

# MONOR STRÁZSA-HEGY

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK FELÜLVIZSGÁLATA

### FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ



## TARTALOMJEGYZÉK

<b>1. BEVEZETŐ .....</b>	<b>3</b>
1.1 ELŐZMÉNYEK.....	3
1.2. A STRÁZSAHEGYI FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ CÉLJA, FELADATA.....	3
<b>2. VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ.....</b>	<b>5</b>
<b>3. A STRÁZSAHEGY ADOTTSÁGAI EGY SWOT ANALÍZISBEN ÖSSZEFOGLALVA .....</b>	<b>7</b>
<b>4. A STRÁZSAHEGY JÖVŐJE .....</b>	<b>12</b>
4.1 AZ ELMÚLT ÉVEK VÁLTOZÁSAI .....	12
4.2 JÖVŐKÉP .....	13
<b>5. JÖVŐKÉPET MEGHATÁROZÓ FEJLESZTÉSI IRÁNYOK.....</b>	<b>14</b>

## 1. BEVEZETŐ

### 1.1 ELŐZMÉNYEK

Monor város hatályos településrendezési terv 2004-ben készült, ezt megelőzően 2002-ben készült el Monor településfejlesztési koncepciója. A lassan 10 éves koncepció és szabályozás egyes részei már nem kezelik megfelelően a felmerülő problémákat, nem adnak helyes irányutatást az egyes sajátos helyzetek esetében. Éppen ezért a város önkormányzatának képviselő-testülete a Strázsahegyi 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.

Meg kell jegyezni továbbá, hogy 2009-ben készült egy fejlesztési koncepció a Strázsahegyet érintően, mely a 2009-2013 közötti időszak rövid- (2 év) és középtávú (5 év) fejlesztéseit fogalmazta meg (készítette: Hégyes Péter). Bár a 2009-ben készült Strázsahegyi fejlesztési koncepció a Monor környéki Strázsa Borrend megbízásából készült, ám elkészülését követően Monor város Önkormányzata sajátjának fogadta el, s nyilatkozata szerint a terület fejlesztésekor kiinduló pontnak tekintti.

Ezen előzmények ismeretében jelenleg nem egy teljesen új koncepció elkészítése a cél, hanem az elkészült koncepció céljain és intézkedéseinek alapuló, ám az azóta eltelt időszak változásait is figyelembe vevő koncepciót kell közösen megalkotni. A koncepció készítésénél éppen ezért rendkívül körültekintően kell eljárni, annak irányvonalát továbbadva kell a koncepciónak készülnie. Az előző koncepció megalkotása óta eltelt időszakban az akkori célok egy része megvalósult, továbbá az azóta bekövetkezett pozitív változások illetve fejlesztések miatt megváltoztak a prioritások, új dolgok kerültek előtérbe. A hegy egyes szereplői között megindult a párbeszéd, elindult egy olyan folyamat, melyre alapozva merészebb elképzelések is megvalósíthatók az elkövetkező évtizedekben.

Éppen ezért jelen koncepció készítését egy részletes vizsgálat és egy széleskörű társadalmi egyeztetés előzte meg. (A készülő Településfejlesztési koncepció, Településszerkezeti terv és Szabályozási terv megalapozására készített Vizsgálati munkarész 2012. februárjában készült el. A szokásos településrendezési/fejlesztési vizsgálatokat kiegészítette a Monori Borút Egyesület által készített Strázsahegyi pinckataszter.)

A társadalmi egyeztetés során megszólaltattuk a hegyet magukénak érző, s a hegy jövőjére befolyással bíró embereket, majd - képviselőikből egy stratégiai csoportot alkotva - közösen dolgoztuk ki azokat a szempontokat, mely keretet állít a tervezett fejlesztéseknek. Ezek alapján alkotható meg az a pozitív jövőkép, melyhez eszközöket, intézkedéseket keresve megalapozható a Strázsahegy szisztematikus és fenntartható fejlődése.

### 1.2. A STRÁZSAHEGYI FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ CÉLJA, FELADATA

A többször módosított, Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény - az önkormányzati törvénnyel összhangban, mely a településfejlesztést az önkormányzatok hatáskörébe tette - a települési önkormányzatok feladatává jelölte ki a településrendezési feladatkör ellátását. A településrendezés eszközeiként: a településfejlesztési koncepciót, a településszerkezeti tervet, valamint a szabályozási tervet és helyi építési szabályzatot jelölte meg.

A településfejlesztési koncepció a fejlesztés összehangolt megvalósulását biztosító és a településrendezést is megalapozó, a település közigazgatási területére kiterjedő önkormányzati területfejlesztési döntéseket rendszerbe foglaló, önkormányzati határozattal elfogadott dokumentum, amely a település jövőbeni kialakítását tartalmazza. A fejlesztési 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 faluközösség gyarapodását, a település hagyományait, a rendelkezésre álló kulturális, térbeli, táji adottságait felhasználva és nem kihasználva.

Bár jelenleg nem a teljes közigazgatási területre, hanem a Strázsahegyre készült fejlesztési koncepció, ennek jelentősége nem marad el a településfejlesztési koncepciótól. A belterület közvetlen szomszédságában található Strázsahegy történelme összefonódik a városéval, ennek megfelelően a hegy ma is fontos szerepet tölt be a város életében. Éppen ezért jelen koncepció feladata, hogy egy széles körű társadalmisítást követően kerüljön be a város fejlesztési dokumentumai közé. A koncepció társadalmisításának jelentősége, hogy képviselő-testületi

elfogadását követően széles körű lakossági elfogadottsága is meglegyen, a város egyes társadalmi rétegei egyaránt magukénak érezzék azt.

A fejlesztési koncepció a döntési mechanizmus működtetéséhez szolgál útmutatóul, s segítséget nyújt a település egyes érdekcsoportjainak, valamint a különböző szakágak közötti érdekek koordinálásához.

**A fejlesztési koncepció jelen változata egy javaslat, amely végleges változatának kidolgozásához elengedhetetlenül szükséges a helyi döntéshozók, a Strázsahegy jövőjét magukénak érző szőlőtulajdonosok, borászok és más polgárok, valamint mindazok véleményének figyelembevétele, akik a hegy jövőjéért felelősséget éreznek, s segítő hozzászólásukkal a jelen állapotok javításán kívánnak munkálkodni.**

## 2. VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

### Regionális kapcsolatok, területi adottságok

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 város térszerkezeti kapcsolataira alapvetően a Budapest-Szolnok-Debrecen tengelyt jelentő 4-es főút, valamint az ezzel párhuzamos vasútvonal van hatással, ezek alakítják szerkezetét, fejlődését.

A Strázsahegy Monor belterületétől északnyugatra helyezkedik el, szorosan kapcsolódva a belterülethez. Ez határozza meg a hegy szerkezetét is: a település 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.

### Táji, természeti adottságok, fekvés

A város a Monor-Irsai-dombság dél-nyugati részén helyezkedik el. A Strázsahegy jól illeszkedik a kistáj - deráziós völgyekkel - sakkáblaszerűen tagolt felszínébe. A területet jellemzően pannóniai agyagos üledékre lerakódott keresztrétegzett homokrétegek borítják, felszínén löszborítással. A dombhátak löszös anyagain csernozjom barna erdőtalajok és mészlepedékes csernozjom talajok képződtek.

A vidékre a mérsékelt meleg, száraz éghajlat a jellemző. A napsütéses órák száma a magas (vegetációs) átlaghőmérséklettel, valamint a csekély mértékű csapadékkal kiválóan alkalmassá teszik a területet a szőlőművelésre.

### Demográfiai jellemzők

A város lakossága folyamatosan növekvő tendenciát mutat, 2011. januárjában 18.465 főt számlált. A gyorsan emelkedő népességszám következtében megnőtt a város területigénye is. Monor alapvetően nem észak felé terjeszkedett, ám a belterület és a Strázsahegy szomszédsága miatt a kismértékű városiasodás is jelentős mértékben megváltoztatta a szőlőhegy jellegét a déli részekben.

A városba érkező társadalmilag lecsúszott rétegek többsége - egyéb lehetőségek híján - a Strázsahegyen összetakolt pincékbe, présházákba költözött be. A lecsúszott rétegek tömeges kiköltözése egyre több szociális és morális problémát vet fel: a hegyen romlott a közbiztonság, mely komoly gondot jelent a szőlőműveléssel, bortermeléssel foglalkozók számára. Ez a folyamat az utóbbi 1-2 évben megtorpanni látszik, és esetleg kedvezőbbé válhat.

### Gazdaság, idegenforgalom

A Strázsahegyen ipari létesítmény nem található, s nagyüzemi áruterelő vállalkozás sem. A szőlőhegy gazdasági vállalkozásaként a vendéglátó pincészetek említhetők, ám ezek többsége sem áruterelő vállalkozás, helyette idegenforgalmi jellegük emelhető ki.

A hegyen megtalálható mintegy 1500 pince többsége „saját használatra” működik (hobbipince, üdülőtér), az idegenforgalomban részt vevő pincék száma csekély: csupán mintegy 10-12 pince alkalmas látogatók fogadására. Jelenleg 6 vendégház pince működik, tervek szerint ezek száma pár éven belül 8-10-re emelkedik.

### Tájszerkezet, területhasználatok

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 találhatóak. Az elmúlt évek tendenciái alapján a parlagterületek mellett mind inkább teret nyernek a lakófunkciójú ingatlanok is.

A Strázsahegy hagyományosan 7 egységre osztható: Felső-Strázsa, Alsó-Strázsa, Völgykút, Laposhegy, Temetőhegy, Forrás, Téglagyári pincék. Ezek közül főleg az Alsó- és Felső-Strázsa területén, valamint a Téglagyári pincék környezetében helyezkednek el nagyobb összefüggő szőlőterületek. A hegy déli részein (Völgykút, Laposhegy déli része, Temetőhegy) mind kevesebb szőlőterületet találhatunk, helyette lakó- és parlagterületekbe ütközünk egyre több helyen.

### **Épített környezet**

A Strázsahegyen 5 pincefalu lelhető fel, mely országos szinten is jelentős építészeti attrakció, így védelemre érdemes. A pincefalvak mindegyike hagyományosan népi építészeti értékeket hordoz magán, ám egy részüknél jelentős értékvesztés következett be az épületállományban - a toldásoknak, felújításoknak köszönhetően. A pincefalvak közül a Mendei úttól keletre elhelyezkedő maradt meg leginkább eredeti formájában, félreeső fekvésének és a városközponttól való nagyobb távolságnak köszönhetően.

Az egykori zártkerti ingatlanok megjelenése nagyon vegyes. A hegy déli részein többnyire lakóépületek helyezkednek el, melyek között összetakolt szükséglakástól új építésű kertes házig széles a spektrum. Az egykori zártkerti présházak egy része eredeti funkciójának megfelelően működik, nagyobb részét átalakították lakó- vagy üdülőépületté. Az épületek egy része harmonizál a tájjal, azonban többségük - tájba nem illő anyaghasználatával és megjelenésével - rombolja a hegy egységes megjelenését.

### **Természeti és környezeti értékek**

A területet nem érinti országos jelentőségű védett természeti terület, s nem áll helyi természetvédelmi oltalom alatt. A terület legfőbb természeti értéke maga a kultúrtáj, melynek fenntartása inkább idegenforgalmi, mint természetvédelmi jelentőségű.

A Strázsahegy környezeti állapota kedvező, a területen csak kevés szennyezési forrás található. Közvetlen emissziós forrás nincs, a legfőbb környezeti kockázati tényezőt az ürgödörös árnyékszékek, valamint az őszi munkálatok miatt megnövekedett autósforgalom okozta porterhelés jelentik.

### **Infrastruktúra**

Monor legjelentősebb közlekedési eleme a 4-es főút, mely jelentős forgalmat bonyolít. A Strázsahegy szempontjából jelentős továbbá 3111 j. (Péteri felé) és a 3112 j. (Bénye felé) országos mellékutak, melyek a Strázsahegy alternatív - a belvárost nem érintő - megközelítését szolgálják. Fontos szerep juthat továbbá a tervezett M4 gyorsforgalmi útnak, mely a Strázsahegy mellett halad el, így jelentősen megrövidíti a terület elérési idejét a főváros felől.

A Strázsahegy belső úthálózata hiányos, autós forgalom számára csak a Strázsahegyi dűlő és a Mendei út használható. Több fontos közlekedési kapcsolat hiányzik, kiemelendő ezek közül a Téglagyári pincék és a Felső-Strázσαι pincefalu összeköttetésének hiánya. A meglévő utak többsége burkolatlan.

A strázsahegyi területeken hiányos közművesítettségről beszélhetünk, az ingatlanok többsége csupán vezetékes árammal rendelkezik, ám a közvilágítás a területek többségén nem megoldott. Vezetékes vízzel, gázzal az ingatlanok többsége nem rendelkezik, ezen területeken a szennyvízkezelés sem megoldott.

### **A jelen tendenciái, lehetőségei, feladatok**

A Strázsahegy a város történelmében fontos szerepet töltött be, s ma is Monor legjelentősebb idegenforgalmi potenciálja. Ennek ellenére az elmúlt két évtizedben a szőlőhegy pusztulásnak indult, a szőlőterületek nagy részét felhagyták, s a parlagterületek, elhagyott présházak helyére társadalmilag lecsúszott rétegek költöztek be tömegesen. Ezen folyamattal párhuzamosan az elmúlt években újra érték lett a minőségi borászat, s megindult a magterületek felértékelődése, jelentős terület-használati konfliktusokat generálva ezáltal.

Fontos tehát a Strázsahegy egykori rangjának visszaállítása: lecsúszott peremterület helyett legyen újra a város lakosságát és a turistákat kiszolgáló szőlőhegy, ám figyelni kell arra, hogy a fejlesztések a helyiek céljaival összhangban valósuljanak meg.

### 3. A STRÁZSAHEGY ADOTTSÁGAI EGY SWOT ANALÍZISBEN ÖSSZEFOGLALVA

A Strázsahegy fejlesztési koncepciójának elkészítéséhez elengedhetetlen SWOT analízis készítése. Amellett, hogy a terület adottságait erősségekre és gyengeségekre szétválasztva összegyűjtjük, az adottságokból adódó lehetőségek és a települést veszélyeztető tényezők is feltárássá kerülnek. A SWOT analízis lehetőségei és veszélyei nem jelentik a jövőbeni fejlődés egyértelmű kimeneteleit, a valóságban a két fejlődési irány közötti események bekövetkezése várható, azonban törekedni kell, hogy értékörző fejlődés induljon meg. A fejezetben felhasználtuk a 2009-ben készített fejlesztési koncepció SWOT-tábláját, azonban az azóta eltelt idő változásai, valamint a stratégiai csoport ülésen elhangzottak szükségessé tették ennek aktualizálását, új elemek felvételét.

	ERŐSSÉGEK (S)	GYENGESÉGEK (W)
<b>REGIONÁLIS KAPCSOLATOK, TÉRSÉGI SZEREPKÖR</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Monor kistérségi központ;</li> <li>- Kiváló elhelyezkedés: főváros közelsége, 4-es főút jelentősége;</li> <li>- Jó kapcsolat a szomszédos településekkel.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Monor hivatalosan nem a budapesti agglomeráció része.</li> </ul>
<b>TÁRSADALOM, DEMOGRÁFIA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- A város jó lakosságmegtartó képessége;</li> <li>- Kapcsolati tőke a szakmai illetve a fejlesztésekbe potenciálisan bekapcsolódók köréből;</li> <li>- Nagyszámú civil szervezet, társadalmi aktivitás;</li> <li>- Közösségi alkalmak, rendezvények;</li> <li>- Helyi borászok szakmai tapasztalata.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lecsúszott társadalmi rétegek jelenléte a hegyen;</li> <li>- Pincék nem rendeltetésszerű használata, szociális jellegű lakáscélú használat aránya relatív magas;</li> <li>- Kevés a képzett, hivatásszerűen foglalkozó borász.</li> </ul>
<b>GAZDASÁG: SZŐLÉSZET-BORÁSZAT</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alacsony helyi és térségi munkanélküliség;</li> <li>- Nincs jelen a szőlészetre káros iparvállalat;</li> <li>- Árutermelő nagygazdaság jelenléte, további vendéglátó pincészetek;</li> <li>- Széles körű fajtaválaszték.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Előregedett, szétaprózott szőlőültetvények;</li> <li>- Korszerű technológiák, palackozó üzem hiánya.</li> </ul>
<b>TERMÉSZET, KÖRNYEZET</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sík és dombvidék találkozása;</li> <li>- Hegy szélénél húzódo erdősávok, főbb utak mentén (Mendei út, Forrás dűlő) telepített fasorok;</li> <li>- Kedvező környezeti állapot, kevés szennyezés, emissziós források hiánya.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Közepes termőtáji adottságok;</li> <li>- Természeti vonzerők hiánya</li> <li>- Elhanyagolt területek, parlag- és bozótos területek magas aránya;</li> <li>- Rekultiválás alatt álló hulladéklerakó közelsége;</li> <li>- Szennyvízkezelés hiánya.</li> </ul>
<b>ÉPÍTETT KÖRNYEZET, TELEPÜLÉSKÉP</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Országos szinten is építészeti attrakciónak számító pincefalvak együttese;</li> <li>- Nagyszámú építészeti értéket képviselő pinceépület;</li> <li>- Ezerjó tanösvény kialakítását, Szt. Orbán tér megújítása;</li> <li>- Vendéglátó pincészetek rendezett környezete;</li> <li>- Borkultúra táji és épített öröksége (elkülönülő szőlőterületek és pincefalu).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pinceépületek értékromlása (oda nem illő anyaghasználat, felújítások, toldások, tetőtér beépítések);</li> <li>- Keveredő stílusú és tömegű présházak;</li> <li>- Elhanyagolt, romos pincék magas aránya;</li> <li>- Közösségi terek hiánya illetve nem megfelelő állapota.</li> </ul>

<b>INFRASTRUKTÚRA - KÖZMŰVEK, KÖZLEKEDÉS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Budapest (és Ferihegyi repülőtér) közelsége;</li> <li>- Közúti és vasúti elérhetőség, gyors megközelítési lehetőségek;</li> <li>- Belterülettel való közvetlen kapcsolat.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Burkolatlan földutak;</li> <li>- Kialakított parkolók, buszfordulók hiánya;</li> <li>- Közvetlen tömegközlekedési kapcsolat hiánya;</li> <li>- Hiányos közművesítettség (közvilágítás, vezetékes víz, szennyvíz-elvezetés hiánya);</li> <li>- Csapadékvíz-elvezetés nem megoldott.</li> </ul>
<b>IDEGENFORGALOM MARKETING</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Egységes, szűk területen koncentrálódó pincefalv;</li> <li>- Jó elérhetőség, közvetlen megközelíthetőség;</li> <li>- Meglévő kapcsolódó turisztikai elemek (tanösvény, kilátó);</li> <li>- Nyitott pincék rendszere;</li> <li>- Elkészült pinceminősítési rendszer;</li> <li>- Évente több borászathoz kapcsolódó rendezvény;</li> <li>- Terepkerékpáros és lovasturisztikai adottságok;</li> <li>- Csatlakozás az országos túraútvonalakhoz;</li> <li>- Monor kulturális programlehetőségei;</li> <li>- Informatív honlapok.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kevés turisztikai attrakció, kicsiny vonzerő;</li> <li>- Szálláshelyek hiánya;</li> <li>- Fogadóközpont hiánya;</li> <li>- Nincs összehangolt marketing tevékenység;</li> <li>- Népszerűsítő kiadványok hiánya;</li> <li>- Koordinációs szervezet hiánya;</li> <li>- Önkormányzati fejlesztésekbe bevonható szabad földterületek alacsony aránya;</li> <li>- Pincefalvak közötti kapcsolathiany.</li> </ul>



	LEHETŐSÉGEK (O)	VESZÉLYEK (T)
<b>REGIONÁLIS KAPCSOLATOK, TÉRSÉGI SZEREPKÖR</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- A monori kistérség szerepének további erősödése;</li> <li>- Pályázatok kihasználása, pályázat alapú térségi fejlesztések.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- A monori kistérség leszakadása a budapesti agglomerációtól</li> <li>- Régiós pályázati kiírások elmaradnak.</li> </ul>
<b>TÁRSADALOM, DEMOGRÁFIA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Magasabb társadalmi státuszú rétegek idecsábítása, bekapcsolása a fejlesztésekbe</li> <li>- Területen lakó- és üdülőcélből jelenlévők bevonása a fejlesztésekbe;</li> <li>- Városiak identitástudatának növelése, Strázsahegy városhoz való tartozásának erősítése;</li> <li>- Szakmai továbbképzések, képzési projektek;</li> <li>- Civil szervezetek egyre aktívabb részvétele a közügyekben.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Családi borászati hagyományok megszakítása, fiatalabb generációk érdektelensége;</li> <li>- Városban lakók érdektelensége, Strázsahegy várostól való elszakadása</li> <li>- Strázsahegy ingatlanpiaci elértéktelenedése, alacsony társadalmi státuszú rétegek tömeges betelepődése lakhatási céllal.</li> </ul>
<b>GAZDASÁG: SZŐLÉSZET-BORÁSZAT</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Szőlőterületek megújítása, parlagterületek betelepítése;</li> <li>- Technológiai fejlesztések, palackozó létesítése;</li> <li>- Pályázati fejlesztési lehetőségek kihasználása;</li> <li>- Közös palackozás, közös értékesítés;</li> <li>- Komplex szolgáltatást kínáló vendéglátó pincék számának növekedése;</li> <li>- Borértékesítésből származó bevételek növelése.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beruházások elmaradása forráshiány következtében;</li> <li>- Családi pincészetek leépülése, elértéktelenedése;</li> <li>- Önerő hiányában a pályázati források kihasználatlanok maradnak, elmaradó projektek;</li> <li>- Alacsony minőségű borok előállítás, ezek arányának növekedése;</li> <li>- A hegy érdekeit mellőző, előnytelen nagyberuházások.</li> </ul>
<b>TERMÉSZET, KÖRNYEZET</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tájrehabilitáció;</li> <li>- Elhanyagolt területek művelésbe vonása, kulturtáj fenntartása;</li> <li>- Hulladéklerakó környezetének rekultivációja;</li> <li>- Fasorok telepítése az utak mentén.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Egységes szőlőterületek megbontása, funkcióváltása;</li> <li>- További szőlőterületek felhagyása, parlag- és bozótos területek arányának drasztikus növekedése;</li> <li>- Rendezetlen környezet; tájsebek számának növekedése;</li> <li>- Tájji értékek eltűnése;</li> <li>- Nagyszámú lakóépület megjelenése, a szőlőhegy teljes átalakulása.</li> </ul>
<b>ÉPÍTETT KÖRNYEZET, TELEPÜLÉSKÉP</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pincefalvak esztétikus megújítása, értékteremtés;</li> <li>- Nem kellő hozzáértéssel felújított pincék, prэшázak tájba illő átalakítása;</li> <li>- Ezerjó tanösvény fejlesztése, további pincék bevonása;</li> <li>- További mintapincészetek létrejötte;</li> <li>- Rendezett esztétikus közösségi terek, zöldterületek kialakítása.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Megmaradt értékes pinceépületek leromlása, pincefalvak teljes elértéktelenedése;</li> <li>- Nagyberuházások következtében a szőlőhegy építészeti és tájképi hangulata sérül;</li> <li>- Csökkenő közösségi területek, a Strázsahegy épített és kulturális érték nélkül marad.</li> </ul>

<b>INFRASTRUKTÚRA - KÖZMŰVEK, KÖZLEKEDÉS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tervezett M4 autópálya megvalósítása, a nyomvonal Strázahegy mellett történő vezetése;</li> <li>- Utak megújítása, burkolása, igényes közterületek kialakítása;</li> <li>- Kerékpárutak kialakítása;</li> <li>- Hiányzó közvilágítás pótlása;</li> <li>- Kontrollált, csak a szükséges mértéket elérő közművesítés.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- M4 autópálya más nyomvonalon valósul meg, Strázahegy térségi leszakadása;</li> <li>- Strázahegyi utak teljes elhanyagolása;</li> <li>- Infrastrukturális fejlesztések elmaradnak, közvilágítás hiánya;</li> <li>- Túlzott infrastrukturális fejlesztések következtében történő lakóterületi terjeszkedés.</li> </ul>
<b>IDEGENFORGALOM MARKETING</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Strázahegy összehangolt fejlesztése;</li> <li>- Turisztikai vonzerő fejlesztés (tanösvény, kilátó fejlesztése);</li> <li>- Komplex turisztikai kínálat;</li> <li>- Térségi turisztikai kínálat (termálfürdő, golfpálya, horgászto), ehhez való csatlakozás;</li> <li>- Kapcsolódás az országos kerékpáros útvonalakhoz;</li> <li>- Vendéglátó pincék fejlesztése, szálláshelyek kialakítása</li> <li>- „Monori bor” termék létrehozása;</li> <li>- Szakmai és nagyrendezvények;</li> <li>- Új szakmai és más kapcsolatok kiépítése;</li> <li>- Marketingakciók, kiadványok készítése.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Strázahegy arculatának elvesztése;</li> <li>- Pincetulajdonosok többségének érdektelensége;</li> <li>- Szociális jellegű, lakócélu ingatlanhasználat erősödése;</li> <li>- Egységes megjelenés hiánya az eltérő érdekek miatt;</li> <li>- A hegy érdekeit mellőző, előnytelen nagyberuházások.</li> </ul>

## FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

## 4. A STRÁZSAHEGY JÖVŐJE

### 4.1 AZ ELMÚLT ÉVEK VÁLTOZÁSAI

Az új évezred elejére válaszút elé érkezett a Strázsahegy. (A témával egy 2009-ben készült tanulmány foglalkozik részletesen /szerző: Hégyes Péter/). A terület egy része lepusztult, a szőlőket felhagyták, a pincék többsége romos állapotba került. Az elhagyott pincékbe és présházákba társadalmilag lecsúszott szegény családok költöztek be, ennek megfelelően környezetük is pusztulásnak indult.

A 2009-ben készített fejlesztési koncepció ennek megfelelően 4 lehetséges jövőképet vázolt fel:

**1) A Strázsahegy szociálisan leromlott peremterületté válik**

- érdemi fejlesztések nem történnek
- a terület elértéktelenedik, az ingatlanárak tovább csökkennek
- szőlészet és borászat ellehetetlenül (közbiztonság miatt)
- Monor és a Délkelet-Pest megyei térség szociális válságterületté alakul át

**2) Érdemi változás nélküli állapotban maradás**

- továbbra is domináns marad a rekreációs célú területhasználat
- a Strázsahegy nem válik turisztikai célponttá
- érdemi fejlesztések nem valósulnak meg
- a szociális jellegű lakáshasználat lassú térnyerése megmarad

**3) Helyi erőforrások aktiválásán alapuló megújulás**

- kiegyensúlyozott, fokozatosan intenzívebbé váló fejlődés
- a Strázsa egyre ismertebb, elismertebb borturisztikai célpont, középtávon már önállóan is eladható terméké válik
- keresletivé váló ingatlanpiac, növekedő ingatlanárak
- szociális célú lakhatás visszaszorulása

**4) Külső tőkebefektetéssel megvalósuló nagy volumenű turizmusfejlesztés**

- komplex ingatlanhasznosítás, a Strázsahegy egésze, mint befektetési célterület jelenik meg
- széleskörű turisztikai szolgáltatás, tömegturizmus
- helyi szereplők kimaradnak vagy csak gyengén kapcsolódnak

A felvázolt jövőképek közül - a helyben érdekeltek, résztvevők szerint - a harmadik változat megvalósulása kívánatos, az első két verzióban a Strázsahegy elértéktelenedése, értékvesztése, míg a negyedik esetben a helyi szereplők fejlődésből való kiszorulása jelent komoly veszélyt. Célszerű egy olyan fejlődési pályát tervezni, melyben a helyiek, az itt élő „tenni akarók” felelősek a szőlőhegyen végbemenő folyamatokért, s ők a letéteményesei a hegy fejlődésének.

Az elmúlt években beindult pozitív folyamatok következtében talán nem túlzás azt állítani, hogy a Strázsahegyen pozitív folyamatok indultak meg, a hegy fejlődésnek indult, az ingatlanárak növekedésnek indultak. A helyi résztvevők pozitívan reagáltak a „válaszút” szituációra, éppen ezért reálisnak tűnik középtávon a harmadik változat megvalósítása, egy pozitív jövőkép felállítása.

## 4.2 JÖVŐKÉP

A Strázsahegy legyen Monor városának emblemikus 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-borászaton 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 kikapcsolódást 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.

## 5. JÖVŐKÉPET MEGHATÁROZÓ FEJLESZTÉSI IRÁNYOK

E fejezetben kerülnek megfogalmazásra azok a fejlesztési célok és feladatok, melyek megvalósulása révén elérhető a fentiekben felvázolt jövőkép.

A fő fejlesztési irányok és ezek alapcéljai - melyeket a következőkben mutatunk be részletes - az alábbiak:

### 1. ÉRTÉKVÉDELEM - ÉRTÉKTEREMTÉS

- 1.1 Épített környezet megóvása
- 1.2 Kultúrtáj fenntartása
- 1.3 Új értékek létrehozása, értéknövelés

### 2. GAZDASÁG- ÉS TURIZMUSFEJLESZTÉS

- 2.1 Szőlészet-borászat, mint gazdasági tevékenység
- 2.2 Borturizmus fejlesztése
- 2.3 Kapcsolódó turisztikai ágazatok fejlesztése, turisztikai spektrum szélesítése
- 2.4 Infrastruktúrafejlesztés
- 2.5 Humán erőforrások fejlesztése

### 3. STRÁZSAHEGY ISMERTSÉGÉNEK JAVÍTÁSA

- 3.1 Bormarketing, borvidék marketingje
- 3.2 Csatlakozás a városmarketinghez
- 3.3 Kapcsolatrendszer fejlesztése

### 4. KÖZÖSSÉGÉPÍTÉS, KÖZÖSSÉGFEJLESZTÉS

- 4.1 Strázsahegy bevonása a város vérkeringésébe
- 4.2 A hegyen jelen lévők közösséggé formálása
- 4.3 Közösségi programok

## 1. ÉRTÉKVÉDELEM - ÉRTÉKTEREMTÉS

### 1.1 Épített környezet megóvása

#### 1.1.1 Pincefalvak értékőrző megújítása

A Strázsahegy legfőbb értéke az országos szinten is ritkaságnak számító pincefalvak együttese. A mintegy 550 pincét számláló, öt különálló pincefaluban a pincék többsége magán hordozza a hagyományos népi építészeti értékeket, azonban ezek közül csak nagyon kevés maradt meg eredeti állapotában. Sajnos a felújítások, átalakítások során a pincék többsége jelentős értékvesztésen esett keresztül. Fontos a pincefalvak építészeti megjelenésének, sajátos hangulatának megőrzése, az egységes megjelenésű pincesorok - a hagyományok átmentése mellett - egyediségük által komoly idegenforgalmi potenciállal is bírnak.

A pincefalvak további pusztulását meg kell akadályozni, ehhez szükség van az átalakított pincék esztétikai megújítására (*ld. 1.3.1.*), valamint az eredeti formában megmaradt épületek megőrzésére. Sürgős feladat a védelemre érdemes pincék kijelölése és védelme. Figyelni kell azonban arra, hogy ne csupán az épületek passzív védelmét tűzzük ki célul, hanem - új funkciót adva nekik - hasznosításuk révén őrizzék meg eredetiségüket. Fontos továbbá, hogy ne csak az egyes pinceépületek védelmére koncentráljunk, hanem a pincefalvak egészére - melyek egységként jelentik a legnagyobb értéket.

#### 1.1.2 Helyi értékvédelmi rendelet megújítása

A város önkormányzatának képviselő-testülete 2008-ban fogadta el a helyi építészeti örökség védelméről szóló rendeletét. A rendelet mellékletében megtalálhatók a helyi védelem

alatt álló építészeti értékek, azonban ez mindössze két épületet von helyi védelem alá, s a Strázsahegy épületeinek védelméről egyáltalán nem rendelkezik.

Az épületállomány megfelelő állapotban történő megőrzéséhez fontos az értékes pince-épületek felmérése, értékataszter készítése. Ezek alapján kell megújítani a város helyi értékvédelmi rendeletét - az értékes építmények védelem alá helyezésével. Az új rendeletben meg kell határozni azokat az egyedi szabályokat, előírásokat, melyek megfelelő védelmet nyújtanak a Strázsahegy építészeti örökségének, egyúttal korlátozni kell azt az általános területi védelmet, mely gátolja a fejlesztési törekvéseket.

### 1.1.3 Értékközpontú, szigorú szabályozás

A helyi értékvédelmi rendelet megújításával egyidőben felül kell vizsgálni a Strázsahegyre vonatkozó hatályos szabályozási előírásokat, meg kell határozni azokat az örökségvédelmi elveket, melyek keretet adnak a Strázsahegyi szabályozás elkészítéséhez.

Az új szabályozásnak kiemelten kell foglalkozni a pincefalvak területével, ezeken a területeken szigorú előírások szükségesek a pincék átalakítására, felújítására, valamint új épületek építésére vonatkozóan. Az előírásokban rendelkezni kell az épületek (legalacsonyabb és legmagasabb) építménymagasságáról, a homlokzat- és gerincmagasságról, az épület tömegéről, formáiról, színvilágáról és a homlokzatok kialakításáról. Fontos továbbá a védelemre érdemes épületek környezetének megóvása is, ez az egyes telkeken építhető épülettípusok (lakó- és gazdasági funkciók) korlátozásával valósítható meg.

### 1.1.4 Szabályok betartása, hatósági - civil együttműködés

A helyi értékek védelméről szóló rendelet megújítása, valamint az új építési szabályzat elkészítése nagymértékben elősegíti az építészeti értékes pincék megőrzését a jövő generációi számára.

A szabályzatok, rendeletek elkészítése azonban önmagában kevés, ha az előírásokat a hatóság nem képes érvényesíteni. Szigorú és következetes hatósági fellépésre van szükség az építési szabályzat és a helyi védelmi rendelet előírásainak érvényesítéséhez. Ebben a folyamatban a civil szervezeteknek partnerként kell közreműködni. Mindennapos jelenlétük, valamint személyi apparátusok nagy segítséget jelent: a szabályoktól eltérő építést, használatot ők észlelik először, így a hatósági ellenőrzések mellett az ő jelenlétük is a szabályok betartását segíti elő.

## 1.2 Kultúrtáj fenntartása

A Strázsahegy évszázadok óta a monori emberek szőlőterülete, s a város lakóinak nagy része még ma is - a város szomszédságában elhelyezkedő - szőlőhegyként tekint rá. A szőlőhegy fenntartása egyaránt fontos a hagyományos értékek megőrzése és a turisztikai fejlődés szempontjából, hiszen a pincefalvak értékes épületállománya nem tartható fenn, ha a környezete lepusztult, elhagyott parlagterületekből áll.

### 1.2.1 Lakóterületek terjeszkedésének megakadályozása

A Strázsahegy ne legyen lakóterület! Fontos a strázsahegyi területek elszlömösödésének megakadályozása, a felhagyott préházakba történő beköltözések számának visszaszorítása. Ennek érdekében az elhagyott pincék, préházak tulajdonosait meg kell keresni, kötelezni őket épületük helyrehozatalára. (A pincék, préházak helyrehozatalára hatósági határozattal kell felszólítani a tulajdonosokat.) Az épületek felújítása, az elszlömösödött területek megszüntetése által fokozatosan növekszik a terület ingatlanjainak értéke, ez gátat szabhat a továbbiakban a kiköltözéseknek, ennek révén javulhat a közbiztonság is.

Fokozott figyelmet kell fordítani a pincesorokon a lakófunkciók megakadályozására. A helyrehozatali kötelezettség mellett jó eszköz erre a pincefalvak telkeire vonatkozó elővásárlási jog megállapítása, melyen keresztül az önkormányzat felügyeli a vonatkozó ingatlanok adásvételi folyamatát.

### 1.2.2 Tulajdonviszonyok rendezése

A Strázsahegyen kialakult kaotikus állapotok részben a rendezetlen tulajdonviszonyoknak köszönhetőek. A kisméretű, néhány ezer négyzetméteres, keskeny családi parcellák tulajdonjoga sok esetben tisztázatlan, egyéb esetekben pedig egy-egy ilyen méretű földterületnek akár húsznál is több tulajdonosa lehet. Fontos az egyes területek tulajdonjogának tisztázása, átlátható tulajdonviszonyok megteremtése, hogy a fejlődés további lépéseit megtehessek.

A tisztázott viszonyokat követően végezhető el azok a kisajátítások, telekcserék, telekösszevonások, melyek elősegítik az arányos birtokszerkezetet és a megfelelő területhasználatokat (ld. 2.1.1), valamint megakadályozzák a lakófunkciók terjedését.

### 1.2.3 Kultúrterületek arányának növelése

A szőlőterületek aránya jelenleg igen alacsony, alig haladja meg a hegy összes területének felét. A művelt területek folyamatos visszaszorulása nem csupán a helyi szőlészet-borászatnak okoz komoly kárt, de hátrányosan befolyásolja a terület turisztikáját is. Fontos a hegyen a parlagterületek visszaszorítása, hiszen az itt élők és a turisták számára egyaránt fontos, hogy rendezett környezetben közelíthessék meg a hegy kiemelkedő értékét jelentő pincefalvakat. A művelt területek továbbá megnyugtató érzést jelentenek az ide látogatók számára, éppen ezért kiemelt jelentőségű a főbb utak mentén illetve a tanösvény mellett történő szőlőtelepítés.

A Strázahegy szőlőhegy jellegének visszaállítása, a szőlőterületek növelése tehát elendenedhetetlen, cél a gondozott szőlő- és gyümölcssterületek arányának növelése, a parlag- és üdülési célú területek visszaszorítása. Ennek érdekében fontos a területhasználatához kötött építési jog biztosítása (művelési kötelezettség), a szőlőtermesztés támogatása-ösztönzése és a tulajdonosok szemléletváltása.

## 1.3 Új értékek létrehozása, értéknövelés

A Strázahegy presztízsének visszaállítása, turisztikai célponttá történő fejlesztése csak új értékek megteremtésén keresztül valósítható meg. Fontos, hogy a fejlesztések, új beruházások során olyan értékek jöjjenek létre, amelyek az egyéni érdekek mellett a hegy szerves fejlődését szolgálják, s hozzájárulnak a fenntarthatósághoz.

### 1.3.1 Épületállomány esztétikai megújulása

A Strázahegy legnagyobb értéke az - országos szinten is kiemelkedő - építészeti értékeket hordozó pincefalu. Az egykori állapotokhoz képest mára már csak jóval kevesebb pince viseli magán a hagyományos népi építészeti értékek jegyeit, a pincék nagy részét átalakították, és a felújítások során oda nem illő formaalkotással, anyaghasználattal csúfították el.

A pincefalvak további pusztulását megakadályozandó nagy hangsúlyt kell fektetni a pincefalvak megújulására - a pincék értékőrző felújítására, s a hagyományos tömeget és formákat elcsúfító átalakítások megakadályozására. A megújulásban jó példával kell szolgálni a helyi pincetulajdonosoknak, segíteni kell őket a tervezésben és kivitelezésben egyaránt. A már átalakított pincék esztétikai megújításában javasolt építészeti tervpályázatok kiírása, felújítási javaslatok közzététele, továbbá közösségi felújítási alap létrehozása. Szintén nagy szerep juthat az esztétikai megújulásban a városi/térségi tervtanácsnak, mely amellet, hogy az átalakításokat véleményezi, szakmai kontrollt jelent az új épületek építése előtt, s segít azok tájba illesztésében. (ld. 1.1.1)

### 1.3.2 Új beruházások tájba illesztése

A hosszútávú fejlődés során új beruházások megjelenése várható, melynek következtében új épületek, létesítmények épülnek a hegyen. Fontos a beruházásokat alárendelni a hegy fejlődési irányának, ezek mérete ne nőjön túl a Strázahegy léptékén, s tartsa tiszteletben az évszázadok során kialakult viszonyokat. Oda kell figyelni az új épületek, létesítmények tájba illesztésére, megfelelő megjelenésére, hogy illeszkedjenek a Strázahegy egységes táji megjelenéséhez.

A tájba illesztésről, az új épületek megfelelő megjelenéséről az új építési szabályzatban kell rendelkezni, ennek betartatása az építéshatóság feladata. Nagy jelentősége van még az önkormányzatnak és a civil szervezeteknek, az ő munkájuk segíti a hatóságot a szabályok betartásában. (ld. 1.1.3, 1.1.4)

### 1.3.3 Rendezvényterek kialakítása

A rendezvényterek fontos szerepet töltenek be a helyi társadalom életében: egy rendezvénytér fontos találkozóhely, az emberek érintkezési pontja, emellett a nagyobb Strázahegyi közösségi események helyszíne, idegenforgalmi vonzerő. Éppen ezért törekedni kell a rendezvényterek megfelelő kialakítására, vonzóvá tételére, hiszen nagy szerepük van a közösségek létrehozásában, az intenzív közösségi együttélésben. (ld. 4. fejezet)

A rendezvényterek kialakításánál figyelembe kell venni a hegy idegenforgalmi látványosságainak térbeli elhelyezkedését, valamint a hegy fő közlekedési tengelyeit. Fontos,



hogy ezek a terek alkalmasak legyenek nagyobb létszámú ember fogadására, de ne szakadjanak el a Strázsahegy léptékétől, alkalmazkodjanak a pincefalvak és a zártkert hangulatához.

A rendezvényterek közül legfontosabb a Szt. Orbán tér megújítása. A Szt. Orbán tér a hegy turisztikai központja, így jelenleginél nagyobb szerepet kell betöltenie. A tér megújítása során önkormányzati területvásárláson (elővásárlási jog!) növelhető annak mérete, s ezt követően alakítható ki az a nagy kiterjedésű, minőségi zöldfelületekkel rendelkező közösségi tér, mely a mindennapok mellett a nagyrendezvények idején is ki tudja szolgálni az ide látogatók igényeit.

## **2. GAZDASÁG- ÉS TURIZMUSFEJLESZTÉS**

### **2.1 Szőlészet-borászat, mint gazdasági tevékenység**

A terület legjellemzőbb területhasználata - az üdülő- és lakófunkciójú ingatlanok terjeszkedése ellenére - még mindig a szőlőtermesztés, mely nem csupán hobbi-, hanem gazdasági tevékenység is. A Strázsahegy mérete miatt nagyobb volumenű árutermelő szőlőgazdálkodásra nincs lehetőség, azonban kisebb gazdaságok fejlesztése, az előállított bor helyben történő értékesítése reális lehetőség.

#### **2.1.1 Arányos birtokszerkezet**

Az 1.2.2 fejezetben részletezett tulajdonviszony-rendezést követően alakítható ki egy olyan arányos birtokszerkezet, mely lehetőséget ad a közepes méretű birtokok kialakulására és a gazdasági jellegű szőlőművelésre. Fontos, hogy többségében megmaradjanak a kisméretű családi szőlőterületek és pincék, azonban a fejlődéshez, továbblépéshez szükség van a nadrágszíjparcellák felszámolására és a nagyobb méretű, gazdasági vállalkozásként működő pincészetek helyzetének megszilárdulására. A kialakult birtokszerkezet miatt a hegyen jelenleg nincs lehetőség nagyobb mennyiségű bor készítésére, azonban telekcserék, telekösszevonások által az árutermelésre alkalmas méretű birtokok és gazdaságok hozhatók létre. A hegyen - méretéből fakadóan - nem cél a klasszikus nagybirtok (40-50 ha) megjelenése, hiszen ez a Strázsahegy képeinek gyökeres átalakulásával járhat. Teret kell viszont biztosítani a családi gazdaságok fejlődésének, ennek egyik lehetősége egy speciális „szőlőhegyi birtokközpont” kialakításának lehetősége. (A „szőlőhegyi birtokközpont” lényege, hogy az egy tulajdonban lévő, ám elszórtan elhelyezkedő szőlőterületek után számítva az egyik telken az általánosan előírtnál nagyobb beépítési paraméterekkel létesíthető épület. Ezek kitűnő lehetőséget biztosítanak az új családi gazdaságok megfelelő háttérinfrastruktúrájának kiépítésére.)

Nagy jelentőségű továbbá az arányos birtokszerkezethez társuló ideális termelői szerkezet: a túlnyomórészt hobbipincék mellett növelni kell a nagyobb családi pincészetek arányát. A fejlesztési elképzelések alapján az árutermelő és a vendéglátó pincészetek, s a hozzájuk tartozó középirtokok elhelyezése a hegy középső részén, a Locsodi út - Szt. Orbán tér - (Felső-strázsa) pincefalu - Téglagyári pincék tengelyben javasolt.

#### **2.1.2 Minőségi bor**

Monor ökológiai és táji adottságai optimálisak a bortermelésre. Bár a Kunsági borvidékhez tartozó terület egyáltalán nem ismert a borfogyasztók körében, a Strázsahegyen termelt borok kiváló minőséget tudnak elérni - ezen kvalitásokat egy-egy borversenyen sikerült is bizonyítani. A hegy kis méretéből adódóan nagy mennyiségű azonos fajtájú bor előállítása nem lehetséges (emiat a terület az országos piacon nem versenyképes), azonban az értékesítést a turizmussal összekapcsolva, a kiváló minőségű borok helyi értékesítése révén a Strázsahegy megfelelő ismertséget szerezhet. A minőségi bor előállításához szükség van a szőlőtermesztés megújítására, a megfelelő fajtaszerkezet- és mennyiség kialakítására, valamint megfelelő borászati szakképzettségre.

#### **2.1.3 Szakképzés, oktatás**

A minőségi bor elkészítéséhez elengedhetetlen a megfelelő szaktudás megléte, a borászati ismeretek folyamatos bővítése, új technológiák megismerése. Fontos, hogy a helyi borászok szélesebb köre rendelkezzen ezen ismeretekkel, hogy a Monoron termelt borok minősége általánosságban is emelkedjen.

A szakképzések, oktatások mellett a borok minőségi javulásához szükséges a kölcsönös együttműködés, segítségnyújtás. Mivel a családi- és hobbipincék nem rendelkeznek megfelelő felszereléssel (és sok esetben szaktudással sem), ezért van nagy szükség a nagyobb pincészetek segítségére a bor készítésénél, kezelésénél és tárolásánál.

## **2.2 Borturizmus fejlesztése**

### **2.2.1 Vendéglátás színvonala**

A turisztikai szolgáltatások alapvető eleme a jó minőségű vendéglátás, mely minden vendégréteg számára megfelelő kiszolgálást biztosít. Az ide látogató turisták számára egyaránt fontos a pincék hangulata, a kiszolgálás minősége, az étkezési lehetőség és a megfelelő minőségű bor. Vendéglátás terén a Strázahegy legfontosabb feladata, hogy a borkostolás egybe legyen kötve a melegétel-fogyasztás lehetőségével, az egyes pincészetek komplex szolgáltatásokat tudjanak nyújtani. Fontos továbbá a vendéglátás, a szolgáltatások spektrumának szélesítése: a borkostolóktól a borvarocsákon és a helyi gasztronómiai különlegességek bemutatásán keresztül az éttermi szintű vendéglátásig minden megtalálható legyen.

A differenciált, különböző minőségű szolgáltatással rendelkező pincészetek előnye, hogy az ide érkezők - igényeikhez és pénztárcájukhoz mérten - választhatnak az egyes szolgáltatások és borászatok közül. Ezt segíti elő a már elkészült pinceminősítési rendszer is, mely segít a vendégeknek tájékozódni a pincészetek között, elkalauzolja őket a számukra megfelelő boráshoz.

### **2.2.2 Szálláshelyek kialakítása**

Ma már szintén alapvető kívánalom, hogy az ide látogatóknak - a borfogyasztást követően - megfelelő mennyiségű (és minőségű) szálláshely álljon rendelkezésre a szőlőhegyen is. Bár a hegy szomszédságában elhelyezkedő - városközpontban megfelelő mennyiségű szálláshely van a turisták számára, azonban nem várható el, hogy egy-egy borkostoló után a vendégeknek több mint fél órát kelljen gyalogolnia a késő esti - éjjeli órákban. A hegyen nem cél az önálló, nagyméretű hotelek megjelenése, azonban a jelenlegi prészázak, pincék átalakítása illetve 8-15 férőhelyes vendégházak létrehozása mindenképpen szükséges a turisták teljeskörű kiszolgálása végett. (Nagyobb csoportok fogadására alkalmas szállodák Monor városában található, ezekkel együttműködve nagyobb létszámú csoport fogadása és elszállásolása is megoldható. Ebben az esetben viszont elengedhetetlen a Strázahegy és a városközpont közötti közlekedés, a vendégek szállításának biztosítása.)

### **2.2.3 Borturizmus kapcsolódó létesítményeinek fejlesztése**

A széleskörű borturizmus megvalósításához a szálláshelyek és vendéglátóhelyek megújítása kevés, elengedhetetlen a kapcsolódó értékek, látványosságok karbantartása, fejlesztése. A borturisták komfortérzetének növeléséhez olyan értékeket kell létrehozni, melyek élményt jelentenek a pincészetekhez vezető úton vagy a hegyen sétálva. Fontos az Ezerjő tanösvény fejlesztése, a kilátó és a Szt Orbán tér megújítása (*ld. 1.3.3*), valamint újabb eligazító és információs táblák kihelyezése.

A teljes körű információs szolgáltatásokhoz elengedhetetlen továbbá egy borászati fogadóközpont kialakítása a hegy lábánál, mely szoros együttműködésben van a vendéglátó pincékkel. A borászati fogadóközpontnak a vendégek fogadásán és elkalauzolásán túl fontos információs pontként kell szerepelnie. A Strázahegyi pincészetek és borok bemutatása mellett itt lehet megtalálni a vendégváró pincék elérhetőségét és nyitvatartását, emellett tájékoztat a városban és a Strázahegyen megrendezésre kerülő főbb rendezvényekről, továbbá az utazási- és szálláslehetőségekről. A fogadóközpontnak külső és belső megjelenésében egyaránt a Strázahegy és a pincefalvak hangulatát kell érzékeltetni.

## **2.3 Kapcsolódó turisztikai ágazatok fejlesztése, turisztikai spektrum szélesítése**

A Strázahegy turisztikai kínálatát színesíti, vonzóbbá teszi, ha nem csupán a borhoz kapcsolódó szolgáltatásokat nyújt. A turisztikai kínálat szélesítése elősegíti a turisták huzamosabb ideig városban tartózkodását, ráadásul az újabb programlehetőségek a „nemborozók” számára is hasznos időtöltést nyújtanak.

### **2.3.1 Kerékpáros- és lovas turizmus**

Kedvelt szabadidős tevékenység az egyes térségek, területek lóháton illetve kerékpáron történő megközelítése és megismerése. A Strázahegy környezetének tájszerkezete és terepadottságai megfelelő feltételeket teremtenek ezen hobbisportok gyakorlóinak. Bár ezen turisztikai ágazatok a Strázahegy környezetében még gyerekcipőben járnak, azonban a megfelelő fejlesztések elvégzésével (utak kijelölése és kitáblázása, pihenőhelyek kialakítása, kapcsolódó szolgáltatások fejlesztése) nagy mértékben növelhető a kerékpárral vagy lóháton idelátogatók száma.

A szolgáltatások bővítésével és a kapcsolódó infrastruktúra fejlesztésével a Strázsahegy bekapcsolható a térségi és országos kerékpárút-hálózatba, melyen keresztül turisztikai célponttá válhat a kerékpárbarátok körében is. A kerékpáros turizmus népszerűsítésére kiváló alkalom az évente megrendezésre kerülő terepkerékpár-verseny, a Strázsahegyi Tekerő.

### 2.3.2 Bakancsos turizmus

Az ország gyalogos bebarangolása szintén egyre kedveltebb tevékenység a szabadba vágyó - többségében városi - emberek körében, akik fogékonyak a természeti értékek iránt. A Strázsahegyi kultúrtáj - a kiemelkedő építészeti értékekkel párosulva - különleges élményt jelent a kirándulók számára, így a közeljövőben - a térség egyéb turisztikai attrakcióihoz kapcsolódva - várhatóan növekedni fog a „bakancsos” turisták száma is. A kirándulóturizmus fejlesztése érdekében fontos a már meglévő turistaút karbantartása, fejlesztése, továbbá ennek az országos turistaút-hálózathoz való kapcsolódása.

### 2.3.3 Térségi turisztikai hálózat kialakítása

Egyedülálló építészeti értékei, a borturizmus hazai növekedése és a főváros közelsége miatt a Strázsahegy a térség egyik legmeghatározóbb turisztikai értéke. Ezzel együtt a terület ismertségének javítása, valamint a turisták kiszolgálása érdekében célszerű egy térségi turisztikai hálózatot kialakítani, melyben az egyes települések, résztvevők egyaránt profitálnak. A turisztikai hálózat kialakításával egy olyan komplex turisztikai program hozható létre (tóstrand, horgászto, lovasprogramok), mely többnapos elfoglaltságot jelent az idelátogatóknak, akik ezáltal szélesebb körben veszik igénybe az idegenforgalmi szolgáltatásokat (programkínálat, vendéglátás, szállás stb.). Ehhez elengedhetetlen a megfelelő feltételek megteremtése: összekötő útvonalak és kapcsolódó létesítmények kiépítése, fizikai és szellemi infrastruktúra fejlesztése.

További előny, hogy a települések és a résztvevők közös fellépésével turisták nagyobb tömege érhető el, és a hálózatban szereplők anyagi részvállalása és teherviselése is csökken.

## 2.4 Infrastruktúrafejlesztés

### 2.4.1 Strázsahegy megközelíthetősége

A Strázsahegy jelenleg a város felől a Strázsahegyi dűlőn és a Mendei úton (Acsády út folytatásaként) közelíthető meg. A két út nem része a város gyűjtőúthálózatának, szélessége igen csekély. A keskeny utak nem alkalmasok a várható megnövekedett forgalom bonyolítására, a kertvárosias területen áthaladó útvonalak pedig nem megfelelőek a Strázsahegy megközelítésére - turistabusszal például a pincefalvak megközelítése szinte lehetetlen.

Szükség van tehát a Strázsahegy új irányból történő megközelítésére, megfelelő szélességű utakkal való feltárására. Mivel a turisták nagy része a főváros felől érkezik, célszerű a hegy nyugati oldala felől kialakítani a hegy kaputárságát. (A Locsodi úton befelé haladva érkezhünk meg a megújított Szt. Orbán térre, ahol egy fogadó- és információs központ várja az érkező vendégeket - ld. 2.2.3) Így a turistaforgalom a város elkerülésével is elérheti a Strázsahegyet, továbbá a hegy megközelítését segíti az e területen tervezett M4 gyorsforgalmi út és csomópontjának megépülése is.

A megközelítés mellett elengedhetetlen elegendő számú parkolóhely kialakítása, hogy az érkező vendégek a hegy lábánál el tudják helyezni autóikat, s gyalogosan tudjanak továbbhaladni. A parkolók kialakítására a hegy nyugati szélén és a Bacchus téren van lehetőség.

### 2.4.2 Belső közlekedési kapcsolatok javítása

A Strázsahegy szerkezetileg észak-dél irányban tagolt, ezt követik a hegy fő közlekedési tengelyei is. Ennek megfelelően a kelet-nyugat irányú közlekedési kapcsolatok hiányoznak, a pincefalvakon áthaladó utak mellett csak néhány keskeny földút áll rendelkezésre. A Strázsahegy keleti szélétől a nyugatiig eljutni a „legegyszerűbb” (autós) közlekedési mód a hegy délről történő megkerülése.

A hiányzó közlekedési kapcsolatok pótlása létfontosságú, különösen a Felső-Strázsa és a Téglagyári pincék között, hiszen az összeköttetés hiánya a Téglagyári pincék periferiára szorulását és tényleges lecsúszását eredményezheti. Fontos továbbá a hegy gyalogosút-rendszerének kiépítése, mely hálózatszerű útkapcsolatokat biztosít az egyes pincefalvak és a Strázsahegy egyéb látványosságai (pl. kilátó) között.

### 2.4.3 Közműfejlesztések

A Strázsahegy közművekkel csak korlátozottan ellátott terület. Az infrastrukturális fejlesztések fontos eleme a közműrendszerek fejlesztése, azonban ezek esetében nagyon körültekintően kell eljárni: egyaránt nagy hangsúlyt kell fektetni a pincefalvak védelmére, valamint az idegenforgalmi fejlesztésekre. (Éppen ezért a közművek hiánya egyfajta korlátot is kell, hogy jelentsen, hogy az intenzív lakóterületi terjeszkedés ne folytatódjon a Strázsahegyen.)

A közművesítési problémák közül legégetőbb a közvilágítás fejlesztése: a vendéglátó pincék, valamint az ide vezető utak közvilágítása nélkül érdemi turizmus nem alakulhat ki. További kardinális probléma a víz elérhetősége. A vezetékes vízhálózatot a Strázsahegyen nem szabad kiépíteni, mivel a rendszer bármiféle meghibásodása során súlyosan sérülhetnek az épületek pincéi! (A vendéglátás vízszükségletét a továbbiakban is egyéni módon, fűrt kutakból kell kielégíteni.)

A turisztikai szolgáltatások javítása érdekében továbbá elengedhetetlen az illemhelyek kialakítása. Vezetékes víz híján ezek felállítása nem lehetséges a hegy bármely pontján, azonban a hegy kulcsfontosságú területein kialakíthatóak a közösségi illemhelyek.

## 2.5 Humán erőforrások fejlesztése

A Strázsahegy megfelelő fejlődési pályára állításához elkerülhetetlen a humán erőforrások fejlesztése, megfelelő emberkapacitás hiányában a kedvező gazdasági és infrastrukturális feltételek megléte nem elegendő. A fejlesztések során el kell érni, hogy megfelelő létszámú és képzettségű apparátus álljon rendelkezésre a turisztikai szolgáltatások hatékony működtetéséhez.

A humán erőforrás fejlesztésében egyaránt fontosak a szőlészet-borászati (ld. 2.1.3.), a vendéglátóipari és a marketing célú szakmai továbbképzések, valamint a fejlesztési menedzsment kiépítése. Utóbbi esetében fontos egy új - menedzsmenttel foglalkozó - szervezet létrehozása (esetleg megbízása), vagy a már meglévő civil szervezetek segítségével egy „Strázsahegy fejlődéséért” felelős pozíció létrehozatala.

## 3. STRÁZSAHEGY ISMERTSÉGÉNEK JAVÍTÁSA

### 3.1 Bormarketing, borvidék marketingje

#### 3.1.1 „Monori bor”

A Monor környéki borvidék marketingjének legfontosabb eleme egy olyan ismert és jól meghatározható termék, melyhez a Strázsahegy megjelenése, a környék hangulata köthető. Legyen ez a termék a „monori bor”, mely jelenleg csekély ismertséggel rendelkezik. A monori bor, mint ismert termék létrehozatalához fontos a helyi borászok, civil szervezetek és az önkormányzat összefogása: egységes arculatra, közös fellépésre van szükség.

A termék ismertségéhez természetesen elengedhetetlen a palackozott bor, hiszen ez egy olyan referenciatermék, mely eljuthat az ország bármely pontjába, ezen keresztül érhető el a monori bor térségi/országos ismertsége. (Természetesen nem cél a monori bor versenyeztetése az országos illetve európai híru borvidékek boraival, hiszen a Strázsahegy egyelőre sem mennyiségben, sem minőségben nem tud olyan bort előállítani, mely képes erre. Azonban helyben palackozva, az ide látogatóknak értékesítve a bor komoly marketingértékkel bír.)

#### 3.1.2 Strázsahegy és a borvidék direkt marketingje

A monori borvidék ismertsége ma még igen csekély, azonban a borturizmus divatba jövele, valamint a főváros közelsége révén sokan megismerhetik a Strázsahegy környékét. Ehhez azonban a városi és térségi marketingakciók jelentős fejlesztésére van szükség.

Elengedhetetlen elem a hegyvel kapcsolatos információk terjesztése a fővárosban (Ferihegyi repülőtér közelsége!), agglomerációban és a kistérségben: kiadványok szerkesztése, szórólapok terjesztése, fizetett hirdetései felületek kedvcsinálóként.

A hegy direkt marketingjének részeként nem szabad figyelmen kívül hagyni azt sem, hogy az érkező turisták milyen élményekkel gazdagodnak, milyen híret viszik a Strázsahegyre. Nagymértékben javítják a vendégek kedélyét a fogyasztói élmények, benyomások, események, a vendéglátó pincékben elhangzó életközeli történetek. Éppen ezért nagy jelentősége van a borászok, felszolgálók vendéglátóipari-, valamint marketing célú továbbképzésének is. (ld. 2.5)

### 3.1.3 Csatlakozás az országos szervezetekhez

A pozitív tapasztalatok gyűjtéséhez, információcseréhez, és ezáltal a Strázsahegy hírnevének öregbítéséhez nagyban hozzájárulhatnak az országos szintű szakmai szervezetek. Fontos a jó kapcsolat a borvidékekkel, hegyközségekkel, borlovagrendekkel, hiszen ezen ismeretségeken keresztül az ország számos pontjára eljut a Strázsahegy és a monori bor híre. Ilyen típusú kezdeményezés következtében alakult meg 2012. januárban a Pincefalvak Szövetsége is, mely az országban oly csekély számban megmaradt pincefalvakat, pincesorokat fogja össze. (ld. 3.3.1)

## 3.2 Csatlakozás a városmarketinghez

### 3.2.1 Kölcsönös együttműködés, közös marketing

A Strázsahegy Monor turisztikai vonzerejének legfőbb eleme, a monori turizmus zászlóshajója. Ennek megfelelően a város és a szőlőhegy sorsa összefonódott. A város (és a Strázsahegy) további fejlődéséhez a városi önkormányzat, valamint a városért és a hegyért tenni akaró civil szervezetek közös akarata, egységes fellépése szükséges, hiszen Monor és a Strázsahegy kapcsolatára a kölcsönös egymásra utaltság a jellemző.

A város és a hegy marketing célú együttműködése során fontos a közös hirdetés, közös kiadványok szerkesztése. Ezekon keresztül olyan komplex szolgáltatások nyújthatók, melyekkel önmagában egyik „fél” sem rendelkezik. (pl. borturizmushoz kapcsolódó szálláshelyek a városban, városi hotelekben alternatív programként pincészetek reklámozása).

### 3.2.2 Térségi turisztikai hálózatban való részvétel

A térségi turisztikai hálózat előnye, hogy a térségi komplex programokon keresztül több ember szólítható meg, mint településenként (ld. 2.3.3). Fontos, hogy a térségi hálózat tevékenységei között szerepeljen a közös marketing is, hiszen így az elérhető célszemélyek száma ugrásszerűen nő.

### 3.2.3 Rendezvénymarketing

#### 3.2.4.1 Nyitott pincék

Örömteli esemény a Strázsahegyen megszervezett „nyitott pincék” rendje. Ennek keretein belül a hegyen jelen lévő vendégváró pincék szervezett ügyeleti rendet tartanak, így az ide látogató borturisták az év minden hétvégéjén látogatást tehetnek a monori pincék valamelyikébe. A sikeres kezdeményezés marketingje fejleszthető, az ügyeleti rend és a pincék elérhetősége kerüljön ki a város forgalmasabb pontjain (önkormányzat, vasútállomás, buszpályaudvar), hogy a nem célzottan idelátogatók is értesülhessenek a monori pincékről és borokról.

#### 3.2.4.2 Nagyrendezvények

A strázsahegyi pincefalvakhoz kapcsolódóan évi 2-3 ún. nagyrendezvény kerül megrendezésre (ld. 4.3.1). Ezen rendezvényekre több ezres nagyságú vendég érkezik Monorra, így zökkenőmentes lebonyolításuk nagy felelősség. A jól szervezett, precízen lebonyolított rendezvénynek azonban komoly marketingértéke van, a rendezvényhez kapcsolódó marketingakciók pedig évről évre tovább növelik az (alkalmilag vagy rendszeresen) ide látogatók számát.

## 3.3 Kapcsolatrendszer fejlesztése

### 3.3.1 Pincefalvak szövetsége

A 2012. januárjában alakult szervezet a hasonló helyzetben lévő, azonos problémákkal küzdő településekből alakult. Az eredeti formájában megmaradt pincefalvakkal, pincesorokkal rendelkező településeket tömörítő szövetség a problémák közös megoldását, tapasztalatcserét, s egymás segítségét tűzte ki célul.

A Pincefalvak szövetsége egy olyan szakmai fórum, mely lehetőséget biztosít az egyes területek bemutatkozására, és az egységes fellépésen keresztül további fórumokon jelenhet meg.

### 3.3.2 Regionális kapcsolatok

Monor és a Strázsahegy rendkívül kedvező helyzeti potenciállal rendelkezik. A több mint 1000 pincével rendelkező Strázsahegy egyedülállónak számít Budapest 40 km-es körzetében. A főváros és a repülőtér közelsége, az agglomeráció szomszédsága olyan tényezők, melyekre jelentős mértékű idegenforgalom építhető már középtávon is. Ki kell táblázni a Strázsahegyet és a monori pincefalvakat a térség fontosabb közlekedési útvonalain, továbbá meg kell szervezni a repülőtérrel és a fővárossal való közvetlen összeköttetést. Szervezett transzferjáratokat kell indítani, melyek megoldják a vendégek utazási problémáit.

### 3.3.3 Borászati rendezvények

A térségi kapcsolatok mellett fontos az ország más pontjain tevékenykedő szakmai szervezetekkel való együttműködés. (A Pincefalvak szövetsége egy speciális szegmense ezen civil tömörüléseknek.) A kapcsolatokon keresztül meg kell ismerkedni a hazai, valamint a környező országok szőlőtermesztési gyakorlatával, hogy személyes tapasztalatokon keresztül lehessen megújítani a monori szőlőhegyet.

Fontos továbbá a borestek, borversenyek szervezése illetve az ezeken való részvétel, hiszen az itt megforduló kritikusok, szakmabeliek pozitív kritikákat fogalmazhatnak meg a monori borokkal, technológiákkal szemben, s a monori bor jóhírére vihetik, mely szintén a továbblépést segíti elő.

## 4. KÖZÖSSÉGÉPÍTÉS, KÖZÖSSÉGFEJLESZTÉS

### 4.1 Strázsahegy bevonása a város vérkeringésébe

Bár a Strázsahegy igen fontos szerepet tölt be a város életében, a város lakosságának csak kis része érez felelősséget a hegy jövője iránt. Növelni kell a városi lakosság érdeklődését a Strázsahegy iránt, legyen jelen a hegy a város életének mindennapjaiban, ezen keresztül érhető el, hogy növekedjen a hegy életében résztvevők száma.

#### 4.1.1 „Legyen neked is pincéd” mozgalom

Monori pincetulajdonosnak lenni presztízs, még ma is tartja magát a mondás, hogy nem lehet igazi monori, akinek nincsen szőlője és pincéje a Strázsahegyen. Az elmúlt években beindult mozgalom kitűnő alkalom a monori lakosság minél szélesebb körökben történő elérésére, s bevonására a hegy mindennapjaiba. A mozgalom célja a Strázsahegy iránt érdeklődők számának növelése, a város lakosai a pincebirtoklásán keresztül ismerhetik meg a hegy mindennapi életét, érényeit, problémáit.

El kell érni, hogy a város egyes társadalmi rétegeiből többen foglalkozzanak a hegygel, hiszen a közösségi összefogás révén csökkenthetők a társadalmi feszültségek, s könnyebben oldhatók meg a hegy problémái.

#### 4.1.2 Rendezvények

A rendezvények szerepe a város és a hegy életében, hogy megszólítják az embereket, rajtuk keresztül új arcát mutatja meg a hegy egy-egy alkalommal. Fontos a rendezvények sorának bővítése, színesítése, mely jelzi a lakosok számára, hogy milyen események történnek a hegyen. (ld. 4.3.1.)

#### 4.1.3 Civil szervezetek

A civil szervezetek a Strázsahegy jövőjének, fejlődésének letéteményesei. Fontos szerepük van az információterjesztésben, a közösségi programok szervezésében, a hegy infrastrukturális és szellemi javainak fenntartásában.

Fontos a civil szervezetek intézményi hátterének megszilárdítása, személyi apparátusuk bővítése és működésük segítése, ezeken keresztül biztosítható a Strázsahegyen a civilek aktív részvétele, a hegy fejlődésében történő részvállalása.

## **4.2 A hegyen jelen lévők közösséggé formálása**

### **4.2.1 Borászok**

A borászok a Strázsahegy legfontosabb szereplői, az ő feladatuk a hegy klasszikus funkcióinak fenntartása, a szőlőterületek növelése, a monori bor hírének terjesztése. Fontos azonban, hogy szakmai munkájuk mellett részt vegyenek a közösségi munkákban is, hiszen az ő feladatuk az iránymutatás, a hegy többi szereplőjének összetartása, segítése. Ebben segíthetnek nagy mértékben a jelen lévő civil szervezetek, akik a borászok érdekvédelmi tömörüléseként jó viszonyt építhetnek ki és tarthatnak fenn a Strázsahegy többi szereplőjével.

### **4.2.2 Hétvégi ház tulajdonosok**

A hegy déli oldalán, a városhoz közeli részeken egyre több hétvégi házzal találkozhatunk. Ezen ingatlanok tulajdonosai többségében szőlőtermesztéssel már nem foglalkoznak, inkább üdülési, kikapcsolódási célból tartják fenn ezen épületeket. Ennek megfelelően a hegy közösségi életében nem, vagy csak csekély mértékben vesznek részt.

Be kell vonni az „üdülőházak” tulajdonosait a közösségi életbe, érdekeltté kell őket tenni a hegy fejlődésében. (A Strázsahegy fejlődése összhangban van az ő érdekeikkel, hiszen a rendezett környezet, a magas színvonalú szolgáltatások emelik az ingatlanok értékét, s nyugalmat biztosítanak a kikapcsolódni vágyók számára.) Fórumokat, találkozókat kell szervezni számukra, be kell mutatni a fejlesztési elképzeléseket, hogy azonosulni tudjanak ezen célokkal, s be tudjanak kapcsolódni, segíteni tudják a civil munkát.

### **4.2.3 Lakóingatlanok tulajdonosai, kiköltözők**

Az elmúlt évtized tendenciái következtében egyre intenzívebbé váltak a kiköltözések, mind több ember választotta a Strázsahegyi ingatlanját életvitelszerű lakhatási célra. Az itt élők többsége a társadalom szegényebb rétegeiből kerül ki, anyagi helyzete nem engedi meg számára, hogy más helyen vásároljon ingatlant. Éppen ezért ezek az emberek nem érznek felelősséget a hegy jövője iránt, hiszen megélhetésük, napi gondjaik kitöltik mindennapjaikat.

Támogatni kell az itt lakókat a mindennapi életben, segítséget kell nyújtani számukra a civilizált formában történő életvitelhez, lakhatáshoz. Ezzel együtt azonban ösztönözni kell őket arra, hogy a hegy fejlődését szem előtt tartva, ahhoz hozzájárulva éljék mindennapjaikat (rendezett lakókörnyezet, házak karbantartása és esztétikus megújítása, közbiztonság javulása).

A hegy felértékelődésével párhuzamosan várható a kiköltöző problémás társadalmi réteg, valamint a lakóingatlanok számának csökkenése. A fejlődés során azonban nagy hangsúlyt kell fektetni a nehéz helyzetben lévők segítségére, hogy a meglévő társadalmi feszültségek ne fokozódjanak.

## **4.3 Közösségi programok**

### **4.3.1 Rendezvények**

#### **4.3.1.1 Nagyrendezvények**

Az ezredfordulót követő évtizedben indított kezdeményezések mára beértek, évente két-három nagyrendezvényt tartanak a Strázsahegyen, melyeken több ezer ember gyűlik össze. Ezek közé tartozik a régiós szinten is egyedülálló januári rendezvény, a Jégvirágtól borviráig, a májusban tartott Strázsahegyi pincék fesztiválja, valamint a most induló országos rendezvénysorozat, a Borvidékek Hétvégéje. Ezen rendezvények jelentősége, hogy nem csupán a város lakosságát célozzák meg, hanem térségi (esetenként országos) szinten szólítják meg az embereket, ennek megfelelően a vendégek összetétele rendkívül vegyes. Fontos, hogy a rendezvényeken mindenki megtalálja a neki megfelelő programokat, továbbá, hogy ezek lebonyolítása során a hegy szereplői együtt tudjanak működni a szervezőkkel: segítsék, s ne akadályozzák egymás munkáját.

#### **4.3.1.2 Helyi jelentőségű események, alkalmak**

A nagyrendezvények mellett hasonlóan fontos alkalmak a helyi jelentőségű események. A szüreti felvonulás, borászbál, valamint a kisebb vendégségek, borestek kitűnő hangulatot teremtenek, s összehozzák a város lakosságát és az érintetteket. Fontos az ilyen jellegű eseményekkel kapcsolatos megfigyelés, hogy ne csak egy bizonyos társadalmi réteg vegyen részt ezeken, hanem cserélődjön a látogatók köre, s a különböző rendezvényeken összességében a város egésze képviseltesse magát.

#### 4.3.2 Hagyományőrzés

A különböző fejlesztések során kiemelt figyelmet kell fordítani a szőlőhegy hangulatának megőrzésére. A Strázsahegy maradjon meg a családi, baráti összejövetelek helyszínének, az ide érkező turisták számára is ez a kép mutakozzon meg. Ehhez elengedhetetlen a családi hobbi- és a kispincészetek zavartalan működése, valamint a hagyományos szőlőművelési technológiák fennmaradása - mely természetesen nem a borászkodás szakmai színvonalának csökkentését jelenti.

A hagyományőrzés másik nagy feladata a Strázsahegyi tradíciók továbbvitele a jövő generációi számára illetve a régi idők pozitív példáinak megőrzése (pl. egykori Kele-pince eredeti formájában történő felújítása, s Cimborá Borházként a közösség számára történő megnyitása). Fontos, hogy a lakosság minden generációja megismerkedjen a Strázsahegyi tradíciókkal, ez jelent garanciát az elmúlt idők emlékének továbbvitelére. Ezek megismerésére kiváló alkalmat biztosítanak a szüreti bálók, borászati rendezvények. (ld. 4.3.1.2)



A koncepció a Hégely Péter (Elycon Kft.) által készített „A monori Strázsahegy fejlesztési koncepciója” (2009) tanulmányon, valamint Monor város önkormányzata által összehívott stratégiai üléseken elhangzottakon alapult.

A koncepció összeállításában  
Pogácsás Tibor, Monor város polgármestere,  
Monor város képviselő-testületének tagjai,  
Nyeste László főépítész(†),  
a város felelős szereplőiből alakított stratégiai csoport résztvevői,  
valamint a Völgyzugoly Műhely Kft. (2083 Solymár, Bimbó u. 20.) munkatársai vettek részt:

Ferik Tünde  
Bérczi Szabolcs