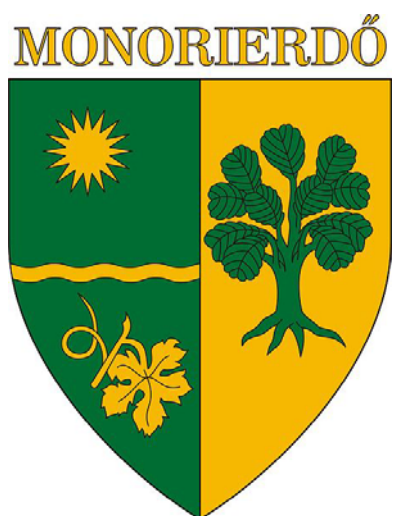


A.D.U. Építész Iroda kft



MONORIERDŐ
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

2015. június

MONORIERDŐ TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

(a 314/2012. (XII. 8.) Korm. rendelet 2. melléklete I. A településfejlesztési koncepció tartalmi követelményei alapján)

1. JÖVŐKÉP

1.1. A település jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetre vonatkozóan

1.11. Társadalmi és gazdasági környezet

A település a köztársasági elnök 2005-ben hozott határozata alapján, Monor város Monorierdő elnevezésű településrészéből, a 88/2005. (VI. 29.) KE határozat alapján, 2006 október 1-jétől, önálló községgé vált „Monorierdő” néven.

Történeti kialakulása természetesen korábbról datálódik, de mindenképpen az ország legfiatalabb települései közé tartozik és nemcsak a késői önállóvá válása nyomán. A település a XX. század folyamán jött létre, mint üdülő jellegű, területileg elkülönült településrész, Monor város közigazgatási területén. (A területén lévő korábbi középkori településeknek - *Újfalu és Zsigra* - nincs továbbélése, kapcsolata a mai településsel. A folytonosság a török időkben megszakadt és egy új település jött létre a XX. században.)

A község kialakulását kezdetben a területen meglévő szórványtelepülések – tanyák jelentették, komolyabb fejlődést az 1933-ban végrehajtott telekosztás jelentette (1200 db üdülőtelek), innen számítható önálló településrészként. Kialakulását a szép természeti környezetnek, a nagykiterjedésű, az egri Káptalan tulajdonában lévő erdőknek köszönheti és a később kiépített strandjának, ami komoly, térségi jellegű vonzerőt jelentett. A strand volt az üdülőterület fő funkcionális vonzereje és a természeti környezet. (Lásd részletesen a község történetével foglalkozó vizsgálatban!)

A település hagyományai is elsődlegesen innen származtathatók, bár a strand megszűnt, és a teljes település gyakorlatilag elveszítette üdülő jellegét.

A II. Világháború után az üdülők egy része tovább élt és újabb telekalakítások is történtek a hatvanas évekig, de már a korai időkben megjelent és egyre nagyobb teret nyert az állandó lakosság, bár a településrendezési tervekben továbbra is üdülőterületként szerepelt. A változás erőteljesebben akkor indult meg, amikor a fővárosba történő betelepülést adminisztratív eszközökkel fékeztek, így a budapesti munkahelyekkel rendelkezők egy jelentős része az agglomerációban illetve azon kívül telepedett le, ez a folyamat Monorierdőn is érvényesült.

A településrész fokozatosan alvójellegű településsé vált, ami azt jelentette, hogy állandó *népességének jelentős része ingázóvá vált*, naponta –elsősorban vonattal – bejárt, bejár a Fővárosba dolgozni. Munkahelyek csak csekély számban voltak a településen, az Állami Gazdaság, és a mezőgazdasági kutató, valamint egy ipari szövetkezet volt jelentősebb munkáltató.

A település munkaképes lakosságának jelentős része továbbra is ingázó, alkalmazott dolgozó, ami érződik az identitásukban is.

Az 1980-as évek végén megindult a helyi civil mozgalom, ami a település önállóságának megteremtését tűzte ki célul, úgy érezvén, hogy Monor elhanyagolja a település fejlesztését, nem kapja meg a várostól a településrészt megillető részesedését, nem fejlődik a település megfelelően.

Az önkormányzatiság létrejötte után, és az új gazdasági környezet kialakulásával a településrészen is létrejöttek vállalkozások, amik a 4-es főút mellett délen kialakuló gazdasági területeket kezdték el fejleszteni és fokozatosan kialakult a település kereskedelmi központja is a vasúti megállóhely környezetében.

Kiépült a teljes infrastruktúra, kiépült az iskola, bővült az óvoda.

A településen dinamikusan nőtt a népesség, de az ingatlanárak alacsony szintje miatt elsősorban a városból gazdasági kényszer miatt kiköltöző lakók száma növekedett nagyobb mértékben, valamint a nincstelen roma népesség száma nőtt.

A település társadalma nagyon heterogénné vált, a nagymértékű növekedés következtében felduzzadt a népesség azon része, amely kevésbé kötődik a településhez, nem érzi magáénak a helyi közösséget, idegenül mozog a településen. Az önkormányzatiság lehetővé tette, a település önállóvá válását, de nem oldotta meg – nem oldhatta meg – a közösség átformálását, ehhez hosszabb időszak szükséges.

A közeljövő feladata a település arculatának további formálásával, a településközpont kialakításával, az intézményrendszer megteremtésével együtt a helyi kötődés, identitás kialakítása, formálása, közösségteremtés a település lakosságából.

Sok és változatos közösségi rendezvényre, közös aktivitásra van szükség ahhoz, hogy az itt élők kapcsolata erősödjön a településsel a településen élő közösséggel, erősödjön a civil társadalom.

1.12. Népeség és lakáshelyzet változása

A településfejlődés fázisai pontosan végigkísérhetők a rendelkezésre álló statisztikai adatok vizsgálatából, a népeség számának változásából, valamint az épületállomány vizsgálatából.

A 2011. évi Népszámlálás adatai szerint az egykor még nem önálló településrészen az épületállomány 2,8%-a (45-50 lakás) származik 1946 előttről. Feltehetően több épület volt már akkor is, de az eredeti üdülőfunkció miatt az idők során lecserélték, vagy jelentősen átépítették.

1946 és 1960 között épült az állomány 6,02%-a (95-100 lakás), majd a hatvanas évek után lendült fel az üdülő – vagy a lakásépítés és kilencvenes évek közepéig tartott az emelkedés. A népeség növekedése ugyanakkor stagnált a nyolcvanas években, 2200-2300 fő volt tartósan 1990-ig.

Az ugrásszerű változás ekkor következett be, 1990 és 2000 között 50%-al nőtt a népeség, majd 2011-ig gyakorlatilag megduplázódott, így ma már **több mint 4.200 fő** a lakónépeség. A lakásépítés intenzitása ugyanakkor nem követte a népeség növekedését, azaz az egykori üdülőépületek lettek lakásként hasznosítva, illetve átminősítve lakássá, annak ellenére, hogy a város településrendezési terveiben Monorierdő területe még jelentős részben üdülőterületként volt szabályozva. Később e területek fokozatosan átminősültek lakóterületté.

A lakások átlagos alapterülete 77 m², ami jelentősen kisebb, mint a monori 82 m², illetve a megyei községek 90 m² átlaga, ami ismét csak azt igazolja, hogy elsősorban az üdülők átminősítésével történt a lakásállomány növekedése. Jelenleg, pontosabban 2011-ben **a lakásállomány 1.561 db** volt.

Nem állnak rendelkezésre éves népmozgalmi adatok, de feltehető, hogy mint a lakásépítésben is történt – különösen az utóbbi évek gazdasági válsága miatt – csökkenő a település népeség növekedési mutatója is. A nagymértékű növekedés korszaka lezárulni látszik, de valószínűsíthető, hogy még kis mértékben, de nő a lakosság létszáma. Feltételezhető, hogy a település **lakónépeségének létszáma kb. 5.000 fő körül stabilizálódik.**

A település népeségének 51-52%-a (2.150-2.200 fő) tartozik a 40 év alatti korosztályba, így e fiatal népeség biztosíthatja a vándorlási különbözet csökkenése ellenére is a stabil népeségszámot.

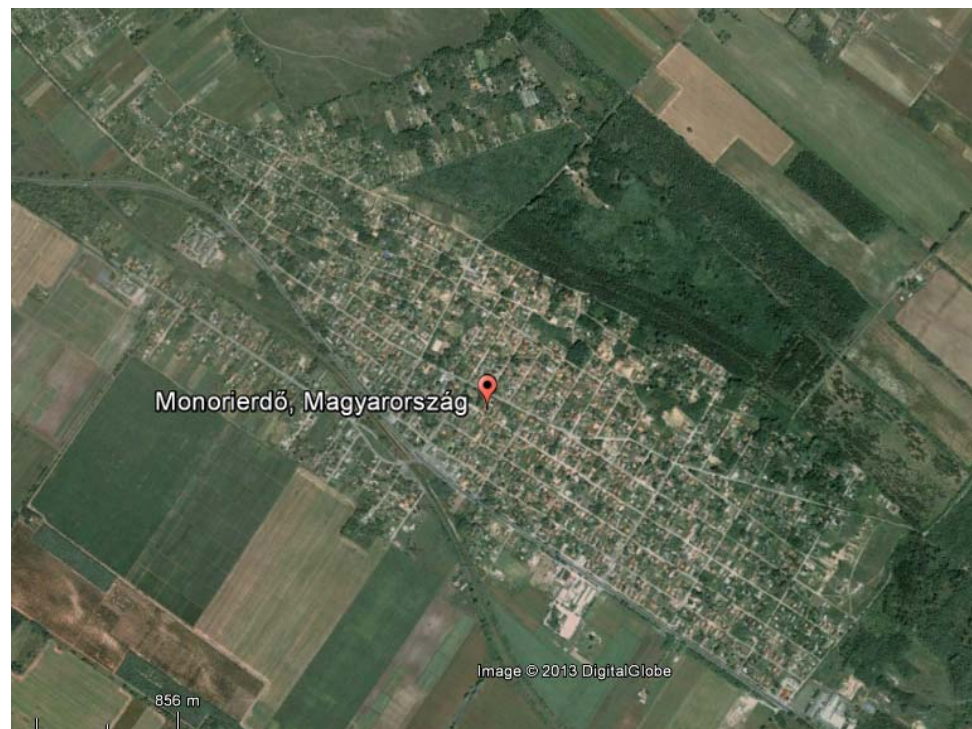
A tervezett lakosságszám eléréséhez szükséges **lakásépítés igénye 280 – 300 db új lakás.** E lakásszámot részben a meglévő üres telkek beépítésével és új lakásépítési terület kijelölésével lehet biztosítani.

1.13. Táji környezet és természeti adottságok

„A Cserhátvidékhez tartozó Gödöllői dombság része a Monor-Irsai dombság már csak szelíd dombvidék a község északi határán. Felszíne gyengén, helyenként közepesen tagolt. Monorierdő határában, a Monor-Irsai dombságon a tetőszintek átlagosan csupán 150 méter magasak. A Gödöllői-dombság utolsó nyúlványai - úgy is mondják erre felé: "A hegyek kis körme".

Monor délnyugati részén végződik a Duna jégkori hordalékkúpja, a Pesti hordalékkúp-síkság, keleten már az Alföldhöz tartozó Pilis-alpári-homokhát határa Monorierdőnél kezdődik. A két kistáj között az átmenet folyamatos. A megosztás alapja a vízrajz. A Pesti-hordalékkúp-síkságról a Duna, a Pilis-alpári-homokhátról pedig a Tisza felé folynak a vizek, azaz a kettő közti tényleges határ a Duna-Tisza fő vízválasztója. Mindkét kistáj alapja a harmadidőszakban rakódott le. A pannon üledékes kőzetre települtek a pleisztocén üledékek. A Pesti-hordalékkúp-síkságon már megjelenik a futóhomok, a Pilis-alpári-homokháton pedig a felszínt döntő többségében ez a kőzet borítja. A laposokban helyenként agyagos és szikes területek is előfordulnak.”

Az erdők még a XIX. század folyamán is összefüggő, nagy kiterjedésű területen húzódtak a dombok lábánál, a monori külterületen a pilisi lakóterületig.

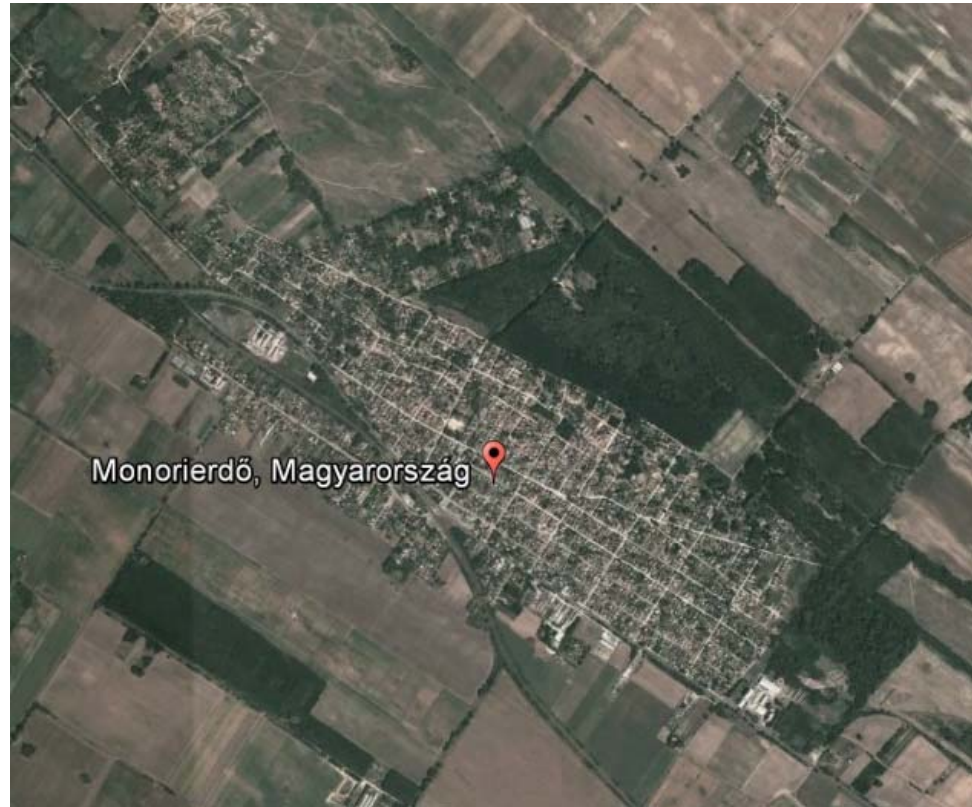


2001. évi állapot

A település környezetében, mint azt a neve is mutatja egykor és még ma is jelentős az erdők állománya és ez adja értékét is. A település kialakulását is az egykori erdőállományának köszönheti.

A parcellázások következtében az erdők déli része felszámolódott, annak ellenére, hogy az eredeti szabályozás a telkeken előírta a faállomány jelentős részének megtartását. Ennek nyomai ma is megtalálhatók még a település északi oldalán. A 2001. évi felvételen még jelentős erdőrészek láthatók a település belső részein.

A 2011. évi felvételen azonban már látható, hogy a belső részeken jórészt eltűntek az egykori erdők foltjai, alig maradt fenn belőle néhány részlet.



2011.évi állapot

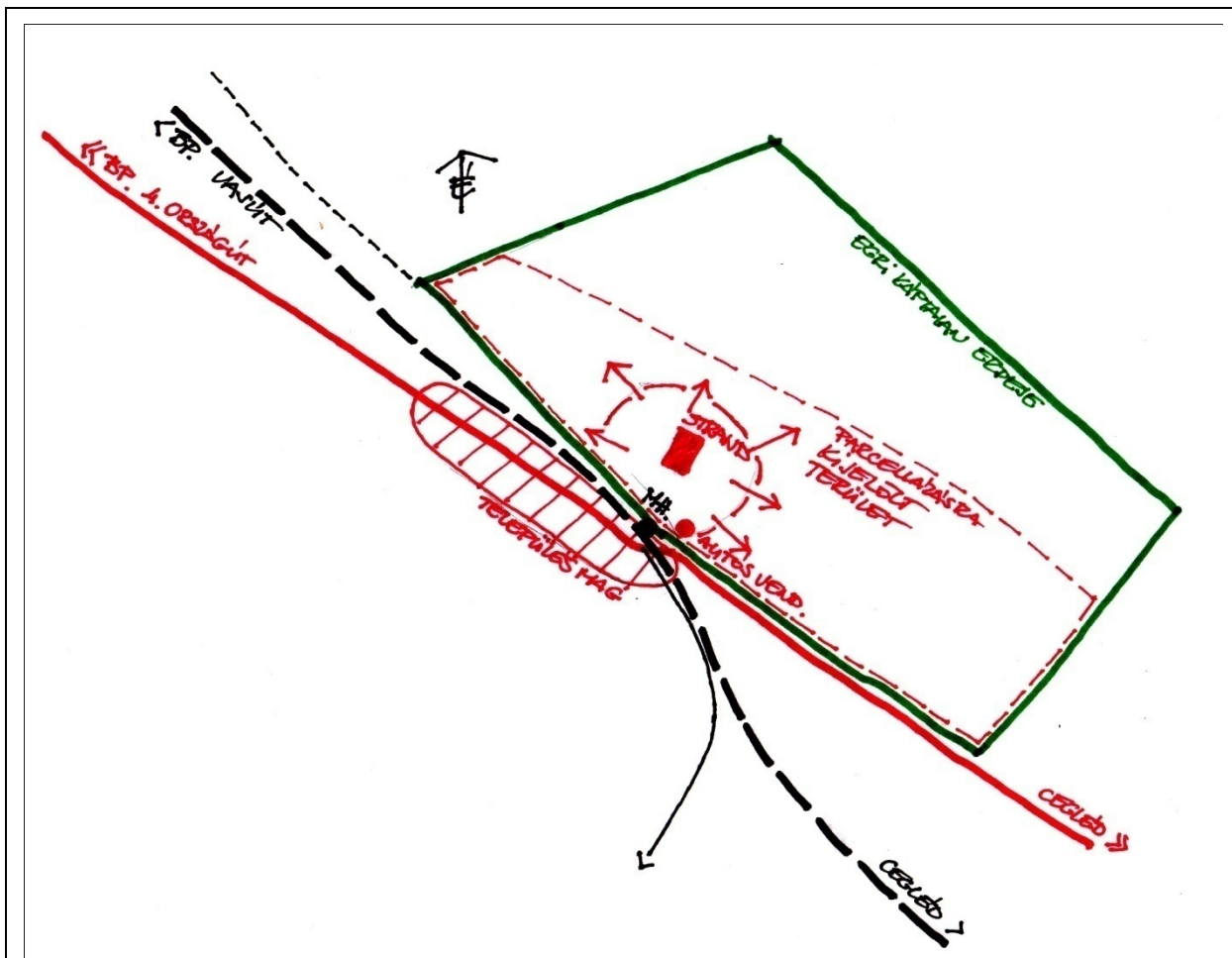
A településkép formálásánál törekedni kell a hagyományokhoz illeszkedő, jelentős zöldfelületeket is tartalmazó településszerkezet kialakítására. Az utcai fásításoknál az eredeti erdős – ligetes megjelenésre kell törekedni, ennek megfelelően a dísfák telepítése mellett meg kell őrizni és újra kell telepíteni hagyományos fajokat, tölgyeseket és akácokat.

A település belső úthálózata kialakult, a létező közterületi határok között kell a növénytelepítéseket megoldani. Az új területfejlesztéseknél olyan szélességű közterületeket kell kialakítani, amelyek lehetővé teszik a szükséges növényzónák telepítését.

1.2. A településfejlesztési elvek rögzítése

A település kialakulása a XX. század közepére esett. Az 1928-ban történt elhatározás alapján megvalósított parcellázás és a a szervesen hozzátartozó rekreációs fejlesztés, a hidegvízű strand kiépítése népszerű üdülőhellyé formálták a korábban gyakorlatilag nem létező települést. A strand 1937-ben nyílt meg.

A II. Világháború sem törte meg a fejlődést és az üdülőterület továbbfejlődött, annak ellenére, hogy elmaradtak a szükséges fejlesztések. A fő vonzerőt továbbra is a kiváló környezettel rendelkező strand jelentette.

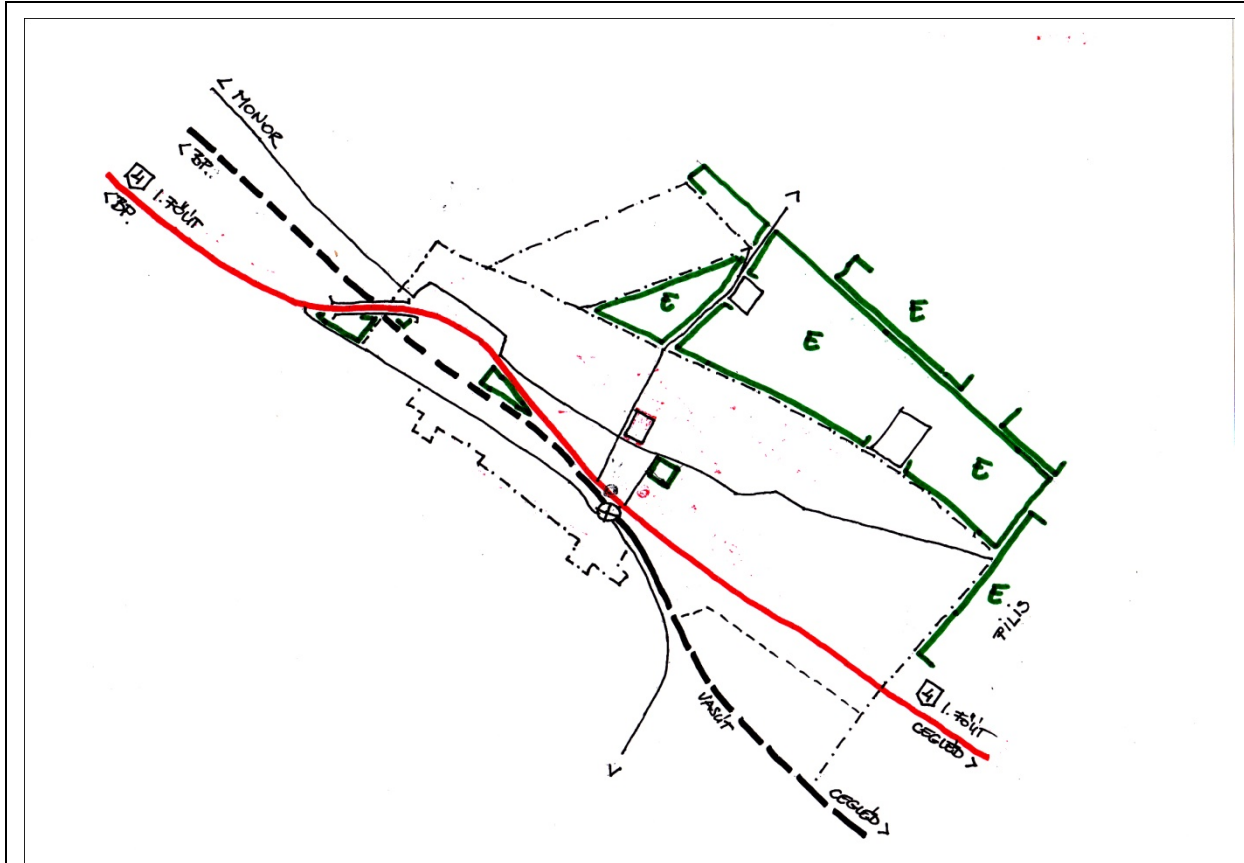


Az 1930-as évek fejlesztéseinek területi kapcsolatai

A régi országút melletti településmag és a parcellázásokhoz kapcsolódó fejlesztések a vasút és a országos főút találkozásánál jelölték ki a településközpont helyét, a posta, a tanácsi kirendeltség, stb. és ami a későbbi években a tényleges funkcionális igényeknek megfelelően fejlődött, de már a település északi oldalán.

A hatvanas –hetvenes évekig az üdülőterületi fejlődés volt jellemző, de a termálvíz megléte, (két kút fúrása történt) ellenére Monor nem tudta átalakítani és fenntartani a strandfürdőt, végül meg kellett szüntetni a korszerűsítés hiányában.

Erre az időszakra Monorierdő népessége már megfelelt egy közepes méretű önálló falunak, de a központ „távolsága” és az elosztás egyenlőtlenségei miatt mindig hátrányban volt az „anyatelepülésével” szemben, ami törvényszerűen elégedetlenséget váltott ki az itt élők közül.



Jelenlegi térszerkezet - 2015

A település közlekedési adottságai kiválóak, ami külön vonzerőt jelenthet az ide költözők számára

A MÁV vasútvonalon a Főváros 42, ill. 52 perc alatt elérhető a rendszeresen közlekedő zónázó, vagy személyvonatokon.

A 4.sz főúton gyors a bejutás, szintén 40-50 perc, a repülőtér 22 kilométerre található.

A tervek szerint néhány éven belül megépülő új M4, vagy autópút még jobb lehetőséget biztosít a monori, vagy pilisi csomóponton keresztül, 10-15 perccel rövidítve az utazási időt.

A település jövőképe szempontjából meghatározó lehet, hogy a fejlődés melyik alternatíváját választja. Az adottságok előzőekben felvázolt vizsgálatának eredménye eltérő utakat jelenít meg.

2. A KONCEPCIÓ CÉLJAI

2.1. A fejlesztés alternatívái

Az adottságokat tekintve alapvetően két változat létezik, aminek megvalósítása elképzelhető. A fejlesztési irányok meghatározásánál e két változat vizsgálata lehet a döntő.

A. Változat: Az egykori üdülési hagyományokra építve, de figyelembe véve az „alvóváros” jelleget is, a környezetet egy **kertvárosi, részben rekreációs funkciókat**, így a helyi lakosság számára is előnyöket és munkahelyeket **teremtő fejlődési út** megvalósítását lehet célul kitűzni. Minőségi fejlesztése az intézményhálózatnak és a környezetnek, valamint a szabadidő eltöltéséhez kapcsolódó fejlesztések.

B. Változat: A jelenlegi súlyos nehézségeket jelentő gazdasági válság ellenére **a jó közlekedési adottságokra építő, elsősorban gazdasági területek fejlesztését célul kitűző fejlődési út** meghatározása. A gazdasági vállalkozások támogatása a beruházási elképzelések megvalósításában.

A településfejlesztés területi vonzatai mellett nagy figyelmet kell fordítani a helyi társadalom fejlesztésére, a lakosság kötődésének erősítését célul kitűzve, a helyi értékek tudatosításával és együttes fejlesztésével, amiben közreműködőként kell számítani a helyi társadalom szerveződéseire.

A településfejlesztés lehet az eszköze a helyi társadalom megerősítésének, de csak akkor, ha sikerül megnyerni az embereket a kitűzött célok megvalósítására.

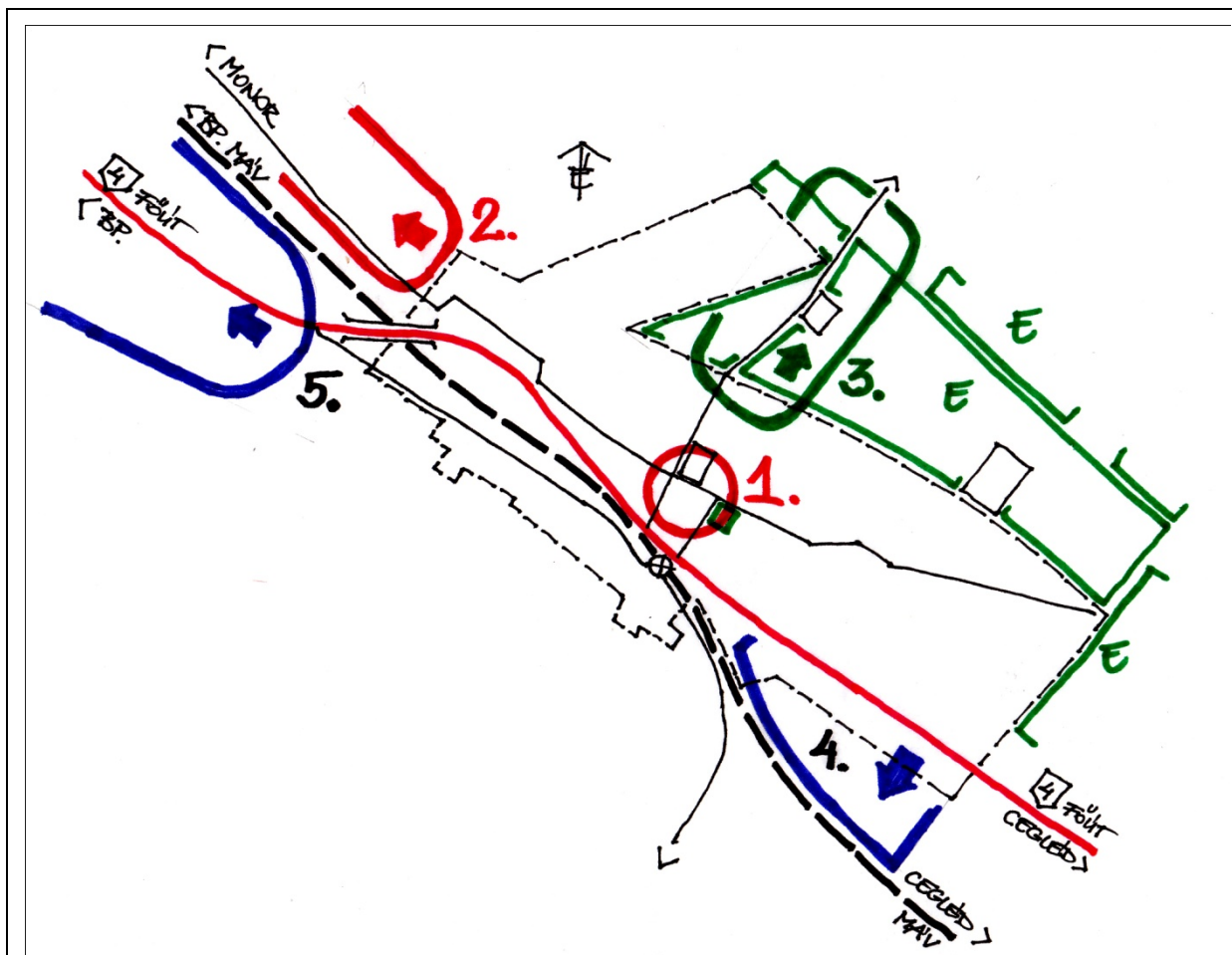
A következő pontokban vannak bemutatva a település lehetséges fejlesztési területei és jellegük meghatározása. (A megalapozó vizsgálatok külön dokumentálva)

Az **A. Változat** megvalósításának esélyei gyengébbek, mint a **B. Változaté**. A rekreáció fejlesztésének célkitűzései csak hosszabb távon valósíthatók meg és nagy befektetési igényük van, de egyúttal számolni kell azzal, hogy az egykori üdülőtérületi hagyományok nem sokáig maradnak fenn, az utolsó 20-30 év történései nem kedveztek létüknek, kivesznek az emlékezetből is. (pl. a strand területe másként hasznosult)

A kertvárosi lét, a intézményfejlesztés fontos, más fejlesztési célok kitűzése esetén is, ezeket mindenképpen be kell építeni a fejlesztési tervekbe.

2.2. Részcélok és a beavatkozások területei egységeinek meghatározása

Az egyeztetések, megbeszélések alapján a település területén öt fejlesztési részterület jelölhető ki, amelyeket a következő ábra mutat be.



Lehetséges fejlesztési irányok és területek

A koncepció által meghatározott fejlesztési területek:

1. Településközpont fejlesztése a súlyponti területeken, intézmények minőségi fejlesztésével
2. Lakóterületi fejlesztések lehetséges területe, a lakásépítés segítésére
3. A települési hagyományokhoz illeszkedő rekreációs fejlesztések területe és iránya – jóléti erdők fejlesztése
4. Létező, működő gazdasági területek fejlesztése
5. Távolati gazdasági fejlesztési területek lehetséges helyszíne

Az önkormányzat 2/2014 sz. határozatában az alábbi prioritási sorrendről határozott:

1. Településközpont fejlesztése a súlyponti területeken, intézmények minőségi fejlesztésével
2. Létező, működő gazdasági területek fejlesztése

3. A települési hagyományokhoz illeszkedő rekreációs fejlesztések területe és iránya – jóléti erdők fejlesztése
4. Távlati gazdasági fejlesztési területek lehetséges helyszíne
5. A települési hagyományokhoz illeszkedő rekreációs fejlesztések területe és iránya – jóléti erdők fejlesztése

2.2.1. A jövőkép, a településfejlesztési elvek, az átfogó cél és a részcélok kapcsolata

A közeljövő legfontosabb feladata a település arculatának további formálásával, a településközpont kialakításával, az intézményrendszer megteremtésével együtt a helyi kötődés, identitás kialakítása, formálása, közösségteremtés, a település lakosságának bevonása a döntésekbe.

Sok és változatos közösségi rendezvényre, közös aktivitásra van szükség ahhoz, hogy az itt élők kapcsolata erősödjön a településsel a településen élő közösséggel, erősödjön az alakuló civil társadalom.

A település gazdaságának fejlesztésekor támogatni kell helyi munkahelyteremtést, a környezetbe jól illeszkedő, azt nem zavaró gazdasági tevékenységek megtelepedését, a helyi szolgáltatások és vendéglátás fejlesztését, hogy a távlati rekreáció fejlesztési elképzelések megalapozottak lehessenek.

Építeni kell a megkezdett fejlesztésekre, a piac és a közösségi igényeket is kiszolgáló „faluház” továbbfejlesztésére, környezetének rendezésére.

A településkép formálásánál törekedni kell a hagyományokhoz illeszkedő, jelentős zöldfelületeket is tartalmazó településszerkezet kialakítására. Az utcai fásításoknál az eredeti erdős – ligetes megjelenésre kell törekedni, ennek megfelelően a díszfák telepítése mellett meg kell őrizni és újra kell telepíteni hagyományos fajokat, tölgyeseket és akácosokat.

A település belső úthálózata kialakult, a létező közterületi határok között kell a növénytelepítéseket megoldani. Az új területfejlesztéseknél olyan szélességű közterületeket kell kialakítani, amelyek lehetővé teszik a szükséges növényávok telepítését.

Monorierdő arculatában továbbra is dominálni kell a növényzetnek, a fáknek és virágzó bokroknak, az egykori üdülőterületi hagyományokat tovább éltetve.

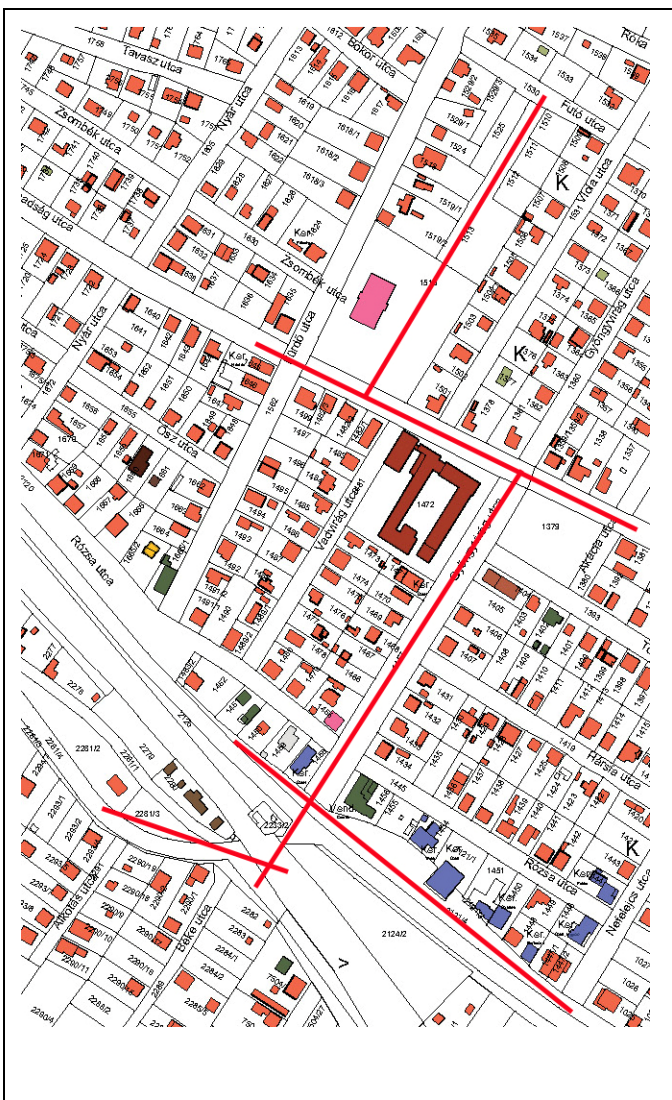
A nagyszabású és nagy területre kiterjedő elképzelések mellett nagyon fontos az apróbb lépéseket jelentő kisebb területek hasznosítása, apró közterek pihenőhelyek esetleg játszóhelyek létrehozása a település kelet-nyugat irányú hossz tengelyében, ami település vázát jelenti és legfontosabb arculati megjelenését formálja.

Fasorok, soliter fák és évelő növényzet telepítése a közterületeken, a közpark gondozása, sétány kialakítása a Futó utca és a Szabadság út között, az önkormányzat területének bevonásával.

2.2.2. A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre

1. Településközpont fejlesztése a súlyponti területeken, intézmények minőségi fejlesztésével

A településközpont a Gyöngyvirág utca és Barátság utca (4-es főút) találkozásánál alakult ki a főút melletti kiszélesedő területsávon. A Gyöngyvirág utca egyúttal a lakóterület egyik gyalogos főútja ma és hagyományosan, itt érkeztek egykor az üdülők, turisták is a településre a vasúti megállótól. (Itt létesült az első vendéglő.)



A kereskedelem – vendéglátás és a vasút déli oldalán a kispiac területe képezi az alapot, itt fejleszthetők tovább a központi funkciók, alakítható a környezet, zöldfelületek, parkolók megvalósítását célszerű rövid távon célul kitűzni.

A Gyöngyvirág utcán továbbhaladva érjük el az intézményterületet, az iskolát, az önkormányzatot. E terület rész fogadhatja be elsődlegesen a minőségi intézményfejlesztés új elemeit és környezetileg is kiemelt szerepet játszik.

Távlatban e pontok sorozata, mint intézményi tengely fűzheti fel a rekreációs fejlesztéseket.

Az önkormányzattól a Futó utcáig valósítható meg a tervezett sétány, ami erősíti a kertvárosi jelleget és új minőségű közösségi teret hozhat létre, amire nagy szüksége a településnek.

2. Létező, működő gazdasági területek fejlesztése

A település keleti oldalán, a 4 sz. főúttól délre eső területen alakult ki Monorierdő gazdasági területe. Létét a 4 sz. főút nagy forgalmának, illetve ezen áthaladó forgalom részbeni megcsapolásának köszönheti, valamint a kitűnő közlekedési

elhelyezkedésének. A településrészen nem volt tervezett gazdasági terület kialakítása e helyütt.

Először kereskedelmi üzletek települtek ide, majd társas gazdasági vállalkozások.



A területen biztosítani kell a közlekedési és infrastruktúra hálózatok kiépítését közterületek, magánutak kijelölésével, valamint a környezeti szempontok érvényesítését a részletes szabályozással.

3. A települési hagyományokhoz illeszkedő rekreációs fejlesztések területe és iránya – jóléti erdők fejlesztése

A hatályos településszerkezeti terv tartalmazza a rekreációs területet.

A meglévő termálkút lehetőséget ad a későbbi fejlesztésre, de csak alaposan átgondolt és részletesen kidolgozott program alapján szabad megkezdeni a fejlesztést.

A részletes szabályozást akkor kell elkészíteni és hatályba léptetni, amikor már kialakult a hasznosítás programja.



Az erdőterületek és a fejlesztési területek tulajdonosaival együtt kell a területek előkészítését megtervezni és végrehajtani.

4. Távlati gazdasági fejlesztési területek lehetséges helyszíne

A tulajdonosi szándékok és az önkormányzat elhatározása szerint kereskedelmi – szolgáltató terület alakul ki a 4. sz. főút és a vasútvonal között a település nyugati oldalán.

Az önkormányzat elsődlegesen a munkahelyteremtést preferálja és támogatja a megvalósítást.



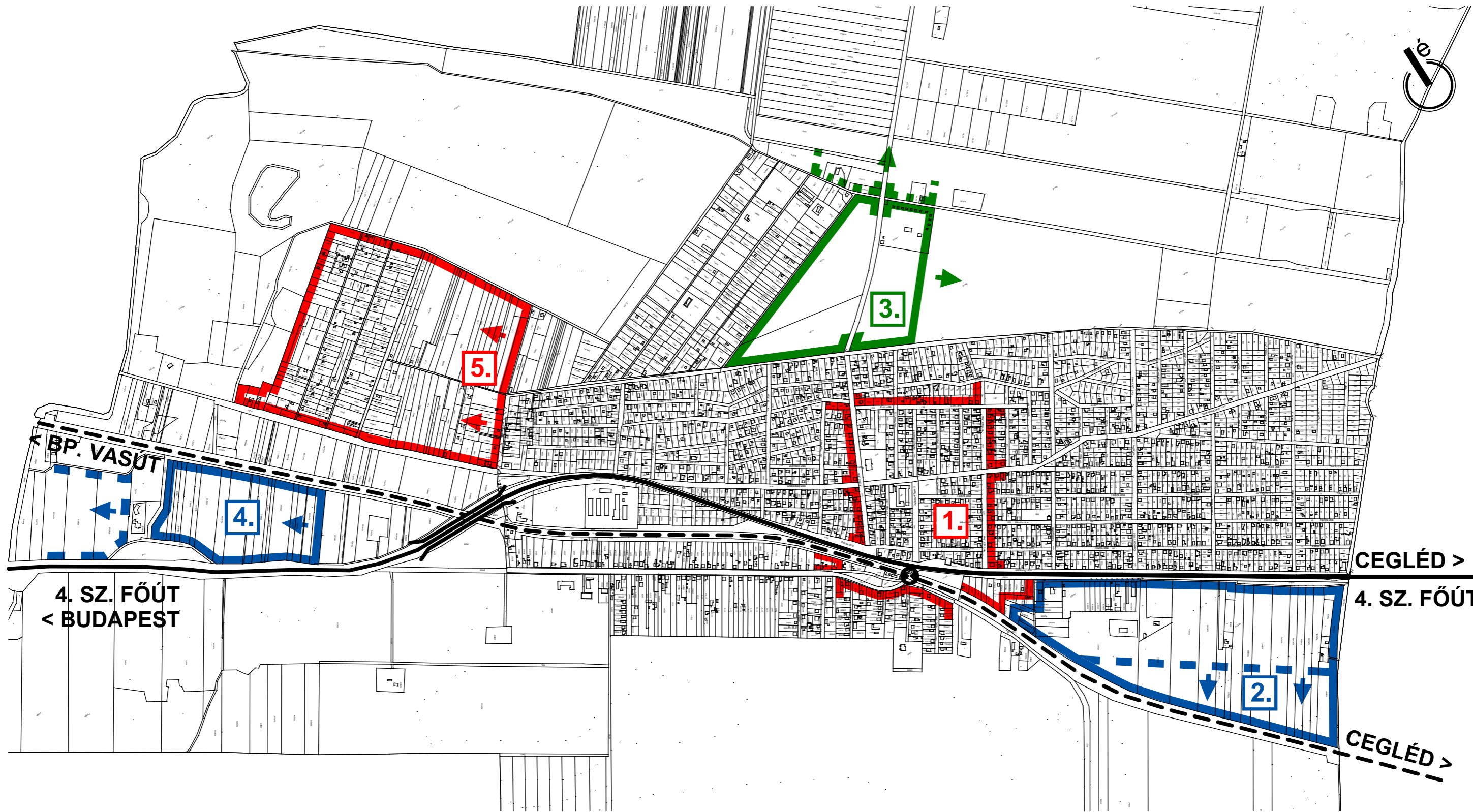
5. Lakóterületi fejlesztések lehetséges területe, a lakásépítés segítésére

A lakásépítés számára, a tervezett népesség növekedés befogadására és a spontán folyamatok szabályozására szükség van a területek szervezett módon történő feltárására.

A település belső területein van még sok beépítetlen telek, de ezek felhasználása és beépülése várható, de pontosan nem meghatározható mikor történik meg és kevésbé befolyásolható az önkormányzat oldaláról.

Érezhető ugyanakkor spontán betelepülési folyamat a Monorra vezető út melletti területrészen, ami távlatban falusias lakóterületként szerepel a ma hatályos terveken. A terület sorsa a választandó spontán rendezetlen folyamatok, vagy a minimálisan betartandó szabályok meghatározása között dől el és határozza meg hosszú időre e területrészt.





MONORIERDŐ, TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ
FEJLESZTÉSI TERÜLETEK