

MONOR

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK FELÜLVIZSGÁLAT

KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS



Megbízó

Monor Város Önkormányzata
dr. Zsombok László polgármester
2200 Monor, Kossuth Lajos u. 78-80.

Tervező

Völgyzugoly Műhely Kft
2083 Solymár, Bimbó utca 20.
Levelezési cím: 1024 Budapest, Káplár u. 7.
Tel: 06-1-439-0490
Mobil: 06/20-913-8575, 06/70-938-3221
www.vzm.hu, vzm@vzm.hu

Településrendezés: Ferik Tünde - okl. építészmérnök,
vezető településrendező tervező TT/1 13-1259
Bérczi Szabolcs
okl. településmérnök TT 13-1411
okl. környezetgazdálkodási agrármérnök

**Tájrendezés,
környezetvédelem:** Kéthelyi Márton - okl. tájépítészmérnök TK 01-5282
tájvédelmi szakértő SZTjV
Ronyecz Zsófia - okl. tájépítészmérnök



2017. június
VZM 1328/16
monor_kornyert_170601

TARTALOMJEGYZÉK

1. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KIDOLGOZÁSÁNAK FOLYAMATA	3
1.1. ELŐZMÉNYEK, KAPCSOLÓDÁS A TERVEZÉSI FOLYAMATOKHOZ	3
1.2. JAVASLATOK HATÁSA A TERVMÓDOSÍTÁS KÉSZÍTÉSÉRE	3
1.3. A KÖRNYEZET VÉDELMEÉRT FELELŐS SZERVEK ÉS A NYILVÁNOSSÁG ÁLTAL ADOTT VÉLEMÉNYEK, SZEMPONTOK FIGYELEMBEVÉTELE	3
1.4. A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS FENNTARTHATÓSÁGI ÉRTÉKRENDJE	3
1.5. ALKALMAZOTT MÓDSZER, FELHASZNÁLT ADATOK	3
2. HELYZETÉRTÉKELÉS, VIZSGÁLAT A TERV MEGVALÓSÍTÁSA, KÖRNYEZETI HATÁSAINAK FELTÁRÁSA	4
2.1. TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK	4
2.2. KÖRNYEZETI ÁLLAPOT	6
2.2.1. Környezetvédelem - a fennálló környezeti problémák, konfliktusok leírása	6
2.2.2. Természetvédelem	12
2.3. TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETHASZNÁLATOK	12
2.4. ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG	25
2.4. VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ	28
3. A TERVI VÁLTOZATOK ÉS A VÁLASZTÁS INDOKAI, A TERVBEN LEÍRTAK ELMARADÁSA	33
4. A FENNÁLLÓ KÖRNYEZETI KONFLIKTUSOK KEZELÉSE A TERVBEN, ILLETVE A TERV MEGVALÓSÍTÁSA KÖVETKEZTÉBEN VÁRHATÓAN FELLÉPŐ, KÖRNYEZETRE KÁROS HATÁSOK CSÖKKENTÉSÉRE VONATKOZÓ TERVI MEGOLDÁSOK	33
5. A TERV MEGVALÓSÍTÁSA ESETÉN KIVÁLTANDÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉRTÉKELÉSE	36
6. INTÉZKEDÉSI JAVASLATOK	36
7. MONITOROZÁSI JAVASLATOK	37
8. ÖSSZEFOGLALÓ	38

1. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KIDOLGOZÁSÁNAK FOLYAMATA

1.1. ELŐZMÉNYEK, KAPCSOLÓDÁS A TERVEZÉSI FOLYAMATOKHOZ

Monor Város Önkormányzatának képviselő-testülete a településrendezési eszközeinek felülvizsgálatáról döntött, amelyeknek elkészítésével a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg. (A településrendezési eszközökkel párhuzamosan készül a településfejlesztési koncepció felülvizsgálata is, melyet az önkormányzat megbízásából a Pro Regio Nonprofit Közhasznú Kft. készít.)

Az egyes tervek ill. programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm.rendelet (továbbiakban: Korm.rendelet) 1. számú melléklete rendelkezik a környezeti vizsgálat lefolytatására kötelezett tervek és programok köréről, amelybe „A település egészére készülő településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv” is beletartozik. Ennek megfelelően a felülvizsgálathoz kapcsolódóan a környezeti vizsgálat lefolytatása mindenképp szükségessé vált.

A Korm.rendelet 3. számú mellékletében megnevezett környezet védelméért felelős szervek 2017. májusában kapták meg a településrendezési eszközök felülvizsgálatához kapcsolódó környezeti értékelés tematikáját, amelyet válaszleveleikben véleményeztek.

Ezt követően a Tervezők elkészítették a településrendezési eszközök felülvizsgálatának véleményezési eljárási anyagát, amelyhez kapcsolódóan elkészült a jelen környezeti értékelés, a tematika kapcsán beérkezett véleményekben foglaltak figyelembe vételével.

1.2. JAVASLATOK HATÁSA A TERVMÓDOSÍTÁS KÉSZÍTÉSÉRE

A környezeti értékelés a környezet- és természetvédelmi szempontok figyelembe vételével készült. A környezeti értékelésben megfogalmazott javaslatok nagy része elfogadásra került, s beépült a településrendezési eszközökbe. A javaslatok másik része nem a településrendezési eszközök elkészítésére vonatkozik, hanem annak alkalmazása során - Monor természeti és épített értékeinek megóvását, a települési környezet javulását elősegítendő - szolgál mankóként.

1.3. A KÖRNYEZET VÉDELMEÉRT FELELŐS SZERVEK ÉS A NYILVÁNOSSÁG ÁLTAL ADOTT VÉLEMÉNYEK, SZEMPONTOK FIGYELEMBEVÉTELE

A településrendezési eszközök felülvizsgálata az előzetes tájékoztatással indult, amelyek során a megkérdezettek javaslatai, kérései megismerhetők voltak, illetve azok feldolgozásra kerültek. A véleményt adó államigazgatási szervek között voltak a - Korm.rendelet 3. számú mellékletében megnevezett - környezet védelméért felelős szervek.

A javaslatok többségében a jogszabályi előírások betartására irányultak, valamint a Korm.rendelet 4. mellékletében meghatározott tartalmi követelményeknek való megfelelésre hívták fel a figyelmet.

1.4. A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS FENNTARTHATÓSÁGI ÉRTÉKRENDJE

Monor környezeti értékelése során a Pest Megye Területrendezési Tervéhez készült környezeti vizsgálat fenntarthatósági elveit vették alapul a Tervezők.

1.5. ALKALMAZOTT MÓDSZER, FELHASZNÁLT ADATOK

Az alkalmazott módszer a Korm.rendelet tartalmi követelményeinek, valamint a hazai tervezési eljárásoknak megfelelő.

A felhasznált adatok tekintetében a Tervezők a környezet védelméért felelős szervek előzetes tájékoztatási szakaszban beérkezett véleményeire, az azokban közölt adatokra, valamint a helyszíni bejárásokon szerzett tapasztalataikra támaszkodtak.

Ahogy az 1.1. fejezetben említésre került, a településrendezési eszközök felülvizsgálatával párhuzamosan készül a város településfejlesztési koncepciója, amelyet a Pro Regio Nonprofit Közhasznú Kft. készít. A településfejlesztési koncepcióhoz készült megalapozó vizsgálat és környezeti értékelés vonatkozó részeit jelen környezeti értékelés készítése során a Tervezők felhasználták.

2. HELYZETÉRTÉKELÉS, VIZSGÁLAT

A TERV MEGVALÓSÍTÁSA, KÖRNYEZETI HATÁSAINAK FELTÁRÁSA

Monor település alapadatai:

A település igazgatási területe:	4679 ha
Belterület nagysága:	854,17 ha
Külterület nagysága:	3824,83 ha
Állandó népesség:	18291 fő

(Forrás: KSH 2015-ös adat)

2.1. TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK

(Készült a Pro Regio Nonprofit Közhasznú Kft. által a településfejlesztési koncepcióhoz készített megalapozó vizsgálat I.7.1. Természeti adottságok c. fejezetének felhasználásával)

Monor közigazgatási területe Dövényi Zoltán: Magyarország kistájainak katasztere alapján 3 kistáj határán található.

- Monor-Irsai-dombság
- Pesti hordalékkúp-síkság
- Pilis-Alpári-homokhát

Nagyobb - északi, északkeleti - része a Monorról is elnevezett Monor-Irsai-dombság kistájban található, amely az Észak-magyarországi-középhegység nagytájon belül a Cserhátvidék tájegység része. A város közigazgatási határa azonban átnyúlik az alföldi Dunamenti-síkság részeként elterülő Pesti hordalékkúp-síkságra, és a Duna-Tisza közti síkvidék Pilis-Alpári-homokhátára.

A kistáj mind domborzatilag, mind vízrajzilag, mind termőhely adottságaiban, mind növényborítottságában meghatározza a természeti adottságokat.

Domborzat és talajviszonyok

A kistáj 110 és 225 m közötti tszf-i magasságú, lényegében a Gombai-patak és a Vasadi (2) - főcsatorna között terül el, enyhén DK felé lejtő felszínű terület. Elhelyezkedése, földtani és klimatikus viszonyai alapján átmeneti zóna az Észak-magyarországi-középhegység és az Alföld között. A felszínt ÉNy-DK-i irányú konzekvens, szimmetrikus, eróziós-deráziós völgyek és ÉK-DNy-i csapású aszimmetrikus völgyek sakkábtáblaszerűen tagolják.

A pleisztocén rétegek igen jelentős elterjedésűek. Az idősebb pleisztocén rétegeket főleg agyag, homok, homokos-agyag, iszap képviseli, a fiatalabbak közül jelentős a lösz és a finom homokos üledék. A terület nagy része lösszel fedett, s csupán az északi és nyugati magasabb felszíneken találhatunk kiterjedt homokrétegeket. A dombság lösztakarójának anyaga, mivel a fekvő adó homok viszonylag közel van, általában magas homoktartalmú.

A terület első kiemelkedése a pliocén és a pleisztocén korok határán ÉNy-DK-i törésvonalak mentén történt meg először és egyenetlenül. Később erre merőlegesen ÉK-DNy-i törésvonalak sakkábtáblaszerűen feltörték a tájat, ez utóbbi mozgás ma is tart. Tájunk mai felszíni képe a pleisztocén folyamán alakult ki. A törésvonalak mentén völgyek jöttek létre és a felszín egyenetlenül megemelkedett. A völgyek nagy részét a vetődések jelzik, a Monor-Ceglédi árok párhuzamos vetődések között zökken le, ezek ún. tektonikus árok. Több helyen a lösz már a múltban teljesen leeroszlódott és a fennsíkok tetején futóhomok található.

Az eltérő geológiai viszonyok következtében a lejtőviszonyok számottevő eltérést mutatnak. Mindez döntő módon befolyásolja a talajeróziós folyamatokat. A kistáj középső és D-i területe, Monor közigazgatási területe relief értékei 30-50 m/km² között alakulnak, és közepes mértékben erózió veszélyes a város nyugati pereme.

Éghajlat

A település és környékének éghajlatára a mérsékelt meleg-száraz éghajlat jellemző.

Az éves napfénytartam 1950-2000 óra között változik, ezen belül nyáron 780-800, télen pedig 180-190 óra napsütés a megszokott. Az évi középhőmérséklet 10-10,2 °C között jellemző, amitől eltérés az ápr. 9. és okt. 18. közötti időszakban mérhető, amikor kb. 192 napon át a napi középhőmérséklet meghaladja a 10 °C-ot. A területen a középhőmérséklet nem csökken fagypontra általában 190

napon keresztül. A településen és környezetében a legmelegebb nyári napok maximum hőmérsékleteinek átlaga 34,0-34,5 °C körüli, míg a leghidegebb téli napok minimumainak átlaga -15,8 és -16,5 °C közötti.

A csapadék évi összege átlagosan 540-550 mm közötti, melyből a vegetációs időszakban 300 mm eső valószínű. A településen és környezetében a hótakarós napok száma 35 nap körüli és az átlagos maximális hóvastagság 20 cm. A csapadék térbeli eloszlása határozza meg, hogy a vízigényes, a kevésbé vízigényes, vagy a szárazságtűrő kultúrnövények termesztése gazdaságos-e. Az uralkodó szélirány kiemelkedően ÉNy-i, az átlagos szélesség 3 m/s körül van.

Vízrajz

A Duna-völgyi-főcsatorna vízgyűjtő-gazdálkodási tervezési alegység területe a Dél-Alföldi régióhoz, Bács-Kiskun megye területéhez, valamint a Közép-Magyarországi régióhoz, Pest megye és a főváros területéhez tartozik. A tervezési alegység több térséget érint: Bács-Kiskun megyében a Bajai, Kalocsai, Kiskőrösi, Kunszentmiklósi és Kecskeméti járáshoz tartozó területet, míg Pest megyében a Ráckevei, Gyáli, Dabasi, Monori járást és Budapest városát.

Természetföldrajzi szempontból a vizsgált területet a középvonalán húzódó Duna-völgyi főcsatorna két részre tagolja. Az egyik területrészt a Duna-völgyi-főcsatornától Ny-ra fekvő mélyártéri terület, a csatornákkal, fokokkal sűrűn behálózott Duna-völgy, melynek lejtésiránya É-D. A másik területrészt foglalja magába Monort, amely a Duna-völgyi főcsatornától K-re fekvő magasabb fennsíki terület, amely homokdombokkal és a közük ékelt tavakkal, mocsarakkal jellemezhető homokhátság. A homokhátsági terület K-i határa (Duna-Tisza vízválasztó) mentén a 125,00 mBf-i szintről Ny felé viszonylag egyenletesen lejt a 95,00 mBf-i magasságú Duna-völgyi főcsatorna szintjéig. A tervezési terület É-i részén lévő Gyáli vízrendszer - vízgyűjtő területe: 451 km² - átmenet a sík- és dombvidéki területek között, ÉK-DNy-i lejtésiránnyal a Ráckevei (Soroksári)-Duna (RSD) felé. Monor térsége eléggé száraz, gyenge lefolyású vidék, lefolyása jobbra csak a vastag löszös takaró jó tározóhatása miatt van. A tervezési alegység 5 vízrendszerének csatornái többnyire a belvizek levezetését szolgálják. A Duna-völgyben épült csatornák kettős hasznosításúak, vízellátási feladatokat is ellátnak. A fennsíki öblözet vízgyűjtő területéről a vízelvezetés gravitációs, a belvizek befogadója a Gyáli I.-főcsatornán keresztül az RSD. A csatornákon több kisebb méretű tározó található, Monoron egy fekszik, a Kistó.

A felszín alatti vízhasználatok szempontjából - az alegység területén elhelyezkedő földtani képződmények geológiai és hidrogeológiai jellemzőiből adódóan - a késő pannon és negyedkori üledékek tekinthetők jelentősnek. A vízgyűjtő-gazdálkodási alegység hátsági területein a kora- és közép-pleisztocén folyamán képződött ősdunai hordalékkúpok alluviális üledékképződési környezetekre jellemző durvaszemcsés, általában kavicsos meder-, durva és középszemcsés homokból álló övzátóny-, illetve finomszemcsés homokkal, agyaggal, iszappal jellemezhető ártéri üledékeinek elterjedése mind horizontálisan, mint pedig laterálisan nagy változékonyságot mutat. Ennek következtében a vízbeszerzésre alkalmas homok, illetve kavicsrétegek kis távolságokon belül hirtelen kiékelődhetnek, folytonosságuk megszakadhat.

A talajvíz összefüggő, mélysége a völgyekben 2-4 m, a határokon 4-6 m között van. Mennyisége 1 l/s/km² kémiai típusa általában nátrium-kalcium-magnézium-hidrogénkarbonátos, mérsékelten kemény és szulfátos.

A rétegvizek mennyiségét valamivel 1 l/s/km² alá becsülik, jellegük mérsékelten vasas és kemény. Az artézi kutak száma nagy, hozamuk 100 l/p-te, mélységük a 100 m-t ritkán lépi túl. Az elméleti vízkészlet kihasználtsága 70 % körül jár.

A belvizek levezetésére az 1900-as évek elején indult meg a belvízmentesítő csatornahálózat építése. Az 1920 évekre épült ki a Gyáli rendszer levezető rendszerének alapját képező csatornarendszer. A Gyáli 1., 2. csatorna és Szilassy-csatorna nevű vízfolyás víztest jó ökológiai potenciáljának megteremtéséhez számos költséges és időigényes beavatkozásra van szükség mind a vízgyűjtőn, mind a vízfolyáson. A meder rekonstrukcióját a Gyáli-patak rekonstrukció ROP projekt keretében végzik.

Növényzet, élővilág

A kistáj legnagyobb része kultúrterület, amelyen az egykori jellegzetes löszös erdőssztyepp-vegetáció jórészt teljesen visszaszorult, átalakult. Ez különösen vonatkozik a fás társulásokra, amelynek maradványai, degradált állományai csupán néhány helyen lelhetők fel. A megmaradt zárványok felismerhetők a tatár juhar (*Acer tataricum*), magyar zergevirág (*Doronicum*

hungaricum), hengeres peremizs (*Inula germanica*) lösztölgyes-fajok és a hegyi sás (*Carex montana*), nagyzezerjófű (*Dictamnus albus*), piros gólyaorr (*Geranium sanguineum*), parlagi rózsza (*Rosa gallica*), közönséges borkóró (*Thalictrum minus*) előfordulásáról. Az erdőssztyepp-zóna törpemandulás-cserjése is szórványosan megtalálható még. Az erdőssztyepp-fajokat (erdei szellőrózsza - *Anemone sylvestris*, magyar zergevirág - *Doronicum hungaricum*, hengeres peremizs - *Inula germanica*, borzas peremizs - *Inula hirta*, bugás macskamenta - *Nepeta nuda*) a változatos degradáltsági fokú löszgyepek őrzik, számos értékes keleti-pontuszi sztyepp-elemel együtt, mint a szennyes ínfű (*Ajuga laxmannii*), horgas bogáncs (*Carduus hamulosus*), selymes boglárka (*Ranunculus illyricus*), gór habszegfű (*Silene bupleuroides*), kései pitypang (*Taraxacum serotinum*), csuklyás ibolya (*Viola ambigua*). A lösznövényzet leginkább a tollas szálkaperje- (*Brachypodium pinnatum*) dominálta félszáraz gyepekben maradt meg, pl. felhagyott gyümölcsösökben. Itt olyan középhegységi gypfajok is előfordulnak, mint tavaszi hérics (*Adonis vernalis*), magyar szegfű (*Dianthus pontederæ*), kardos peremizs (*Inula ensifolia*), nagyvirágú gyíkfű (*Prunella grandiflora*), hegyi gamandor (*Teucrium montanum*). Meredek lejtőkön, bányaperemeken másodlagosan löszfelnövényzet is megjelenik (taréjos búzafű - *Agropyron pectiniforme*, harasztos káposzta - *Brassica elongata*).

Monor megmaradt lápi társulása, a Forrás-vidék, helyi természetvédelemi oltalom alatt áll. Az üde rétből vízigényes fűzfélék ligetes csoportjai emelkednek ki, a völgy legmélyebb részén pedig nádas található. A Forrás vízmennyisége valaha a nagyobb esőzések, záporok, zivatarok vagy a tavaszi hirtelen hóolvadások idején megnövekedett, így közvetlen környéke lefolyástalan mocsárterületté vált, nyílt vizű tó azonban soha nem alakult ki. Az utóbbi évtizedekben a szárazság a forrás kiapadásához vezetett. A nagy vízigényű mocsári és lápi fajok, a gyékény-, nád- és sás uralmát a kevésbé vízigényes fűzfélék vették át.

A kistájra jellemző fajszaám: 700-800; védett fajok száma: 20-40.

A területen jelentős az akác térhódítása és komoly problémát jelent a selyemkóró. Özönfajok: zöld juhar (*Acer negundo*), bálványfa (*Ailanthus altissima*), gyalogakác (*Amorpha fruticosa*), selyemkóró (*Asclepias syriaca*), tájidegen őszirózsa-fajok (*Aster spp.*), amerikai kőrös (*Fraxinus pennsylvanica*), amerikai alkörmös (*Phytolacca americana*), japánkeserűfű-fajok (*Reynoutria spp.*), akác (*Robinia pseudoacacia*), aranyvessző-fajok (*Solidago spp.*).

Az erdő, mint természetes életközösség, sokféle növény- és állatfajnak nyújt megfelelő élőhelyet. A terület értékét különösen a madárvilága jelenti: egyrészt vonulási szempontból, másrészt szaporodó- és táplálkozó helyként jelentős, ám részletes felmérés nem ismert. A hatályos településrendezési eszközök alátámasztó munkarésze (2003 A.D.U Építész Iroda Kft.) tartalmazza a következő részletesebb ismertetést:

„A Bogárzó és környéke természeti területen kerecsensólyom (*Falco cherrug*), szalakóta (*Coracias garrulus*), kuvik (*Athene noctua*) él. A Monori (24-es számú) csatorna és Városrét („korábbi kosboros-árok”) terület madárvilága is értékes. Itt fészkel örgébics (*Lanius minor*), átvonul a fekete gólya (*Ciconia nigra*), a kabasólyom (*Falco subbuteo*) és a vörösgém (*Ardea purpurea*), valamint táplálkozóhelye a bibicnek (*Vanellus vanellus*).

Valószínűleg a környezeti terheléseket jobban tűrő fajok alkotják a különböző állattársulásokat a város egyéb területein. A város zajában is jól megélik a harkályok, rigók, szarkák, széncinegék, varjak, galambok, vörösbegyek. A felhagyott agyagbányákban a löszpartokat gyurgyalag és parti fecske kolónia népesíti be. A vízfolyások mentén a tókés récék, a kétéltűek és a hullók is egyre nagyobb számban vannak jelen. A város környékén az emlősök közül többször gondot okoztak a rókák, de mókust is gyakran látni a fák közt.”

2.2. KÖRNYEZETI ÁLLAPOT

2.2.1. KÖRNYEZETVÉDELME - A FENNÁLLÓ KÖRNYEZETI PROBLÉMÁK, KONFLIKTUSOK LEÍRÁSA

(Készült a Pro Regio Nonprofit Közhasznú Kft. által a településfejlesztési koncepcióhoz készített megalapozó vizsgálat 1.12. Környezetvédelem (és településüzemeltetés) c. fejezetének felhasználásával)

A településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat készítésekor elsődleges szempont Monor tájhasználatának és megfelelő környezeti értékeinek védelme, a környezeti elemek megőrzése és lehetőség szerint állapotuk javítása.

A felszíni és felszín alatti vizek védelme

Felszíni vizek

Monor száraz, gyenge lefolyású vidék része. A vízhiányt a tározókkal próbálják kiegyensúlyozni a Monor-Irsai-dombság kistájban. Egy tározó található a városban is, a Kistó. A település északi (Gyáli I. főcsatorna), déli (Monori 24. számú) és nyugati (Monori 241.számú) részén folyik egy-egy mesterséges belvízelvezető csatorna. A legtöbb utcában található csapadékvíz elvezető árok. A belterületen néhány kisebb - talajvízből és csapadékvízből táplálkozó - vízfelület, illetve nádas-mocsaras terület található, erősen eutrofizálódó állapotban.

A Gyáli-patak (Gyáli I. főcsatorna) a Ráckevei (Soroksári) Dunába torkolló 32 km hosszú vízfolyás, melynek teljes vízgyűjtő területe 450 km². A Budapest délkeleti részén húzódó alsó szakaszt a Fővárosi Önkormányzat kezeli. A felső 24,7 km hosszú vízfolyás-szakasz kizárólagos állami tulajdon, melynek kezelője és üzemeltetője a Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi és Vízügyi Igazgatóság (KDV-KÖVIZIG). Az Igazgatóság uniós pályázaton a kezelésében levő szakasz rekonstrukciójára nyert támogatást. A csatorna rendezése közvetlenül érintette Gyál, Vecsés, Üllő, Gyömrő és Monor településeket, közvetve pedig a teljes felső vízgyűjtő területet, ami 391 km² kiterjedésű.

Monoron a meglévő erősen módosított folyóvizek ökológiai állapotra vonatkozó minősítése nem éri el a jó állapotot. A kémiai állapotra vonatkozóan a Vízgyűjtő-gazdálkodási Terv (továbbiakban: VGT) adathiány miatt nem közölt minősítést.

A település belvízelvezető rendszere kiépített (Gyáli I. főcsatorna, Monor 24 számú, Monor 241 számú csatorna). A Gyáli I.-es főcsatorna Monor területéről indul, és Üllő felé hagyja el a települést. A Monori 24-es és 241-es csatornák a település belterületétől keletre és délre eső területek belvizét gyűjtik és vezetik el, időszakos vízfolyások.

Felszín alatti vizek

A területen található nátrium-kalcium-magnézium-hidrokarbonátos jellegű talajvíz összefüggő, a völgyekben 2-4 méter, a hátakon 4-6 méter között érhető el. A talajvíz mérsékelten kemény és szulfátos. A rétegvizek mérsékelten vasas és kemény jellegűek. A város területén hat ponton a város körül pedig négy ponton található rétegvízkészlet. A városban három mélyfúrású kút található, amelyek belső védőterülete biztosított.

A felszín alatti vizek állapotának minősítése a 31/2004. (XII. 30.) KvVM rendelet alapján történik. A felszín alatti víz állapotát a felszín alatti víztest mennyiségi és minőségi állapota közül a kevésbé jó állapot határozza meg. A minősítés kétosztályos: 'jó' vagy 'gyenge'.

A VGT a felszín alatti víztestek mennyiségi állapota értékelése a sekély porózus és sekély hegyvidéki területekre: jó, a porózus és hegyvidéki területekre vonatkozóan jó, de gyenge állapot kockázata áll fenn. Monoron a vizek mennyiségi állapota a porózus termálterületekre vonatkozóan gyenge, és lokális vízszintsüllyedés is tapasztalható.

A VGT a szerint a felszín alatti víztestek kémiai állapota sekély porózus és sekély hegyvidéki területekre a vizeket gyengének minősíti, az okot pedig a diffúz szennyezésben, az ivóvíztermelést veszélyeztető túllépésben és a szennyezett ivóvízbázisban állapítja meg. A felszín alatti víztestek kémiai állapota porózus és hegyvidéki és porózus termál területekre vonatkozóan jó minőségű.

A település déli részén, a Kistói út mellett található a település vízmű telepe. A teleptől délre, valamint nyugatra eső részekben helyezkedik el a települést kiszolgáló ivóvízbázis.

A város ivóvízellátását biztosító vízmű-telepek védőterülettel rendelkeznek, az ivóvízbázist a diffúz szennyezés nem veszélyezteti. A VGT szerint ugyanakkor a tervezési alegység területén jellemző mind az ipari, mind a mezőgazdasági vízfelhasználás, amely tevékenységekből származó használtvíz bevezetések nagymértékben terhelik a víztesteket. A vízfolyások állapotát, a víz minőségét, a feliszapolódást kedvezőtlenül befolyásolják a vízfolyásokba bevezetett nem kellően tisztított, vagy tisztítatlan ipari, mezőgazdasági és kommunális szennyvizek. Kisvízi időszakban - kellő hígítás hiányában - nagy a szennyvízből eredő lerakódás a medrekben. A mederbe lerakódott szennyvíziszap nemcsak csökkenti a meder vízállítását, rontja a vízminőségét, hanem jelentősen megnöveli a vízfolyás jövőbeni rendezési költségeit is, mivel az eltávolítandó iszap a helyszínen nem teríthető el, el kell szállítani, mert sokszor veszélyes hulladéknak minősül.

A város szennyvíztisztító telepe a város nyugati oldalán található a Gyáli I. főcsatorna mellett. A Monor és Térsége Csatornamű beruházás 6 település - Monor, Monorierdő, Gomba, Peteri,

Csévharaszt, Vasad - összefogásával épült meg és a hat település osztatlan közös tulajdonát képezi. A tisztítási technológia: folyamatos betáplálású, anoxikus és aerob biológiai fokozatot tartalmazó eleveniszapos tisztítási technológia kémiai foszforeltávolítással.

A szennyezőanyag-kibocsátás mutatóinak javítása érdekében az elmúlt években intézkedtek az illegális csapadékvíz rákötések felderítése, kiküszöbölése és a kisebb mennyiségű hidraulikai túlterhelés érdekében.

Az ipari kibocsátók vizsgálata, a szükséges előtisztítók meglétének ellenőrzése, szakszerű üzemeltetés hiánya esetén azok működési engedélyeinek felülvizsgálata a hatóságok bevonásával megtörtént, hogy a kommunális jellegű szennyvíz, telepre érkező lökésszerű ipari jellegű szennyezőanyag terhelése csökkenjen.

A városi csapadékvíz kibocsátásokra vonatkozóan nem áll rendelkezésre nyilvántartás. Általánosságban megállapítható, hogy a csapadékvíz bevezetésekkel kapcsolatos emberi hatás növekszik, mivel a belterületek, illetve a leburkolt területek aránya is emelkedik. A városi (települési) csapadékvíz terhelést a lefolyás jelentős megnövelése, valamint a csapadékvízzel bemosott szennyezőanyagok okozzák. A városi csapadékvíz jelentős mennyiségű hordalékot, olajat, sőt és a levegőből kiülepedett szennyezőanyagokat (pl. nehézfémeket) tartalmaz. Külön problémát jelent, ha a csapadékvíz heves zápor alkalmával a közcatornába kerül, mivel a szennyvíztelep túlterhelése nem megfelelő tisztítást, végeredményben a befogadó balesetszerű szennyezését okozza.

A felszín alatti vizek és esetenként a felszíni vizek szempontjából jelentős pontszerű szennyező források lehetnek az intenzív tartású, nagy létszámú állattartó telepek, amennyiben a trágyakezelés, tárolás nem felel meg a Helyes Mezőgazdasági Gyakorlat előírásainak (59/2008. (IV. 29.) FVM rendelet vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméhez szükséges cselekvési program részletes szabályairól, valamint az adatszolgáltatás és nyilvántartás rendjéről).

A felszíni és felszín alatti vizek szennyeződése a szántóföldi területek nagy aránya és a vizek védelme szempontjából nem megfelelő mezőgazdasági gyakorlat - például a művelt terület és a vízfolyás partjának közelsége - miatt következik be. A felszíni vizek tápanyag terhelése szempontjából jelentős probléma a művelt területekről - főként erózióval - bemosódó foszfor is. A diffúz szennyezések rendszerint nagy területről érkeznek kis koncentrációban, a kibocsátások térbeli elhelyezkedése elszórt és pontosan nem ismert. Az emissziók valamilyen intenzív területhasználat (mezőgazdaság, település, erdőgazdálkodás) következményei.

Talajvédelem

A talaj állapotát veszélyeztető tényezők sok esetben megegyeznek a felszíni és felszín alatti vizek minőségét veszélyeztető tényezőkkel, ezért a két fejezet átfedéseket tartalmazhat. Ebben a fejezetben elsősorban azok a talajminőséget veszélyeztető elemek lettek megvizsgálva, amelyek a víz minőségének veszélyeztetésénél nem vizsgálандók, amely mindkét elem minőségét veszélyezteteti, az a "Felszíni és a felszín alatti vizek" fejezetben lett megvizsgálva.

Monor domborzati és talajadottságai következtében jelentős területek tartoznak a víz és szél talajromboló hatása alá, amely eredményeként nagy kiterjedésű, az erózióknak és a deflációnak fokozottan kitett területek találhatók a városban.

A változatos geológiai viszonyok és az eredeti növénytakarulás meghatározó szerepe kifejezésre jut abban, hogy a térségben különböző éghajlati és hidrológiai viszonyok hatására kialakult talajtípusok különíthetők el. Ez az eltérés a talajok termékenységében is megjelenik. A fizikai talajféleség a geológiai viszonyok függvényében jelentősen eltér. A futóhomok, a kovárványos barna erdőtalajtól kezdődően az agyagbemosódásos barna erdőtalaj kialakulását tette lehetővé.

A fenti tényezők, azaz a geológiai viszonyok, a fizikai talajféleség és az eredeti növénytakarulás hatására igen eltérő a talajtípusok terhelhetősége és ez megmutatkozik az eróziós hatásokban, humuszállapotban, tápanyagtartalomban és tápanyagszolgáltató-képességben is.

Deflációval veszélyeztetett területek

Az intenzív talajművelésnek és nem megfelelő agrotechnikának, valamint a klímaváltozás eredményezte szárazodási folyamatoknak köszönhetően a talajok tápanyag mérlegében egyre jelentősebb komponens a horizontális elhordás. A téli száraz, a kora tavaszi, valamint a betakarítást követő növényborítás-mentes időszakban a defláció általi elhordással történően Monoron is jelentős

mértékű lehet az intenzív talajművelés következtében porosodott szerkezetű talajok esetében is. A klímaváltozás miatti száraz időszakok hosszának növekedése, valamint a nagy táblás, nagy üzemi művelés növeli a deflációval veszélyeztetett területeket a jó minőségű talajok esetében is.

Erózióval veszélyeztetett területek

Elsősorban szintén az intenzív talajművelésnek és nem megfelelő agrotechnikának köszönhető a talajok víz általi horizontális elhordása. Az erózió veszélye a lejtős területeken, növényborítással nem rendelkező, vagy alacsony növényborítású területeken fenyegeti a termőtalajt. A klímaváltozás miatti megszorodott, intenzív, nagy mennyiségű csapadékmennyiségnek köszönhetően az eróziós folyamatok felerősödtek. A negatív hatások nemcsak a mezőgazdasági területeken, hanem az erdőkben és a lakott területeken (kertekben, burkolatlan utakon, rossz növényborítású, vagy bolygatott, degradált területeken) is jelentős talajpusztulást okoznak.

Adott körülmények között kiemelt szempont a lejtőviszonyokhoz alkalmazkodó művelési ág megválasztása. Fontos tényező, hogy további erdőtelepítés, véderdők, fasorok kialakítása nemcsak az eróziós folyamatok megfékezése, hanem a környezeti szennyezés okozta károk csökkentése szempontjából is kedvező hatású volna.

Fontos szempont a megfelelő táblaméret kialakítása. A nagyüzemi gazdálkodásban a lejtőviszonyok figyelembevétele nélkül igen nagy (30-100 ha) táblákat alakítottak ki. Ez az eróziós folyamatokat növeli. Nehezíti az erózió elleni védekezést a lejtőviszonyok változatos megjelenése, ami a táblán, táblarészen belül is az eróziós károk forrása. Ezen eróziós hatások csökkentése részben a táblaméretnek lejtőviszonyokhoz történő alakítása, s ezen belül, szükség szerint egyes táblák/táblarészek művelési ág változtatása javasolt.

Beépítés veszélye

Mind az OFTK, mind a Pest megyei Területfejlesztési Koncepció nagy hangsúlyt fektet a termőföld védelmére, a felesleges zöldmezős lakóterületi, gazdasági beruházások megakadályozására. A Nemzeti Vidékstratégia, a Nemzeti Fenntartható fejlődési Stratégia is markánsan megfogalmazza a termőföld védelmére vonatkozó prioritásokat. Ehhez kapcsolódik az országos és megyei területrendezési tervek előírásain túl a *termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény* is, amely 2013 novemberétől szigorúbb előírásokat fogalmaz meg. A településrendezés és a településfejlesztés során a termőföld védelmének érvényesítésére vonatkozó előírásokat a 6/B. §-ban fogalmazza meg.

Talajszennyezés

A talajszennyeződések megakadályozása érdekében az egyes tevékenységek folytatása, létesítmények elhelyezése esetén megfelelő műszaki védelem szükséges - a talajszennyezés típusától függően víz, vagy szénhidrogén-záró aljzat, amelyeknek megvalósítása a hatályos jogszabályok szerint a szakhatóság engedélyével történhet.

Levegőtisztaság-védelem

Légszennyezettség szempontjából Pest megye területének egy része ma már az ország kevésbé terhelte területei közé tartozik. A légszennyezettség elsősorban a városokban és a fő közlekedési útvonalak környezetében jelentősebb. A közvetlen szennyező források által nem érintett települések levegőminősége megfelelő, sok helyen pedig kifejezetten kifogástalan. A városok fő szennyező forrásai a közúti közlekedés, a lakossági-közüteményi fűtés és az ipari, szolgáltatási kibocsátások.

Az ipar viszonylagos "fejletlenségének" köszönhetően nincs jelentős és koncentrált légszennyezést kibocsátó forrás. Az ipari kibocsátók légszennyező hatása csak lokális és alacsony szintű (esetenként SO₂ és CO kismértékű határérték túllépés megfigyelhető), vagy nem szennyező. Hasonló a helyzet az egyéb - mezőgazdasági, állattartó és kommunális-telephelyek esetében is, ahol a lokális bűzhatás okozhat esetenként gondokat.

Ezzel szemben a közlekedésből származó komponensek egyre nagyobb mértékben kerülnek a légtérbe, a térség tranzitjellegéből adódó nagyfokú igénybevétele és az országos átlagot meghaladó gépjárműsűrűség miatt. Az kelet-nyugat irányú tranzit forgalom okoz jelentősebb terhelést a 4. számú főúton. A legforgalmasabb tranzit-útvonal mellett több-tíz méter széles sávban okoz a forgalom káros emissziót.

A 4. sz. főút a terhelése szerencsére a település szélén képződik. Az egyéb úthálózat minősége és sűrűsége, valamint viszonylag alacsony forgalmi terheltsége miatt a közúti eredetű légszennyezés csak lokális szintűnek tekinthető.

Jelentős légszennyező forrás a felületi poremisszió, amely elsősorban a laza feltalajú (finomhomokos) mezőgazdasági területekről - elsősorban az erdőben szegényebb részeken, másodsorban a növényzettel nem fedett, nem portalánított felületekről (földutak, burkolatok, stb.) - származik.

Valószínűsíthető, hogy térségi szinten a légszennyező komponensek közül nem a füstgázok és egyéb légneműek mennyisége és minősége okoz problémát, hanem az iménti forrásokból származó szálló por. Mennyiségének mérséklése elsődleges védelmi feladat, tekintettel az imissziós felületek minőségére, az erdős - fás területek arányára.

Az ipari illetve a közlekedési légszennyezésen kívül Monoron is egyre több gondot okoznak a biológiai eredetű allergének, például a parlagfű, fekete üröm stb. pollenjei. Nagy problémát jelent, hogy a mindennapi életünkhöz is hozzátartozó egyes vegyszerek, valamint a levegőbe kibocsátott szennyezőanyagok megváltoztatják az immunrendszer működését, károsítják azt, beavatkoznak a hormonrendszer működésébe, ezáltal előidézve az allergiás megbetegedést.

Önkormányzathoz érkezett, bűzre vonatkozó panaszról nincs tudomás, de a ritka nyugati, dél-nyugati széljárásban bűzproblémát okoz(hat) a szennyvíztisztító üzemelése, amely légvonalban mintegy 0,5-1,0 km-re fekszik a lakott, védett településrészekről.

Hulladékkezelés

A fentebb már említett talajszennyezés egyik eleme az emberi tevékenységből keletkező kommunális, ipari -és veszélyes hulladékok, amelyek mennyisége az utóbbi időben jelentősen megnövekedett, így nem meglepő, hogy a levegő, a víz és a talaj szennyezése mellett korunk nagy problémái közé tartozik. Az egyre növekvő termelési folyamatban több melléktermék, selejt, hulladék keletkezik, melyeknek csak igen kevés, de mégis egyre nagyobb hányadát forgatják vissza másodnyersanyagként. A nagyobb fogyasztással együtt jár, hogy a lakosság egyre több maradékot, szemetet, csomagolóanyagot dob ki, ami a termékek eltúlzott csomagolásából adódik.

A hulladékgazdálkodási, környezet- és egészségvédelmi szempontok megkövetelik a települési szilárd és folyékony hulladékok szervezett gyűjtését és ártalmatlanítását.

A hulladékgyűjtést a KÖVÁL Zrt. végzi a településen. A KÖVÁL Zrt. mint közszolgáltató végez nem veszélyes hulladék-szállítási és -ártalmatlanítási tevékenységet is. A folyékony hulladék szállítója szerződés alapján a BAWIMAX Kft. és a DELIVER Kft. A Szakorvosi rendelőintézetben keletkező veszélyes hulladékok szállítója SEPTOX Kft. A kommunális hulladék begyűjtését követően a ceglédi hulladéklerakóba kerül.

Az előzőekben tárgyalt ömlesztett hulladékok gyűjtése mellett működik a városban szelektív hulladékgyűjtés is. Az építési-bontási (inert), kommunális vegyes és komposztálható hulladékok elhelyezésére a KÖVÁL Zrt. üzemeltetésében lévő átvevőhelyen (Kossuth Lajos u. 147.) van lehetőség. A Hírös Hulladékgazdálkodási Kft. üzemeltetésében lévő hulladékgyűjtő udvarban pedig a háztartásában keletkező újrahasznosítható és veszélyes hulladékok helyezhetők el. A város szelektív hulladékgyűjtő szigeteinek működtetését is a Hírös Hulladékgazdálkodási Kft. végzi. E mellett a KÖVÁL ZRT. házhozmenő szelektív hulladékszállítást is végez szállítási körzetenként havonta egyszer.

A városban évek óta gondot okoz az illegálisan lerakott, illetve elhagyott szilárd települési hulladék. Illegális hulladéklerakás szempontjából a város elsősorban a Monor és Monorierdőt összekötő út, Kossuth Lajos utca Monorierdő felé vezető szakasza, Vásártér (külső piac), Kis-tó és környéke, Erzsébet Királyné utcai Maggyárkert, katolikus-, illetve reformátustemető, Csévharaszt felé vezető út Monor határában, valamint a város határában fekvő területek többsége érintett.

Zaj- és rezgésvédelem

A zajhatások közül az ipari zajártalom elhanyagolható, ám a lakosság egyre érzékenyebb a meglévő zajterhelésre. Az újonnan megvalósuló vállalkozások már az előírásoknak megfelelően működnek. A közlekedési zajártalom a nagyarányú átmenő nehézgépjármű-forgalom miatt különösen a 4. számú főút egyes szakaszai mentén jelentős. Az elmúlt években mindenütt megnőtt a zajszint, ami átlagosan 5-10 dB-t jelent. A növekedés a járművek évről-évre történő gyarapodásával magyarázható, valamint az egyre több ipari létesítmény megjelenése, az emberiség életmódbeli

változása és egyre növekvő energiaigénye is a zajszint növekedését vonja maga után. A *környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelete* mellékleteiben szereplő határértékeknek:

- új tervezésű, vagy
- megváltozott területfelhasználású területeken kell teljesülniük.

A lakosságot általánosságban a tranzitforgalom jelentős részét adó nehéz tehergépjárművek, kamionok zavarják, de a város Polgármesteri Hivatalához eljutó lakossági zajpanaszok nagy részét a város különböző közterületein megrendezett alkalmi szabadtéri rendezvények és a működő üzletek, szórakozóhelyek teszik ki. Az üzemi eredetű zajról nincsenek adatok, ezért azokat csak méréssel vagy becsléssel lehet meghatározni.

2.2.2. TERMÉSZETVÉDELEM

Országos védelem

Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó övezete

A természeti területeket a magasabb szintű tervekben az **Országos Ökológiai Hálózat** és annak övezetei foglalják magukba, amelyekkel kapcsolatban a magasabb rendű tervek szabályokat fogalmaznak meg.

Az Országos Területrendezési Tervben (továbbiakban: OTTrT) meghatározott Országos Ökológiai Hálózat területét a térségi területrendezési tervekben - jelen esetben Pest Megye Területrendezési Területrendezési tervében (továbbiakban: PMTrT) - három övezetbe kell besorolni:

- magterület
- ökológiai folyosó
- puffterület

Monor közigazgatási területén a PMTrT ökológiai folyosó övezetét állapít meg. **Ökológiai folyosó** övezetébe tartoznak a Gyáli 1. csatorna és a Monori 24. csatorna menti területek, a forrás és környezete, valamint a monorierdői határon fekvő két nagyobb kiterjedésű, jellemzően gyepek terület.

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

Monor területét az OTTrT-ben kijelölt tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete érinti: a monorierdői településhatár mentén két nagyobb kiterjedésű, jellemzően gyepek terület tartozik az övezetbe.

Helyi védelem

Monor területén a helyi természeti, ökológiai értékek megóvásáról az 5/1995. sz. önkormányzati rendelet rendelkezik. Monoron - a rendelet alapján - három helyi jelentőségű természetvédelmi terület található: a forrás és környezete, a Gera-kert és a Központi park (a Kossuth Lajos utcában), amelyek a településrendezési eszközökben feltüntetésre kerültek.

2.3. TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETHASZNÁLATOK

TELEPÜLÉSSZERKEZET

Monor településszerkezetét jelentős mértékben meghatározza az Alföld és a Gödöllői-dombság határán való elhelyezkedése, természeti adottságai, valamint a mesterséges vonalas infrastruktúra elemei. A település eredetileg a Pesti hordalékkúp-síkság és a Pilisi-Alpári-homokhát határán helyezkedett el, a Monor-Irsai dombság déli lejtőire eredetileg csak a város hagyományos szőlőterületei és kertjei húzódtak föl. Mára azonban a megnövekedett település lakóterületei is felkúsztak a domboldalakra.

A domborzati viszonyok mellett jelentős településszerkezeti formáló hatással bírt a Budapest-Cegléd-Szolnok vasútvonal, amely meghatározó tagoló tényező a település szerkezetében. Monor déli részén, a településközponttól távol, a lakóterületek szegélyén halad át a 4-es számú főút, mely periférikus elhelyezkedése miatt a településszövet kialakításában nem játszott hangsúlyos szerepet, ugyanakkor a település továbbfejlődésének gátja déli irányból.

A város központi magja a Kossuth Lajos utca tengelye az Ady Endre utca és József Attila utca közötti szakaszon, illetve a Petőfi Sándor utca Kossuth és Dózsa utcák közötti része. A város legfontosabb intézményei, illetve a kereskedelmi és szolgáltató funkciók is ezen a területen koncentrálódnak. A városmag az Ady Endre, illetve a Petőfi Sándor utcák mentén a vasút irányába, a Kossuth utca mentén pedig nyugati irányban terjed tovább. A központi területeken kívüli lakóterületek csupán kisebb jelentőségű alközpontokkal rendelkeznek. A települési jelentőségű funkcióiból következően a vasútállomás környezetére, illetve az uszoda környékére jellemző funkciósűrűsödés.

Monor legfőbb közlekedési tengelyeit a 4-es főút, emellett a Péteri és Monorierdő felé kapcsolatot biztosító Kossuth Lajos utca, a 4-es utat és a városközpontot összekötő Ady Endre utca, a városközponttól a 4-es úton keresztül Csévharaszt felé vezető Kistói, majd Csévharashti út, valamint a Gomba felé összeköttetést biztosító József Attila utca alkotják.

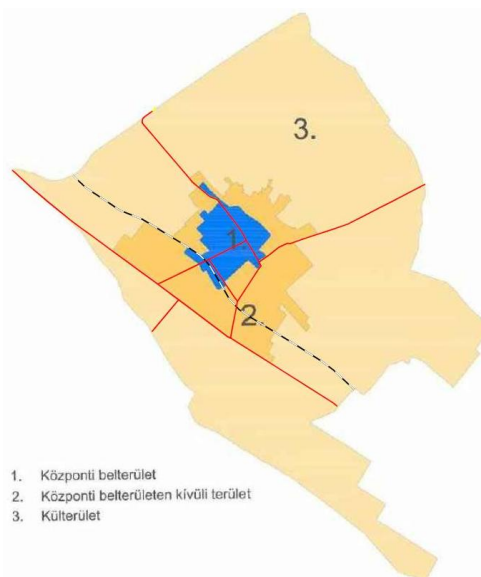
A központi - intézményekben és kereskedelmi-szolgáltató funkciókban bővelkedő - városrész a Liliom utcától délre és a vasúttól északra helyezkedik el, területe a Kossuth Lajos utca vonalától

folyamatosan bővült a Kistói és Ady Endre utcák közötti területen a vasútállomás irányába, a vasútállomás környékén a Móricz Zsigmond utca mentén, illetve a szomszédos lakóterületek irányába. A növekvő lakóterületeknek északról a dombvidéken megtelepült szőlőterületek és kertek, délről a 4-es út szab határt, míg nyugati és keleti irányban a mezőgazdasági területek rovására a lakóterületek fejlődése folyamatos.

Monor várost az ITS három városrésze osztja. A lehatárolt városrészeket a következőkben - a könnyebb érthetőség érdekében - eltérő névvel használjuk:

1. Központi belterület - VÁROSKÖZPONT
2. Központi belterületen kívüli terület - KERTVÁROS
3. KÜLTERÜLET

Az egyes városrészek szerves egységet képeznek, azonban az egyes részek úthálózata, települési szövege, telek-struktúrája funkcionális szerepének megfelelően eltérően alakul.



Monor lehatárolt városrészei

(Forrás: Monor ITS megalapozó vizsgálat, Pro Régió Kft.)

VÁROSKÖZPONT

A városrészt a Kistói út - Dózsa György utca - Mátyás Király utca - Móricz Zsigmond utca 45. sz.-ig - Pósa Lajos utca 55-től - Nádas utca - Gém utca - Madách Imre utca - Forgách utca - Vasúti árok - Zrínyi utca - Jókai utca - Klapka utca - Pozsonyi utca - Kassai utca - Balassi Bálint utca - Lőcsei utca - Zólyom utca - Mátra utca - Péteri út - Holdsugár utca - Kinizsi utca - Munkácsy utca - Liliom utca - Bocskai utca - Dobó István utca - József Attila utca - Kossuth Lajos utcák határolják.

Monor városmagja a Kossuth Lajos utca térségére tehető, mely a település fejlődése során - a szerkezeti és kiterjedésbeli változásai ellenére - mindvégig településközpontként funkcionált. Az első katonai felmérés térképszelvénye már a mai állapothoz nagyon közel álló nyomvonalon ábrázolja mind a Kossuth utcát, mind pedig a Kistói utat, az Ady Endre, a Dózsa György és a Széchenyi utcákat. Az ekkor még halmazos szerkezetű település körül és a domboldalra települt szőlők alatt ólas kertek húzódtak. 1820-ra a következtetés falurendezés következtében a település mai szerkezetének alapjai kialakultak, a XIX. század közepétől, a vasút megépítésével a település gyors fejlődésének indult. A településközpont szabályos utcaszerkezete 1881-re véglegesedett, azonban az Ady Endre úttól északkeletre eső, illetve a vasúton túli területek csak később kezdtek kiépülni.

A város és a városrész tengelyének a Kossuth Lajos utca tekinthető, melyből a városrészt feltáró utak kiindulnak. A központi mag gyalogos közlekedést priorizáló kialakítása és a funkciószűrőség erősíti a városmag domináns szerepét. Az Ady Endre, József Attila és Kistói utcák nemcsak a városrész, de a település szerkezetét is meghatározó utak, melyekre felfűzve húzódnak a városrész lakóutcai. A városrész lakóutcai közel szabályos ortogonális rendszerben építik fel a városszövetet.

A központi belterület középületei, intézményei részint a hagyományos településszerkezetbe illeszkedve állnak, mások a modern várostervezés elvei mentén elhelyezett épülettömegekben kaptak helyet. A városközpont hagyományos épületei közé ékelődött modern intézmények, a Városi Könyvtár, a József Attila Gimnázium, vagy akár a buszpályaudvar, a szakorvosi rendelő épülettömege és elhelyezése eltér a megszokott kisvárosi utcaképtől és településszerkezettől.

A központi belterületek jelentős részén a hagyományos oldalhatáron álló beépítés, utcafrontra merőleges épülettömeg és az oromfalas nyeregtető volt jellemző, azonban a folyamatos átépítéseknek köszönhetően már sok helyen megjelentek ettől merőben eltérő beépítési formák. A Balassi Bálint, Kiss Ernő, Deák Ferenc utca mentén épült paneles lakóházak, a lakóterületeken

elszórta épült sátozott kockaházak és a közelmúltban felhúzott, mindenkor trendeknek megfelelő lakóházak teszik a város utcaképeit változatossá.

KERTVÁROS

A városrészt a Központi belterületen kívül eső belterület alkotja.

A városrész a város központi területei körül, a központi területeket körülveve helyezkedik el. A területet délről a 4.sz főút határolja. A városrész koncentrikus helyzetéből adódóan központtal nem rendelkezik. A városrész szerkezetét meghatározó elemek közül a 4-es út, a Kistói út, az Ady Endre, és József Attila utcák a legfontosabbak, illetve a hozzávetőleg ortogonális utcaszerkezet kialakulását a városrész északi felében a Lapos-hegy domborzati viszonyai, délen a Kis-tó területe, illetve a kisebb vízfolyások és mélyfekvésű területek is befolyásolták.

A kertváros telekméret és beépítési mód szempontjából, illetve épületállományát tekintve egyaránt heterogénnek mondható. A hagyományos oldalhatáron álló, utcafrontra merőleges épülettömeg helyett egyre gyakrabban fordul elő szabadon álló beépítés. A kertváros vasúttól délre, illetve a Jósika és Mikszáth Kálmán utcától keletre eső tömbjeinek utcaszerkezete, telekkiosztása jobbra szabályos. Ezeken a viszonylag újonnan kialakult, városrészen az utcahálózat kiosztását a sík terület nem befolyásolta, az utcák vezetése a belsőbb területek hagyományosan kialakult utcaszerkezetéhez igazodott csupán. A kertváros további területein a vízrajzi és domborzati adottságok mind az utcaszerkezetet, mind a telekstruktúrát nagyobb mértékben befolyásolták.

A kertváros túlnyomórészt lakóterületekből áll, intézményterületek csak helyenként beékelődve fordulnak elő. A vasúttól délre eső területeken két templom, és több oktatási-nevelési intézmény helyezkedik el, míg a városrész további területén csupán egy bölcsőde illetve egy szociális intézmény található.

A városrészen kiskereskedelmi és szolgáltató egységek csupán elszórta, nagyobb számban a 4-es út és az Ady Endre utca mentén fordulnak elő. Összefüggő gazdasági területek a 4-es út keleti végén és az Ipar utcában találhatóak, kisebb jelentőségű gazdasági szerepű funkciók azonban elszórta fordulnak elő a keretvárosban.

A városrész fejlődésének határát északról a szőlőhegyek, délről a 4-es út jelenti, azonban keleti és nyugati irányban a lakóterületek folyamatos fejlődést mutatnak.

KÜLTERÜLET

A városrészt Monor külterülete alkotja.

A városrész vizsgálata a külterület beépítésre szánt, illetve beépített területeit foglalja magában, a külterület további területeinek vizsgálata *Tájhasználat* fejezetben olvasható. A városrész szerkezetét tekintve alapvetően heterogén. A külterületen elszórta számos mezőgazdasági és gazdasági telephely, illetve tanya található, míg a külterületek alapvetően mezőgazdasági hasznosítás alatt állnak.

A külterületen összefüggő lakóterületek a 4-es főúttól délre eső területen az úttal párhuzamosan kiépült Hegyessy tanyasoron, illetve a Csévharaszi út mentén találhatóak. A külterületi tanyák elszórta, többnyire a belterületek közelségében helyezkednek el. A külterületen elhelyezkedő lakóterületek, tanyák legtöbbje a lakófunkciójú épületek mellett mezőgazdasági épületekkel is rendelkezik.

A külterületeken található gazdasági területek elsősorban a településről kivezető utak mentén fejlődtek ki. A 4-es út mentén a belterület nyugati határánál, a vasadi elágazás mellett, valamint a Péteri út és a József Attila utca mentén szintén a belterület határánál épültek ki jelentősebb gazdasági területek.

A külterületeken szélsőséges telekméretekkel és beépítésekkel találkozhatunk, jellemző beépítési mód nem határozható meg.

TÁJSZERKEZET**Monor - Ortofotó (Forrás: Google Earth)**

Monor a Gödöllői-dombság és a kiskunsági homokhátság találkozásánál fekszik. A településen a kialakult tájhasználatok a domborzati és a vízrajzi adottságokhoz igazodnak: a sík, jó minőségű termőföldeken a szántó az uralkodó területhasználat, a vízfolyásokat (csatornákat) gyepek és erdők kísérik, a magasabb térszínen fekvő Strázsa-hegyen pedig a szőlő a jellemző területhasználat. A külterületen elszórva számos lakott és felhagyott tanya található, valamint mezőgazdasági és gazdasági telephelyek is fekszenek egy-egy területen.

A tájszerkezet kialakulásában meghatározó szerepet töltenek be a vonalas mesterséges tájszerkezeti elemek: a közlekedési területek és a csatornák. A település legjelentősebb közúti közlekedési területe a 4. sz. főút, amely délkelet-északnyugat irányban szeli át a város közigazgatási területét. Emellett jelentőséggel bír még a 3111. j. Ecser-Monor összekötő út, amely északnyugati irányból éri el a belterületet, a 3112. j. Monor-Tápiószele összekötő út, amely északkeleti irányból éri el a belterületet, valamint a 46102 j. Monor-Csévharaszt bekötő út és a 4605 j. Monor Dánszentmiklós összekötő út, amelyek a 4. sz. főútról déli-délkeleti irányba ágaznak le. A közúti közlekedési területek mellett a vasútterület is jelentős tájszerkezeti elem, amely a 4. sz. főúttal párhuzamosan, attól északra szeli át a közigazgatási területet. A közigazgatási területet behálózó csatornák közül legjelentősebbek a Gyáli 1. sz. főcsatorna, a Monori 24. sz. csatorna és a Monori 241. sz. csatorna. A főcsatorna Monor belterületének északnyugati részéről indul Péteri irányába, a 24. sz. csatorna a 4. sz. főúttól délre fekvő városrész belvizeit gyűjti, a 241. sz. csatorna pedig a közigazgatási terület délkeleti részéről indul Monorierdő felé.

TERÜLETHASZNÁLATOK

VÁROSKÖZPONT

A település központja, itt összpontosulnak a városi funkciók (pénzügyi, kereskedelmi, közigazgatási és közszolgáltatási feladatok). Monor épített értékei mind a központi városrészen találhatóak. Zöldfelületi ellátottsága alacsony, a település zöldterületen kívüli rekreációs funkciói a sporttelephez kapcsolódóan nagyrészt itt helyezkednek el.

Beépítésre szánt területek

Intézményterületek

Monor intézményei nagyrészt a központi belterületen helyezkednek el. A város szűk központját jelentő Kossuth Lajos utcán található a Városháza, a Városi Bíróság, a Kossuth Lajos Óvoda, az evangélikus, a református és a katolikus templom, a rendőrség, a városi könyvtár, a Kossuth Lajos Általános Iskola, illetve a Szakorvosi rendelő. Az erre merőleges Petőfi Sándor utcában a posta, a Petőfi óvoda, az Ady Endre utcában a József Attila Gimnázium és az Ady Endre Úti Általános Iskola található. A városrészben elszórtan több további intézmény található: két szakorvosi rendelő a Balassi Bálint utcában, egy-egy pedig a Deák Ferenc és Kossuth utcákban. A Nemzetőr utcában található a Monori Földhivatal és a Nemzetőr Általános Iskola, a Virág utcában a bölcsőde és a tűzoltóság régi épülete, az új tűzoltóság pedig a Péteri út és a Holdsugár utca sarkán áll., A Dózsa György utcában egy gondozási központ található.

Lakóterületek

A városközpont nagy részét a lakóterületek teszik ki annak ellenére, hogy a városrészen található az intézmények, és kereskedelmi egységek túlnyomó része is. A városközpont lakóterületeinek nagyobb hányada egylakásos családi ház, míg kisebb részben társasházakból áll. A Kossuth és Petőfi utcák környékére jellemző a vegyes funkció, ahol a többszintes lakóházak földszintjén kiskereskedelmi, vendéglátó, vagy szolgáltató funkciók kapnak helyet. A városrész nagy részét kitevő lakóterületek jellemzően oldalhatáron, ritkább esetben szabadon álló kertes családi házak (többek között a Somogyi Béla, Kassai és Iglói utcák egyes részein), melyek legtöbbje földszintes, vagy tetőtér-beépítéssel rendelkezik. A városrészen több helyen a hagyományostól eltérő négyemeletes, paneles technológiával épült tömbházak, társasházak is megtalálhatóak, melyek a településszerkezetet megbontva az utcáktól függetlenül épültek. Ilyen lakóépületek találhatóak a Deák Ferenc, Kiss Ernő, Pozsonyi, Bocskai és Ady Endre utcákban.

A lakóterületeken a telepszerű beépítések kivételével a lakóházak jellemzően 800-1200m²-es telkeken épületek. Ahol a keskeny tömbök átmenő telkei megosztásra kerültek, kisebb, 500m² körüli telkek is létrejöttek. A városrészen 30 üres telek, illetve a Zólyom és Krúdy utca környékén elterülő mezőgazdasági-, illetve parlagterületek jelentik a területi tartalékot.

Kiskereskedelem, szolgáltatás

A városközpont területén a forgalmasabb utcák mentén számos kiskereskedelmi üzlet, szolgáltató telepedett meg, melyek összefüggő kereskedelmi-szolgáltató területet nem, de lakó és intézményterületekkel kiegészülve vegyes területet alkotnak. A városközpontban, a Kossuth Lajos és a Petőfi Sándor utcákra fűződve, illetve a keresztező utcák torkolatai környékén számos kiskereskedelmi egység található önálló földszintes épületekben, illetve többszintes lakóépületek földszintjén. A Kossuth utca központi szakaszán és a Petőfi utca sétálóutca részén a vendéglátó egységek nagyobb számban fordulnak elő, mint a városrész többi részén. A vasútállomás közelében, a Móricz Zsigmond utca középső szakaszán szintén nagyobb számú kereskedelmi-szolgáltató funkció található. Az Ady Endre út mentén a négy nagy alapterületű élelmiszerüzlet mellett több kisebb üzlet üzemel, melyek egy része önálló épületben, szolgáltatóházban, mások lakóházak utcafronti földszintjén kapott helyet. A városrészen elszórtan további kiskereskedelmi egységek is találhatóak, melyek olykor lakóházakban, vagy azok melléképületeiben kaptak helyet.

Gazdasági területek

A városközpont északnyugati sarkában, a Péteri út mentén nagyobb összefüggő gazdasági területek - töltőállomás, vendéglátás, raktározó telephely, illetve a Kossuth és Mátra utca sarkánál található régi malom használaton kívüli területe - találhatóak, míg városrész délnyugati részén, a Jókai Mór utcában nagyobb összefüggő ipari terület található a lakó és rekreációs területek közé ékelődve. Itt a B&K Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. üzeme, a Kefa-Brush Kefa és Faipari Kft. üzeme és a Penomit Zrt. ital-nagykereskedése található. A vasút és az Ady Endre utca kereszteződésénél

található iparterületek közül az utca északi oldalán lévő terület jelenleg beépítetlenül áll, az utca déli oldalán pedig építőanyag lerakat található.

Különleges terület

A Balassi Bálint utcában található a város sporttelepe és uszodája, melyek nagy rekreációs célú zöldfelületekkel jelennek meg a városközpontban. Az uszoda egy központi épülettel és az azt körülvevő zöldfelületekkel, játszótérrel rendelkezik, míg a sporttelep a sportpályákon kívül öltöző és kiszolgáló épületekkel rendelkezik. Az uszodához és a sporttelephez nagyterjedésű burkolt parkoló tartozik. A Piac téren található a városi piac, mely számos kis üzlethelyiséggel és fedett központi árusítóhellyel rendelkezik. A piac és a városi könyvtár között található az autóbusz-pályaudvar területe és egy nagyterjedésű burkolt parkoló terület.

Beépítésre nem szánt területek

Zöldterület

A városközpont zöldterületei közé tartoznak a Balassi Bálint utcai sporttelep és az uszoda zöldfelületei, de a Szakorvosi rendelő körül kialakított pihenőkert és a Pozsonyi utcai lakótelep zöldfelületei is a város zöldinfrastruktúra hálózatát növelik. A városrész egyik legnagyobb összefüggő zöldterülete a vasútállomással szemben elhelyezkedő Gera park. A település intézményeinek kertjei is hozzátesznek a város zöldfelületeihez, ahogy a közlekedési területek zöldsávjai is. A Kossuth Lajos utca központi szakaszán a városközpont rehabilitációja során újabb zöldfelületeket alakítottak ki, fásított közterek, intenzív zöldsávok, illetve a katolikus és református templomok mellett és a könyvtár előtt pihenőkert található.

Mezőgazdasági területek

A Nyitrai utca Mátra utca, Késmárki utca, Somogyi Béla utca, Krúdy Gyula utca és Zólyomi utcák által határolt terület részben mezőgazdasági művelés alatt álló, részben paragon maradt mély fekvésű terület, mely egyelőre beépítetlen, de távlati lakóterületi tartalékként van számon tartva. A terület délkeleti fele apró, keskeny telkekből áll, telekkiosztása a lakóterületek számára nem alkalmas, itt a telkek újraosztása szükséges, míg a mezőgazdasági területek északnyugati felén az újraparcellázás, a lakótelkek kialakítása részben megtörtént.

KERTVÁROS

A városrészre a lakóterületi túlsúly jellemző, kertes családi házas beépítéssel. A periférikus területeken, a fő közlekedési útvonalak mentén gazdasági területek is megtalálhatóak. A városrész a Kis-tó területének kivételével zöldterületekben nem bővelkedik, rekreációs funkciókban szegény. A városrész kialakulás és a beépítési struktúra szempontjából tovább osztható, a vasúttól délre eső területek csupán az 1950-es évektől kezdve, míg a Jósika és Mikszáth Kálmán utcáktól keletre eső területek az elmúlt évtizedekben épültek ki.

Beépítésre szánt területek

Intézményterületek

A kertváros területén elszórtan találhatóak az intézmények. A Kertváros keleti oldalán a Katona József utcában a Tesz-Vesz Óvoda, a nyugati szegélyén a Sztterényi József Szakközépiskola épülete áll, a Jászai Mari téren a Jászai Mari Általános Iskola és a Napsugár óvoda található, a Toldy utcában a Szivárvány óvoda és a Sztterényi József Szakközépiskola műhelyei találhatóak. Az Ady Endre utca mentén a kertváros katolikus és református temploma található. A Monor északi részén a Tabán városrészben található a Magyar Máltai Szeretetszolgálat integrációs intézménye, a Monori Nagycsaládosok Egyesületének épülete a Táncsics Mihály utcában van, az Attila utcában pedig egy rendőrségi épület található.

Lakóterületek

A Központi belterületeken kívül eső területek nagyrészt lakóterületek, melyek közé beékelődve található egy-egy eltérő területhasználat. A lakóterületeken szinte kivétel nélkül kertes családi házas beépítés jellemző, az épületek zömében földszintesek, de nagy számban fordulnak elő tetőtér-beépítéses lakóházak is. A telkek beépítése leggyakrabban oldalhatáron álló, azonban az új beépítések között található szabadon álló beépítés is (többek között Halas, Irányi, Dózsa György, Rákóczi utcák egyes szakaszai, valamint a Zöldmező és Mikes Kelemen utcák közötti tömbök), a városrészen a telkek jellemzően előkerttel rendelkeznek. A városrészen társasházak nem, csak elvétve egy teleken épült zsellérlakásokhoz hasonló kialakítással épült sorházak épültek (Mikszáth Kálmán utca, Jósika utca, Bem utca, Váczi Mihály utca, Liliom utca). A városrészen jellemző

telekméret az Ady Endre utca, 4-es főút, Kistói út, Nádas utca által határolt területen 1000 m² körül alakul, a Kistói úttól északra, a vasúttól nyugatra eső területeken néhány nagyobb telek kivételével 600-800 m² között jellemző, míg a városrész többi részén vegyesen, a tömbök mélységével arányosan 500 és 2000 m² között változik. A városrészen nagy lakóterületi tartalék áll rendelkezésre, a kertvárosban közel 300 kicélláztott üres telek található, melyek egy része azonban még feltárási úttal és közműellátottsággal nem rendelkezik. A lakóterületi tartalékok elsősorban a település keleti szegélyén, illetve a temetőtől északkeletre helyezkednek el. A temető közelében elhelyezkedő lakóterületei tartalékterületek infrastrukturális ellátottsága megoldott, azonban a Kapisztrán utcától keletre eső illetve a Halas utca környékén kicélláztott lakótelekek út és közműellátottsága egyelőre kiépítetlen.

A kertváros északkeleti részén, a Tabánban, a Cinka Panna utca környékén található telepen a telekstruktúrát megbontva, kisméretű meglehetősen rossz állapotú lakóépületek tömege épült föl. A telep infrastrukturális ellátottsága elmaradt, mégis több száz ember él a területen.

Kiskereskedelem, szolgáltatás

A kertváros területén főként a forgalmasabb utcák mentén egy-egy üzlet, szolgáltató egység telepedett meg, ezek összefüggő gazdasági-kereskedelmi területet nem képeznek. A 4-es út mentén, főként az Ady Endre út torkolatánál és a csévharaszi elágazás környékén több kereskedelmi, vendéglátó egység található. A Jászai Mari téren, az iskola környékén több kisebb üzlet telepedett meg. A városrészen elszórt kereskedelmi egységekre jellemző, hogy a önálló épület híján lakóépületek utcafrontján, földszintjén, vagy lakóházak melléképületeiben kaptak helyet.

Gazdasági területek

A Kertvárosban a lakóterületek közé beékelődő gazdasági területként jelenik meg a Szélmalom út menti használaton kívüli üzemterület, illetve a Bekker és Bekker Kft. állateledel előállító üze me a Mikszáth Kálmán és a Liliom utca sarkán. A Kossuth utca Monorierdő felé vezető végén, két kisebb gazdasági terület található, az egyik fáteléként üzemel, a másik az AutoCarParts Kft. használt autótalkatrész forgalmazó telephelye.

Nagyobb kiterjedésű kereskedelmi-gazdasági terület a város nyugati szélén, az Ipar utca mentén található, itt van az egykori Profi logisztikai lerakata, a Háfé m-Spán Kft., az Aplicator Plast Kft., a Nagy Kertészet Kft., a Hamisza Kft., a Ká mea Consult Kft., illetve a Hasznoskert Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. telephelye.

A városrész szegélyén, a fontosabb utak mentén több ipari funkciójú terület található. A 4-es főút mentén a városrész nyugati határán található a Magyar közút Zrt. és a Colas Hungária Zrt. telephelye, valamint az Izmán és Barányi Kft fémmegmunkáló üze me, a V-Road Arzenál Kft. építési hulladék-újrahasznosító telepe és a Kis-Metallica Kft. fémhulladék újrahasznosító telepe. A Kossuth Lajos utca Monorierdő felőli végén az Közgép Zrt., FitoChem Kft., Perkekt Solar Kft. ipari területei helyezkednek el.

Beépítésre nem szánt területek

Zöldterületek

A városrészen a központi területekhez képest nagyobb kiterjedésű zöldfelületek találhatóak. A település, így a kertváros legnagyobb zöldterülete a Tavas Park, ahol a játszótér és a kiépített ligetes zöldfelület mellett szánkózó domb és skate-park is található. Az egykori maggyár területén a Murányi és Erzsébet királyné út közötti tömbbelsőben található zöldfelület, mely hasznosítását tekintve meglehetősen extenzív zöldfelületi elem. Jelentős zöldterület továbbá a szőlőhegy lábánál kialakított Bacchus tér, mely rendezvénytérként is funkcionál. A városrész intézményeinek kertjei és a közlekedési területek zöldsávjai, fasorjai is a zöldinfrastruktúra hálózatot növelik, ahogy a lakóházak kertjeinek zöldfelületei is.

Vízgazdálkodási területek

A település keleti részén, a Filler utca vonalában fut végig egy kisebb vízfolyás a lakótömbök belsejében, ahogy a József Attila és Árpád utcák közötti tömb közepén is közel észak-déli lefutású csatorna található. A katonai felméréseken is látható, a település déli részén elhelyezkedő Kis-tó, melynek szomszédságában vízmű terület is található. További vízműterületek helyezkednek el a Kistói út és a vasút csomópontjánál, illetve a Kistemplom utcai kis templom mellett.

Különleges területek

Monor temetői a városrészben a Bajcsy-Zsilinszky utca két oldalán találhatóak, nagy kiterjedésű zöldfelületben gazdag temetők megfelelő méretű területi tartalékkal rendelkeznek. A Kossuth Lajos utca keleti végén található nagyobb terület vásártérként működik, a városközpontban található piactérrel ellentétben itt épületek nem találhatóak, csupán nagy kiterjedésű, részben burkolt zöldfelület.

Mezőgazdasági területek

Szántóterületek találhatóak az Erzsébet királyné utcában, a még beépítetlen ipari és gazdasági tartalékterületeken. A beépített területek szegélyén, a lakóterületek szomszédságában előfordulnak lakóterületnek szánt, de egyelőre nem beépített területek, melyek szántóterületként hasznosítottak, vagy parlagterületek. Ilyen beépítetlen mezőgazdasági területek találhatóak a város délkeleti részén a Halas utca és a vasút között, a Dózsa György és Irányi utcák keleti végének térségében, illetve a Kapisztrán utca keleti felének beépült házsorai mögött. A temető és a Strázsahegy lába közötti területen a lakótelkek közé ékelődő gyepek és parlagterületek a lakóterületek tartalékterületeit képezik.

KÜLTERÜLET

A városrész déli részén találhatóak a beépített területek, ezek egy része elszórt tanyákból, illetve a jelentősebb közlekedési folyosókhoz kapcsolódóan gazdasági területekből tevődik össze.

Beépítésre szánt területek

Lakóterületek

Monor hagyományosan tanyás település, igaz mára a külterületi tanyáinak nagy része már nem lakott, illetve némelyik átalakult. A külterületen élő lakosság aránya ma 5% körüli. A külterületi lakóterületek a belterület közelében, elszórtan helyezkednek el. A Csévharaszti út mellett több, egymás mellé épült lakóház, illetve a 4-es úttól délre, azzal közel párhuzamosan kiépült Hegyessy tanyasor lakóterületei alkotnak egybefüggő lakóterületeket. A külterületi lakóterületek telekméretei igen változóak, a lakó funkció mellett igen gyakran mezőgazdasági tevékenység és ahhoz kapcsolódó épületek is megjelennek. A lakóterületek telekméretei 800 és 8000 m² között alakulnak, azonban a telkekből valóban lakó célra használt rész az 1000-1500 m²-t ritkán haladja meg.

Az egykor zártkerti területek közé tartozó Strázsahegyen egyre több helyen jellemző, hogy a pincék helyett üdülő, majd lakóépületek is megjelennek. A belterület határától a lakóterületek folyamatosan terjednek a szőlőterületek rovására.

Kiskereskedelem, szolgáltatás

A külterületen kiskereskedelem, illetve szolgáltatás csak elvétve fordul elő. A Hegyessy sor keleti végén található a Nyerges Fogadó, illetve a belterület szélén a 4-es főút mentén a Tesco áruház, a Bárdi Autó és több más autókereskedés kapott helyet. A város északi részén, a Bajcsy-Zsilinszky út végén a hulladékudvarok szomszédságában szeszfőzde üzemel.

Gazdasági területek

A városrészben nagyobb összefüggő kereskedelmi területek találhatóak a 4-es főút mentén, a belterület szegélyén. Itt kapott helyet több autószerelv, valamint a Karzol-Trans Kft telephelye is. A vasadi leágazás mentén elterülő gazdasági területen üzemanyag-töltő állomás, autókereskedések, a Bogwood Faipari Szolgáltató és Kereskedelmi Kft., illetve a UPC telephelye található.

A külterületen a Vágóhídi pincék és a település belterülete között nagyméretű, egybefüggő iparterület található. A területen található a Volán járműjavító telepe, a Weld Ipari és Kereskedelmi Kft. fémszerkezet és szerszámgyártó telepe, az AGM Beton Zrt. betonelem-gyára, a Fine Wood Furnitures Kft. bútorgyártó üze me, illetve az Agromarkt Kft telephelye. A területen található továbbá az egykori Ilzer sörgyár használaton kívüli üzemterülete, illetve ehhez kapcsolódóan szálláshely, és töltőállomás is, mely szintén használaton kívül van.

A Péteri út mentén, a tervezett M4-csomópont környékén új, nagy kiterjedésű gazdasági területek kialakulása várható. A külterület gazdasági területei a 4-es út mentén jelentős területi tartalékkal rendelkeznek, illetve a városrész északi részén lévő ipari terület használaton kívüli telephelyek újrahásznosítása révén van lehetőség újabb üzemek megtelepedésére, mivel az M4-es autópálya megépülésével a terület várhatóan felértékelődik.

Pincefalu

Monoron, a környező településekkel ellentétben a szőlőművelés máig fennmaradt és a Strázsahegy szőlőterületei mellett a hagyományosan kialakult pincefalvak sajátos területfelhasználásként jelennek meg. A Strázsahegyen a pincefalvát öt különálló magterületként jelenik meg, melyek egyenként 50-200 pincével rendelkeznek. A pincék egy része a hagyományos népi építészeti jellemvonásait viseli magán, azonban többségük jelentősen átépült mára. A pincék többsége hobbipince, de találhatók hétvégi házként (esetenként lakásként) használt épületek is.

Beépítésre nem szánt területek

Vízgazdálkodási terület

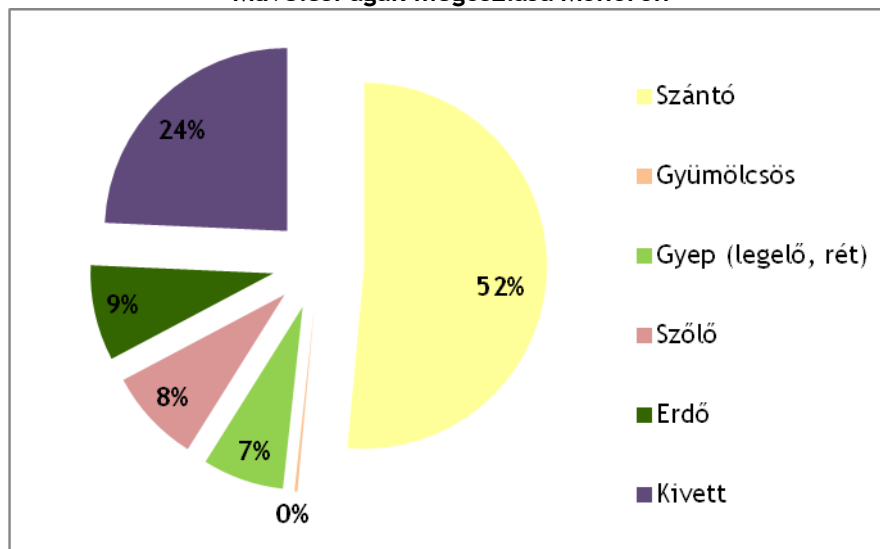
A település három legjelentősebb vízfolyása a Gyáli 1. sz. főcsatorna, a Monori 24. sz. csatorna és a Monori 241. sz. csatorna. A településen ezeken kívül több kisebb csatorna árok található, azonban ezek jelentősége kisebb. A 4-es főút és a Csévharzti út elágazásánál található a Daköv vízmű telepe.

Különleges terület

A Kisfaludy utca külterületi szakaszán helyezkedik el a Footgolf Hungary Kft. golfpályája. A Bajcsy-Zsilinszky út végén található a település inert és veszélyes hulladék lerakója, illetve egy vízműtelep, melyek a városüzemeltetés létesítményei. A Jókai Mór utca külterületi szakaszán szennyvíztisztító található, a Zólyom utca külterületi szakaszán pedig kutyaiskola üzemel. A Hegyessy Tanyasor nyugati végén, a Honvédség területén adótoronyok találhatóak.

TÁJHASZNÁLAT

Monor a Gödöllői-dombság és a kiskunsági homokhátság találkozásánál fekszik. Tájképét és a tájhasználatok kialakulását nagymértékben befolyásolták a domborzati viszonyok, valamint a település közeledési-hálózati szempontból kedvező elhelyezkedése.

Művelési ágak megoszlása Monoron

Megnevezés	Összesen (ha)	Arány (%)
Szántó	3145,20	51,47%
Gyümölcsös	15,87	0,26%
Gyep (legelő, rét)	439,85	7,20%
Szőlő	509,67	8,34%
Mezőgazdasági terület	4110,56	67,27%
Erdő	515,92	8,44%
Termőterület	4626,48	75,71%
Kivett	1484,07	24,30%
Összesen	6110,58	100%

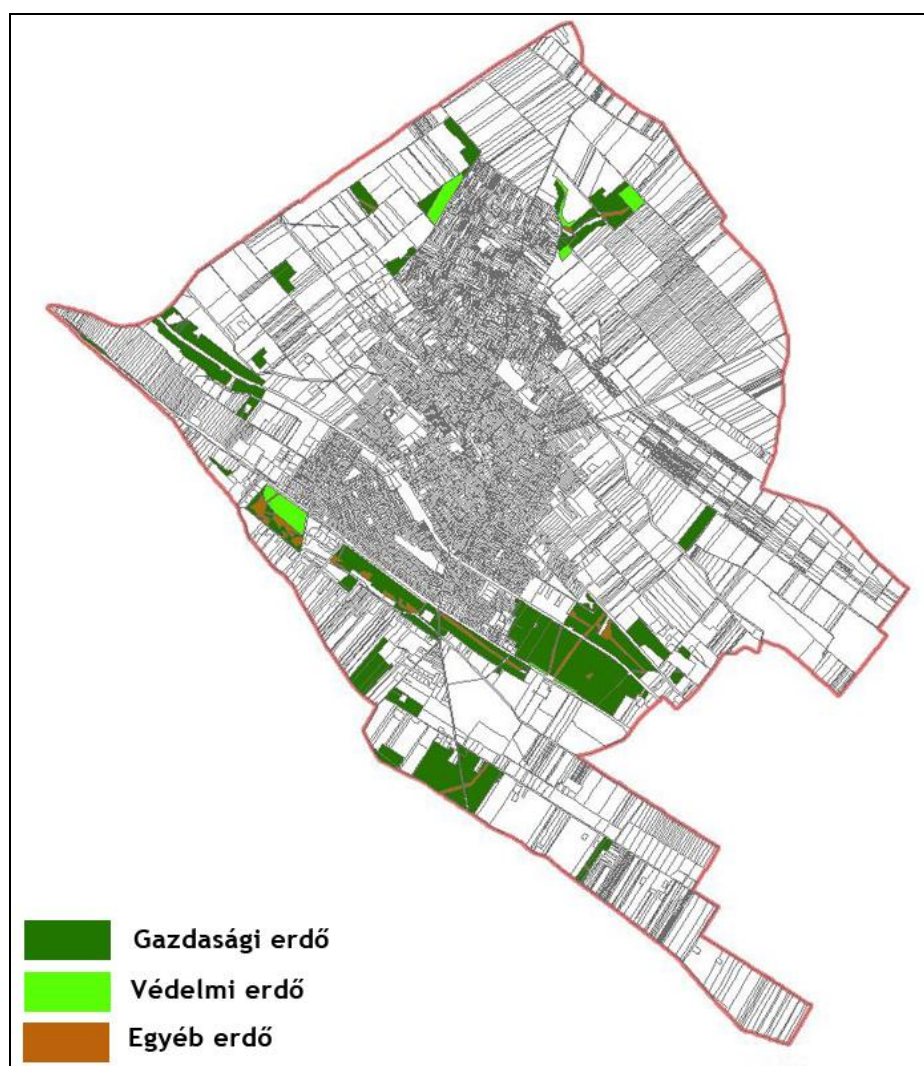
(Forrás: www.takarnet.hu)

A művelési ágakat tekintve a tájhasználatok közül a szántó területek vannak túlsúlyban, a település közigazgatási területének több mint felét teszik ki (51,47%). Jelentős arányú még a település közel egyharmadát alkotó kivett terület is (24,30%). A településen szőlő (8,34%) és erdőterületek (8,44%) közel egyenlő arányban fordulnak elő. A gyümölcsösök elenyésző, mindössze 0,26%-os arányban vannak jelen. Arányaiban a gyepterületek (legelő, rét) bírnak még jelentőséggel, összesen 7,2%-ot tesznek ki a település területén belül.

Az alábbiakban a helyszíni bejárás tapasztalatai alapján kerülnek bemutatásra az egyes területhasználatok. A legjelentősebb területhasználat Monor közigazgatási területén a **szántó**, szántóterületek fekszenek a belterület körül mind a négy égtáj irányába. A 3111 j. Ecser-Monor összekötő út, a 3112 j. Monor-Tápiószéle összekötő út és a közigazgatási határ által közrezárt területen fekvő szántókra a nagy, egybefüggő parcellák jellemzőek, amelyeket nem tagolnak fasorok, mezővédő erdősávok. A közigazgatási terület fennmaradó részein fekvő szántók sokkal tagoltabbak kisebb, aprózottabb parcellaméreteket jellemzőek ezeken a részekén. A szántóterületeken búza, kukorica, napraforgó termesztése a leggyakoribb. A monori szántók

közepes minőségűek, átlagos aranykorona értékük a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályának adatszolgáltatása alapján 17,25 AK.

Erdőterületek a közigazgatási területen elszórtan helyezkednek el, a legnagyobb kiterjedésű erdőfoltok a 4. sz. főút déli oldalán, a vasútvonal belterülettől nyugatra eső szakaszának két oldalán, a 4. sz. főút és a Kossuth Lajos utca folytatásaként Monorierdőre vezető út közötti területen, valamint a csévharaszi út két oldalán közvetlenül a csévharaszi településhatáron fekszenek. Mindezek mellett kisebb erdőfoltok találhatóak a Strázsa-hegy északkeleti (a Forrás környezetében) és a Strázsa-hegy nyugati oldalán. Az erdőterületek nagy része védelmi funkciót tölt be, telepített állományok nyár (*Populus sp.*) és fűz (*Salix sp.*) fajokkal. A monori Országos Erdőállományban szereplő erdők elsődleges rendeltetés szerinti megoszlása a Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal adatszolgáltatása alapján a következő: gazdasági erdőterület 85,51% (332,99 ha), védelmi erdőterület 7,42% (28,9 ha) és egyéb erdő 7,06% (27,5 ha).



Nagy kiterjedésű, egybefüggő **gyepterületek** a közigazgatási terület délkeleti részén, a 4. sz. főút déli oldalán fekszenek, fenntartásuk kaszálással illetve legeltetéssel történik.

Monoron külön tájszerkezeti egységet képez a belterülettől északra fekvő **Strázsa-hegy**. 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 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 (Akácos 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 Strázsa-hegynak. A szántóterületeken többségében kalászosokat és kukoricát termesztnek.

A hegy területén 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 kapcsolatait 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 prэшázak, pincék átépítésével jött létre), másik részük a lakósorokba beépülve koncentráltan van jelen.

A Strázsa-hegy nem bővelkedik felszíni vizekben, a területen található egyedüli *felszíni víz* a Gyáli 1. csatorna, mely nyugat-kelet irányban halad át a hegy déli részén. A csatorna vízhozama rendkívül változó, csapadékmentes időszakokban szinte teljesen kiszárad. Fontos emellett megemlíteni a forrást is a terület déli részén, amely mára már kiapadt.

A Strázsa-hegy mellett *szőlőterületek* fekszenek a Száraz-hegyen. A Száraz-hegyi városrészen fekvő szőlők kis hányada áll jelenleg is művelés alatt, nagyobb részüket már felhagyták, megindult a bozótosodásuk. A Száraz-hegy területét egykor teljes egészében szőlő borította, ám mára a művelt és bozótosodott szőlők közé sok telken gyep illetve szántó ékelődik be.

A monori táj jellegzetes elemei a **tanyák**. A tanyavilág kialakulása több évszázados múltra tekint vissza: a városból való kitelepedés kezdetben csak a legeltetési állattartáshoz kapcsolódó nyári szállások megjelenésében nyilvánult meg, majd fokozatosan kialakult az is, hogy a gabonák és kapás növények termesztésének és a legeltetésnek színteret biztosító földek nem csak a gazdaságukat, hanem a lakhelyüket is kitelepítették a gazdálkodó emberek. A tanyák főként a belterület közelségében, azt gyűrűként körülvéve helyezkednek el, illetve a közigazgatási terület 4. sz. főúttól délre fekvő részén koncentrálódnak (például Hegyessy-tanyák). Az egykori tanyák nagy részét jelenleg is használják, mindössze kis részük felhagyott, üresen álló. A jelenlegi tanyákat jórészt lakják, a lakó funkció mellett pedig kiegészítő funkció sok esetben a földművelés, a gazdálkodás, az állattartás. (Forrás: *Monor Város Településfejlesztési koncepció Megalapozó vizsgálat - Pro Regio Nonprofit Közhasznú Kft.*)

A település közigazgatási területének északi részén, a gombai településhatár közelében a MOL Nyrt. mélyfúrással kőolajat, szénhidrogént és földgázt bányászik. A **bányászat** jelentős területhasználattal nem jár a mélyfúrásos kitermelésnek köszönhetően.

A település **felszíni vizeit** a külterületet sűrűn behálózó csatornák, valamint a Tavas-parkban található Kistó képzik, természetes vízfolyás nem található a városban. A csatornák közül legjelentősebbek a Gyáli I. sz. főcsatorna (Gyáli-patak), a Monori 24. sz. csatorna, valamint a

Monori 241. sz. csatorna. A Gyáli I. sz. főcsatorna Monor területéről indul a belterület északnyugati határáról és északnyugati irányban folytatja útját Üllön át Gyál felé, majd végső befogadója, a Ráckevei-Dunába. A Monori 24. sz. csatorna a közigazgatási terület déli részén, a 4. sz. főúttól délre húzódik, Monor területéről indul és a vasadi településhatáron hagyja el a települést. A Kistó a belterület déli részén, a vasút és a 4. sz. főút között fekszik, a közparkként funkcionáló Tavasparkban található, jelenleg mindössze díszítő funkciót tölt be.

A város közigazgatási területén az alábbi helyeken találhatóak **vízmű területek**:

- a 4. sz. főút déli oldalán, a Kistói út - 4. sz. főút - csévharaszi út körfogalma mellett
- a Bajcsy-Zsilinszky utca északi folytatásában a külterületen
- a csévharaszi út nyugati oldalán
- a vasadi településhatáron a Hegyessy-tanyáktól délre

A külterületen három helyen találhatóak **közmű területek**:

- a gombai út délkeleti oldalán található egy gázátadó állomás
- a 4. sz. főút déli oldalán Monorierdő irányában található egy transzormátor állomás
- a belterülettől északnyugatra található a település szennyvíztisztítója

A külterületen elszórtan számos mezőgazdasági és kereskedelmi-szolgáltató jellegű **gazdasági telephely** található. A Bajcsy-Zsilinszky út északi végén található a monori **szeszfőzde**, annak északkeleti szomszédságában pedig a település szelektív **hulladék átvevő helye**. Utóbbira a város lakossága többek között a szelektíven gyűjtött papír, fém, üveghulladékot, valamint használt akkumulátorokat, elemeket, elektromos hulladékot hozhatja el. A hulladék átvevő hellyel szemközt az út túloldalán egy **inert hulladéklerakó telep** működik. Utóbbi kettő üzemeltetője a Kövál (Közüemi és Vállalkozási) Zrt., amely a város településüzemeltetési feladatait látja el. A Péteri út mentén fekvő, a belterület északnyugati oldalához csatlakozó gazdasági területen (**Péteri major**) több vállalkozás is működik: itt található a szűrőberendezések gyártásával foglalkozó Makrofilt Szűréstechikai Kft., a műanyag és alumínium nyílászárók gyártásával foglalkozó Portalu Kft., továbbá egy magánszemély mezőgazdasági telephelye is. Monor Város jegyzőjénél nyilvántartásba vett ipari tevékenységet folytató telepek listájában ezek mellett a Monori Vegyesipari Szövetkezet (közúti áruszállítás), a Rábamonor Kft. (közúti áruszállítás) és a Limber Kft. (áramelosztó, -szabályozó készülékek gyártása) is a major területére vannak bejegyezve. Az út szemközti oldalán egy tűzép működik (Tempomix Kft.). A 4. sz. főút és a vasút közti területen a belterülettől nyugatra a szántók közé ékelődve fekszik egy **autóbontó és szerviz**, tőle északra pedig egy jelenleg üresen álló, felhagyott **egykori autókereskedés**. A 4. sz. főút déli oldalán a monorierdei településhatár közelében található a **Rönkdzsungel** kerti rönkbútorok árudája. A Kossuth Lajos utca folytatásában Monorierdő felé tartó út északi oldalán szintén egy több vállalkozásnak is telephelyet biztosító gazdasági terület működik: egyrészt egy **vágóhíd**, másrészt pedig az anyagvizsgálattal, roncsolásmentes anyagvizsgáló eszközök forgalmazásával, szervizelésével foglalkozó **Ke-Tech Kft.** telephelye található itt. A terület érdekessége, hogy a gazdasági területek közé ékelődve itt található az egykori **Földváry-kastély** is. A Paplapos városrészen a Kisfaludy utca keleti folytatása mentén egy **mezőgazdasági telephely** található.

A külterületen elszórtan **különleges**, elsősorban nem gazdasági funkciót betöltő **területek** is megtalálhatóak. A Kisfaludy utca keleti folytatásában a külterület Paplapos nevű részén található a Paplaposgolf & Academy **golfpályája**, ahol a hagyományos golfozás mellett footgolfra is lehetősége nyílik a látogatóknak. A golfpálya mellett a **Mongarden Ingatlanfejlesztő és Ingatlanhasznosító Kft.** székhelye fekszik. Említést érdemel mindezek mellett a monori **kutyaiskola** is, amely a Zólyom utcától északnyugatra fekszik, a belterület északnyugati oldalához csatlakozik.

Az üllői településhatáron a közigazgatási terület nyugat felé kinyúló része a **Hosszúberek**. A Hosszúberek útja átnyúlik Üllő közigazgatási területére északi irányba, az út két oldalán egy-egy sor **lakóépület** áll. Az út déli, 4. sz. főút menti végén található a **Rojcsik Étterem**, attól nyugatra a 4. sz. főút mentén haladva pedig egy építőanyagok tárolására szolgáló, magántulajdonban lévő **telephely** fekszik.

2.4. ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG

Országos műemlékvédelem

Az országos védelem alatt álló műemlék építmények

Ssz	Név	Cím	Hrsz	Törzsszám
1.	Római katolikus templom	Kossuth Lajos u. 85., Mátyás király u. 1.	2405	7108
2.	Református templom	Kossuth Lajos u. 90.	6827	7109

Műemléki környezetek

Ssz	Név	Hrsz	Törzsszám	Azonosító
1.	Római katolikus templom ex-lege védett műemléki környezete	2401/5, 2401/7, 2406/4, 2406/5, 2406/6, 2414, 2472/1, 2473, 2747, 2475, 6752, 6753, 6754, 6784, 7437	7108	29252
2.	Református templom ex-lege védett műemléki környezete	2473, 2474, 6753, 6754, 6755, 6784, 6826, 6828, 6832, 6833, 7437	7109	29251

Regisztrált örökségi érték

Ssz	Név	Cím	Hrsz	Törzsszám
1.	Nepomuki Szent János Szobor	Kossuth Lajos utca 79-83.	2405	7109

Helyi védelem

Helyi védelem alatt álló építészeti érték (1/2008. (I.17.) önk. rendelet alapján)

Sor-szám.	Cím	Hrsz	A védett érték megnevezése, körülhatárolása
1.	Kossuth Lajos utca 98.	6833	Kossuth Lajos Általános Iskola kétszintes épületrésze
2.	Ady Endre u. 12-14.	2437	A József Attila Gimnázium Petőfi Sándor utcai épülete, az „Ipartestületi székház”

Helyi értékvédelmi területek

Sor-szám.	Hrsz	A védett érték megnevezése, körülhatárolása
1.	6665, 6704, 6705, 6706	Városháza környéke
2.	6707/2-3-4, 6708/1	Bajcsy-Zsilinszky utca sarok
3.	2425/10-12, 2426/8-9-13, 2427, 2429	Vigadó környéke
4.	2419, 2420, 2421, 2422, 2423	Petőfi Sándor utca sarok
5.	6833, 6834, 6835, 6836/1-2, 6836, 6837	Kossuth Lajos Ált. Isk. környéke
6.	Strázsahegyi pincefalu	
	H1 teljeskörű védelem: 100006, 10012/A, 10012/B, 10023, 1025, 10026, 10027, 10030, 10024, 10044, 10046, 10049, 10051, 10056, 10101, 10104, 10108, 10114, 10116, 10399/3, 10401, 10402, 10404, 10411/1, 10416/1, 10450, 10452, 10453, 10454, 10455, 10460, 10461, 10463, 10464, 10466, 10470/5, 10512, 10513, 10521, 10524, 10539, 10545, 10570, 10782, 10796, 10798/1, 10801, 10803, 10805, 10806, 10807, 10870, 10818, 11187, 11253, 11254, 11257, 11306, 11311, 11312, 11321, 11322, 11333, 11344, 11335, 11338, 11347/2, 11364/B, 11366, 11367, 11370, 11374, 11376, 11379, 11381, 11412, 11416/A, 11416/B, 11425, 11427, 11432, 11453, 11455, 11458, 11463, 11474, 11476, 11486, 11487, 11488, 11492, 11495, 11501, 11506, 11509, 11511, 11526, 11532, 11536, 11538, 11566, 11568, 11571, 12505, 12509, 12510, 12764, 9417/10, 9575, 9712, 9732, 9742, 9744, 9747, 9748, 9749, 9757, 9459, 9762, 9765, 9766, 9968, 9771, 9772, 9774, 9782, 9784, 9802, 9806, 9820, 9823, 9833, 9837/2, 9864, 9865, 9866, 9867, 9868, 9869, 9872, 9873, 9877, 9879, 9880, 9883, 9898, 9915, 9923, 9935, 9937, 9940, 9943,	

Sor-szám.	Hrsz	A védett érték megnevezése, körülhatárolása
	9950, 9953, 9955, 9956, 9957, 9958, 9994, 9996, 9997, 10007, 10028, 10043, 10797, 11313, 11375, 11383, 11446, 11452, 11515, 9704, 9710, 9714, 9839, 9881, 9921, 9924. H2 Részleges védelem az eredeti épületrészekre: 10003, 10021, 10029, 10036, 10045, 10048, 10050, 10065, 10068, 10082, 10105, 10109, 10113, 10121, 10304/2, 10400, 10405, 10409, 10451, 10456, 10458, 10462, 10505, 10514, 10515, 10571/1, 10750, 10781, 10787, 10802, 10808, 10811, 10467, 11216, 1231/1, 11240, 11301, 11303, 11305, 11307, 11308, 11337, 11345, 11350/2, 11355, 11357, 11361, 11363, 11368, 11369, 11372, 11377, 11380, 11384, 11385, 11390, 11392, 11393, 11402, 11413, 11418, 11420, 11422, 11423, 11424, 11428, 11429, 11430, 11447, 11450, 11451, 11456, 11457, 11451, 11471, 11472, 11473, 11483, 11504, 11508, 11512, 11518, 11520, 11566, 11545, 11546, 11557, 11559, 11564, 11565, 11605, 12507, 12508, 12513, 9111/1, 9311/2, 9404, 9416, 9423, 9429, 9706, 9715, 9726, 9731, 9737, 9743, 9750, 9752, 9753, 9754, 9760, 9767, 9775, 9789, 9804, 9807, 9809, 9810, 9821, 9825, 9827, 9828, 9834, 9836, 9842, 9843, 9847, 9871, 9876, 9882, 9892, 9893, 9894, 9909, 9910/1, 9917, 9918, 9934, 9942, 9954, 9979, 9992, 9993, 9995, 10005, 10013, 10024, 10031, 1133, 10125/4, 10392, 10465, 10502, 10504, 10511, 11323, 11343, 11382, 11396, 11397, 11400, 11404, 11477, 11502, 11503, 11507, 11549, 11606, 12501, 9443, 9477/3, 9736, 9751, 9777, 9781, 9790, 9815, 9817, 9838, 9907, 9933, 9939, 9952, 9972, 9977, 9998	

Védelemre javasolt épített értékek:

Sor-szám	Megnevezés	Hrsz.	Cím
1.	Vigadó	2425/6	Kossuth Lajos utca 65.
2.	Lakóház	6586	Kossuth Lajos utca 64.
3.	Evangélikus templom	5748	Bajza utca 2.
4.	Evangélikus lelkészi hivatal	5738	Bajza utca 2.
5.	Volt adóhivatal	2428	Kossuth Lajos utca 67.
6.	Városi Bíróság	2427	Kossuth Lajos utca 69.
7.	Régi községháza épülete	2425	Kossuth Lajos utca 71.
8.	Városháza Polgármesteri Hivatal	6655	Kossuth Lajos utca 78.
9.	Helytörténeti kiállítás épülete, közjegyző iroda (volt Szentháromság gyógyszerár)	6707/3, 6707/4, 6707/2, 6708/1	Kossuth Lajos utca 84.
10.	Művelődési Központ (volt református legényegylet)	6826	Bocskai u. 1.
11.	Baptista imaház	6700	Bajcsy-Zsilinszky utca 12.
12.	országzászlós Trianon-émlékmű (id. Kampfl József alkotása)	2797	Gera-kert
13.	polgári villa	2680	Mátyás király utca 21.
14.	polgári villa	2682	Mátyás király utca 25.
15.	lakóház	2477	Mátyás király utca 4.
16.	Nemzetőr Általános Iskola	6144	Nemzetőr utca 22.
17.	Ady Úti Általános Iskola	2782	Ady Endre utca 48.
18.	Újtelepi Iskola	4786	Táncsics Mihály utca 23.
19.	Újtelepi református kistemplom	4240/1-2	Ady Endre utca 74.
20.	Újtelepi katolikus kistemplom	4214	Ady Endre utca 94.
21.	Ajtai italnagykereskedés, (volt gazdasági iskola)	5066/5	Jókai Mór utca
22.	népi lakóház	2503	Kistói út 13.
23.	Víztorony	082/19	Gép utca

Régészeti lelőhelyek

Ssz.	Azonosító	Név
58379	Monor 03.	volt Pártház
58741	Monor 05.	Kossuth Lajos utca
25561	Monor 1.	Honvéd u. 3.
34511	Monor 2.	Berek
34511	Monor 3.	volt Vegyipari üzem környéke
34515	Monor 4.	Református templom környéke
50686	Monor 5.	Tetei-dűlő 13.lh
50687	Monor 6.	Tetei-dűlő 14.lh
50688	Monor 7.	Tetei-dűlő 17.lh
50689	Monor 8.	Tetei-dűlő 16.lh
57221	Monor 9.	Monor 17. lelőhely
57222	Monor 10.	Monor 18. lelőhely
75727	Monor 11.	Kucsera tanya
77439	Monor 12.	Kucsera tanya (Monor 10.)
86777	Monor 13.	Kucsera-tanya
86779	Monor 14.	Hoppál-tanya
90963	Monor 15.	Kenderesi-dűlő
90965	Monor 16.	Strázsahegy mellett
	Monor 17.	Kenderes-alja
	Monor 18.	Szennyvíztisztító
	Monor 19.	Becker-tanya
	Monor 20.	Kisgöröngy
	Monor 21.	Hegyesi-dűlő
	Monor 22.	Száraz-oldal
	Monor 23.	Források-dűlő 1.
	Monor 24.	Források-dűlő 2.
	Monor 25.	Paplapos 1.
	Monor 26.	Paplapos 2.
	Monor 27.	Paplapos 3.
	Monor 28.	Paplapos 4.
39476	Monor 29.	Pozsonyi úti lakótelep
57219	Monor 30.	Péteri 4. lelőhely
57220	Monor 31.	Péteri 5. lelőhely
	Monor 32.	Alsómajor-dűlő
57218	Péteri 1.	Péteri 3. lelőhely

2.4. VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

(Forrás: A Pro Regio Nonprofit Közhasznú Kft. által a településfejlesztési koncepcióhoz készített megalapozó vizsgálat II.1.1. A település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztési korlátainak összefoglalása c. fejezete)

Társadalom, humán infrastruktúra

Az utóbbi évtizedekben az országos és a fővárosi kedvezőtlen népesedési tendenciához képest előnyösebb volt Monor népességi helyzete, még 2000-2006 között is növekedett kismértékben a lakónépesség, aztán stagnáló, majd 2012-től enyhe csökkenést mutat. Korösszetétel szempontjából Monor teljesen követi a Pest megyei és országos tendenciákat, a lakosság elöregedése tapasztalható. A vándorlási egyenleg 2000-2010 között folyamatosan pozitív értékű volt, 2000-ben volt leginkább migrációs célpont a település, azonban 2011-2012 között már többen vándoroltak el a településről, mint ahányan odaköltöztek.

Monor népességének iskolai végzettsége az általános és középiskolai végzettség tekintetében az országos átlaggal közel azonos, az egyetemi végzettséggel rendelkezők tekintetében viszont jelentősen elmarad az országos, és a Pest megyei járási székhelyek népességének iskolai végzettségéhez képest. A településen tapasztalható családszerkezet illeszkedik az országos, a pest megyei és a budapesti családszerkezet alakulásához, nem tér el az átlagtól. A helyi lakosság életminőségét alapvetően meghatározza a települési lakásállomány összetétele és a lakóingatlanok állapota. A lakásállomány 2000 óta folyamatosan, bár mérsékelten növekszik, a lakásállomány minőségi javulása jelentős. Míg 2001-ben az alacsony komfort fokozatú lakások aránya közel 30% volt a városban, 2011-re 10%-ra csökkent.

A 2011. évi népszámlálási adatok alapján, Monoron egy szegregátumnak minősülő terület került lehatárolásra, de e mellett kiterjedt szegregációval veszélyeztetett terület található. A Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület 2004-ben, az önkormányzattal együttműködésben, elindította a Tabán Integrációs Programot, melynek keretében a terület rendezése folyamatosan zajlik.

A civil szervezetek és önkormányzat együttműködése kiemelkedő és folyamatos. Monori Tabán Integrációs Programjához kapcsolódóan a Monori Tabán Telepen építettek egy biobrikett manufaktúrát. Itt fűtésre és főzésre használható biobriketteket lehet készíteni, mezőgazdasági és papír hulladék felhasználásával úgy, hogy a munka csak megújuló energiát igényel. A Monori Borút Egyesület azzal a céllal alakult, hogy a Monori Pincefalu értékeit feltárja, megóvja és felhívja rá az emberek figyelmét. A településen 2000 óta évente 6 alkalommal rendez a Magyar Galamb- és Kisállattenyésztők Országos Szövetsége kisállat-börzét, mely időközben nemzetközi hírnévre tett szert.

2005-ben jött létre Monor és Térsége Többcélú Önkormányzati Kistérségi Társulás, melynek célja a térség összehangolt fejlesztése, az önkormányzati feladatok hatékony és eredményes ellátása.

A városban a gyermekek napközbeni ellátását egy bölcsőde, 5 óvoda és 4 általános iskola biztosítja. A bölcsőde 2012-ig 120%-os kihasználtsággal működött, de az intézmény a fejlesztéseknek köszönhetően mára 90 férőhelyesre bővült. 2014. évben az óvodáskorúak száma Monoron 643 fő volt. A csoportszobák száma 25, melyek összes négyzetmétere 1123 m². Szabvány szerint 1 gyermekre 3 m²-t kell biztosítani a szobákban, azaz 374 gyermekek járhatna óvodába. Az ellátott gyermekek száma 618 fő. Az adatok alapján látható, hogy a folyamatosan szigorodó szabályoknak a jelenlegi intézményállománnyal nem lehet megfelelni. Szükséges új férőhelyek biztosítása. További megoldandó feladat a férőhely bővítésén felül a meglévő épületállomány műszaki állapotának javítása, az épületek fenntartási költségeinek jelentős csökkentése. Járási szinten 2013-ban az általános iskolai tanulók száma Monoron a legmagasabb (1530 fő). A más településekről bejáró általános iskolai tanulók aránya 9,3% volt. Monor, az elismert oktatási színvonala miatt, középiskolai oktatás terén központi szerepet vívott ki magának. A középiskolák is a KLIK fenntartásában működnek, az intézményekben a környező települések fiataljai nagy számban (több mint 60%-ban) vannak jelen. A Bursa Hungarica ösztöndíj pályázattal az Önkormányzat támogatni kívánja a hátrányos helyzetű, szociálisan rászoruló fiatalok felsőoktatásban való részvételét és a felsőoktatási tanulmányaik megkezdését.

Monoron az egészségügyi szolgáltatások az alapellátás és a járóbeteg-szakellátás szintjén vannak jelen. Az egészségügyi alapellátás minden szolgáltatása jelen van a városban. A felnőtt háziorvosi alapellátás keretében 6 db, házi gyermekorvosi alapellátás keretében 3 db, fogorvosi

körzetből 4 db került kialakításra. Az egy házi-, és egy gyermekorvosra jutó lakosok száma folyamatosan növekedett 2000-től Monorierdő 2006-os kiválásáig, majd a kiválását követően 1800 fő körüli értéken stagnált.

A Monori Gondozási Központ a város központjában található és az itt működő idősek klubjai elsősorban az idősebb korosztályhoz tartozók részére biztosítanak a nappali órákban hasznos időtöltést, társas programokat, kézműves foglalkozásokat, kulturális programokon való részvételt, étkezést.

Monor nagy hangsúlyt fektet az oktatási, közművelődési és a sport támogatására. Az önkormányzat által kiemelt cél a sporttevékenységet végző egyesületek támogatással történő fenntartása, illetve fejlesztése. Elkészült 2014-2019 időszakra az önkormányzat sportkonceptiója, mely a sporttal kapcsolatos feladatokat rögzíti. Monor környezete, illetve sport infrastruktúrája hosszú távon is megfelelő lehetőséget, kapacitást kínál a város lakosainak sport rekreációs tevékenység elérésére. Az óvodákból már jelenleg is sokan jutnak el szervezeti úszásoktatásra az uszodába. Az általános és középiskolai sportoktatás Monoron kifejezetten erősnek mondható, több iskola, több sportágban vesz részt diáksport körök munkájában, melyek erős utánpótlást adnak több egyesületi szakosztály számára. Az uszoda infrastrukturális fejlesztéseinek középtávú céljai olyan beruházások lehetnek, melyek a szabadidősport, illetve a rekreáció területén valósulnak meg, további tömegeket vonzanak az uszodába, javítják annak gazdaságosságát. A városi strand nemcsak régóta óhajtott létesítmény a városiak számára, hanem konkurencia hiányában a környező településekről is népes tábor vonzana. A monori utánpótlás nevelés, illetve versenysport megvalósításáért Monor Város legnagyobb civil szervezete Monori Sportegyesület a felelős. A tömegsport népszerűsítését, a sportolókat és a családokat, baráti társaságokat megmozgató családi sportnapok megtartását az önkormányzat fontos feladatnak érzi.

Gazdaság

Monor gazdasági fejlődésének kulcsa a járási, térségi központ szerep, amely a városnak, „valódi” vonzáskörzetet biztosít. Részben ennek a térségi vonzáskörzetnek, piacnak köszönhető, hogy a településen kedvező foglalkoztatottsági mutatók, alacsony munkanélküliségi ráta figyelhető meg. A munkanélküliséget javítja, hogy a fővárosba történő ingázás felszívja a helyi, kevesebb és rosszabbul fizetett munka- lehetőségekből adódó munkaerőtöbbletet. Helyben azonban kevés a munkalehetőség. A képzettségi adatok alapján az átlagosnál kedvezőtlenebb a helyzet a településen. A felsőfokú képzéssel rendelkezők aránya az országos átlagtól is elmarad.

Az önkormányzat gazdálkodását nehezíti, hogy az intézmények közötti együttműködés nem elég tartalmas. Ezzel összefüggésben térségi szolgáltatói szerep bővíthető a kommunális szolgáltatások terén, ezzel tovább javítható a kommunális szolgáltatások költséghatékonysága.

A településen működő vállalkozások relatíve alacsony gazdasági teljesítményt mutatnak. A termelő típusú funkciók, alacsony színvonalúak, kedvezőtlen, szétszórtnak elhelyezkedésűek. A települési vállalkozások között hiányoznak a közepes és nagy vállalatok, ami meghatározza az alacsony technológiai színvonalat is. Nem működik Monoron inkubátorház, ipari park vagy más olyan telephely szolgáltató, amely a helyi vállalkozások piaci versenyképességét növelné. A kisiparosok otthon (családi ház) kénytelenek a iparos tevékenységüket folytatni.

A városfejlesztésen belül a gazdaságfejlesztés az elmúlt időszakban nem volt kellően hangsúlyos, ezért nem kerültek pozícionálásra exportképes, vagy legalább országos hírű helyi termékek. Nincs ezt támogató tudatos városmarketing sem.

A városvezetés és a helyi vállalkozások közötti párbeszéd még nem elég hatékony, ahogy a gazdaság erősödését hátráltatja a turisztikai szolgáltatások hiánya is.

A programozási időszakban megvalósítandó gazdaságfejlesztési tevékenységet erősítik a települést körülvevő jó minőségű, nagy kiterjedésű termőföldek, szőlő-és gyümölcsültetvények, a borászati kultúra. Lehetőséget jelent a település alatt meghúzódó termálvíz és szénhidrogén mező is.

A település gazdaságát meghatározó külső körülmények között kiemelendő a Magyarországra irányuló külföldi tőke-befektetések visszaesése, jelenlegi nagyon alacsony szinten történő stagnálása, valamint a korábbi évekhez viszonyítva alacsony európai uniós forrásellátottság. Ugyanakkor jól kihasználható előny, hogy Monoron a régió több településéhez képest (például Budapesthez viszonyítva) magas lesz a regionális beruházási támogatásokból elnyerhető támogatások aránya.

Táji és természeti adottságok

Monor közigazgatási területe 3 kistáj határán található. Nagy része a Monorról is elnevezett Monor-Irsai-dombság kistájban található, a város közigazgatási határa azonban átnyúlik az alföldi Dunamenti-síkság részeként elterülő Pesti hordalékkúp-síkságra, és a Duna-Tisza közí síkvidék Pilis-Alpári-homokhátra.

A kistáj 110 és 225 m közötti tszf-i magasságú, enyhén DK felé lejtő felszínű terület. Elhelyezkedése, földtani és klimatikus viszonyai alapján átmeneti zóna az Észak-magyarországi-középhegység és az Alföld között. A dombság lösztakarójának anyaga, mivel a fekvő adó homok viszonylag közel van, általában magas homoktartalmú. A település és környékének éghajlata a mérsékelt meleg-száraz éghajlat jellemző.

A település déli, sík részei régebben mocsaras, vizenyős területek voltak, amit lecsapoltak, így alkalmassá téve a területet a településfejlesztésre és a mezőgazdasági termesztésre. A külterületen a mezőgazdasági területek dominálnak. Az összes mezőgazdasági terület 83%-a szántó. A szőlő területi részaránya igen magas, valójában azonban annak jelentős része évek óta műveletlen. A gyep aránya országos összehasonlításban is kevés, de még a térség adottságaihoz képest is csekély arány.

A település lakott részei – a tanyás részeket nem tekintve – a közigazgatási terület középső részén helyezkednek el. Meghatározó elemként jelennek meg a tájszerkezetben a településen áthaladó vonalas létesítmények, a főutak és a vasút.

A Strázsa-hegy teljes egészét borító szőlőterületek jelentősen visszaszorultak, jelenleg a hegy csupán mintegy 30-40%-án művelnek szőlőt. A szőlőterületek nagy része a hegy közepén koncentrálódik: a pincefalvaktól északra.

A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetébe Monor erdői területei tartoznak, a lehatárolás nem tartalmazza a Strázsa-hegyet és a helyi természetvédelmi területet, a Forrás területét. Az elmúlt évtizedek infrastrukturális fejlődése, a fokozott területhasználati igények odavezettek, hogy számos területen helyrehozhatatlanul szétforgácsolódott a természetközeli élőhelyek rendszere. Az élőhelyek megmaradt foltjai között a fajok többsége számára átjárhatatlan ökológiai akadály, ún. barrier alakult ki. Monoron a legnagyobb ökológiai barriert jelentő elem a 4-es számú főút és a vasútvonal. Területfelhasználásból eredő konfliktust jelent a településen a Strázsa-hegy „ellakosodása” mellett, a volt mezőgazdasági majorok leromlása, kihasználatlansága, emiatt a tájképben való megjelenése, valamint sok esetben a gazdálkodási vagy lakott terület határát jelölő fasorok, mezsgyesávok, erdősávok hiánya következtében megjelenő szélerózió.

Általános térségfejlesztési célként fogalmazódott meg, az infrastrukturális, logisztikai és térbeli adottságok maximális figyelembe vételével kiaknázni a kedvező közép-magyarországi elhelyezkedés előnyeit.

Zöldfelületek

Monor zöldfelületi rendszere, a hazai kisvárosokkal összehasonlítva, átlagosnak értékelhető. A város kompaktságának köszönhetően elkülönülnek települési és településen kívüli zöldfelületekre. Sajnos a kertek, vízfolyások és utak mentén csak kevés kapcsolat biztosított a városi szövetben lévő zöldfelületi elemekhez a városon kívüli zöldfelületi elemekkel. A meglévő települési zöldfelületi elemek illeszkednek a település szerkezetébe, de a zöldfelületi elemek mennyiségében, elhelyezkedésében és minőségében hiányosságok tapasztalhatók. A település területén jelenleg egy közpark (a Tavasz park), valamint több közkert is található, amelyek többnyire gondozottak, értékes elemei a zöldfelületi rendszernek. A település beépítésére a családi házas beépítés a legjellemzőbb. A telkeken belül a házak vagy az utcafrontra települtek (ez a jellemzőbb), vagy a ház előtt virágos előkert található. Az épületek mögött főként természetvédelmi célú zöld területek, kertek találhatók, amelyek gondozottak és nagy biológiai értéket képviselnek. A városban lévő fasorok a forgalmasabb, szélesebb főutakon általában az utcák mindkét oldalán megtalálhatóak. Állományuk vegyes korú és fajú, dísz és gyümölcsfajok is megtalálhatók köztük. A települést szinte kettévágja, a jelentős zajterheléssel járó Budapest-Szolnok vasútvonal. A vasút mellett sok az elhagyott, degradált terület. A pályatest két oldalán, néhány helyen megjelenik a terhelést csökkentő zöld sáv, de ezek aránya kevés. Ahhoz, hogy a különböző rendeltetésű kertek, parkok, erdők, sétányok és térfásítások a lakosság megfelelő

zöldfelületi ellátását biztosítható, a település területén való rendezett térbeli elosztására, ill. az egyes elemek közötti funkcionális kapcsolatok kialakítására van szükség.

Épített környezet

Monor az Alföld és a dombvidék találkozásánál, a gödöllői - ceglédberceli dombvidék lábainál alakult ki. A település a síkságon helyezkedett el, a dombokra eredetileg csak a hagyományos szőlőterületek és kertek húzódtak fel. A településmag a Pestre vezető országos főútvonaltól távolabb, a dombok közelében jött létre. A szőlőterületek már XVIII. sz. végén azon a területen voltak, ahol ma is elhelyezkednek. A városi rangot 1989-ben kapta meg Monor, amikor kiépültek a térségi szerepet betöltő intézményrendszerei, kereskedelmi egységei és a szolgáltatások.

A város szinte teljes belterülete, a közlekedési területeket és a csekély számú zöldterületet leszámítva beépítésre szánt, sőt beépített terület. Legjellemzőbb a kertvárosias lakóterület, ami a hagyományos családiházak beépítéseket jelenti. Monor város jellege extenzív családiházak, földszintes, legfeljebb egyemeletes beépítéssel.

A városközponti részen szigetszerűen találhatók többszintes épületek is, különösen a Kossuth utca középső szakasza mentén, ahol az építkezés kisvárosias jellegű. Ugyanakkor elmondható az is, hogy sok a földszintes ház. Városi szinten ezen a területen kisebb az alacsony komfortfokozatú lakások aránya. Az ingatlanok egy része ezen a területen természetesen többszintes, valamint az új építkezések révén korszerű és nagyobb méretű lakások kerülnek kialakításra. A városközponti részen több nagyobb élelmiszer áruház is van, emellett számos kisebb üzlet és vendéglátóhely található, melyek a helyi lakosság igényeit elégítik ki. A városközpont két különböző részén található a buszpályaudvar és a vasútállomás, melyek elsősorban Budapest irányába nagy utasforgalmat bonyolítanak le. A város fő tengelyét jelentő Kossuth utca egyben az átmenő forgalom fő tengelye is.

A kertváros domináns lakófunkcióval rendelkező lakóövezet. A népszámlálási adatok szerint a lakónépesség 71,3%-a él itt. A területi kiterjedésben jelentős kertvárosias területeken a szabadonálló, földszintes beépítés a legjellemzőbb beépítési forma. Az épületek általában magastetősek, tetőterük sok helyen beépített. A kertvárosi lakóterületeken található közintézmények jellemzően F+1 magasak, a terület jellegéhez igazodnak.

A megalapozó vizsgálat tartalmazza a rendezési eszközökben rögzített fejlesztési lehetőségeket és korlátokat. A stratégia megvalósíthatósága érdekében a város rendezési terveinek aktualizálása szükséges, melyet az ITS befejezését követően készített el a település önkormányzata.

Közlekedés

Monort a 4. sz. főút kapcsolja az országos főúthálózathoz, a település belterületét Dél-nyugat felől érinti. A városközpont két országos közút belterületi szakaszán közelíthető meg, a település gyűjtőút hálózata minden városrészben kiépült, a települési úthálózaton belül a burkolt utak aránya magas, 75% feletti. Monor vasúti kapcsolata jó, a 100 sz. vasútvonal az egyik legnagyobb forgalmú vasúti törzshálózati vonal. Monor és környéke autóbusz-hálózata minden országos közúti irányban kapcsolatot biztosít. A város belső utasforgalmát is a Volánbusz helyközi járatai bonyolítják le, az állomás a hálózat központjában van, a városközpontban, de elhelyezkedése környezeti szempontból kedvezőtlen. A városban kiépített kerékpárút csak az Ady Endre út és a Kossuth Lajos utca városközponti szakasza, illetve a Kistói út mentén van. Jelentős hálózati hiány a városból kivezető országos közutak menti kerékpáros útvonal hiánya.

Közművesítés

A víziközmű-szolgáltatás hosszú távú biztosíthatósága érdekében - a fenntartható fejlődés szempontjaira tekintettel - víziközmű-szolgáltatási ágazatonként tizenöt éves időtávra gördülőfejlesztési tervet kell készíteni.

Monor közműellátása összközműves formában épült ki. A város vízellátása megoldottnak tekinthető. A vízbázis oldal, jelentős többlet igények biztosítására is alkalmas. A vízbázis védőövezeteinek felülvizsgálata és a védőövezetek kijelölési megtörtént. A beépítés-fejlesztésekhez az azbeszt cement anyagú fővezetékek rekonstrukciójával kell számolni. A jelentősebb iparterületek kommunális és tűzi-vízigényének biztosítása érdekében DN 150, DN 200

m-es KPE gerincvezetékekkel. A víz bázis, víz-tározás és szempontjából továbbra is megfelelő mennyiségben áll rendelkezésre Monoron. A város vízminőségi problémák - vas, mangán és metántartalom a határértékhez közeli értéke miatt - megoldása érdekében vízkezelési technológia kiépítését pályázta meg. A megoldás érdekében víztisztító mű létesül. A vízellátó hálózat új technológiával történő tisztítása is tervbe van véve a rendszeren.

A városban a szennyvízcsatornázás elérte a 91 %-os kiépítettséget. Monori kistérségi regionális szennyvíztisztító-telepének intenzifikálása megtörtént. A város csatornázása elválasztott rendszerű ezen belül a szennyvízcsatorna-hálózata vegyesnek tekinthető. A városközpontban gravitációs szennyvíz- csatornahálózat üzemel, míg a többi városrészen vákuumos és nyomás alatti szennyvíz-elvezetés került kiépítésre.

Monoron a csapadékvíz elvezető és szikkasztó rendszerek a város nagy részét lefedik, azonban jelentős felújításra, átépítésre szorulnak. A településen jellemző a nyíltárkos csapadékvíz-elvezetés és szikkasztás. A központi belterületen zárt csapadékcatorna-hálózat üzemel. A város infrastrukturális ellátottsága szempontjából a csapadékvíz-elvezetés korszerűsítése, megoldása jelenti a fő fejlesztési feladatokat. Útreakstrukciók esetén vizsgálni kell a csapadékcatorna rendszer korszerűsítését. Monoron egységes csapadékvíz-elvezető rendszert kell kialakítani. Az árokrendszereket fel kell, hogy váltsa a felszínközeli zárt csapadékcatornákat, illetve a zárt szabványos mélyépítésű csapadékcatornákat.

A város helyi vízkár-elhárítási tervvel rendelkezik, mely meghatározza a csapadékvíz-elvezetési és belvízvédelmi feladatokat, teendőket.

Az energiaközművek tekintetében a város villamosenergia-ellátása 100%-osnak tekinthető. A nagyfeszültségű rendszer, valamint a monori alállomás és az abból kiinduló közép- és alacsonyfeszültségű rendszer megfelelő kapacitásokkal rendelkezik a távlati beépítés-fejlesztések kiszolgálására is. A kisfeszültségű hálózatok fejlesztése a település vegyes (Vt) területeknél a légvezetékes hálózatok átépítését jelentené földkábeles hálózatokká.

A város földgázellátása szintén 100%-osnak mondható. A gázátadón keresztül kiépített nagy-középnomású gázhálózat a távlati igények kiszolgálására is alkalmas.

A hírközlés rendszere mind a vezetékes, mind a vezeték nélküli rendszereknél az igényeknek megfelelően kiépült, melyekről a távlati igények is biztosíthatóak.

Környezetvédelem

Monor domborzati és talajadottságai következtében jelentős területek tartoznak a víz és szél talajromboló hatása alá, amely eredményeként az erózió, defláció fokozottan kitett nagy területek találhatók. Monor száraz, gyenge lefolyású vidék része. A vízhiányt a tározókkal próbálják kiegyensúlyozni a Monor- Irsai-dombság kistájban. Egy tározó található a városban is, a Kistó, amely 12 hektár kiterjedésű. A település északi (Gyáli I. főcsatorna), déli (Monori 24. számú) és nyugati (Monori 241. számú) részén folyik egy-egy mesterséges belvízelvezető csatorna. A legtöbb utcában található csapadékvíz elvezető árok. A belterületen néhány kisebb - talajvízből és csapadékvízből táplálkozó - vízfelület, illetve nádas-mocsaras terület található, erősen eutrofizálódó állapotban. Monoron a meglévő erősen módosított folyóvizek ökológiai állapotra vonatkozó minősítése nem éri el a jó állapotot. A területen található nátrium-kalcium-magnézium- hidrokarbonátos jellegű talajvíz összefüggő, a völgyekben 2-4 méter, a hátaikon 4-6 méter között érhető el. A talajvíz mérsékelten kemény és szulfátos. A rétegvizek mérsékelten vasas és kemény jellegűek. A város területén hat ponton a város körül pedig négy ponton található rétegvíz-készlet. A felszín alatti víz állapotát a felszín alatti víztest mennyiségi és minőségi állapota közül a kevésbé jó állapot határozza meg. A város szennyvíztisztító telepe a város nyugati oldalán található a Gyáli I. főcsatorna mellett. A Monor és Térsége Csatornamű beruházás 6 település - Monor, Monorierdő, Gomba, Peteri, Csévharaszt, Vasad - összefogásával épült meg és a hat település osztatlan közös tulajdonát képezi.

A légszennyezettség szempontjából a közlekedésből származó komponensek a jelentősek, a térség tranzitjellegéből adódó, az országos átlagot meghaladó gépjárműsűrűség miatt. Szerencsére a 4-es számú főút terhelése a település szélén képződik, az egyéb úthálózat minősége és sűrűsége, valamint viszonylag alacsony forgalmi terheltsége miatt a közúti eredetű légszennyezés csak lokális szintűnek tekinthető. Jelentős légszennyező forrás még a felületi poremisszió, mely elsősorban a laza feltalajú (finomhomokos) mezőgazdasági területekről - elsősorban az erdőben szegényebb részeken, másodsorban a növényzettel nem fedett, nem

portalánított felületekről (földutak, burkolatok, stb) - származik. A vasútvonal közvetlenül leginkább a település déli felét terheli, a felületekről visszaverődő, szóródó hanghatások azonban a távolabbi lakórészeket is érintik. A korábban beépült területek mentén, az állomáshoz közeli részen, nincs hely mindenhol növényssáv elhelyezésére, azonban látvány szempontjából nem javasolt falszerű zajvédelmi létesítmény építése.

Katasztrófavédelem

Alábányászott területek, barlangok nincsenek a városban, ugyanakkor a Strázsahegyen, és a város belterületén is jelentős nagyságú területeken találhatóak pincével aláásott területek, amelyek beépítését továbbra is korlátozni kell, vagy beépítésüket szigorú feltételekhez kell szabni. A pincékkel aláásott területeken a beszivárgó vizek hatására kőzetmállás következhet be, amely szilárdságcsökkenést okozhat. A járási szintet meghaladó, és megoldandó környezetvédelmi, vízgazdálkodási feladat a térségi vízutánpótlás keretfeltételeinek biztosítása.

3.A TERVI VÁLTOZATOK ÉS A VÁLASZTÁS INDOKAI, A TERVBEN LEÍRTAK ELMARADÁSA

A településrendezési eszközökre egyetlen változat készült, ahogyan ez a településrendezési eszközök készítésének gyakorlatában többnyire megszokott. Ennek megfelelően a településrendezési eszközök szem előtt tartják az érvényes jogszabályokban foglaltakat, illetve a település környezet- és természetvédelmi érdekeit. A településrendezési eszközök törekednek a körülmények és lehetőségek adta jobb környezeti állapot elérésére, ahogy ezt a környezeti vizsgálat további fejezetei, illetve az alátámasztó munkarészek egyéb fejezetei is leírják.

A tervben leírtak elmaradása

A településrendezési eszközök keretein belül helyi építési szabályzat készül, amelyet a képviselő-testület rendelettel fog jóváhagyni. A rendeletben előírtak betartása kötelező, illetve mivel a településrendezési eszközök mindössze kereteket biztosítanak az egyes konkrét beruházások számára, ezért a tervben leírtak elmaradása nem várható.

4.A FENNÁLLÓ KÖRNYEZETI KONFLIKTUSOK KEZELÉSE A TERVBEN, ILLETVE A TERV MEGVALÓSÍTÁSA KÖVETKEZTÉBEN VÁRHATÓAN FELLÉPŐ, KÖRNYEZETRE KÁROS HATÁSOK CSÖKKENTÉSÉRE VONATKOZÓ TERVI MEGOLDÁSOK

A településrendezési eszközök felülvizsgálata a hatályos településrendezési eszközökhöz képest jelentős kiterjedésű területeken jelöl ki új beépítésre szánt területeket, amelyek főként új gazdasági fejlesztési területek. Mindezek mellett azonban a hatályos településrendezési eszközökben kijelölt gazdasági és lakóterületi fejlesztési területekből is jelentős visszalépés történt, mivel a város a gazdasági fejlesztési területeit a tervezett M4-es autópálya környezetében kívánja a jövőben koncentrálni, a 4. sz. főút menti fejlesztési területekből pedig visszalép a mezőgazdasági területek javára.

Az alábbiakban bemutatásra kerül, hogy a településrendezési eszközök felülvizsgálata az egyes környezeti elemek védelmét, állapotuk megőrzését milyen eszközökkel igyekszik biztosítani. Ezen eszközök közül a helyi építési szabályzat előírásai tekinthetők leghatékonyabbaknak, mivel azt a település önkormányzatának képviselő-testülete rendelettel hagyja jóvá, amely mindenkre kötelező érvényű előírásokat fogalmaz meg.

Felszíni és felszín alatti vízvédelem, talajvédelem

Monor felszíni vizeit a külterületet sűrűn behálózó csatornák, valamint a Tavas-parkban található Kis-tó képzik, természetes vízfolyás nem található a városban. A csatornák közül legjelentősebbek a Gyáli I. sz. főcsatorna (Gyáli-patak), a Monori 24. sz. csatorna, valamint a Monori 241. sz. csatorna.

A helyi építési szabályzat a felszíni vízfolyások, állóvizek minőségének és a környezetükben még helyenként megtalálható természetközeli ökoszisztémák védelme érdekében megfogalmazza, hogy a külön jogszabályban meghatározott parti sáv nem beépíthető. Ez az előírás a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára

vonatkozó szabályokról szóló 83/2014 (III. 14.) Korm. rendelet 2.§ (3) bekezdésére utal, a parti sáv szélességét e jogszabály határozza meg az alábbiak szerint:

(3) A parti sáv szélessége:

a) a Duna, a Tisza, a Dráva, a Körösök és a Bodrog mindkét partján a partvonalától számított 10 méterig,

b) az a) pontban nem említett egyéb kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások, tavak, tározók és holtágak mentén a partvonalától számított 6 méterig,

c) az a) és b) pontba nem tartozó vizek és közcélú vízellátási létesítmények partvonalától számított 3 méterig

terjed.

A helyi építési szabályzat kiemelt figyelmet fordít az építési tevékenységek során történő talajszennyezések mérséklésére, azok visszaszorítására. A 8.§ előírja egyrészt, hogy új épület elhelyezése a fennálló talajszennyezettség megszüntetését követően történhet, másrészt pedig azt, hogy a település területén csak olyan építési tevékenység folytatható, amely nem okoz talajszennyezést. A talajerózió visszaszorítása és kialakulásának megelőzése érdekében a HÉSZ előírja, hogy a település területén csak olyan építési tevékenység folytatható, amelynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.

A település belterületétől délre, a csévharaszi út és a 4. sz. főút találkozásánál fekszik a város vízmű telepe, annak környezetében a Pedagógus-földek környékén pedig több vízmű kút is található, ezek képzik Monor Térségi Vízmű Vízbázis területét. A monori vízműutaknak felszíni kimetsződése nincs, ám a településrendezési eszközökben a külső védőidom feltüntetésre került, mivel a vízminőség védelme érdekében a 123/1997 (VII.18.) Korm. rendelet 5. mellékletében szereplő korlátozásokat figyelembe kell venni.

Fontos kiemelni, hogy a fent említett kutak közül a Monor K-254 OKK számú kút vizét az Országos Tisztifőorvosi Hivatal elismert természetes ásványvizzé minősítette, így a vízminőség-védelemre különösen nagy hangsúlyt kell fektetni a kút környezetében.

A felszíni és a felszín alatti vizek minőségének szempontjából befolyásoló tényező lehet a szennyvízcsatorna-hálózatra való rácsatlakozási arány, ami Monor esetében 84%-os (2015-ös KSH adat). A hálózatra rá nem csatlakoztatott lakások esetében a szennyvíz elvezetése szikkasztással történik, ami a felszíni, a felszín alatti vizek, valamint a talaj szempontjából is rendkívül káros lehet, így a rácsatlakozási arány 100%-ossá tétele kiemelt feladat.

Levegőszennyezés

Monor területén légszennyezettség főként a közlekedésből; a településen működő légszennyező anyag kibocsátó üzemek, gazdasági területek területéről; valamint a száraz időben történő mezőgazdasági művelésből és burkolatlan utakon való közlekedésből származó porterhelésből adódik.

A légszennyezettség mértéke településrendezési eszközökkel kevésbé befolyásolható, a helyi építési szabályzatban mindössze egy előírás került megfogalmazásra ezzel kapcsolatban:

„8.5 (3) A település területén tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint tilos a környezeti levegő bűzzel való terhelése.”

Fontos kiemelni, hogy az M4-es autópálya megépülésével a település belterületét közvetlenül érintő 4. sz. főút fogalma várhatóan jelentős mértékben csökken majd, és az M4-es autópályára koncentrálódik. Mivel az autópálya a város belterületét elkerüli, attól északra, északkeletre húzódik majd a külterületen, a forgalomból származó légszennyezés élettani hatásai jelentősen csökkennek majd a település lakott területén.

A levegőszennyezés mértékének csökkentésének további eszközei a lakosok gázhálózatra való rácsatlakozásra ösztönzése és az alternatív fűtési módok támogatása.

Hulladékkezelés

Monor területén kommunális hulladéklerakó nem működik, a kommunális hulladék elszállítása megoldott. A településrendezési eszközökben új hulladéklerakó nem került kijelölésre.

A településen a Bajcsy-Zsilinszky utca északi végén egy szelektív és veszélyes hulladékgyűjtő udvar található, amelyet a Kövál Zrt. működtet. A hulladékudvarra kizárólag monori lakosok hozhatják a

szelektált és veszélyes hulladékaikat. A hulladékudvar területét a helyi építési szabályzat Gks3 jelű építési övezetbe sorolja.

A városban a házhoz menő szelektív hulladékgyűjtés is megoldott, amelynek fenntartása, hatékonyságának növelése a továbbiakban fontos feladat.

Zaj- és rezgésterhelés

Monoron a legjelentősebb zaj- és rezgésterhelés a közúti és a vasúti közlekedésből és az alkalmi szabadtéri rendezvényekről származik. Számottevő zajkibocsátással járó ipari üzem a településen nem üzemel.

A zaj- és rezgésterhelés településrendezési eszközökkel szintén kevésbé befolyásolható, a helyi építési szabályzat mindössze az alábbi előírást fogalmazza meg:

„8.5 (8) Zajt, illetve rezgést előidéző üzemi létesítményt, és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj illetve rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg.”

Az üzemi és szabadidős létesítményekből és a közlekedésből származó zajterhelési határértékeket a területen, a 27/2008.(XII.3.) KvVM-EüM rendelet 1. és 3. számú melléklete alapján az alábbi táblázat tartalmazza:

Üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékei

<i>Zajtól védendő terület</i>	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Lakóterület (falusias, kertvárosias, kisvárosias), temető, zöldterület	50dB	40dB
Lakóterület (nagyvárosias), vegyes terület	55dB	45dB
Gazdasági terület	60dB	50dB

Közlekedési zajtól származó határértékek

<i>Zajtól védendő terület</i>	Kiszolgáló út, lakóút mentén		gyűjtőút, összekötőút, bekötőút, egyéb közút mentén	
	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Lakóterület (falusias, kertvárosias, kisvárosias)	55dB	45dB	60dB	50dB
Lakóterület (nagyvárosias), vegyes terület	60dB	50dB	65dB	55dB
Gazdasági terület	65dB	55dB	65dB	55dB

Ökológiailag értékes területek védelme

Monor területén táj- és természetvédelmi szempontból jelentős értéket az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete, a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete, valamint a helyi természetvédelmi területek képviselnek. A településszerkezeti terv ezen területeken új beépítésre szánt területet nem jelöl ki, területüket jellemzően általános mezőgazdasági terület, illetve védelmi rendeltetésű erdőterület területfelhasználási egységekbe sorolja. A helyi építési szabályzat e területfelhasználási egységeken belül az ökológiailag értékes területeket olyan övezetekbe sorolja, ahol új épületet elhelyezni vagy nem lehet, vagy csak jelentős korlátozásokkal lehet.

Épített környezet, régészeti örökség védelme

Az épített környezet és a régészeti örökség védelmével a településfejlesztési koncepció felülvizsgálatához készült Örökségvédelmi hatástanulmány foglalkozik, új Örökségvédelmi hatástanulmány elkészítése nem vált szükségessé.

Határon átnyúló környezeti hatásokkal Monor területén nem kell számolni.

5.A TERV MEGVALÓSÍTÁSA ESETÉN KIVÁLTANDÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉRTÉKELÉSE

A településrendezési eszközök egész szemléletükben a meglévő környezeti állapot javítására, illetve természeti környezet megőrzésére törekednek.

A településrendezési eszközök felülvizsgálata során jelentős kiterjedésű gazdasági területek kerültek kijelölésre a 3112. j. Gombára vezető út mentén, valamint az M4-es autópálya és a 3111. j. Péterire vezető út tervezett csomópontjának környezetében. E területek beépülésével várhatóan megnövekszik a területek burkolt felületének aránya, a területen létrejövő telephelyek, letelepedő vállalkozások jelentős gépjármű forgalmat is vonzanak majd feltételezhetően. A gombai út déli oldalán kijelölt ipari területek esetében a szomszédos eltérő területhasználatok védelme érdekében a helyi építési szabályzat előírja, hogy épület csak a telekhatártól 10 m-re helyezhető el, így a két területhasználat között pufferterület biztosítható.

A felülvizsgálat során a 4. sz. főút mentén kijelölt lakó- és gazdasági fejlesztési területekből visszalépés történik, ami környezeti hatással nem jár majd, hiszen a jelenlegi területhasználatához igazodó területfelhasználási egység, általános mezőgazdasági terület kerül kijelölésre.

A település közlekedési infrastruktúra-hálózatában jelentős változást jelent majd az tervezett közlekedési elemek megvalósulása: az M4-es autópálya és a gyorsvasút megépülése. Mindkét beruházás megvalósítási szakaszában megnövekedett por-, levegő- és zajterheléssel kell számolni, azonban az üzemeltetés során az M4-es autópálya szempontjából fontos környezetvédelmi előnyökre lehet számítani: a 4. sz. főút mellett jelentősen csökken a levegő- és zajterhelés, mivel annak forgalma az M4-es autópályára terhelődik majd.

További fontos változás a Pedagógus földek lakóterületből kereskedelmi, szolgáltató területté átsorolása, ami a hatályos településrendezési eszközök szerint tervezett területhasználatától jelentősen eltér majd. A terület gazdasági területté sorolására a célból volt szükség, hogy e területen is gazdasági célú vállalkozások, telephelyek letelepedésére nyíljon lehetőség. A Monori 24. csatorna vízminőségének védelme érdekében a gazdasági terület csatorna menti 20 m széles sávjában telek be nem építhető részét jelöl ki a szabályozási terv, így a csatorna és a beruházás során megvalósuló gazdasági épületek között a pufferterület biztosított.

A településrendezési eszközök felülvizsgálata során a Hegyessy-tanyák területe falusias lakóterületből általános mezőgazdasági területbe került átsorolásra. E módosítás célja a jelenlegi állapot megőrzése és a terület intenzívebb beépítésének elkerülése, így a környezeti elemek tekintetében a módosítás megvalósulását követően nem várható hatás.

A helyi építési szabályzat Gksz1 jelű építési övezetben lehetőséget biztosít naperőművek elhelyezésére, amely a város energiagezdálkodása szempontjából kiemelkedő lehetőség, hiszen a napenergia megújuló energiaforrás.

A településrendezési eszközök további változásainak célja főként a tényleges területhasználatához igazodó területfelhasználási egység kijelölése, ami a jelenlgi területhasználatokra és a környezeti elemekre sincs hatással.

6. INTÉZKEDÉSI JAVASLATOK

Környezetvédelem

- Felszíni és felszín alatti vizek minőségének hosszútávú megőrzése;
- A szennyvíz-csatornahálózatra való teljes körű rácsatlakozás szorgalmazása, támogatása;
- Az ivóvíz és a talajvíz minőségének rendszeres vizsgálata, nyomon követése;
- Alternatív, megújuló energiaforrások (napenergia, biomassza stb.) alkalmazási lehetőségeinek kutatása, megvalósítás előkészítése, megvalósítása;
- Légszennyezésből, illetve zaj-és rezgésterhelésből származó környezeti hatások mérséklése fasorok telepítésével;
- Szelektív hulladékgyűjtés hatékonyságának növelése, zöldhulladék-komposztálás népszerűsítése, a lakosság tájékoztatása;
- A közterületek tisztaságának, rendben tartásának további fenntartása;

- Lakossági tájékoztatás a környezet állapotáról, oktatás a szükséges és lehetséges tennivalókról az egészséges, tiszta környezet érdekében - környezettudatos gondolkodás kialakítása;
- Lakosság öntevékeny környezetvédelmi kezdeményezéseinek támogatása (anyagi támogatás, civil szervezetekkel történő együttműködés, együtt gondolkodás, programokhoz a megfelelő helyszín biztosítása, a megoldandó feladatokról történő egyeztetés, a lakosság tájékoztatásában való közreműködés, hulladékgyűjtés az utak mentén, az ártérben, parlagfű és egyéb gyomnövények irtása szomszédos településekkel összehangoltan).

Táj és természetvédelem

- Természeti értékek védelmének fenntartása, védett fajok élőhelyének megőrzése;
- Természeti értékek megóvása, fenntartása (tájékoztatás);
- Értékes természeti területeken az invazív és idegen fajok megtelepedésének megelőzése, a természetközeli állomány védelme;
- Egyedi tájértékek felmérése, bemutatása;
- Fasorok telepítése honos fajokból;
- Folyamatos ökológiai hálózat fenntartása, a meglévő elemek felülvizsgálata, szükség esetén minőségének javítása, új elemek létesítése;
- A környezetgazdálkodás, a térfunkciók harmóniájára törekvő földhasználat megtervezése a helyi termőhely, illetve gazdálkodási tradíciókra alapozva a tulajdonosok, gazdák bevonásával;
 - Rosszabb minőségű földeken a tájgazdálkodás kialakítása szakértő bevonásával, a gazdálkodók tájékoztatásával, oktatással;
 - Felnőtt lakosság megismertetése a természetvédelemmel, az agrár-környezetvédelemmel, az ezek nyújtotta lehetőségekkel tanfolyamok keretében;
 - Iskolai tanítás keretein belül (térsgéi szintű) helytörténet, és tájismeret oktatása, természetvédelmi, környezetvédelmi szemléletű nevelés megvalósítása
- Ökológiai szempontok, továbbá a fenntartható terület- és tájhasználati rendszerek kialakítása, terjesztése.

Épített környezet

- A hagyományos építészeti stílusjegyeket magán viselő épületek megőrzése;
- A helyi védelemre javasolt épített értékek védelem alá helyezése;
- Az új épületek építése során város utcaképehez, a környező beépítések léptékéhez való illeszkedés.

7.MONITOROZÁSI JAVASLATOK

A településrendezési eszközökben kijelölt fejlesztések hatására egyes területeken környezeti változások várhatók. Ennek megfelelően a tervben foglaltak monitorozására az alábbi javaslatokat tesszük:

- A tervben foglaltak környezeti hatásainak rendszeres felülvizsgálata javasolt legalább 5 évente.
- A terv következő felülvizsgálatának elvégzése során az új környezeti vizsgálat részeként javasolt kitérni a korábban jóváhagyott tervben foglaltak hatására azóta bekövetkezett változásokra.
- A települést környezeti vonatkozásban is érintő más tervek hatásainak vizsgálata javasolt.
- A rendezési eszközök keretein belül megvalósuló konkrét beruházások során a környezetvédelmi előírások betartásának ellenőrzése.
- A lakosság tájékoztatása az új beruházásokról, véleménynyilvánítási lehetőség biztosítása a lakosság részére.

8. ÖSSZEFOGLALÓ

Monor területén a településrendezési eszközök felülvizsgálata során a legnagyobb változást a gazdasági célú fejlesztési területek átcsoportosítása jelenti, amelyeknek a környezeti elemekre gyakorolt pozitív és negatív hatásaival egyaránt foglalkozik jelen környezeti értékelés. A helyi építési szabályzatban megfogalmazott környezetvédelmi előírások, és jelen környezeti értékelésben megfogalmazott fontosabb intézkedések betartása mellett a település környezeti állapotának megőrizhető jelenlegi állapotában, illetve lehetőség szerint javítható is.

Azáltal, hogy a terv a táji, természeti értékek szem előtt tartásával készült, és a tájhasználatok tervezése során is kiemelt figyelemmel kezelte a környezeti elemek védelmét, a természeti adottságokat, a lakosság remélhetően magáévá teszi azt a környezettudatos szemléletmódot, ami minden fenntartható fejlődést követő település esetében elengedhetetlen. Csak ebben az esetben valósulhat meg a környezet jobbítására vonatkozó szándék, amely tervi szinten már megjelent.