elemek a Strázsahegyi dűlő, a Mendei út, valamint a Bajcsy-Zsilinszky utca. (A tengelyek egyenletes távolságban helyezkednek el egymástól, s végpontjuk Monor központjába mutat.) Az elmúlt évek átalakulásai, a hegy déli részeinek lakóterületként való használata jelentősen átalakították a hegy szerkezetét.

A korábban kizárólagos területhasználatként jelenlévő szőlőművelés mára jelentősen visszaszorult, nagy részét felhagyták, kisebb részén gyümölcsösök, szántóterületek találhatók. Az elmúlt évek tendenciái alapján a parlagterületek mellett mind inkább teret nyernek a lakófunkciójú ingatlanok is.

A hegy legfőbb értékeit az elszórtan elhelyezkedő pincefalvak jelentik. Bár a pincék egy részén - a toldások, felújítások következtében - jelentős értékvesztés következett be, sok pince még mindig magán viseli a hagyományosan népi építészeti jegyeket. A megmaradt pincék megőrzése, az átalakított pincefalvak értékőrző megújítása, valamint a pincefalvak hangulatának átmentése a jövő számára kiemelt jelentőségű, hiszen ezek jelentik a Strázsahegy legfőbb vonzerejét. A város önkormányzatának vezetése ezt felismerte, s a fejlesztési koncepció egyik alappilléreként az értékvédelmet-értékteremtést határozta meg.

Ennek megfelelően a szabályozási tervben nagy hangsúlyt kell fektetni az épített értékek, a tájkép, s a pincefalvak védelmére. Ezzel párhuzamosan célszerű a helyi építészeti örökség védelméről szóló önkormányzati rendelet megújítása és értékkataszter elkészítése a város és a Strázsahegy épített értékeire vonatkozóan.

6. NYILATKOZAT

Alulírott Ferik Tünde okl. építésmérnök, vezető településrendező tervező nyilatkozom, hogy a településrendezési terv az örökségvédelmi jogszabályoknak, továbbá hatósági előírásoknak megfelel. Az Örökségvédelmi hatástanulmány építészeti munkarész elkészítésére jogosult vagyok.

Mivel a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal nyilvántartása alapján a terület régészetileg nem érintett, a területre régészeti munkarész készítése nem vált szükségessé.

Budapest, 2012. május



Ferik Tünde

okl. építésmérnök

vezető településtervező