

MONOR

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK FELÜLVIZSGÁLATA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT



Megrendelő:

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

Tervező:

Völgyzugoly Műhely Kft
2083 Solymár, Bimbó utca 20.
Tel/Fax: 06-1-439-04-90
Mobil: 06/20-913-8575, 06/70-944-3015, 06/70-938-3223
www.vzm.hu, vzm@vzm.hu

2017. június

VZM 1328/16

Monor_vizsgalat_160629



Aláírólap

Településrendezés

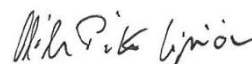
Ferik Tünde
vezető településrendező tervező
TT/1 13-1259



Bérczi Szabolcs
okl. településmérnök TT 13-1411
okl. környezetgazdálkodási agrármérnök

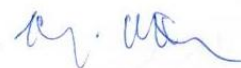


Oláh Péter Ciprián
okl. településmérnök



Tájrendezés,
környezetvédelem

Kéthelyi Márton
okl. tájépítésmérnök, tájvédelmi
szakértő TK 01-5282



Ronyecz Zsófia - okl. tájépítésmérnök



Közlekedés

Tóth Attila
okl. építőmérnök, településmérnök
közlekedéstervező K1d-1 01-10559
(TP-Terv Mérnöki Iroda Kft.)



Közművek

Hanczár Zsoltné
okl. gépészmérnök (MK: 01-2418)
okl. városépítési-városüzemeltetési
szakmérnök
(KÉSZ Tervező Kft.)



TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ	5
ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE	5
A TERVEZÉSI FOLYAMAT	5
1. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA	7
1.1. TELEPÜLÉSSZERKEZET	7
1.2. TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK	9
1.3. ÉPÜLETÁLLOMÁNY	14
2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER	20
3. TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET	26
3.1. TÁJSZERKEZET	26
3.2. TÁJHASZNÁLAT ÉRTÉKELÉSE	27

TERVLAPJEGYZÉK

- V1 TELEKMÉRET VIZSGÁLAT
- V2 BEÉPÍTETTSÉG VIZSGÁLAT
- V3 TERÜLETFELHASZNÁLÁS VIZSGÁLAT - BELTERÜLET
- V4 MONOR INTÉZMÉNYEI
- V5 MONOR GAZDASÁGI TERÜLETEI
- V6 MONOR LAKÓTERÜLETEINEK JELLEMZŐ ÉPÜLETTÍPUSAI
- V7 TERÜLETFELHASZNÁLÁS VIZSGÁLAT - KÜLTERÜLET

BEVEZETŐ

ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Monor hatályos településszerkezeti terve 2003-ban, helyi építési szabályzata 2004-ben került jóváhagyásra. A jóváhagyás óta a településrendezési eszközöket többször módosították, emellett az építésügyi és településrendezési jogszabályi környezetben jelentős változások léptek életbe, többek között módosították az épített környezet védelméről szóló törvényt (Étv), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletet (OTÉK), hatályba lépett a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet.

Fenti előzményeket követően a város önkormányzatának képviselő-testülete a településrendezési eszközök felülvizsgálatáról döntött, melynek elkészítésével a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg. (A településrendezési eszközökkel párhuzamosan készül a településfejlesztési koncepció felülvizsgálata is, melyet az önkormányzat megbízásából Pro Regio Nonprofit Közhasznú Kft. készít.)

A készülő településrendezési eszközök feladata:

- a megváltozott települési igények alapján a hatályos tervek a település teljes közigazgatási területére vonatkozó felülvizsgálata, s egységes szerkezetbe foglalása;
- az új, megváltozott jogszabályi környezet szerinti Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat kidolgozása, egységes szerkezetbe foglalása;
- a készülő településfejlesztési koncepció céljainak településrendezési eszközökben történő érvényesítése;
- a településrendezési eszközök és a magasabb szintű tervek összhangjának biztosítása.

A TERVEZÉSI FOLYAMAT

A **megalapozó vizsgálat** munkarész célja az eddigi tervek, kapcsolódó helyi rendeletek és a begyűjtött adatok számbavétele és értékelése, a terv és a valós igények összevetése, a település társadalmi, gazdasági, demográfiai helyzetének elemzése, a településszerkezet, tájhasználat, települési karakter alakulásának elemzése alapján a megoldásra váró feladatok feltárása, összegzése és rendszerezése.

A külön eljárásban készülő **településfejlesztési koncepció** a fejlesztés összehangolt megvalósulását biztosító és a településrendezést is megalapozó, a település közigazgatási területére kiterjedő önkormányzati területfejlesztési döntéseket rendszerbe foglaló, önkormányzati határozattal elfogadott dokumentum, amely a település jövőbeni kialakítását tartalmazza. A településfejlesztési koncepció elsősorban településpolitikai dokumentum, amelynek kidolgozásában a természeti-művi adottságok mellett a társadalmi, gazdasági, a környezeti szempontoknak és az ezeket biztosító intézményi rendszernek van döntő szerepe. Megalapozza és meghatározza a település fenntartható fejlődését: az életszínvonal növekedését, az életminőség javulását, a faluközösség gyarapodását a település hagyományait, a rendelkezésre álló kulturális, térbeli, táji adottságait felhasználva és nem kihasználva. A településfejlesztési koncepció a döntési mechanizmus működtetéséhez szolgál útmutatóul, segítséget nyújt a település egyes érdekcsoportjainak, valamint a különböző szakágak közötti érdekek koordinálásához.

A következő tervfázis a **Településszerkezeti terv**. A településszerkezeti terv meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, ennek megfelelően az egyes területrészek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését, az országos és térségi érdek, a szomszédos vagy a más módon érdekelt többi település alapvető jogainak és rendezési terveinek figyelembevételével a környezeti állapot javítása vagy legalább szinten tartása mellett.

A településszerkezeti tervet, a helyi építési szabályzat elkészítése előtt előzetesen a képviselőtestület megvitatja, államigazgatási egyeztetése azonban csak a helyi építési szabályzattal együtt történik. Így jóváhagyni csak a véleményezési eljárás (véleményezési szakasz, végső szakmai véleményezési szakasz) befejeztével, a helyi építési szabályzattal együtt lehet. A

településszerkezeti tervet - mely szöveges és rajzi munkarészekből áll - határozattal kell jóváhagyni.

A következő tervfázis a **Helyi építési szabályzat (HÉSZ)**, melynek melléklete a szabályozási terv. A helyi építési szabályzatban az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket kell megállapítani.

A HÉSZ a település teljes igazgatási területére készülő terv és szabályzat, melyet a képviselőtestület rendelettel hagy jóvá, jogokat keletkeztet, és kötelezéseket ró az egyes telektulajdonosokra. Alapja a településszerkezeti terv.

A településszerkezeti tervhez és a helyi építési szabályzathoz közös alátámasztó munkarészek készülnek.

Az elkészült - és az önkormányzat képviselő-testülete által előzetesen véleményezett - településrendezési eszközök tervezetét a képviselő-testületi elfogadást megelőzően véleményeztetni kell az illetékes államigazgatási szervekkel, érintett területi és települési önkormányzatokkal, valamint a további partnerekkel. Az egyeztetési folyamat szabályait a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet tartalmazza.

Jelen dokumentáció a településrendezési eszközök felülvizsgálatát megalapozó vizsgálati munkarész, mely a településfejlesztési koncepció felülvizsgálatához készített Megalapozó vizsgálatot egészíti ki. A Megalapozó vizsgálat tartalmi elemeit a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 1. melléklete határozza meg.

A településfejlesztési koncepció felülvizsgálatához kapcsolódóan készült Megalapozó vizsgálatban foglaltak jól használhatók a településrendezési eszközök felülvizsgálatához is, így nem vált szükségessé ezen munkarész ismételt elkészítése, azonban egyes fejezetek kiegészítése, részletesebb vizsgálata a településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat kidolgozásához elengedhetetlen. Éppen ezért jelen kötet a Megalapozó vizsgálat területhasználatokhoz, épületállományhoz köthető fejezeteit tartalmazza, s ezen fejezeteket fejti ki részletesebben.

1. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

1.1. TELEPÜLÉSSZERKEZET

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 koncentrálnak. 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 a sportpálya környékére jellemző funkciószűrűsödés.

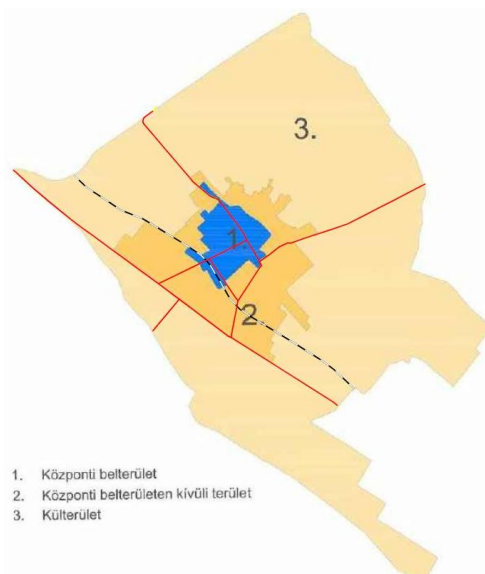
Monor legfőbb közlekedési tengelyeit a 4-es főút, emellett a Péteri és Monorierdő felé kapcsolatot biztosító Kossuth Lajos utca, a 4-es utat és a városközpontot összekötő Ady Endre utca, a városközponttól a 4-es úton keresztül Csévharaszt felé vezető Kistói, majd Csévharashti út, valamint a Gomba felé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

A központi belterületek jelentős részén a hagyományos oldalhatáron álló beépítés, utcafrontra merőleges épülettömeg és az ormfalas 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 elszórtan 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 körülvevén 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, városrészekben 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 elszórtan, 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 elszórtan 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 a *3.Tájhasználat, tájszerkezet* fejezetben olvasható. A városrész szerkezetét tekintve alapvetően heterogén. A külterületen elszórtan 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 elszórtan, többnyire a belterületek közelségében helyezkednek el. A külterületen elhelyezkedő lakóterületek, tanyák leg többje 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.

1.2. TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK

Monor a Gödöllői-dombság és az Alföld találkozásánál fekvő település melynek településmagja folyamatosan bővült, s melyhez később - a település fejlődése, területi növekedése során - minden irányból újabb városrészek nőttek.

A könnyebb áttekinthetőség érdekében a település területfelhasználásait városrészenként mutatjuk be, melyet megelőzően az egyes városrészek jellemzőiről rövid áttekintést adunk. A városrészek zöldfelületeit, és a város zöldfelületi rendszerét külön fejezetben mutatjuk be. *(lásd 2. fejezet)*

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 legtöbbször földszintes, vagy tetőtér-beépítéssel rendelkeznek. 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 teleszerű 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 Mórincz 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 nagykiterjedésű 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 nagykiterjedésű 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.

A város zöldfelületi rendszerét az 2. fejezet írja le részletesebben.

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 parlagon 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 Szerényi 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 Szerényi 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 kikapcsolódott üres telek található, melyek egy része azonban még feltároló 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 kikapcsolódott lakótelkek 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 elmaradott, 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 üzemerület, illetve a Bekker és Bekker Kft. állateledel előállító üzeme a Mikszáth Kálmán és a Liliom utca sarkán. A Kossuth utca Monorierdő felé vezető végén, két kisebb gazdasági terület található, az egyik fatelepként üzemel, a másik az AutoCarParts Kft. használt autóalkatrész forgalmazó telephelye.

Nagyobb kiterjedésű kereskedelmi-gazdasági terület a város nyugati szélén, az Ipar utca mentén található, itt van az egykori Profi logisztikai lerakata, a Háfém-Spán Kft., az Aplicator Plast Kft., a Nagy Kertészet Kft., a Hamisza Kft., a Kámea 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 üzeme, 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 rendezvényterként is funkcionál. A városrész intézményeinek kertjei és a közlekedési területek zöldsávjai, fasorjai is a zöldinfrastruktúra hálózatot növelik, ahogy a lakóházak kertjeinek zöldfelületei is *(bővebben ld. 2. fejezet)*.

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 találhatók 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 Csévharaszi 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 találhatók 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, 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 tartálékkal rendelkeznek, illetve a városrész északi részén lévő ipari terület használaton kívüli telephelyek újrahasznosítása 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 pincefalu öt különálló magterületként jelenik meg, melyek egyenként 50-200 pincével rendelkeznek. A pincék egy része a hagyományos népi építészet jellemvonásait viseli magán, azonban többségük jelentősen átépült mára. A pincék többsége hobbipince, de találhatóak 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 Csévharaszi 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.

1.3. ÉPÜLETÁLLOMÁNY

Monor egyes városrészeinek épületállománya és beépítési módja igen változatos, azonban a városrészekre általánosan jellemző, jól beazonosítható jellegzetességeket nem különböztettünk meg. Az épületállomány különbözőségeit azok funkciója és településszövetben ellátott szerepe határozza meg elsősorban.

Középületek, intézmények

VÁROSKÖZPONT

Monor központjában a Kossuth Lajos utca Ady és Deák Ferenc utca közötti szakaszon több a XIX. - XX. század fordulóján épült középület áll, melyekben a Városháza, a Vigadó, a Városi Bíróság, Rendőrség, A Kossuth Lajos és Nemzetőr Iskola és több kiskereskedelmi egység kapott helyet. A kétszintes, magastetős zárt sorú épületek a századfordulóra jellemző homlokzati díszítéssel rendelkeznek. A település templomai közül a városközpontban álló későbarokk-klasszicista katolikus és korabarokk református templom műemléki védelem alatt áll. A Kossuth utcában álló eklektikus stílusban épült evangélikus templom a főutca tengelyében való elhelyezkedéséből adódóan jelentős, a városképet meghatározó elem.

A települést nem hagyta érintetlenül a modern városépítészet, a könyvtár épülete, a buszpályaudvar, a József Attila Gimnázium és a Forrás utcai üzletház épületei őrzik az időszak építészeti formanyelvét. A buszpályaudvar terméskő burkolatú központi tömegéhez sík fémlemez burkolatos előtető kapcsolódik, az épület a térben szabadon áll. A könyvtár áramló térben szabadon álló modern épülete a közelmúltban átépült, mai formájában magastetejével, változatos szín- és anyaghasználatával (üvegportál, több színű vakolt- és fémburkolat) eklektikus-posztmodern megjelenést mutat. A József Attila Gimnázium kétemeletes központi lapostetős épülettömbje sötét téglaburkolatával és hangsúlyos bejáratú homlokzatkialakításával színvonalas modern épületként tűnik ki a városképből. A városközpontban lévő kétszintes lapostetős nagy tömegű üzletház üveg és betonfelületeivel leromlott épületállapota miatt is kedvezőtlen megjelenést nyújt.

Az elmúlt évtizedekben több középület épült, melyek a hagyományos épületektől elsősorban méretükben eltérnek. A Jászai Mari iskola és a mellette felépült óvoda korai posztmodern épületei épülettömegükkel és a tömbtelken belüli szabadonálló beépítésükkel hangsúlyozzák a bennük található közfunkció fontosságát. Azonban az utca vonalon földszintes, hátrébb emeletes épülettömb a lapos és magastetők kombinációjával és a sötétszínű téglaburkolat és a világos vakolat használatával arányaiban és anyaghasználatában mégis illeszkedni próbál a környező lakóterületekhez. A Bajcsy-Zsilinszky Kórházhoz tartozó Balassi Bálint utcai szakrendelő épülete közintézmény jellege ellenére igyekszik a környező lakóépületek formáihoz igazodni. Az emeletes épület többszintes tetőtér-beépítéses magastetőjével és nagy alapterületével mégis kilóg a környezetében álló egy-két szintes épületek közül.

A város legújabb középületei elődeiknél is jobban igazodnak a település kialakult képéhez. A tűzoltóság háromszintes téglaburkolatos alacsony hajlásszögű tetővel bíró épülettömege meghatározó képet mutat ugyan, de kisvárosi léptéke nem zavaró. A Beáta és Balassi utca sarkán épült új egészségház a szomszédságában álló társasházakhoz méretében és formájában is nagyon hasonló. A kétszintes oromfalas magastetős világos színű vakolt épület a hagyományos parasztházak egyes stílusjegyeit használva illeszkedik a településképhez. A városközpontban található piac egyszintes, magastetős épületkomplexuma a zárt sorú kisváros képét imitáló megjelenésével igyekszik a városképbe illeszkedni. A városi uszoda épülete szilvamag formájú alaprajzával, kettős magastetőjével a település épületei közül mindenképp kitűnik, téglarchitektúrája és faszervezetei azonban megjelenésében közelebb hozzák Monor kisvárosi képéhez.

KERTVÁROS

Az Ady Endre úton épült katolikus és református templom mérete és díszítettsége jelentősen elmarad a városközpontban állókétól, településképi jelentőségük is kisebb. Egyszerű vakolt, kevésbé cizellált homlokzati megjelenésüknek köszönhetően szinte csak tornyaikkal tűnnek ki a lakóépületek közül. Az Ipar utcában lévő Sztterényi József Szakközépiskola háromszintes épülete nagyméretű többszörösen osztott ablakokkal, tetőtér-beépítéses magastetővel rendelkezik, finom tégladísztetés egészíti ki az egyszerű vakolt homlokzatát. A Monori Nagycsaládosok Egyesületének Táncsics utcában található épülete értékes, század eleji építészetre jellemző építészeti motívumokkal ellátott meredek magastetővel rendelkező földszintes szabadon álló épülete, mely a környező épületektől határozottan elkülönül.



Városház



Vigadó



Városi Bíróság



Monori Földhivatal



Könyvtár



Bajcsy-Zsilinszky Kórház



Dr. Gombos Matild Egészségház



Rendőrség



Tűzoltóság



Városi Piac



Nagycsaládosok Monori Egyesülete



Posta

Jelentősebb közintézmények I.



József Attila Gimnázium



Nemzetőr Általános Iskola



Kossuth Lajos Általános Iskola



Ady Úti Általános Iskola



Szterényi József Szakközépiskola



Jászai Mari Általános Iskola



Petőfi Sándor Óvoda



Monori Bölcsöde

Jelentősebb közintézmények II.

Lakóépületek

A település lakóterületeinek épületállománya is meglehetősen vegyes képet mutat. A település területén elszórtan, de a külsőbb utcákban - főként a Laposhegy lábánál - nagyobb számban fordulnak elő hagyományos parasztházak. Az oldalhatáron álló, utcavonalra merőlegesen épült földszintes, oromfalas lakóházakhoz gyakran az épület folytatásaként melléképület csatlakozik. A településen elszórtan, de a Kossuth Lajos utca keleti része és a vasút által közrefogott területen nagyobb számban állnak a XX. század első felében épült földszintes lakóházak, melyek közül néhány értékesebb polgári villa is fennmaradt.

A 60-as, 70-es években a tömeges lakásépítés termékeként az ország egész területén nagy számban felépült 10x10 méteres sátoztetős kockaházak jelenléte a településen igen meghatározó. A település korábban kialakult városrészein a hagyományos parasztházak többségének helyét a Kádár korabeli épülettípus vette át, de az ekkoriban kiépült lakóterületeken is a kockaházak dominálnak. A kertes lakóházak ekkortól gyakran már nem az utcavonalra, hanem előkerttel épültek. A tömeges lakásépítési időszak másik terméke a paneles szerkezetű társasház is megjelent a városban. A Deák Ferenc, Kiss Ernő, Pozsonyi, Bocskai és Ady Endre utcai telepszerű elrendezésben felhúzott négyemeletes lapostetős épületek a városszövetet megbontó hatalmas tömegei a nagyváros képét igyekeztek hangsúlyozni.

Az 1980-as évektől kezdődően kezdtek épülni a nagyobb alapterületű - az akkor divatosnak talált alpesi épületekhez hasonló - emeletes, vagy tetőtér-beépítéssel rendelkező családi házak. A korábban épült lakóházaknál lényegesen nagyobb tömegű, magasabb épületek terjedésével az település képében változás indult. Ekkoriban a Balassi Bálint utcában épült négy-öt emeletes társasházak ugyan már magastetővel épültek, a korábban épült lakótelephez hasonlóan méretükben és formájukban kitűnnek a kertvárosias településképből. A kétezres években az újabb divathullám érkezésével mediterrán típusú, alacsony dőlésszögű magastetővel, nagy alapterületű földszintes családi házak épültek, melyek a nagyobb számban a település fejlődő részein, a keleti és nyugati városszélen jellemzőek. A napjainkban épülő lakóházak jellemzően tetőtér-beépítéssel rendelkező magastetős családi házak, de egyre több helyen (Mikszáth Kálmán utca, Jósika Utca, Bem utca, Váci Mihály utca, Liliom utca) fordulnak elő a családi házakhoz hasonló léptékű társasházak is, melyek az egykori szellérakásokhoz hasonlóan egy-egy nagyobb telken az utcára merőlegesen sorolva épülnek.

A városközpontban, elsősorban a Petőfi és Kossuth utcán több 1-3 emeletes lakóépület található, melyek földszintjén kiskereskedelmi egységek kaptak helyet. A városmagban lévő vegyes funkciójú épületek megjelenésükkel a hagyományos kisvárosi polgári építészet termékeit igyekeznek követni. A magastetős épületek általában tetőteresek, az anyaghasználatukat tekintve vegyesek ugyan, de minimális homlokzati díszítéssel rendelkeznek, és a hagyományos utcaképnek megfelelően zárt sorú beépítést képeznek. Ezek a vegyes funkciójú épületek nagyban hozzájárulnak az aktív földszinti zóna kialakulásához, a kisvárosi utcaképi megjelenés fennmaradásához.



Hagyományos parasztház



XX. sz. eleji földszintes lakóház



Sátortetős kockaház



Paneles társasház



1980-as évek, alpesi jellegű kétszintes lakóház



Mediterrán jellegű családi ház



Közelmúltban épült családi ház



Vegyes funkciójú többszintes társasház



Zsellérlakásokhoz hasonló földszintes társasház
(Forrás: Google maps)



Század eleji villaépület

Jellemző lakóépület típusok

Gazdasági épületek

A település belterületének szegélyén, főként a főbb útvonalak mentén több gazdasági terület található, melyek épületállománya elsősorban a gazdasági tevékenységet kiszolgáló csarnoképületekből, raktárakból áll. Az építészeti igényesség helyett a költséghatékonyság elvének megfelelően a jellemzően könnyűszerkezetes nagy alapterületű, nagy belmagasságú épületek a település beépített területeinek határán a mezőgazdasági területek és a lakóterületek mellett jelentős kontrasztot képeznek.

A település szegélyén elhelyezkedő nagykiterjedésű gazdasági területeken az üzemi és raktárépületek a gazdaságossági szempontoknak megfelelően szabadon álló módon épültek be. A csarnoképületek többsége betonvázas fémlemez burkolatú, jellemzően nagy belmagasságú, lapostetős, vagy alacsony hajlásszögű nyeregtetővel rendelkezik. A 4-es út mentén elhelyezkedő gazdasági területek építményeinek homlokzatára vagy portáljára nagyméretű céglogók kerültek, melyek az épületek megjelenését erősen befolyásolják.

A település szövetébe ékelődő gazdasági területek épületállománya között jelentősebb különbségek fedezhetők fel. Míg a Liliom utcai állateledel üzem, a Péteri út menti raktárterületek, vagy a Jókai utcai B&K gazdasági területei a település peremén is jellemző nagy alapterületű betonvázas fémlemez csarnoképületekkel épültek be, a belterületek lakóterületei közé ékelődve találunk igényesebb kialakítású épületeket is. A Jókai utcában található Penomit Zrt. ital-nagykereskedés épületállományának nagy részét kiadó központi épülete egy klasszicista villára emlékeztető háromrizalitos, timpanonos kastélysárga magastetős épület. A Mátra utca és a Péteri út sarkán található régi malom többszintes nyeregtetős téglapépülete még homlokzati díszekkel is ellátott, utcaképileg értékes épület. A Szélmalom utcában található kihasználatlan üzemi terület épületei sem lógnak ki nagymértékben a lakóterületi utcaképből. A telephely két épülete közül az egyik téglap- és vakolt burkolatos egyszintes lapostetős üzemi épület, a másik pedig földszintes oromfalas nyeregtetős épület.

Az Ady Endre úton felépült négy nagyobb élelmiszerüzlet (Lidl, Spar, Aldi, Penny Market) nagy alapterületű, de magastetős és földszintes épületei, a körülöttük elterülő nagykiterjedésű parkoló területekkel jelentősen megbontják a városképet, annak ellenére, hogy az épületek magassága nem emelkedik ki a környezetükből.

2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

(Forrás: Monor Város Településfejlesztési koncepció Megalapozó vizsgálat - Pro Regio Nonprofit Közhasznú Kft.)

Monor zöldfelületei elkülönülnek települési és településen kívüli zöldfelületekre. A városi szövetben lévő, a városon kívüli zöldfelületi elemek között csak kevés kapcsolat biztosított. A vízelvezető csatornarendszer behálózza a város külterületét, amely sajátos lehetőséget biztosít a külterületi zöldfelületi elemek és a belterület közötti szorosabb kapcsolat kialakításához, az ökológiai hálózat erősítéséhez.

A zöldfelületi rendszer a tanyarendszer kialakulását követően volt a legteljesebb. A városból kivezető bel- és külterületi utak mellett, a tanyákat megközelítő utak mellett, a vízelvezető rendszerek mellett fasorok, a tanyák körül az udvart, a pitvart, az ólakat, a gazdasági épületeket elhatároló növényzások hálózta be a külterületet, és osztották fel a megművelt földeket, amiben plusz „zöldszigeteket” alkottak a vizes rétek, kis tavak, erdők, legelők, nádasok stb. Az ezekből megmaradt, illetve újonnan telepített elemek ma is fontos részei a zöldfelületi rendszernek. A településen belül a házakhoz tartozó kertek, a település körül a kertészetek, gyümölcsösök, szőlők, erdők alkották a zöldfelületi rendszer elemeit.

Jól látszik, hogy település fejlődésével a telkek és a zöldfelületet biztosító kertek hogyan zsugorodtak. A városokhoz hasonlóan közösségi, vagy reprezentatív zöldfelületek legfeljebb a templomok vagy a városháza környékén alakultak ki a várossá fejlődés során. A város szerkezetéből kialakult fő terek, közparkok a mai napig megmaradtak, amelyek ma is értékes elemei a zöldfelületi rendszernek. Emellett a tudatos várostervezésnek köszönhetően utólag igyekeztek megteremteni a közösségi zöldfelületeket, azonban sok esetben az ingatlan értéke miatt ezen területeket beépítették.

A város zöldfelületi rendszere összetett, sokféle elemből áll, a rendszert vonalas és felületi elemek alkotják, amelyek különböző területfelhasználási egységhez tartozhatnak.

Belterületi zöldfelületi elemek

- a közparkok, közkertek
- a lakó- és egyéb területfelhasználási egységek kertjei
- a temető
- az intézménykertek (oktatási, egészségügyi, rekreációs)
- kiskertes lakóterületek kertjei
- sportterületek, sportpályák

Külterületi zöldfelületi elemek

- vízfolyások menti erdős-ligetes állományok
- közlekedési területek menti úgynevezett közlekedési zöldfelületek - utak telkén belüli zöldfelületek
- gyümölcsösök, szőlőültetvények
- erdőterületek
- az időszakos növényborítottságú szántók

Belterületi vonalas zöldfelületi elemek

- vízfolyás menti növényzások
- fasorok

Külterületi vonalas zöldfelületi elemek

- vízfolyások menti növényzások
- út menti cserjés-erdős növényzások, fasor
- szántók, legelők határán található cserjesáv, fasor

SZERKEZETI, KONDICIONÁLÓ SZEMPONTBÓL LÉNYEGES, A ZÖLDFELÜLETI KARAKTERT MEGHATÁROZÓ ELEMÉK

Monor zöldfelületi rendszere, a hazai kisvárosokkal összehasonlítva, átlagosnak értékelhető. A meglévő zöldfelületi elemek illeszkednek a település szerkezetébe, de a zöldfelületi elemek mennyiségében, elhelyezkedésében és minőségében hiányosságok tapasztalhatók.

Belterület

Általánosságban elmondható, hogy a település vonalas elemeit (útjait, utcáit) egy vagy kétoldali fasor kíséri, az útpadkák gyepezítettek, az utcák zöld sávjai cserjével vagy dísnövényekkel beültetettek. A meglévő csapadékvíz-elvezető árkok nagyobb részben gyeppel, kisebb részben földdel borítottak. A vonalas elemek elhelyezkedésük révén összekapcsolják ugyan a felületi elemeket, de hatékony, közvetlen kapcsolatot nem biztosítanak közöttük.

Közpark

A település területén jelenleg egy közpark található, a Tavas park, továbbá kialakítás alatt áll a temetőtől északra a volt szeméttelp helyén egy újabb közpark.

A *Tavas park* a Kistói út mellett helyezkedik el, kialakulását a terület vízviszonyainak köszönheti. A park nyugati részén játszótér található az emlékmű előtt. A park ligetes faállománya idős, szép, értékes. A park kialakítása természet szerű, ligetes. Az alkalmazott növényfajok között találhatunk tölgyet, nyárfát, nyírt, juhart, fűzet, a cserjeszint hiányzik. A park nyugati részén szánkózó domb található. A Tavas parkban rekreációs célokat szolgáló pihenőpark került kialakításra 2014-ben. A sétányok vonalvezetéseinek kialakításánál és a létesítmények elhelyezésénél fontos volt az idős faegyedek védelme. Új, ligetes elrendezésű facsoportok kerültek kiültetésre a vízpartok mentén előforduló fafajokból (olasz éger, magas kőris, kocsányos tölgy) összesen 30 db, cserjékből pedig összesen 60 db. A települési önkormányzat az elmúlt évben a Bajcsy Zsilinszky utca végénél - az egykori hulladéklerakó területén - új közparkot létesített (*Bacchus tér*), amely a várost és a Stáza-hegyet egyaránt ki tudja szolgálni.

Közkertek

Monor területén több közkert is található, amelyek többnyire gondozottak, értékes elemei a zöldfelületi rendszernek. Jelentősebb közkertek:

A *Gera-park* a vasútállomás közelében a Petőfi utca - Móricz Zsigmond utca kereszteződésében található. A kis méretű (kb. 0,2 ha) közkert növényállománya jó (idős juharok, nyárfák, nyugati ostorfák, akácok), de a felszereltsége (padok, lámpák) nem megfelelő. 2014 tavaszán hárs, juhar, és platán facsemete (összesen 20 db), és kökény cserjék kerültek elültetésre, emellett új belső utak, és kandeláberek épültek meg.

Közkerti funkciót tölt be az elmúlt évtől a *Kossuth Lajos utca*, amelynek literesedései, - különösen a katolikus és a református templom környezetében - valamint az emlékműveknél igényes kertépítészeti megoldással kialakított, sétánnyal és külön kerékpárúttal ellátott, vízfelülettel, színes virágfelülettel díszített közkerti funkciót töltenek be az utca mintegy 200 m-es szakaszán. Erre ráfűződnek a keresztutcák és szolgáltató funkciójú épületek kertjei, térszerű kialakításai, zöldfelületei, valamint hozzá kapcsolódik például a Kálvin tér és a Szent István tér rekonstrukciója is.

A monori szőlőterületen a pincefesztivál alapját a Strázsa-hegyi pincesorok jelentik. A *Szent Orbán tér* a Strázsa-hegyi pincesorok egyik fő fogadó tere. A szőlőterületek és pincés területek térszerkezete alapján a Szent Orbán téren és a Kilátónál olyan nagyobb terület egység alakítható ki, amely az érkező vendégek fogadására, rendezvények vagy szabadidős tevékenységek megtartására alkalmas. 2014-ben a Kilátó környékének rendezése megtörtént, és elkezdődött a Szent Orbán tér felújítása, bővítése, ami még folyamatban van. A Kilátónál turkesztáni szil és nagylevelű hárs 8-8 db, a Szent Orbán téren selymakácból 10 db, kislevelű hársból 3 db került elültetésre.

Lakóterületi kertek

A településre a családi házas beépítés a legjellemzőbb. A telkeken belül a házak jellemzően az utcafrontra települtek, kisebb részben a ház előtt virágos előkert található. Az épületek mögött főként természetesi célú haszonkertek találhatók, amelyek gondozottak és biológiailag aktív területet képeznek.

Tömbtelkes beépítés a településen a Pozsonyi utcában, a Kiss Ernő utcában, valamint a Balassi Bálint utca sportpálya felőli részén található.

A Pozsonyi utcai tömbtelek belsejében egy „szánkózó domb”, valamint 2 játszószer és egy homokozó található. A terület növényzettel való fedettsége nem kielégítő, nagy részét csak gyepp borítja. A területen megtalálható fák fiatalok és jó egészségi állapotban vannak. A tömbházat vadgesztenye, juhar, fűz, fekete nyár, fekete fenyő veszi körül. A játszótér állapota leromlott, funkcióját nem tölti be.

A Kiss Ernő utcai tömbtelkes beépítés a településközpontban helyezkedik el, a lakóházak 4 szintes panelépületek. A telek nincsen elkerítve, a közhasználat nem korlátozott. A zöldfelület kialakítása nem tervezett, semmilyen funkciót nem tölt be.

A Balassi Bálint utcai tömbház a volt laktanya helyén helyezkedik el. Nyugati részén főleg idős fűzfákból álló növényegyüttes található, keleti része egyelőre rendezetlen.

Zöldfelületi intézmények

A település *sportpályáját* a Balassi Bálint utcáról lehet megközelíteni. 2 db füves sportpálya, 1 db betonozott kosárlabda pálya, valamint 2 db salakos tenispálya található az uszoda mellett. A sportpályát akácok és nyárfák határolják. Az uszoda parkolójában lévő növényállomány felújításra szorul.

A település *temetője* két részből áll, amelyet a Bajcsy-Zsilinszky utca oszt ketté. Többségében idős platán, akác, hárs és tuja egyedek alkotják a gondozott növényállományt. Az északnyugati részen a növényzet elvadult, így a terület rendezetlen hatást kelt. Az utca keleti oldalán lévő temető rész kisebb, de ugyancsak gondozott. A temető kapujától a kápolnáig idős, szép kettős platánsor található. A temető északi részén a szép és idős növényzetének köszönhetően park jellegű, közkerti funkcióra is alkalmas.

Intézményi zöldfelületek

A település óvodakertjei általában nem megfelelő zöldfelületi ellátottságúak, területük kicsi és néhol a növényalkalmazással is problémák vannak (diófa, vadgesztenye kiültetése). A kihelyezett játszószerkezetek állapota általában jó és a célnak megfelel.

A városban található általános iskolák zöldfelületi aránya és minősége nem kielégítő. Van olyan iskola, amelynek szinte az egész területe burkolt, és növénykiültetés egyáltalán nem található rajta. Az alkalmazott növények jellemzően a nyár és az akác.

A településen két katolikus és két református templom található. A templomkertekről egységesen elmondható, hogy gondozottak, fákkal, cserjékkel valamint díszkiültetésekkel bőségesen ellátottak. E területek értékes elemei a zöldfelületi rendszernek, növényzetüket elsősorban idős fák alkotják. Jellemző fajok közé tartozik a vadgesztenye, a nyír, az orgona, a fűz, a tuja és a fekete fenyő.

Közlekedési területek zöldfelületei

A városi fasorok a forgalmasabb, szélesebb főutcaikon általában az utcák mindkét oldalán húzódnak. Állományuk vegyes korú és fajú, dísz és gyümölcsfajok is megtalálhatók köztük (meggy, szilva, akác, juhar, fűz, vadgesztenye, májusfa, platán, vérszilva). A cserjék közül a tuják, valamint az orgona van túlsúlyban, de szívesen alkalmazott a fagyal és a lonc is.

A lakóutcák növényállománya az ott élő lakosok ízlésétől és igényességétől függ. Vannak utcák, ahol egyáltalán nem található fasor, fásítás, míg máshol egy vagy két oldali fasor, illetve szakaszonkénti fásítás található. A fák egészségi állapota általában jó. A fasorok hiánya nemcsak az újabb lakórészekben jelentkezik. A fásításnak több utcában akadálya az utca mindkét oldalán megjelenő légvezeték. Az utcák fásítottságát figyelembe véve az alábbi négy típus jelenik meg a városban:

- Kiemelten értékes, viszonylag egységes, egészséges fából álló fasor; idős példányok előfordulásával.
- Kevésbé értékes, ugyanakkor nagy biológiai értéket adó, hiányos fasor. A hiány pótlására van lehetőség.
- Az utcafásítást csak néhány fa, illetve cserje képviseli.
- Az utcán nincs, vagy az utca keskenysége miatt nem is megoldható a növénykiültetés.

Mindezeket figyelembe véve kiemelten értékes és jó fasorok a következő utcákban találhatók: Kossuth Lajos utca (településközponti része), Arany János utca, Batthyányi utca, Deák Ferenc utca, Dugonics utca, Kisfaludy utca, Kölcsey utca, Liszt Ferenc utca, Nefelejcs utca, Szilágyi D. utca, Virág utca.

A főbb közlekedési útvonalak szélesek, burkoltak, két oldalt járdával és árokkal ellátottak. A járda és az úttest között általában széles gyeptáv található. Ezen utak fásítottsága elég jó, de egységes fasor itt sem található. A környezetvédelmi és közlekedésbiztonsági szempontból fontos cserjesávok általában hiányoznak. Az utcák településszegélyi részei rendezetlenek, növényzetük degradált, gyomos. A településszegélyen a legnagyobb problémát a 4-es főút közelsége jelenti, melyet nem választ el zöld sáv a település lakott részétől, így mind a zaj, mind pedig a levegő- porszenyezés közvetlenül éri az út menti házakat.

Szép és idős fák találhatók továbbá a vasútállomásnál (vadgesztenye), az Ady Endre és a Jókai Mór utca kereszteződésénél (akác), a Jókai Mór utcában (platán), az Avar utcában (nyár) és a temetőben (kettős platánfasor).

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. A vasútállomás környezetében nagyobb rendezetlen területek találhatók náddal és ruderalis gyomokkal borítva.

Egyéb, a településrendezési eszközökben kijelölt zöldterületek

Említést érdemelnek a hatályos településrendezési eszközökben kijelölt, azonban zöldterületi funkciót nem betöltő közterek is. Egy elhanyagolt állapotban lévő, fás szárú növényállománnyal sűrűn benőtt terület a vasúttól délre a Murányi utcában található terület, amely 1,5 ha-os kiterjedésével kiváló potenciális zöldterületi fejlesztési terület. További ilyen jellegű terület a Péteri út és Kossuth Lajos utca elválásánál a Forrás Vendéglővel szemközt fekvő üres, jelenleg gyeppel borított terület, amelynek út menti részén egy fiatal egyedekből álló hiányos fasor húzódik.

Zöldterületi fejlesztési terület vasútállomás déli oldalán, a Gém utca mentén kijelölt zöldterület, amely jelenleg gyeppel borított, kissé elhanyagolt.

Külterület

A külterületi gazdálkodásra a mezőgazdasági, nagy táblás szántóterületek jellemzőek, amelyet a bel- és árvízvezető árkok mellett a mezőgazdasági utak szabdalnak fel. A külterületi burkolt utak mellett még többnyire találhatóak fasorok, útfásítások, de a mezőgazdasági utak mellett ma már csak néhány helyen láthatóak fasorok. A mezőgazdasági üzemek (majorok), tanyák, tanyagazdaságok zöldfelülete nagyon vegyes képet mutat. A teljesen elhanyagolttól kezdve a nagyon rendezettig minden megtalálható. Vannak fasorral, erdősávval, extenzív állapotban igényesen fenntartott belső zöldfelülettel bíró telephelyek, tanyák, míg mások elhanyagoltak, szemetesek, területükön hulladéklerakás is található (utóbbiból van a kevesebb). A településen található kevés véderdő fontos ökológiai és környezetvédelmi feladatot lát el. Az erdőket elsősorban telepített nyárfások alkotják. Az erdők aljnövényzete degradált, néhol hulladékkal illetve törmelékekkel terhelt. Mivel a település belterületéhez közel esnek, jelentős szerepük van a zöldfelületi rendszerben. A szántóterületeket néhány kertészet, szőlő és gyümölcsültetvény teszi változatosabbá.

A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER KONFLIKTUSAI, PROBLÉMÁI

Konfliktusok

A település zöldfelületi rendszerének elemei nem megfelelő mennyiségűek és nagyságúak, és a meglévők is csak hiányosan, vagy egyáltalán nem töltik be szerepüket, hiányzik közülük a kapcsolat, ezért nem mutatnak egységes képet.

- A központ főutcáinak kivételével csaknem az egész városban hiányoznak az árnyat adó fasorok, amelyek jelentősége a klímaváltozás hatásainak mérséklése szempontjából jelentősen megnőtt.
- Kevés az erdőterület

Feladat

Ahhoz, hogy a különböző rendeltetésű kertek, parkok, erdők, sétányok és térfásítások a lakosság megfelelő zöldfelületi ellátását biztosíthassák, a település területén való rendezett térbeli elosztására, ill. az egyes elemek közötti funkcionális kapcsolatok kialakítására van szükség. Ezért a város többi funkcionális területi rendszeréhez hasonlóan a zöldfelületek együttesét is szükségszerűen rendszerré kell szervezni.



A Tavas-park



A Tavas-park



A Gera-park



A Bacchus tér



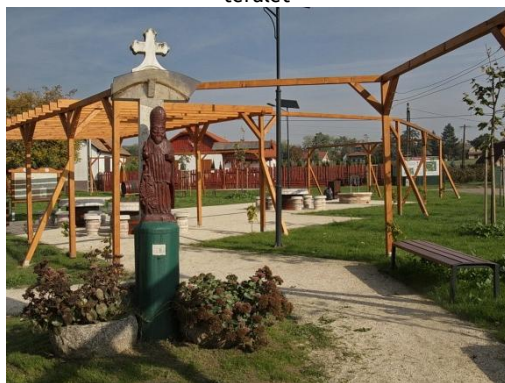
A sportpálya mellett fekvő játszótér



A Murányi utcában fekvő potenciális zöldterületi fejlesztési terület



A református templom melletti közkert



Szent Orbán tér
(Kép forrása: monoripincefalu.eu/)

Jelentős zöldfelületi elemek

3. TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET

3.1. 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.

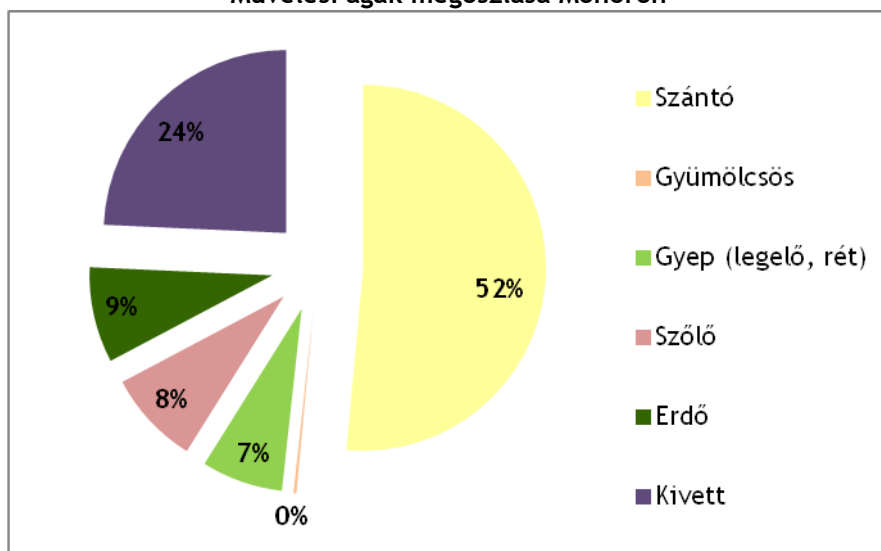
A tájszerkezet kialakulásában meghatározó szerepet töltenek be a vonalas mesterséges tájszerkezeti elemek: a közlekedési területek és a csatornák. A település legjelentősebb közúti közlekedési területe a 4. sz. főút, amely délkelet-északnyugat irányban szeli át a város közigazgatási területét. Emellett 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.

3.2. TÁJHASZNÁLAT ÉRTÉKELÉSE

Monor a Gödöllői-dombság és a kiskunsági homokhátság találkozásánál fekszik. Tájképét és a tájhasználatok kialakulását nagy mértékben 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%
Gyp (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%

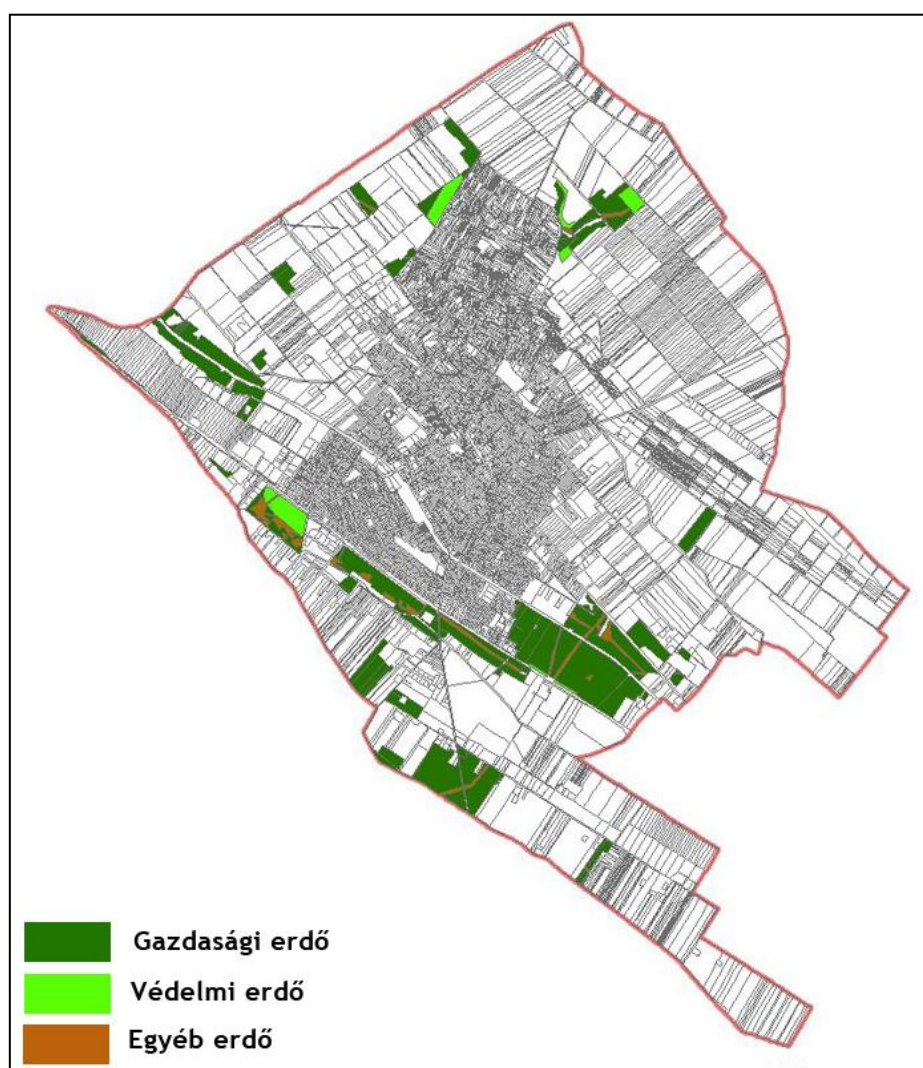
(Forrás: www.takarnet.hu)

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-Tápiószele 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 parcellaméretűek jellemzőek ezeken a részeken. 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 tájhasználatokkal 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 kapcsolatai mentén (Strázsahegyi dűlő, Mendei út) jóval északabbra jutottak, mint átlagosan. (pl. a Strázsahegyi dűlő mentén a Szt. Orbán térnél is találkozhatunk lakóházzal, míg a hegy egyéb részein körülbelül a Szürkebarát dűlő magasságában húzható meg a lakóterületek északi határa.).

Hasonlóképpen nő az *üdülőházak* száma, ezek egy része a hegyen elszórva található (s a 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, csapadéktól függően időszakokban szinte teljes 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 gyepek 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 földekre nem csak a gazdaságukat, hanem a lakhelyüket is kitelepítették a gazdálkodó emberek. A tanyák főként a belterület közelségében, azt gyűrűként körülvevén 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 Üllőn át Gyál felé, majd végső befogadójába, 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 Tavas-parkban 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 transzformátor állomás
- a belterülettől északnyugatra található a település szennyvíztisztítója

A külterületen elszórta 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 Kövöl (Közüzemai 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 Szűrőtechnikai 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 elszórta **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.



Gyepterület a Pedagógus földeken



A Monori 4. sz. csatorna a Hegyessy-tanyák
szomszédságában



Szántóterület a Száraz-hegytől délre



Egy jellemző monori tanya



Egy jellemző monori tanya



Kilátás a Strázsa-hegyen álló kilátóból a város irányába



Jellemző utcakép a Strázsa-hegyen



Jellemző utcakép a Strázsa-hegyen

Jellemző külterületi területhasználatok



A település szennyvíztisztítója



A Péteri út mellett álló tűzép (Tempomix Kft.)



A golfpálya és a Mongarden Ingatlanfejlesztő és
Ingatlanhasznosító Kft. székhelye



Ujvári Lovarda



Autóbontó és szerviz



Gazdasági terület a Paplapos területén

Különleges és gazdasági területek a külterületen