

A MONORI STRÁZSAHEGY FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA

Egyeztetési munkaanyag!

Megbízó:

MONOR KÖRNYÉKI STRÁZSA BORREND



Megbízott:

HÉGELY PÉTER

SZAKÉRTŐ ÉS PROJEKTFEJLESZTŐ IRODÁJA

Monor, 2009. február 4.

Közreműködő szakértők:

Szakmai lektor

Dr. Szabó Géza PhD

tanszékvezető egyetemi docens PTE TTK FI Magyarország Földrajza Tanszék

Vezető szakértő

Hégely Péter

Okleveles szociológus, politológus, terület- és projektfejlesztési szakértő

Munkatárs

Kaltenecker Andrea

Okleveles tájépítész

Tartalomjegyzék

Bevezetés	6
Vezetői összefoglaló	8
I. A jelenlegi helyzet bemutatása	21
1.1. Földrajzi helyzet, megközelíthetőség	21
1.2. A Strázsahegy általános bemutatása	22
1.3. A külső tényezők és trendek bemutatása.....	33
1.4. A Strázsahegy jelenlegi ismertsége, elismertsége	38
1.5. Fejlesztési célú források, pályázati lehetőségek	39
1.6. A fejlesztés szervezeti és intézményi keretei	45
1.7. A strázsahegyi borturizmus SWOT analízise	51
II. Célcsoportok azonosítása.....	55
2.1. A fejlesztésekből hasznot húzó célcsoportok.....	55
2.2. Turisztikai szolgáltatásokat potenciálisan igénybe vevő célcsoportok	57
2.3. Konkurencia-elemzés	64
III. Lehetséges forgatókönyvek	68
3.1. A Strázsahegy szociálisan leromlott városi peremterületté válik.....	68
3.2. Érdemi változás nélküli állapotban maradás	69
3.3. Helyi erőforrások aktiválásán alapuló megújulás	69
3.4. Külső tőkebefektetéssel megvalósuló nagy volumenű turizmusfejlesztés	70
IV. A Strázsahegy jövőképe	72
V. A koncepció illeszkedése a releváns fejlesztési dokumentumokhoz.....	74
5.1. Országos Területfejlesztési Koncepció (2005).....	74
5.2. Közép-Magyarországi Regionális Stratégiai Program (2006).....	75
5.3. A Közép-Magyarországi Régió Rekreáció Struktúráterve (2002).....	76

5.4.	Budapest Közép-Dunavidéki régió Regionális Turisztikai Konceptió és Fejlesztési Program (2006).....	77
5.5.	Közösségi Bormarketing Stratégia 2009-2010 (tervezet!)	77
5.6.	Monor Város településfejlesztési koncepciója (2002)	78
5.7.	Településrendezési terv és a Helyi Építési Szabályzat.....	78
5.8.	Monor Integrált Városfejlesztési Stratégiája (IVS)	79
VI.	A fejlesztésekben potenciálisan érdekelt kulcsszereplők véleményfeltárása.....	81
6.1.	Állításokkal való egyetértés	81
6.2.	A fejlesztések fontosságának értékelése	82
VII.	Célpiramis és programrendszer	85
7.1.	Nem fejlesztési célú tevékenységek.....	85
7.2.	A fejlesztések kapcsán megfogalmazott általános alapelvek.....	87
7.3.	Rövid-, közép- és hosszútávú célok és kapcsolódó tevékenységek.....	88
7.4.	Prioritások és alprogramok rendszere	90
I. prioritás	Táji és épített értékek megőrzése, a Strázsahegy látogatóbarát fejlesztése	92
1.1.	Pinceépület és motívumkataszter készítése	92
1.2.	Strázsahegyi tervtanács felállítása	94
1.3.	A megközelíthetőség javítása az úthálózat ésszerű fejlesztésével	95
1.4.	A hulladékkezelés rendszerének megteremtése.....	99
1.5.	Ivóvízhálózat kiépítése, vízközmű társulás létrehozása.....	100
1.6.	Zárt szennyvízkezelés feltételrendszerének megteremtése.....	102
1.7.	A Szent Orbán tér környékének rendezési és hasznosítási tervének kidolgozása - rendezvényter, parkoló terület és buszforduló kialakítása.....	103
1.8.	Rendezvényter létesítése a téglagyári dűlőnél	107
1.9.	Gazdátlan ingatlanok és pincék tulajdonrendezése, hasznosítása	108
1.10.	Épített értéket képviselő, de leromlott állapotú pincék külső megújítása ..	111
II. prioritás	Borturisztikai szolgáltatások megalapozása	113

2.1.	Menedzsment szervezet létrehozása, kapacitásfejlesztése	113
2.2.	Borászati tanösvény létesítése	115
2.3.	Minősített vendégváró pincék számának bővítése, szolgáltatáskínálatának fejlesztése	116
2.4.	Egyedi termék- és szolgáltatásfejlesztések	118
III.	Prioritás Strázsahegy, mint a magyar borvidékek autentikus bemutatóhelye ...	120
3.1.	Magyar borvidékek és borászatok bemutatkozási lehetőségeinek feltárása, megszervezése	120
3.2.	Tematikus borvidéki bemutatkozó rendezvények	122
3.3.	Magyar borok pincéje létrehozása	124
3.4.	Pincemúzeum létrehozása	126
IV.	prioritás A Strázsahegy ismertségének és elismertségének növelése	128
4.1.	A Strázsahegy, mint termék – egységes arculat kidolgozása	128
4.2.	A Strázsahegy, mint a városi településmarketing meghatározó eleme	129
4.3.	Hazai és nemzetközi partnerkapcsolatok fejlesztése	131
4.4.	Megállapodás turisztikai szervezetekkel és szállásadókkal	133
4.5.	Éves rendezvényterv összeállítása és megvalósítása	134
4.6.	Átfogó és egyedi marketing kiadványok készítése, marketingakciók lebonyolítása	136
4.7.	Média-megjelenések fokozása, médiaszemélyiségek megnyerése	138
	Melléklet	140

Bevezetés

Még ma is tartja magát a mondás, hogy nem lehet igazi monori, akinek nincsen szőlője és pincéje a Strázsahegyen. A bortermelés évszázadok óta meghatározza Monor egészének életét, az utóbbi évtizedekben azonban folyamatos visszaszorulása mellett, ma már alig jelent érdemi gazdasági termelési tevékenységet. A Hegy fejlődése megtorpant, jelenleg nincsen olyan világos jövőkép, mely mentén a következő időszak egyéni és közösségi fejlesztései elindulhatnának.

A Strázsahegy ma egyértelmű válaszút előtt áll – vagy egyre gyorsuló ütemben folytatódik a leszakadása, majd az eredeti funkcióit teljesen háttérbe szorítva egy szociálisan leszakadó városi peremkerületté válik, vagy egy terv szerinti fejlesztéssorozat eredményeképpen a meglévő értékekre alapozva funkcionálisan és esztétikailag megújuló pályára áll. Jelen koncepció deklarált és legalapvetőbb célja, hogy tervezési alapidokumentuma legyen egy összehangolt és reális lépéssorozaton nyugvó fejlesztésnek.

A koncepció készítése során általános szempontként fogalmazódott meg, a közösségi legitimitás és megvalósítás. A partnerség, a realitás és az addicionális hatások elérése a legfontosabb tényezőként kerültek beemelésre. Olyan programdokumentum készítése volt a cél, melyben megtalálja valamennyi potenciálisan érintett szereplő a helyét és a szerepét. E koncepció súlyát az adja meg igazán, hogy azt Monor Város Önkormányzata is sajátjának fogadja el, a terület fejlesztésekor kiinduló pontnak tekinti.

A Strázsahegy egybehangzó vélekedés szerint ma ugyan óriási potenciállal rendelkezik, ám valódi borturisztikai célpontként még aligha megjeleníthető. Legfőbb erőssége az összefüggő pincefalu egyedi karakterében és páratlan földrajzi adottságaiban keresendő. A Strázsahegy Feriegyről ma mintegy 20 perc alatt elérhető, a megépülő M4 gyorsforgalmi út pedig közvetlenül mellette fog elhaladni.

A turizmus fellendítéséhez ma még egyaránt hiányoznak az alapvető infrastrukturális és szolgáltatási feltételek is. Ennek megfelelően jelen koncepció egyszerre tekinthető általános településfejlesztési alapidokumentumnak, valamint turisztikai programmegalapozásnak.

A koncepció rövid- (2 év) és középtávon (5 év) a fejlesztéseket az alábbi 4 prioritás mentén fogalmazza meg:

- Táji és épített értékek megőrzése, a Strázsahegy látogatóbarát fejlesztése
- Borturisztikai szolgáltatások megalapozása
- Strázsahegy, mint a magyar borvidékek autentikus bemutatóhelye
- A Strázsahegy ismertségének és elismertségének növelése

Az összesen 25 alprogramba szedett fejlesztések terv szerinti megvalósítása esetén a következő évtized első éveiben már látható jelei lehetnek annak, hogy a Strázsahegy egyértelműen a megújulás és a fejlődés útjára lépett. Ehhez azonban nagyon sok és kitartó munka és nem kevés hit is szükséges.

Vezetői összefoglaló

I. A koncepciókészítés kiinduló pontjai

Ahogy a bevezetőben is jeleztük, a Strázsahegy még ma is a monoriak identitásának fő meghatározója. A helyi bortermelésen és rekreációs célterületen túl, ma még egyéb érdemi - elsősorban borturisztikai funkciókkal - nem rendelkezik. Sok helyi és külső szakértő szerint is, a Strázsahegy egy megfelelő fejlesztéssorozatot követően egyedi és karakteres turisztikai célterületté alakítható.

A fejlesztési koncepcióra több irányból is megfogalmazódott az igény, szándéka alapvetően kettős: **egyszerre irányozza elő általános területfejlesztési célokat és programokat, valamint a turisztikai arculat és szolgáltatásrendszer elemeit.** A koncepció készítés során alapelveként fogalmazódtak meg az alábbiak:

Közösségi tervezés – A Strázsahegy optimalizált fejlesztése nem képzelhető el az érintett személyek és szervezetek széleskörű bevonása nélkül. A két kiemelt partneri kört egyértelműen a strázsahegyi pincetulajdonosok legitim és reprezentatív szervezetei (Borrend, Borút Egyesület) valamint az általános települési érdekeket és szabályozási keretfeltételeket biztosító Monor Város Önkormányzata jelenti.

Partnerség - A fejlesztések széleskörű összefogást, és világos feladatmegosztást feltételeznek. Habár az egyes szereplők közvetlen érdekei részben különbözőek lehetnek, azokat egymás ellenében nem lehet megfelelően elérni.

Realitás - Jelen koncepció mentén csak olyan fejlesztések kerülnek megfogalmazásra, melyek 2013 év végéig reálisan megvalósíthatóak és megvalósítandóak.

Addicionalitás - A strázsahegyi fejlesztések sikere nagyban függ attól, hogy a tervezett beruházások mennyire egészítik ki egymást, milyen pótlólagos haszonnal fognak jární.

A dokumentumban rögzített fejlesztések alapvetően a **megalapozást**, a **szervezeti keretfeltételek javítását**, valamint **alap infrastrukturális beruházásokat** és **szolgáltatás fejlesztéseket irányoznak elő.**

A dokumentum kizárólag a fejlesztési jellegű intézkedéseket veszi számba. A fejlődést alapvetően befolyásoló egyéb tényezőket, úgy, mint a **közbiztonság** és az ellenőrzések

fokozása, valamint a **szőlőtermeléshez és borkészítéshez** kötődő egyedi fejlesztési igényeket, szükségleteket és lehetőségeket nem taglalja.

II. A helyzetértékelés főbb megállapításai és a lehetséges fejlődési alternatívák

A Strázsahegy legfőbb erőssége, a meglévő és kiaknázatlan látványértékén túl, páratlan földrajzi helyzetéből adódik. A magyarországi turizmus döntő része a Fővárosban koncentrálódik, Budapest ma világszinten ismertebb szó, mint Magyarország. Azok viszont, akik már Budapestre el is jönnek, gyakran az ún. vidéki Magyarországra is kíváncsiak. Ma még egyáltalán nem bizonyos, hogy a Strázsahegy közép- és hosszútávon valós turisztikai desztinációként alkalmas lehet a vidéki Magyarország egyik bemutatkozó színterének. A leszakadás, a szociális peremkerületté válás veszélye legalább ennyire reális alternatíva.

A helyzetértékelés kivonatolt SWOT analízise

Legfőbb erősségek	Legfőbb gyengeségek
- Borkultúra táji és épített öröksége (elkülönülő szőlőterületek és pincefalu); - Budapest és a Férihegyi repülőtér gyors közúti és vasúti elérhetősége (célcsoportok)	- Elöregedett, szétaprózódott ültetvények - Elhanyagolt területek (elbozósodás, parlagfű, illegális szemétkerakók) - Infrastrukturális hiányosságok (közművek, parkolók stb.) - Turisztikai szolgáltatások hiánya - Lakhatási célú ingatlanhasználat – kínálati ingatlanpiac - Szervezeti feltételek hiányosak - Kevés képzett, a borturizmusban perspektívát látó borász
Legfőbb lehetőségek	Legfőbb veszélyek
- Lakhatási célú ingatlanhasználat visszaszorítása - Szőlőterületek megújítása - Tájrehabilitáció - Közösségi infrastruktúra fejlesztések - Közösségi zászlósbor kifejlesztése - Menedzsment kapacitások fejlesztése - Intenzív egyedi és közösségi szolgáltatásfejlesztés	- Tájidegen építészet, épített örökség pusztulása - Lakhatási célú ingatlanhasználat téynyérése - Érdektelenség, széthúzás

- Egyedi arculat, intenzív marketing – A Strázsa, mint a magyar borvidékek autentikus bemutatóhelye - Külső források bevonhatósága	
---	--

A fentiek alapján ma a Strázsahegy minden bizonnyal válaszút előtt áll, a középtávon pedig az alábbi **4 fejlődési irány** valamelyikének megvalósulása prognosztizálható:

1.) A Strázsahegy szociálisan leromlott városi peremterületté válik

- ⇒ Érdemi fejlesztések nem történnek.
- ⇒ A terület elértéktelenedik, alacsony ingatlanárak.
- ⇒ Szőlészet és borászat ellehetetlenül (közbiztonság).
- ⇒ Monor és a dél-kelet pest megyei térség szociális válságterületévé alakul át.

2.) Érdemi változás nélküli állapotban maradás

- ⇒ Továbbra is domináns a rekreációs célú területhasználat.
- ⇒ A Strázsahegy nem válik turisztikai célponttá.
- ⇒ Érdemi fejlesztések nem valósulnak meg.
- ⇒ De! A szociális jellegű lakáshasználat lassú térnyerése megmarad.

3.) Helyi erőforrások aktiválásán alapuló megújulás

- ⇒ Kiegyensúlyozott, fokozatosan intenzívebbé váló fejlődés.
- ⇒ A Strázsa egyre ismertebb, elismertebb borturisztikai célpont, középtávon már önállóan is eladható terméké válik.
- ⇒ Egyedi és közösségi fejlesztések összekapcsolódnak.
- ⇒ Keresletivé váló ingatlanpiac, növekedő ingatlanárak.
- ⇒ Szociális célú lakhatás visszaszorulása.

4.) Külső tőkebefektetéssel megvalósuló nagy volumenű turizmusfejlesztés

- ⇒ Komplex ingatlanhasznosítás, a Strázsahegy egésze, mint befektetési célterület jelenik meg.
- ⇒ Széleskörű turisztikai szolgáltatás, tömegturizmus.
- ⇒ Helyi szereplők kimaradnak, vagy csak gyengén kapcsolódnak.

III. A fejlesztési koncepció célcsoportjai

Tekintettel arra, hogy a koncepció egyszerre tekinthető területfejlesztési alapidokumentumnak és a turizmusfejlesztés kiindulópontjának, a célcsoportok vizsgálata is több síkon indokolt. **Területfejlesztési oldalról tekintve közvetett célcsoportnak tekinthető Monor Város teljes lakossága**, hiszen a terület sorsa – az ingatlanpiaci folyamatos oldaláról tekintve alapvetően határozza meg a város egészének fejlődését is. Ha az olcsó ingatlanárak miatt tömegessé válik a beköltözés, a város egésze is lecsúszó pályára állhat. Egy terület perspektívájának legfőbb indikátora az ingatlanpiac jellegében (keresleti – kínálati) és az általános árszínvonal trendjeiben határozható meg.

A vendégfogadás oldaláról nézve a Strázsahegy legfőbb erősségére alapozottan középtávon alapvetően a **budapestiek** és a kifejezetten **a Fővárosba látogató külföldiek** határozhatóak meg.

A fejlesztések célcsoportjai



Forrás: saját szerkesztés

IV. A megvalósítás szervezeti és pénzügyi keretei és az érintettek feladatai

Mint a bevezetőben utaltunk rá, jelen koncepció egy közösségi tervezési alapidokumentum. Ennek megfelelően a fejlesztéseket is eltérő szereplői körök számára kell előirányozni.

A fejlesztésekben érdekelt szervezetek és legfőbb feladataik

Monor Város Önkormányzata	• Tervezés, szabályozás, ellenőrzés • Infrastrukturális fejlesztések
Monor Környéki Strázsa Borrend	• Szőlő és bortermelés szervezeti kerete, koordináció • Marketing akciók
Monori Borút Egyesület	• Turisztikai menedzsment • Marketing tevékenység • Egyedi és közösségi turisztikai fejlesztések elősegítése
Városi civil szervezetek	• Egyedi kapcsolódó projektek (pl. parlagfű irtás) • Kooperáció (pl. Monorért Egyesület – információs tábla átadás)
Helyi pincetulajdonosok	• A saját pince és a kapcsolódó területek tisztán tartása, megfelelő megjelenés biztosítása • Tulajdon rendeltetésszerű használata • Egyedi fejlesztések megvalósítása • Kapcsolódás a rendezvényekhez

A fejlesztésekhez a saját forrásokon túl, külső, pályázati és banki források is igénybe vehetők. A támogatások projektektől és megvalósítók körétől függően 35-100% között változhat.

Főbb pályázati források és kapcsolódó területek

Új Magyarország Fejlesztési Terv	• Turisztikai pályázatok • Infrastrukturális pályázatok • Környezetvédelmi pályázatok • Humán erőforrás fejlesztési pályázatok
Új Magyarország Vidékfejlesztési Terv	• III. tengely • LEADER
Nemzeti Civil Alap (NCA)	Működési és projekthez kötődő támogatások
Nemzeti Kulturális Alap (NKA)	Működési és projekthez kötődő támogatások
Regionális Bormarketing Kht.	Évente 10-20 M Ft elnyerhető marketing célokra, konzorciális formában

V. Célok és alprogramok rendszere

Jelen koncepció négy prioritás mentén 25 fejlesztési programot foglal magában. Az egyes fejlesztések kapcsán minden esetben rövid helyzetértékelésre és célmeghatározásra került sor, melyet a javasolt rövid- és középtávú intézkedések bemutatása követ. Az egyes alprogramok kapcsán ismertetésre kerül a lehetséges forrásmegoszlás, valamint megnevezésre kerülnek a megvalósításban érdekelték. A lenti táblázatban a megvalósítók köre az alábbi rövidítések szerint feltüntetve:

MVO – Monor Város Önkormányzata

BR – Monor Környéki Strázsa Borrend

MBE – Monori Borút Egyesület

PT – helyi pincetulajdonosok

I. Prioritás *Táji és épített értékek megőrzése, a Strázsahegy látogatóbarát fejlesztése*

Alprogram megnevezése	Főbb tevékenységek	Elvárt eredmények	Megvalósítás ideje (év/negyedév)	Megvalósítók köre	Indikatív költségterv (M Ft)	Potenciális pályázati források
1.1. Pinceépület és motívumkataszter készítése	Szakértői háttéranyag elkészítése	1 db szakértői dokumentáció	2009. 2-3.	MVÖ MBE BR	0,6	-
1.2. Strázsa-hegyi tervtanács felállítása	- Feladat- és hatáskör meghatározás - Tervtípusok elkészítése	- tanács felállása - 6 db tervtípus	2009. 3-4.	MVÖ Civil delegáltak Városi főépítész	1,44	-
1.3. A megközelíthetőség javítása az úthálózat ésszerű fejlesztésével	- Úthálózat felmérése - Megvalósíthatósági tanulmány az M4 csatlakozású új bevezető út megépítéséről - Megvalósíthatósági tanulmány a Szent Orbán tér és a téglagyári dűlő összeköthetőségéről - Engedélyes és kiviteli tervek készítése - Utak karbantartása, felületszilárdítása	- 2 db megvalósíthatósági tanulmány - 1-3 db engedélyes és kiviteli terv - 3 km burkolt útszakasz	2009. 3- 2010. 4.	MVÖ	60	KMOP 2. prioritás
1.4. A hulladékkezelés rendszerének megteremtése	- Hulladékgazdálkodási terv kidolgozása rendeletmódosítással - hulladékgyűjtők kihelyezése	- 1 db hulladékgazdálkodási terv -10-15 db hulladékgyűjtő	2010. 1.	MVÖ KÖVÁL PT	1	-
1.5. Ivóvízhálózat kiépítése, vízközmű társulás létrehozása	- Engedélyes és kiviteli tervek - Víziközmű társulások létesítése - Vízálózat kivitelezése, rákötésekkel	- 1 vagy 2 db engedélyes és kiviteli terv - 1000+1000 m vízálózat kiépítése - 10-15 rácsatlakozás	2009. 4-2010. 5.; 2010. 3.; 2011. 2.	MVÖ KÖVÁL PT	21	EMVA 3. és Leader a pincetulajdonosoknak, ha komplex a fejlesztés
1.6. Zárt szennyvízkezelés feltételrendszerének megteremtése	- Községi vizesblokk és mosogatóhelyiség	2 db pince funkcióváltása, közösségi használatlalt	2009.04. – 2010.02.	MBE PT	7,5	Leader
1.7. A Szent Orbán tér környékének rendezési és hasznosítási tervének kidolgozása -	- Önkormányzati területvásárlás, tulajdonrendezés - Hasznosítási terv / megvalósíthatósági tanulmány kidolgozása - Engedélyes és kiviteli tervek kidolgozása - Befektetési célú marketing kiadvány	- összefüggő önkormányzati fejlesztési terület - hasznosítási terv - engedélyes és kiviteli tervek - parkoló és buszforduló kialakítása	2009. 2. – 2010. 4.	MVÖ MBE BR külső befektető	277,6 (IVS szerint!)	KMOP 2., 3., 5. tengely EMVA III., Leader

rendezvénytér, parkoló terület és buszforduló kialakítása	készítése (opcionális)					
1.8. Rendezvény tér létesítése a téglagyári dűlőnél	- Kertépítés, parkosítás - Fűves parkolóterület kialakítása - Engedélyes és kiviteli tervek a buszfordulóhoz	- 2,6 Ha összefüggő parkosított rendezvényterület - 1 db megépített buszforduló	2010. 1-2. (parkosítás) 2011. 1-2. (buszforduló)	MVÖ	25	KMOP 2., 3.
1.9. Gazdátlan ingatlanok és pincék tulajdonrendezése, hasznosítása	- Elhagyott pincék tulajdonosainak megkeresése - Pincék megvásárlása, felújítása, hasznosítása - Értékesítésre szánt pincék adatbázisának kidolgozása	- 1 db adatbázis - 10-15 db pince funkcionális megújítása	2009. 02. – 2013. 4.	MVÖ MBE BR	22,5	KMOP 3., EMVA III., Leader
1.10. Épített értéket képviselő, de leromlott állapotú pincék külső megújítása	- Önkormányzati hozzájárulás rendszerének kidolgozása - Pince örökbe fogadási programjának kidolgozása - Pincék külső megújítása	30-50 db pince külső megújítása	2009.02. – 2010. 4.	MVÖ MBE BR PT	15	EMVA III. Leader

II. Prioritás

Borturisztikai szolgáltatások megalapozása

Alprogram megnevezése	Főbb tevékenységek	Elvárt eredmények	Megvalósítás ideje (év/negyedév)	Megvalósítók köre	Indikatív költségterv (M Ft)	Potenciális pályázati források
2.1. Menedzsment szervezet létrehozása, kapacitásfejlesztése	- MBE titkári állás tárgyi-infrastrukturális és humán feltételeinek megteremtése - Önkormányzat által alapított Közalapítvány létesítése, működési feltételeinek kialakítása, feladat-meghatározással	-1 db civil és 1 db önkormányzati háttérű menedzsmentszervezet létrehozása és működtetése	2009. 2-3.	MVÖ MBE	5M Ft/év (működés 2 szervezetre, első teljes évben)	Titkári állás a munkaerőpiaci alapból fél évig megfinanszírozható, pályázati projektmenedzsment források tervezhetőek
2.2. Borászati tanösvény létesítése	- Nyomvonal kijelölés - Táblák elkészítése - Táblák kihelyezése	14 db tájékoztató tábla	2009. 1-3.	BR	5 M Ft (arányosan az elnyert támogatásból)	Regionális bormarketing Alap (elnyert)
2.3. Minősített vendégváró pincék számának bővítése, szolgáltatáskínálatának fejlesztése	- Minősítési rendszer kidolgozása - Közösségi bor kifejlesztése	- 1 db minősítési rendszer - 1 db közösségi bor	2009. 3- 2010. 4.	BR MBE	1,5 M Ft (csak a minősítési rendszerre)	Leader (minősítési rendszer)
2.4. Egyedi termék- és szolgáltatásfejlesztések	- Egyedi fejlesztések megtervezése és megvalósítása	- 3 db fejlesztés/év	2009.2.- 2013.4.	PT	nem megbecsülhető.	EMVA 3., Leader, KMOP 3., EU támogatott hitel

III. Prioritás *Strázsahegy, mint a magyar borvidékek autentikus bemutatóhelye*

Alprogram megnevezése	Főbb tevékenységek	Elvárt eredmények	Megvalósítás ideje (év/negyedév)	Megvalósítók köre	Indikatív költségterv (M Ft)	Potenciális pályázati források
3.1. Magyar borvidékek és borászatok bemutatkozási lehetőségeinek feltárása, megszervezése	- Kapcsolatfelvétel - Rendezvények előkészítése, szervezés, marketing	- 1 db lehetőség- és véleményfeltárás - 2 db rendezvény előkészítése, megszervezése (lásd 3.2. és 4.2. pont)	2009. 2-2010. 3.	MBE BR	működési költség, plusz forrással nem jár.	NCA működési
3.2. Tematikus borvidéki bemutató rendezvények	- Bekapcsolódó pincészetek kiválasztása - Rendezvények szervezése és megvalósítása	- 3 napos borvidékek hétvégéje évente 1 alkalommal - 22 db borvidéki bemutató rendezvény	2010. 01.-	MBE BR MVÖ PT	15 (2010-2011)	NKA, NCA, Leader, Regionális Bormarketing
3.3. Magyar Borok Pincéje létrehozása	- Engedélyes és kiviteli tervek - Építési, felújítási feladatok - Szolgáltatásfejlesztés - Marketing	- 1 db pince, pinceépület és kapcsolódó terület esztétikai és funkcionális megújítása	2009. 3-2010. 4.	PT MBE	25	KMOP 2. prioritás vagy EMVA III., EU támogatott hitel
3.4. Pincemúzeum létrehozása	- Engedélyes és kiviteli tervek - Építési, felújítási feladatok - Szolgáltatásfejlesztés - Marketing	- 1 vagy 2 db pince, pinceépület és kapcsolódó terület esztétikai és funkcionális megújítása	2010. 1. – 2012. 4.	PT MBE MVÖ BR	15	KMOP 2. prioritás vagy EMVA III., EU támogatott hitel, NKA, Regionális Bormarketing Alap

IV. Prioritás A Strázsahegy ismertségének és elismertségének növelése

Alprogram megnevezése	Főbb tevékenységek	Elvárt eredmények	Megvalósítás ideje (év/negyedév)	Megvalósítók köre	Indikatív költségterv (M Ft)	Potenciális pályázati források
4.1. A Strázsahegy, mint termék – egységes arculat kidolgozása	- Marketing stratégia elkészítése - Arculati tervezés - Éves marketing tervek	- 1 db marketing stratégia - 1 db arculati csomag - éves marketing tervek	2009. 2-folyamatos	MBE BR	2 M Ft (marketing stratégia)	- Regionális Bormarketing Alap
4.2. A Strázsahegy, mint a városi településmarketing meghatározó eleme	- 4-es főút körfogalmi csomópont hasznosítási tervének kidolgozása, megvalósítása - Útbaigazító és utcatáblák kihelyezése - Információs táblák megújítása	- üdvözlő látványtér a csomópontban - 20-30 db útbaigazító tábla - 3 db felújított információs tábla	2009. 3-2011.4.	MVÖ MBE BR	10 M	- Regionális Bormarketing Alap
4.3. Hazai és nemzetközi partnerkapcsolatok fejlesztése	- Információnyújtás a strázsahegyi fejlesztésekről - Éves utazási tervek összeállítása - Tapasztalatszerző és kapcsolatépítő utak a hazai és külföldi borvidékekre - Együttműködési megállapodások megkötése	- 6-8 db hazai és nemzetközi út évente - 5-10 megállapodás évente	2009. 2-folyamatos	MBE BR	3 M Ft/év	Leader (2009-2010-re)
4.4. Megállapodás turisztikai szervezetekkel és szállásadókkal	- Kapcsolatfelvétel - Véleményfeltárás (a marketing stratégia keretében!) - Együttműködési megállapodások megkötése - Ajánlatok megfogalmazása, marketing	- 50 szervezet véleményfeltárása - 5-10 megállapodás/év	2010. 1. - folyamatos	MBE PT	(normál működési keretek között)	-
4.5. Éves rendezvényterv összeállítása és megvalósítása	- Lehetőség- és igényfeltárás - Éves rendezvényterv összeállítása - Rendezvénynaptár nyomtatása, terjesztése	évente rendezvénynaptár	2009. 4-folyamatosan minden év utolsó hónapjában	MBE BR	0,3 M/év	Regionális Bormarketing Alap, NCA
4.6. Átfogó és egyedi marketing kiadványok készítése, marketing akciók lebonyolítása	- Marketing és PR felelős kijelölése - Marketing kiadványok készítése - Internetes megjelenés fokozása - Szakmai rendezvényeken való részvétel	- 1 fő felelős - 2-5 kiadvány/év - 5 rendezvény/év	2009.04. – folyamatos	MBE BR PT	1,5 M Ft/év	Regionális Bormarketing Alap, NCA
4.7. Média megjelenések fokozása, médiaszemélyiségek megnyerése	- Médiaszemélyiségek és kucsemberek invitálása - 1 fő médiaszemélyiség megnyerése a borvidékek hétvégéje rendezvényhez - Marketing kisfilm készítése	- 3-5 db országos megjelenés évente az elektronikus médiában - 6-10 db regionális megjelenés - 1 fő médiaszemélyiség megnyerése	2010.01. - folyamatos	MBE BR PT	normál működési keretek között kisfilm 0,3M Ft	-

I. A jelenlegi helyzet bemutatása

1.1. Földrajzi helyzet, megközelíthetőség

Monor város két nagytáj, az **Alföld és az Északi-középhegység találkozása** mentén fekszik. A Cserhát déli nyúlványa, a **Gödöllői-Monori-dombság** lankái fokozatosan olvadnak bele a város belterületét már egyértelműen meghatározó Alföldi tájegységbe. Míg délnyugati külterületi része a Pesti hordalékkúp-síkság végződésének tekinthető, a külterület keleti része, valamint Monorierdő homokkal borított területe már a Pilis-Alpári-homokháztól tartozik.

A város a 4-es sz. út mellett, **Budapesttől mintegy 25 km-re dél-keletre** fekszik. A jó közúti megközelíthetőség mellé párosul a város kiváló vasúti adottsága is, a Budapest-Cegléd-Záhony vasúti fővonal mentén fekvő településen naponta 35-38 személyvonat közlekedik (1. ábra). A közlekedési adottságait tovább erősíti, hogy hazánk legnagyobb nemzetközi légitikötője, a **Ferihegyi repülőtér**, közúton ma már mintegy 15-20 perc alatt elérhető.

1. ábra Monor földrajzi elhelyezkedése



Forrás: A Monori Kistérség 2000.

A mintegy 300 Ha területű Strázsahegy a város észak-keleti részén, attól **területileg világosan elkülönülten helyezkedik el**. A tervezési terület közúton a város irányából több útról is megközelíthető, belső úthálózata azonban fejletlen, jelentős részben közúti járműforgalomra nem vagy csak korlátozottan alkalmas.

A fejlesztési terület elérhetősége a középtávon még tovább javulhat. A tervek szerint 2012-re megépülő, autópályává fejleszthető **4-es sz. gyorsforgalmi út** közvetlenül a Strázsahegy mellett fog elhaladni, a lehajtás biztosítása mellett (Gombai út felől).

1.2. A Strázsahegy általános bemutatása

1.2.1. A terület szerkezete és használati módjai

A tervezési terület a település 2006. decemberében elfogadott szerkezeti tervében **kertes mezőgazdasági területként** feltüntetett összefüggő területegységet foglalja magában, amely a **Laposhegy**, a **Völgy-kút**, a **Felső és az Alsó Strázsa**, a **Forrás** és a **Téglagyári pincék** elnevezésű területeket fedi le. Határait délről a település, nyugatról a Gazdasági-dűlők, északról a Forrási-dűlő, északkeletről a Tetei-dűlő, keletről pedig a Forrás-dűlő és a Téglagyári-dűlő elnevezésű területek képezik.

Szomszédos területhasználatok tekintetében a Forrás elnevezésű területtől délre meglévő és tervezett kertvárosias terület, a Völgykúttól délre kertvárosias és távlati kertvárosias lakóterület (jelenleg szántóterületként hasznosított), ettől nyugatra akácos erdőterület húzódik. A Felső Strázstól nyugatra szántó és akácos elegyes erdő, míg északra kiterjedt szántóterület található. Az Alsó Strázstól keletről a Forrás elnevezésű helyi védelem alatt álló terület erdő- és gyepterület szegélyezik. A gyepterület határát képezi a Forrás elnevezésű terület északkeleti részének is. A Forrás mellett fekvő Téglagyári pincéket keletről szántó és erdő területek valamint a városi szeméttelp határolja, míg délről a város falusias és tervezett falusias lakóterületei határolják.

Ezt az egységet délről a Bajcsy-Zsilinszky Endre, a Váci Mihály, az Acsády és Csokonai Vitéz Mihály elnevezésű utcák veszik körül, nyugatról a Bereki dűlő, északról a Tetei dűlő, keletről pedig a Forrás és az Agyagos dűlő valamint a Kád sor és a Présház sor szegélyezi.

2. ábra: Monor, Strázsahegy



Forrás: www.monor.hu

Megállapítható, hogy a Strázsahegy egészén, a különböző területhasználatok következtében értékes, sajátos, **mozaikos tájszerkezet** jött létre, az alábbi területhasználati típusokkal:

„Lakóterület”

Annak ellenére, hogy a Strázsahegy külterületként, kertes mezőgazdasági övezetként szerepel a település szerkezeti tervében, egyes részeken mégis annyi lakóház van, hogy lakóterületként is értelmezhető. Az 1960-as 70-es években kialakított hétvégi házas jellegű területek leginkább a **település belterületéhez közeli szakaszokon** alakultak ki a Laposhegy (Narancsízű sor, Csabagyöngye, Leányka és Szürkebarát dűlő) és a Völgykút (Kocsis Irma sor, Völgykút és Leányka dűlő) déli részein.

Megjegyezzük, hogy a területen számos bizonyosan engedély nélküli valamint térképen nem feltüntetett épület is található, az **illegálisan épített épületek/lakóházak** leginkább a Völgykút és a Laposhegy déli részein figyelhetők meg, de elszórtan az egész Strázsahegyen érzékelhető a jelenség.

A fentiekkel együtt is a területen lévő pinceépületek döntő része rendeltetési céljának megfelelően kerül használatra (szőlő- és bortermelés, rekreáció).

Zöldterület

A Strázsahegyen kevés szabad zöldterület áll rendelkezésre. Két jelentősebb terület közé tartozik a **Szent Orbán szobor tér** és a **Kilátó környéke**. Mindkét helyen kisebb csoport fogadására alkalmas padokat és asztalokat létesítettek. A Kilátónál emellett tűzrakóhely is van. A zöldterületek nagy része a helyi flórát alkotó fajokból áll. A Kilátónál a gyep mellett néhány gyümölcsfa is található. Az Orbán szobornál a gyepszint mellett a fás szárú állományt egyöntetűen akác (*Robinia pseudoacacia*) képezi.

A fentiek mellett még több **kisebb pontszerű zöldterület** is található főként utak kereszteződésénél. Jó példa erre a Rizling dűlő közepénél fekvő hármass elágazás, ahol a gyepterületen 2 idős japán akác (*Sophora japonica*) áll.

Közlekedési terület

A tervezési területen megkülönböztethetünk szilárd és nem szilárd burkolatú, valamint földutakat. **Szilárd burkolatú utak** a frekvenciált utakon, pl. a Strázsahegyi dűlő egészén, a Rizling dűlő, a Kadarka sor és a Mendei út egy részén találhatóak. **Szilárd burkolattal nem rendelkező út** a Rizling és a Mézesfehér dűlők egy részén van. A többi útszakaszon **földút** van. Egyes helyeken kavicsszórással erősítik meg az út felszínét, hogy rosszabb időjárási körülmények között is használható legyen. Megj: turizmusfejlesztési szempontból értéknek tekinthető a Mendei út Irsai Olivér dűlő menti szakasza, ahol különleges fás-cserjés mélyút képződött.

A **csapadékvíz elvezetése** nagyon kevés helyen van megoldva, így nagyobb esőzések esetén óriási víztömeg hömpölyög le a lejtésiránnyal párhuzamos útszakaszokon. E jelenség leginkább a Bereki dűlő mentén érzékelhető, ahol hatalmas vízmosások alakultak ki. Az út mellett elhelyezkedő növényzet kapcsán megállapítható, hogy a gyepszintben zavart útszéli gyomtársulások, míg a cserjeszintben spontán cserjésedés közönséges ördögcérna jellemző. A fás állományt döntő többségében akác alkotja.

Szántóterületek

A Strázsahegy peremterületein több szántóterület is található. A kisparcellás intenzív művelésű szántókon leggyakrabban kukoricát és búzát termesztenek.

Gyep területek

A Strázsahegyen számos gyepterület található, melyek nagy része a szántóföldi művelés felhagyása után jött létre. A nemrégiben felhagyott művelés helyén leginkább **gyomtársulások jellemzőek**, de idővel megjelennek a gyepszintet alkotó értékesebb fajok is, ezáltal természet közeli gyepek alakulnak ki. A gyepterületek peremein gyakran **spontán cserjésedés** figyelhető meg.

Szőlő területek

A Strázsahegyen a fent említett, meglévő területhasználatok mellett legfőképp szőlőterületek jellemzőek. **Legnagyobb szőlőterületek az Alsó- és a Felső-Strázsan valamint a Forrás dűlőben találhatók.** A szőlőművelésnek különböző módozatai (lábon álló, alacsony kordonos és magas kordonos) terjedtek el. A szőlőskertek döntő többsége nincs elhatárolva, de egyes területeken a zártkerti ingatlanok kialakítását követően a szőlőt is kerítéssel vették körül. Jó példák erre a Locsodi út valamint a Mendei út egyes részein található szőlőskertek. Több kertben is megfigyelhető **változó összetételű gyümölcsfa** (sárgabarack, alma, szilva, dió és mandula állomány. A gyümölcsfák kisebb hányada direkt telepítés eredménye, a nagyobb hányad azonban spontán folyamatok (gyümölcsök magvainak „terjesztése” madarak által) eredményeként jött létre.

A Strázsahegy egész területén találhatóak elszórva **gyümölcsös kertek**. A kertek döntő többsége kerítéssel van körülvéve. Állományukat tekintve leggyakrabban almás, körtés és barackos kertek jellemzőek. A legtöbb gyümölcsös kert a Forrás északi részén található. Pozitív jelenség, hogy az idős állomány mellett, szép számmal **fiatal telepítések is létesültek**. A szőlőskertek és a gyümölcsös kertek egy része a kerítés helyett élő sövénnel vannak körbevéve, melyek hangulatos összképet eredményeznek a pincefalú részein.

Vízgazdálkodási terület

A tervezési területen egy jelentősebb csatorna található. A Laposhegy és a Völgykút déli részén húzódó **Nyugati övcsatorna** a Forrás egykori vizét vezette el betonozott mederben. Jelenleg a csapadékvíz elvezetésére használják. A csatorna mellett spontán fás állomány alakult ki, főként fehér nyár és fekete nyár fajokból. Kisebb foltokban nádas vegetáció alakult ki a kevésbé zavart területeken.

Itt jegyezzük meg továbbá, hogy 2005-ben a Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium Mezőgazdasági Szakigazgatási Főosztálynál **termőhelyi kataszter** szerint sorolták be a Strázsahegy-szárazhegy hegyközség szőlőterületeit. A kataszter a jelenlegi borvidékek beosztásának alapjául szolgál. Geológiai, talajtani, éghajlati és domborzati tényezők figyelembe vételével, minden egyes terület egység kapott egy pontszámot, mely alapján megállapították a szőlőtelepítésre való alkalmasságot (hazánkban az I. és II. osztályba sorolt területek alkalmasak szőlőtelepítésre). A kataszterezés másik célja, hogy a művelésre alkalmatlan területeken területhasználat váltást érjenek el. A fentiek alapján az **összes felvételi egység (19 db, összesen 1247 ha) II/1. osztályba került. A területek átlagos pontértéke 276**. A Strázsahegy pontszáma 261 és 295 között, míg a Szárazhegyi rész pontszáma 249 és 275 között van. Ebből látható, hogy a nagyüzemi szőlők termőhelye az átlagosnál gyengébb, míg a pincefalú termőhelyeinek többsége az átlagosnál jobb.

1.2.2. A pincefalú építészeti jellemzői, pincetípusok

Jelenleg a Strázsahegyen **mintegy 960 pince található összefüggő pincefaluban**, a szőlőterületektől elkülönült pincék ma is a hangulatos családi-baráti borozgatások, összejövetelnek legfőbb színterei. A löszös, kötött talajba épült pincetömböket hagyományosan az építéskor általában kiemelték, majd a boltozás elkészítése után visszatemették és a többségük elé prэшázatot is emeltek. Az így létrejött **gádorok** sora adja a pincesorok egyes részein megfigyelhető sajátos „bakhatást”. Egy 1995-ös tanulmány szerint a pincefaluban 98 építészeti érték, eredeti állapotát megőrzött, valamint 132, részben már átalakított, ugyanakkor építészeti értéknek tekinthető épület található. A tanulmány megállapítja, hogy **az összes épület 2/3-a, amennyiben eredeti stílusukban újítták fel, építészeti értéket hoz létre** és helyreállítja a terület harmonikus képét, egységét. A felmérés szerint az épületek 1/5-e ugyanakkor elhanyagolt, rossz állagú vagy romos épület, melyek többsége helyreállítva ugyancsak az értékesebbek közé tartozna.¹ Ha alaposabban szemügyre vesszük, láthatjuk, hogy az összhátásában többé-kevésbé egységesnek tűnő pincefalú épületei hat típusba sorolhatóak (3. ábra).

3. ábra: A Strázsahegyi pincefalú épülettípusai



Forrás: A.D.U. Építész Iroda Kft. 1995.

A tanulmány szerint a Strázsahegyen az alábbi **3 magterület** különíthető el:

- a.) Kadarka, Sárfehér sor (Felső Strázsa)
- b.) Irsai Olivér dűlő, Burgundi és Kövidinka sor (Alsó és Felső Strázsa mentén)
- c.) Alma, körte, Málna, Piszke, Ribizli, Mogyoró, Mandula, Fenyves sorok, Meggy dűlő (Alsó Strázsa)

¹ A.D.U. Építész Iroda Kft.: *Monor – pincesorok (Megújítás és rendezés)*, Budapest, 1995

A terület átfogó vizsgálata alapján azonban **további 2 olyan magterület** is megfigyelhető, ahol épített értéket képviselő pinceépületek nagyobb arányban előfordulnak:

- Akácos, Gesztenye, Nyárfa, Bodza, Hársfa és Juhar sorok (Alsó Strázsa)
- Kármentő, Donga, Abroncs, Töltike, Csap, Kénlap, Csomoszló, Présház, Dugó, Prés, Kád sorok (Téglagyári pincék)

Önmagában nem, a Strázsahegy egészét tekintve azonban több olyan **egyedi épített tájérték** is megfigyelhető melyek a pincefalú karakteréhez szervesen kötődnek:

- A Hegy védőszentjeként aposztrofált Szent Orbán szobrok a vele azonos nevű téren, és az Irsai Olivér dűlő mentén;
- Felújításra szoruló kerek kutak;
- Mendei úti és Rizling dűlő menti mélyutak.

1.2.2. Infrastrukturális állapot

A terület jellegéből adódóan infrastrukturális helyzete és a felmerülő igények és lehetőségek jelentős eltérést mutatnak a város egészéhez képest.

Közlekedési infrastruktúra

A terület mezőgazdasági besorolású, ennek megfelelően valamennyi pince magánemberek tulajdonában áll, a közterület, így a pincék közötti utak pedig **részben önkormányzati tulajdonban állnak, részben tulajdonilag nem rendezettek**. Ez utóbbiak spontán módon kialakult, az egyes ingatlanokon áthaladó, nem számozott földutak. Az utak csak kisebb részben szilárd burkolatúak, többségében nem portalanítottak, illetve földutak. **Szilárd burkolatú** utak a Strázsahegyi dűlő egésze; a Rizling dűlő, a Kadarka sor és a Mendei út egy része, **nem szilárd burkolatú** utak a Rizling és Mézesfehér dűlő egyes részein találhatóak, a többi közlekedést szolgáló út földburkolatú.

A terület ***gépjárművel való megközelíthetősége mindezek miatt nehézkes***, rossz időjárási körülmények között sokszor lehetetlen. A pincesorok közötti utcák jó időjárási és útviszonyok esetén is csak nehezen járhatóak. A helyi pincetulajdonosok időnként ***kavicsszórással*** próbálják megerősíteni a területük menti utakat. Megjegyezzük továbbá, hogy ***a forgalom rendje sem szabályozott***, nagyobb járművekkel (pl. turistabusz) a terület jelenleg nem feltárható. ***A területen járdahálózat, burkolt közterületek valamint kijelölt parkolóhelyek nincsenek.***

Közműhálózatok

A tervezési területen át egy gázvezeték halad keresztül K-Ny irányban. A terület jellege és funkciói miatt a ***vezetékes gáz kiépítése nem releváns*** elvárás, a fűtés biztosítása csak egyedi jellegű (pontoszerű) megoldásokat feltételező.

Jelenleg közép feszültségű elektromos vezeték mindössze a Völgykút és a Felső-Strázsa nyugati részein halad át. E tényből következőleg a Strázsahegyi fejlesztések egyik jelentős akadálya a vezetékes áram, így a ***közvilágítás hiánya*** is. Megfigyelhető továbbá, hogy a kiépített közvilágítási hálózaton is jórészt hiányos, vagy elavult lámpatestek találhatóak.

A Strázsahegy egészén ***kiépítetlen a víz- és szennyvízhálózat***. A pincefaluban ***egyedi fúrt kutak*** biztosítanak vizet, a szennyvíz is helyi szikkasztókkal történik. Ez utóbbi említésre érdemes környezeti szennyező forrásként is értékelendő, tekintettel arra, hogy e ***szikkasztók döntő része bizonyosan nem zárt rendszerű***. Vezetékes víz a területre felvezető utak végén találhatóak, azok továbbépítése helyi vízi közmű társulások keretében lehetséges. Itt jegyezzük meg, hogy a vezetékes víz hiánya a turisztikai fejlesztések egyik meghatározó akadálya, paradox módon ugyanakkor a Strázsahegy szociális lakóövezetté fejlődésének is jelentős gátja.

A területen vezetékes telefonos, illetve kábel TV hálózat nincsen kiépítve, erre irányuló igények sem jelennek meg.

1.2.3. Ingatlanpiaci jellemzők

Korábban Monoron az a mondás járta, hogy nem lehet igazi monori, akinek nincs szőlője, így pincéje a Hegyen. Általában elmondható, hogy a pincék többsége ma is monoriak tulajdonában van és elsősorban eredeti funkcióinak megfelelően kerül hasznosításra. E pincék döntő része elsősorban rekreációs színtérként funkcionál, saját célú szőlő- és borfeldolgozásra szolgál. Az elmúlt évtizedekben a területen folyamatosan épültek „pincék” kifejezetten rekreációs céllal is. Ezen üdülő jellegű ingatlanok rendszerint tájidegen építkezési jegyeket hordoznak magukon, épített értéket nem képviselnek. Értékesítési szempontból mégis relatíve kedvező pozícióban vannak, hiszen funkcionálisan lakhatásra is inkább alkalmasak, mint a hagyományos pinceépületek.

A pincék ingatlanforgalmáról általában elmondható, hogy **alacsony volumenű és kínálati jellegű**. Ma még egyáltalán nem jellemző, hogy pincét valaki befektetési céllal vásárolna, ugyanakkor sokan inkább megszabadulnak a rendszerint családi örökségként továbblépő pincéktől. A pincék általános **árszínvonalát nyomott**, jellegtől, állapottól, nagyságtól és elhelyezkedéstől függően 400eFt és 10 M Ft között cserélnek gazdát. Évente 5-10 jelentősebb felújítás, új építés valósul meg, ezek az értéknövelt pincék általában az ingatlanpiacon viszont nem jelennek meg, magáncélú fejlesztések.

Az ingatlanok alulértékeltsége miatt a területen folyamatosan kelnek el pinceépületek, illetve üres ingatlanok úgy, hogy azokat új tulajdonosaik már egyértelműen **lakhatási céllal kívánják hasznosítani**. A terület besorolása szerint lakáscélú használat nem megengedett, az önkormányzat állandó lakcímmel senkinek nem jegyzi be a Strázsahegyen lévő ingatlanát. Ennek ellenére tény, hogy a terület ma is **a hátrányos helyzetű, lecsúszó társadalmi csoportok egyik kiköltözési célpontja**. Sajnálatos tény, hogy a strázsahegyi ingatlanokat nem csak magánemberek, de gyakran **ingatlanközvetítő vállalkozások** is úgy hirdetik, hogy azok állandó lakhatásra is alkalmasak.

Megjegyezendő továbbá, hogy míg a korábbi évtizedekben inkább a helyi cigányságból kerültek ki a betelepülők, addig ma már a város és a térség egészének elszegényedő roma és nem roma lakossága adja a legfőbb utánpótlást. Összefoglalóan elmondható, hogy a folyamat **ma még nem tömeges jellegű, kezelhető szociális problémaként jelentkezik**,

ugyanakkor annak intenzívebbé válása alapvetően határozza meg a terület egészének fejlődését (lásd forgatókönyvek).

1.2.4. A szőlő- és bortermelés jellemzői

Monoron és térségében a szőlő- és bortermelés egészen a XV. századig nyúlik vissza. Az 1945-ös földosztást követően mintegy 300 család jutott szőlőterülethez. Az 50-es évek kollektivizálásaival a szőlőművelés a helyi TSZ keretei között zajlott, 1976-tól a Kossuth MGTSZ neve fémjelezte a helyi és térségi bortermelést. Ma a TSZ területeinek döntő részén a Ker-Bor Kft. gazdálkodik, a Strázsahegyen pedig magángazdaságok működnek. A bortermeléssel foglalkozók többsége mindössze 10-15 hektoliter bor előállítására van berendezkedve.

A Strázsahegy (és Szárazhegy) **fajtaválasztéka széleskörű**, domináns szőlőfajta nem jellemző, **számos hungaricum szőlőfajta** is megtalálható.

A rendszerváltás előtti gazdálkodási jellemzők még ma is alapvetően határozzák meg a terület széles fajtaválasztékát. A hatvanas évektől a Monor környéki dűlőkben, kiemelten a Monorierdő részét képező Szárazhegyen, intenzív, **több ütemben megvalósuló szőlőtelepítés** is történt, részben a Kossuth Tsz, részben a Monori Állami Gazdaság szervezésében. Jó minőségű borokat adó **csemegeaszőlő** (Chassla, Glória-Hungária, Csabagyöngye) és **borszőlő** (Kadarka, Pozsonyi fehér, Sárfehér, Olaszrizling majd Irsai Olivér, Ottonel muskotály, Rizlingszilváni, Jubileum '75, Kékfrankos és Zweigelt, Csertői Fűszeres) fajták kerültek telepítésre. Ezeket a szőlőket az akkori szovjet piacokra, tömegtermelésre szánták. Itt jegyezzük meg, hogy a Szárazhegyen a **KERBOR Kft. ma mintegy 700 hektáron gazdálkodik**, a fajtaválasztékot a Csertői fűszeres, Rajnai- és Olaszrizling, Zöldvelteleni, Rizlingszilváni, Karát, Chasselas, Ottonel Muskotály, Kékfrankos, Zweigelt, Kadarka, Kékoportó, valamint kis mennyiségben csemegeaszőlők adják.

A kisebb családi borászatokra is jellemző a széles fajtaválaszték, ugyanakkor **a szőlő mintegy 4/5-e egyértelműen újratelepítésre szoruló öreg tőke**. A szőlők **döntő többsége kordonos művelésű**, kis számban azonban lábon álló szőlőterületekkel is találkozhatunk.

1.3. A külső tényezők és trendek bemutatása

1.3.1. Magyarország borvidékei, a bortermelés legfőbb jellemzői

A történelmi borvidékek nagy része több évszázados múltra tekint vissza, a mai magyar borkultúra pedig alapvetően a paraszti és az úri-polgári, egyházi nagybirtokos szőlő- és bortermelési tradíciókon nyugszik.

Magyarországon jelenleg **22 borvidék** található, ezek közül 15 a Dunántúlon, 4 Észak-Magyarországon, 3 pedig az Alföldön terül el, mely utóbbi három borvidék területét tekintve domináns, a teljes hazai bortermő vidék 45 %-át teszi ki. Az, hogy az ország relatíve kis méretéhez képest ilyen sok borvidék és ahhoz kötődő változatos borkínálat található, alapvetően a változatos klimatikus és talajviszonyoknak valamint az évezredek borkultúrájának köszönhető. Ezzel együtt az elmúlt években folyamatosan napirenden van a borvidékek összevonásának kérdése. Ma már létezik ugyan egy regionális rendszer ám ennek legitimitása és működési lehetőségei még korlátozottak. Pl. Egemek, Somlónak vagy Villánynek nem érdeke betagozódni egy nagyobb szervezeti egység alá. A Községi Bormarketing Stratégia (2009-2013) szerint a megoldás a még kezdeti stádiumban lévő többszintű rendszer lehet, melynek egyik fontos eleme az eredetvédelem (DHC).

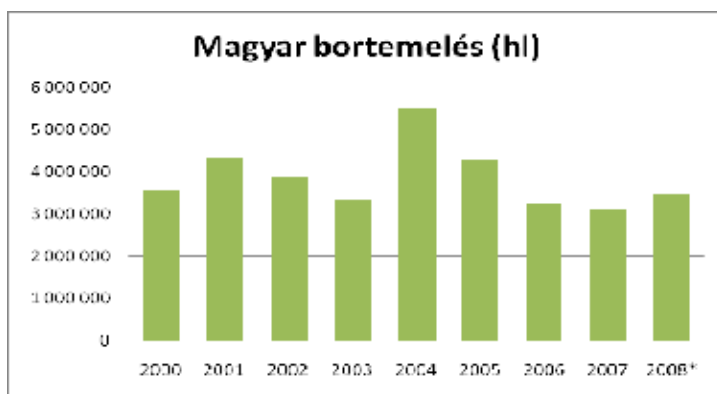
4. ábra: Magyarország Borvidékei



Forrás: www.amc.hu

Tény, hogy ma a magyar borászat csak csekély súllyal jelenik meg a világban. A szocializmus évtizedeiben Magyarország még európai léptékkal mérten is meghatározó bortermelő ország volt, a rendszerváltást követően a **keleti piacok összeomlása** miatt azonban visszazuhan a nagy tömegben előállított, alacsony minőségű tömegborok iránti kereslet. Az elmúlt időszakban **évjárattól függően 3-3,5 M hektoliteres termelési átlaggal a világtermelés mintegy 1,2%-át teszik ki a hazai borok**. Az ültetvények **átlagos hozama 45 hl/ha körüli**, a minőségi és az asztali/tájborok aránya a termelés mintegy 50-50%-át teszik ki. Bár az elmúlt években folyamatosan nőtt a vörösborok aránya, még ma is a **fehérszőlők a dominánsak**, mintegy 65%-át adják a termelésnek.

5. ábra: Bortermelés Magyarországon 2000 - 2008 (hl)



Forrás: Közösségi Bormarketing Stratégia (2009-2013)

6. ábra: A magyar borágazat SWOT analízise

Erősségek	Gyengeségek
• óvilági gyökereken újvilági lendülettel újjászületett bortermelés, • széles termékpalletta, borkülönlegességekkel, a világpiac számára ismeretlen fajtákkal, egyedi, markáns karakterű termékekkel • a közép-európai régió legjobb bora • jelentős belföldi fogyasztás • kedvező változások a hazai fogyasztás szerkezetében • növekvő belföldi árak • növekvő turizmus • erősödő termelői háttér	• alacsony színvonalú fogyasztási kultúra • borvidékek, borrégiók közötti nézetkülönbségek, saját utak erőltetése • a sok is kevés (közösségi bormarketing források) • a kommunikáció hiánya – Korlátozott eszközök és gyenge érdekérvényesítési képesség • regionális antipátia • imidzstelenség, arctalanság • ismeretlenség és „el nem ismertség” • ágazati stratégia hiány, gyenge minőség-ellenőrzési rendszer
Lehetőségek	Veszélyek
• néhány megkülönböztetésre érdemes szőlőfajta • borturizmus • közösségi bormarketing: magyar bor, mint közös márka • fejlődő borkultúra • a magyar bor, mint az ország és a hazai agrárium referenciaterméke	• szürkegazdaság • a hiper / szupermarket, és hard diszkont láncok növekvő túlsúlya a belföldi forgalomban • az import dinamikus növekedése

Forrás: Közösségi Bormarketing Stratégia (2009-2013)

1.3.2. A Kunsági Borvidék legfőbb jellemzői

A magyar borrhéió közül a Kunsági Borvidéket is magában foglaló **Duna Borrhéió** a legnagyobb kiterjedésű. **Szélsőséges időjárás jellemzi**, Száraz, meleg nyár, sok napsütéssel, valamint hideg, száraz tél, gyakori tavaszi és őszi fagyokkal.

A Borrhéió területi megoszlása

Kunság	24 393 ha
Csongrád	1 955 ha
Hajós-Baja	2 218 ha
Összesen	28 566 ha

A Kunsági Borvidéket a bortörvény az alábbi 6 körzetre osztotta:

- Bácskai
- Cegléd-Monor-Jászsági
- Kecskemét-Kiskunfélegyházi
- Kiskőrös
- Kiskunhalas-Kiskunmajsa
- Tiszamenti

A Kunsági Borvidék **fajtakínálata bőséges**, a korábban inkább csak asztali borokat adó borvidéken ma már számos borászatban állítanak elő magas minőségű borokat, lásd Frittmann Jánost választották az év bortermelőjévé 2007-ben. A borvidék jellemző fehérborai az Izsáki, Ezerjó, Cerszegi fűszeres, Kövidinka, Rizlingszilváni, Olaszrizling, Kunleány, Rajnai rizling, Kunleány, Arany sárfehér, kékszőlői pedig a Kékfrankos, Zweigelt, Kékoportó, Bíbor kadarka, Cabernet franc, Cabernet savignon.

1.3.3. Borturisztikai trendek és lehetőségek

Idegenforgalmi szakértők szerint Magyarországon az egészségturizmus mellett a borturizmus állhat a legnagyobb fejlődés előtt. Ma még **Magyarországon a helyben értékesített bor aránya csak mintegy 10%-os**, szemben az európai bortermő vidékeinek 20-40%-os arányával.

Az elmúlt évek borturisztikai trendjei szerint a **legnépszerűbb helyszín Villány**, ám mind több jelentős beruházás van országszerte a borra alapozott vendéglátás terén. Villányban a tavasztól késő őszig tartó szezonban nem ritka, hogy 30-40 ezer borturista lepi el a pincészeteket, a vendégek többnyire egy-két éjszakát is ott töltenek. Mára már a turisták száma annyira megnőtt, hogy a folyamatosan növekvő szálláslehetőség ellenére sem egyszerű Villányban szobát találni. Villány óriási előnye más borvidékekhez képest, hogy **kis területen helyezkedik el**, ennek megfelelően **a szolgáltatások jól koncentrálhatóak** (megj.: ez az egyik legnagyobb előnye a Strázsahegynek is!) A villányi borvidék ismertségéhez nagymértékben hozzájárult, hogy 1994-ben megalakult a **Villány-Siklói Borút**, amely az első ilyen jellegű szerveződés Magyarországon. A borútat egy olyan koncepcióval alapozták meg, melynek lényege, hogy a villányi látogatás ne csak a borkóstolásról szóljon, hanem **komplex élményt és színvonalas szolgáltatásokat kínáljon** a turistáknak a kiváló panzióktól és szállodáktól kezdve, a kulturális rendezvényeken át, a borversenyekig, fesztiválokig. Azzal együtt, hogy a villányi borok lényegében minden kereskedelmi lánc polcain folyamatosan megtalálhatóak, **a helyi értékesítés aránya ma is mintegy 90%-os**. Mindez visszaigazolja a borturizmus bevételtermelésben játszó fontosságát.

A borturizmus fejlődése **sokszor egyetlen ember, vagy egy szűk társaság aktivitásán múlik**. Így emelkedett fel néhány év alatt lényegében a semmiből a burgenlandi borturizmus, és így indultak el a hazai **borturizmus zászlóshajó rendezvényei** is, lásd például soproni Kékfrankos nyár Fesztivál, vagy az Etyeki pincefesztivál.

A borturizmushoz kötődő fejlesztések **lényegében valamennyi borvidéken beindultak**, a borturizmusban rejlő potenciált még azonban aligha használják ki, és további jelentős marketing és szervező munka szükséges a sikerhez. (Megjegyzés: alapvetően ezt és a kapcsolódó infrastrukturális fejlesztéseket segíti elő a Bormarketing kht. regionális pályázata is, lásd strázsahegyi borászati tanösvény támogatása.)

1.4. A Strázsahegy jelenlegi ismertsége, elismertsége

A helyiek előtt általánosan elfogadott, hogy a Strázsahegy egy valódi kincs, melynek ismertsége és elismertsége jelenleg meg sem közelíti azt a szintet, mely adottságaiból adódóan elvárható lenne. Ma még a Strázsahegy **nincsen az országos köztudatban**, a **borászattal foglalkozó szakmai körökben is alig ismert bortermő terület**. Általános probléma, hogy maga a Kunsági borvidék egésze sem rendelkezik még mindig megfelelő elismertséggel.

Általában elmondható, hogy egy terület ismertetése hosszú és tervszerűséget megkövetelő folyamat (megj.: ezért készül ez a fejlesztési alapidokumentum is). Az elmúlt 10 évben a korábbiakhoz képest **jelentős lépések** történtek:

- Az ország 25. borrendjeként megalakult a Strázsa Borrend;
- már a helyi lakosság igényein is túlmutató évente megrendezendő rendezvények kötődnek a Hegyhez;
- A monori borok rendre részt vesznek és jól szerepelnek a regionális és országos versenyeken;
- A helyi borászok szakmai kapcsolatrendszere széleskörűvé vált;
- Interneten könnyen elérhető, minőségi honlap áll rendelkezésre;
- Kifejezetten a borturizmus fellendítésére 2008-ban megalakult a Monori Borút Egyesület.

A fentiekén túl hangsúlyosan emeljük ki, hogy 2008-ban megalakult a **Strázsa-Felső-Tápió Vidékfejlesztési Közösség**, mely nem csak hogy nevében hordozza a Strázst, de jelentős a marketing célokat és minőségfejlesztést szolgáló pénzügyi forrásokat is előteremthet a Strázsahegyi fejlesztésekhez.

1.5. Fejlesztési célú források, pályázati lehetőségek

A külső fejlesztési célú források esetében elsősorban az EU által társfinanszírozott programok veendők számba. Az EU támogatások két fő támogatási csatornája az Új Magyarország Fejlesztési Terv keretében szétosztott ún. Strukturális Alapok és az Európai Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Alap. Az EU támogatáspolitikáját szigorú **programozási rendszer** alapján, úgynevezett tervezési ciklusok szerint valósítja meg. A szervezet jelenlegi hétéves tervezési ciklusa 2007-13-ra határozza meg a támogatási alapelveket és irányszámokat. Magyarország ez alatt a 7 év alatt 22,4 milliárd eurós uniós támogatásban részesülhet, mely a vidékfejlesztési támogatásokkal együtt **mintegy 8.000 Mrd Forint EU fejlesztési forrás** megjelenését jelentheti.

1.5.1. Az Új Magyarország Fejlesztési Terv (UMFT)

Az Új Magyarország Terv (UMFT) alapján **15 ágazati és regionális jellegű Brüsszel által jóváhagyott operatív program készült**. Valamennyi operatív programhoz kötődően **2 éves akciótervek** készülnek, melyek alapján az egyes Intéző Hatóságok, illetve közreműködő szervezeteik a konkrét pályázataikat két éves akciótervek szerint írhatják ki. Az akciótervek több száz központi és nyílt pályázati felhívást tartalmaznak. Jelen koncepció készítésekor még folyamatban volt a legtöbb 2009-2010-es akcióterv kidolgozása.

7. ábra: Az ÚMFT szerkezete



A Strázsahegyi fejlesztésekre UMFT-s források alapvetően a **Közép-Magyarországi Regionális Program** keretében nyerhetők el alapvetően az alábbi két prioritás keretében:

- 2. prioritás – A versenyképesség keretfeltételeinek fejlesztése
- 3. prioritás – A régió vonzerejének fejlesztése

9. ábra: KMOP forráslehetőségek 2009-2010-es akcióterv szerint

Prioritás	Tématerület megnevezése	Várható források 2009-2010
2	Közúti elérhetőség javítása	3,8 Mrd
2	Kerékpárutak építése	2,2 Mrd
2	Közösségi közlekedés fejlesztése	2 Mrd
3	Versenyképes turisztika (aktív turizmus, kulturális és örökség turizmus)	1 Mrd
3	Turisztikai fogadóképesség (szálláshely, desztináció-menedzsment szervezetek)	1 Mrd

Forrás: www.kozpontiregio.hu, saját szerkesztés

1.5.2. Új Magyarország Vidékfejlesztési Program (UMVP)

Az UMVP az UMFT-vel párhuzamosan 2007-2013 közötti időszakban futó Nemzeti Vidékfejlesztési Program. Az UMVP intézkedésein keresztül mintegy 1300 milliárd forintnak megfelelő támogatás hívható le, jórészt az agrárium versenyképességét javító, illetve a természeti és a vidéki épített környezet értékeinek megőrzését célzó beruházásokra. Az UMVP 4 tengely mentén támogatja a fejlesztéseket, a Strázsahegyi fejlesztések kapcsán pedig **3. tengely és a 4. tengely, az ún. LEADER program** célkitűzései a relevánsak.

a.) III. tengely: A vidéki élet minősége és a vidéki gazdaság diverzifikálása

Széleskörű pályázati lehetőség, melyre egy évben 3 alkalommal van lehetőség. Elnyerhető támogatás mértéke 65-100%, max. 200e Euro.

Célterületek:

- turisztikai tevékenység ösztönzése
- Képzési támogatás
- Falumegújítás
- Vidéki örökség megőrzése

b.) 4. tengely LEADER

A program lényege, hogy a helyi fejlesztési elképzelések rendszerbe szedve, lényegében a helyi közösség által meghatározott célok szerint ítéltethők meg. A 2008-ban megalakult Strázsa-Felső-Tápiómente Vidékfejlesztési Közösség fejlesztési programjának egyik meghatározó területe a borturizmus fejlesztése. A program elindulása 2009-ben várható.

Fontos, hogy Monor Város Önkormányzata nem, csak a Strázsahegyen székhellyel, vagy telephellyel működő szervezetek és magángazdálkodók pályázhatnak!

1.5.3. Egyéb EU és kapcsolódó támogatások

A két fenti alap mellett van mód EU finanszírozású pályázatok benyújtására az ún. **Közösségi Kezdeményezések** keretében is. Ezek rendszerint komplex és nagyobb szabású projektek támogatását teszik lehetővé. Ilyen program például az Interreg, mely határon átnyúló projektek megvalósítását teszi lehetővé. Mivel ilyen projekttel a középtávon nem számolunk, ezek ismertetésétől eltekintünk.

1.5.4. Nemzeti Civil Alapprogram

Az Országgyűlés 2003. június 23-án fogadta el a Nemzeti Civil Alapprogramról szóló 2003. évi L. törvényt, melynek fő célja a civil szervezetek pályázati támogatások útján történő támogatásával azok működésének megerősítése, a civil szektor fejlődésének elősegítése. Az Alapprogramból támogatásban részesülhetnek mindazok a Magyarországon nyilvántartásba vett magánalapítványok és társadalmi szervezetek (ide nem értve a munkaadói- és munkavállalói érdekképviselőket, pártokat és biztosítóegyesületeket), amelyek legalább egy éve ténylegesen működnek. 2004 és 2006 között közel 27 ezer pályázat megvalósításához járult hozzá az NCA mintegy 19 milliárd forint értékben.

Ma egyértelműen ez a legfontosabb, a **működési költségeket is finanszírozó** pénzügyi forrás a civil szervezetek számára. Működési költségeit már ma is részben innen fedezi a Monor Környéki Strázsa Borrend.

1.5.5. Nemzeti Kulturális Alap

A Nemzeti Kulturális Alapot a Magyar Országgyűlés 1993-ban az 1993. évi XXIII törvény megalkotásával hozta létre. A Nemzeti Kulturális Alap célja a nemzeti és az egyetemes értékek létrehozásának, megőrzésének, valamint hazai és határon túli terjesztésének támogatása. Az Alap támogatja többek között a kulturális ágazatot érintő évfordulókat, fesztiválokat, hazai és külföldi rendezvényeket; illetve az épített örökség védelmével kapcsolatosan tevékenységeket is.

Az NKA segítségével alapvetően a **kulturális jellegű borászati rendezvények támogatása lehetséges**, lásd például az Etyeki borfesztivál 2008-as támogatása.

1.5.6. Agrármarketing Centrum / Bormarketing Kht

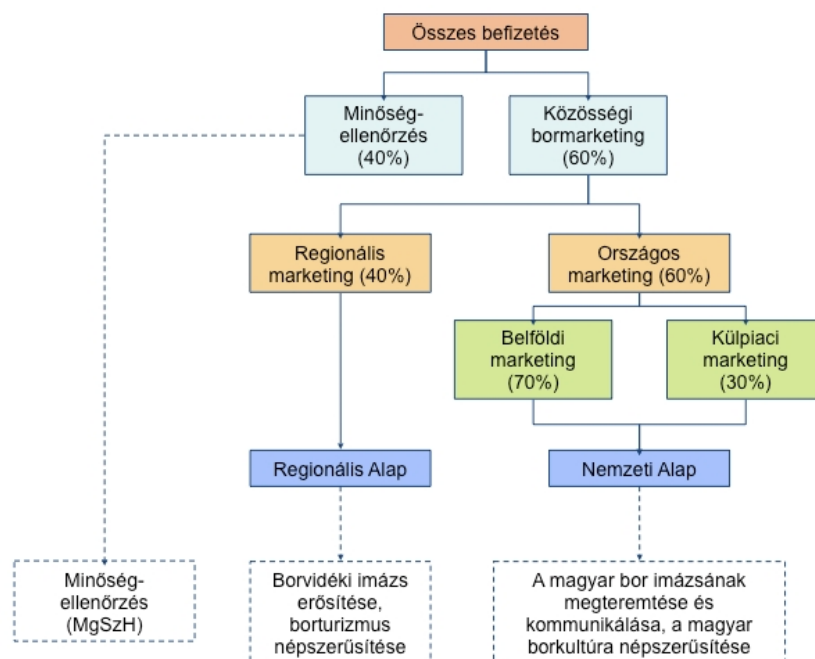
A Magyar Bormarketing Kht. 2005-ben alakult azzal a céllal, hogy egy szakmai szervezetbe tömörítse a hazai borászati ágazat szereplőit, és azok marketing és értékesítési tevékenységeihez kapcsolódó érdekeit képviselje, érvényesítse. Küldetése, hogy központi szerepet töltsön be a magyar borágazat marketing-menedzsment feladatainak meghatározásában és megvalósításában.

A 2007 tavaszán módosított bortörvény alapján a jövedéki adóból átalakított, a hazai árutermelő borászatok által befizetett **8 Ft/l forgalomba-hozatali járulék** bevételeinek 60%-a, **évi mintegy 750 millió Ft fordítható közösségi bormarketingre.**

Az évente meghirdetésre kerülő bormarketing pályázat az egyes borvidékek mérete alapján határozza meg a támogatási kereteket, ennek megfelelően a Kunsági Borvidék különösen kedvező helyzetben van. A **Regionális Alap** 2008. évi pályázatán a Monor Környéki Strázsa Borrend konzorciumban 2 másik szervezettel mintegy 8 M Ft-ot nyert el marketingre, elsősorban egy borvidéki tanösvény létrehozására.

Hasonlóan a korábbiakhoz, a közvetlen Strázsahegyi marketingfejlesztésekhez 2009-ben és várhatóan a későbbi években is a Regionális Alap adhat támogatást. Az ország egészére nézve, **terv szerint 2009-ben 285M Ft áll majd rendelkezésre.**

10. ábra: A közösségi bormarketing stratégia forrásterve 2009.



Forrás: Közöségi Bormarketing Stratégia (2009-2013)

1.5.7. Banki hitelek

A magyar bankok fejlesztési hitelei széleskörűek. E fejezetnek nem célja a potenciális hiteltermékek ismertetése, cél csak annak felvillantása, hogy egy-egy fejlesztés során célszerű a banki termékek áttekintése is. Kiemeljük, hogy vannak igen kedvező kondíciókkal bíró **állami/EU kamattámogatással futó hiteltermékek** is. Megemlítjük továbbá, hogy Monor és Vidéke Takarékszövetkezet kifejezetten az UMVP források elnyerésével megvalósuló projektekhez kidolgozott hitelterméket is ajánl az érdeklődőknek.

1.6. A fejlesztés szervezeti és intézményi keretei

A Strázsahegyi fejlesztések alapvetően az alábbi körhöz köthető:

- Helyi pincetulajdonosok (vállalkozói, vagy magánformában)
- Települési önkormányzat
- Helyi civil szervezetek
- Strázsa-Szárazhegy és Gomba-Bénye Hegyközségek

1.6.1. Helyi pincetulajdonosok

A helyi pincetulajdonosok fő feladata az ingatlanuk **jó gazda** módjára való kezelése. Ahogy a célcsoportok elemzésénél bemutatásra kerül, a pincetulajdonosok két tábora különíthető el. Többségük középtávon bizonyosan csak **saját célú bortermelésben és rekreációban érdekelt**. Rájuk a fejlesztések során inkább csak közvetetten lehet számítani, és elsősorban a saját portájuk rendbetétele kapcsán. A **fejlesztésekben aktívan részt vevő pincészetek** döntő része azok közül kerülhet ki, akik a borturizmusba közvetlen bekapcsolódást is terveznek. A Strázsahegyért aktívan tenni akaró pincetulajdonosok többségükben tagjai és/vagy a Borrendnek, illetve a Monori Borút Egyesületnek. E szervezeteken keresztül fejlesztési szándékaikat, elvárásaikat artikulálhatják, az egyéni fejlesztéseken túl a Strázsahegy egészének fejlesztésében aktívan részt vehetnek. A pincetulajdonosok egyéni gazdálkodóként vagy vállalkozóként egyaránt indíthatnak borturisztikai fejlesztéseket, elsősorban a fent ismertetett UMVP programjai keretében. Terv szerint a következő 5 évben 15-20 pincészet pályázhat közvetlen EU támogatásokért.

1.6.2. Monor Város Önkormányzata

Általában elmondható, hogy a Strázsahegyi fejlesztések egyszerre kezelendők általános településfejlesztési és borturizmus fejlesztési kérdésként. Ennek megfelelően Monor Város Önkormányzata kulcspozíciót tölt be, szerepe és feladata pedig alapvetően az alábbiakra terjed ki:

Tervezés, szabályozás, ellenőrzés, szankcionálás

Az Önkormányzat évekkel ezelőtt létrehozott egy bizottságot, mely a pincefalu védett területein épülő létesítmények anyag-, forma- és színvilágát hivatott felülvizsgálni az építési engedély kiadása előtt. Célja, hogy csak olyan épületek épülhessenek, melyek illenek a pincefalu egységes építészeti karakterébe. (Megjegyzés: a Bizottság munkája látványos eredményeket nem hozott, ugyanakkor, a jövőben kiemelten fontos lenne egyfajta Strázsahegyi terv tanács létrehozása.)

Az Önkormányzat **a HÉSZ alapján szigorú elvárásokat fogalmazhat meg** a Strázsahegyi fejlesztésekkel kapcsolatosan. A fejlesztéseknek keretet adó HÉSZ lényegében bármikor módosítható, mely ugyanakkor fokozott körültekintést igényel. (A módosítás akár kontraproduktív eredményeket is okozhat.)

Infrastrukturális fejlesztések megvalósítása

A területen lévő infrastrukturális fejlesztések (úthálózat, közművek) alapvetően csak önkormányzati megvalósításban, vagy koordinációban (pl. víziközmű társulás) oldhatóak meg. A fejlesztések a **településrendezési eszközök mentén** és a **források rendelkezésre állásának függvényében** valósulhatnak meg. Az infrastrukturális projekteknél kiemelt szerepe van a pályázati forrásoknak.

Kiemeljük, hogy az önkormányzat a területen több forgalomképes, ám egyáltalán nem kihasznált ingatlannal is rendelkezik. Ezek az ingatlanok vagy közvetlen önkormányzati fejlesztések alapját képezhetik, vagy hasznosításra átadhatóak illetve eladhatóak.

koordináció, érdekegyeztetés

A Strázsahegyi fejlesztések sikere azok komplexitásában és összehangoltságában rejlik. Mint minden fejlesztésnek itt is jelentkezhetnek ellenérdekeltségek, lásd például a borturizmusban érdekeltek, illetve a Hegyen csak rekreációs céllal jelen lévő pincetulajdonosok, vagy a területen lakáscélú pincehasználók között.

Itt említjük meg továbbá az Önkormányzat által alapított **Vigadó Non-profit Kft-t**, mely ma már a város kulturális és rendezvényszervezésének meghatározó szervezete. A Vigadó ahogy eddig is, a jövőben is helyet adhat a borral és a Strázsa-heggyel kapcsolatos rendezvényeknek, összejöveteleknek.

1.6.3. Helyi civil szervezetek

Monor Környéki Strázsa Borrend

2000. februárjában a Monori József Attila Gimnázium és Szakközépiskola épületében 39 alapító tag megalapította Magyarország 25. borlovagrendjét. Az alapítás célja a borvidék hagyományainak ápolása, mindezt a lovagi erények gyakorlásával: hűséggel, odaadással és mértékletességgel. Az alapítók célul tűzték, hogy a tájegység borainak fajta-, eredet-, és hírnévvédelmével foglalkozzanak, hogy e vidék italát széles körben megismertessék, népszerűsítsék; és a szőlőművelés tradícióit ápolják.

A Borrend az elmúlt években a város meghatározó civil szervezete és a Strázsahegyi fejlesztések motorjává vált. 2008-ban konzorciumi formában sikeresen pályázott az ország első borászati tanösvényének megvalósítására, mely egyik alapja lehet a turizmus fejlődésének is.

Monori Borút Egyesület

A monori borturizmus fellendítésére létrehozott egyesület példátlan összefogás eredménye. A szervezet alapító tagjai között 21 természetes személy és 10 jogi személy található, az alapító tagok száma várhatóan az első tagfelvétel lezárásáig (2009. 03.31.) várhatóan tovább bővül. Az Egyesület tagjai közé lépett többek között Monor Város Önkormányzata, a Környezetvédelem Monorért Egyesület, a Monorért Baráti kör, a Monori Strázsák Néptánc Egyesület, a Strázsa Borrend, Strázsa-Szárazhegyi és a Bénye-Gomba Hegyközségek is.

A Borút Egyesület fő feladatai:

- Monori Borút kialakítása;
- idegenforgalmi szolgáltatások fejlesztése;
- borturizmus infrastruktúrájának kialakítása;
- a Kunsági borvidék hírnevének öregbítése;
- kapcsolatépités hazai és nemzetközi borutakkal;
- programcsomagok kialakítása;
- közös marketing feladatok ellátása;
- képzések, tanulmányutak szervezése;
- tanácsadás;
- minősítési rendszer kidolgozása és alkalmazása;
- pályázati segítségnyújtás, közös pályázatok;
- tagok érdekvédelme;
- Kapcsolattartás és együttműködés más fejlesztési szervezetekkel.

A városban több olyan egyéb civil szervezet tevékenykedik, amely a Strázsahegyi fejlesztésekbe közvetlen is bevonható. Kiemelhető a **Gazdakör**, a **Monorért Baráti Kör**, a **Helytörténeti Kör**, a **Környezetvédelem Monorért Egyesület**, valamint a **Monor Hegyessy Lions Klub**.

1.6.4. Strázsa-Szárazhegy és Gomba-Bénye hegyközségek

A hegyközség egy vagy több település termelői és felvásárlói által e tevékenységükhöz fűződő közös érdekeik előmozdítására, valamint az általuk előállított termékek származás-, minőség- és eredetvédelmére létrehozott **köztestület**. Hegyközséget a borvidéki településeken kell alakítani úgy, hogy az annak működési területéhez tartozó borvidéki települések közigazgatási területén fekvő szőlőültetvények nagysága összesen legalább ötszáz hektár legyen, és ezek az ingatlanok legkevesebb tíz termelő használatában legyenek.

A hegyközség tagja - lakóhelyétől (telephelyétől, székhelyétől) függetlenül az a termelő, aki tevékenységét a hegyközség működési területén végzi, valamint az a felvásárló, aki egy naptári éven belül a hegyközség működési területén szőlőt, mustot, bort vásárol.

A hegyközségek működése feletti törvényességi felügyeletet az agrárpolitikáért felelős miniszter gyakorolja. A hegyközségnek a közgyűlés és a választmány határozatainak végrehajtásáért, valamint a közigazgatási ügyek viteléért felelős tisztségviselője a hegybíró.

A hegyközség feladat- és hatásköre

- a minőségvédelem érdekében összehangolja tagjai szőlészeti és borászati szakmai tevékenységét;
- gondoskodik - a helyi önkormányzattal együttműködve - a működési területéhez tartozó szőlők őrzéséről;
- a számítógépes nyilvántartásában foglalt adatokat rendszerezi és összegezi, s azokat - egyedileg nem azonosítható módon - a hegyközségi tanácshoz továbbítja;
- a szőlőtermesztésről és a borgazdálkodásról szóló törvényben feltüntetett közigazgatási szervek, valamint a borgazdálkodás körébe tartozó ellenőrzéseket végző szervezetek számára megkeresésre adatot szolgáltat;
- szolgáltatásokkal és szaktanácsadással segíti tagjai gazdálkodását;
- a szőlőtermelőnek a szőlőterületére, szőlőfajtáira, a tárgyévi termés mennyiségére és a szőlőfelhasználására vonatkozó adatokat egyedileg azonosítható módon, jövedéki ellenőrzés elősegítése céljára mágneses adathordozón vagy elektronikus úton továbbítja a vámhatóságnak;

- védi a hegyközség termelőinek érdekeit és tájékoztatást ad a tagok tevékenységét segítő, közérdekű információkról;
- eljár a származásvédelmet sértő esetekben;
- ellenőrzi - szükség esetén helyszíni ellenőrzéssel - tagjainál a hegyközség feladatkörét érintő jogszabályok és a rendtartási előírások betartását, és az ellenőrzésről jegyzőkönyvet készít;
- rendezvényeket, borversenyeket szervez.

A hegyközség jogosult megállapítani a hegyközségi rendtartást, melynek keretében meghatározza többek között

- a célszerű telepítés és művelés, az ültetvények rendjét,
- a szüretelés, a feldolgozás, valamint a bor helyi sajátosságoknak megfelelő készítési szabályait,
- a hegyszabályokat sértő cselekmények jogkövetkezményeit.

A hegyközség illetékessége a hozzá tartozó területen túl egyéb településekre is kiterjedhet.

Monoron és környékén a két Hegyközség a Strázsa-Szárazhegyi és a Gomba-Bényei Hegyközségek illetékesek. Tekintettel arra, hogy a szőlőterületek, így a bortermelés ez utóbbira is áttérjed, egyes fejlesztések kapcsán mindkét szervezet illetékességével ajánlott számolni.

1.7. A strázsahegyi borturizmus SWOT analízise

A Strázsa-környéki borturizmus SWOT-analízise²

Tényező	Erősségek	Gyengeségek	Lehetőségek	Veszélyek
Természeti, környezeti adottságok	- Sík és dombvidék találkozása; - Borkultúra táji és épített öröksége (elkülönülő szőlőterületek és pincefalu); - terepkerékpáros és lovasturisztikai adottságok	- Inkább csak közepes termő táji adottságok; - Jelentős részben elöregedett szőlőültetvények; - Kevés, és inkább csak helyi jelentőségű természeti vonzerő (Forrás); - elhanyagolt külterületek (elbozótosodás, parlagfű, illegális szemétklerakók) - rekultiválás alatt álló hulladéklerakó közelsége	- A borkultúra táji és épített értékeinek összehangolt és helyi rendeletekben szabályozott védelme; - Szőlőterületek megújítása; - Tanösvények, túraútvonalak kialakítása; - Tájrehabilitáció - kapcsolódás az országos gyalogtúra útvonalhoz; - terepkerékpározás feltételeinek megteremtése - Tájrehabilitáció a volt hulladéklerakó területén	- Egységes szőlőterületek megbontása, funkcióváltása; - A táji és épített értékek eltűnése (pl. a pincefaluban tájidegen építészet megjelenése)
Infrastruktúra	- Budapest és a Ferihegyi repülőtér gyors közúti és vasúti elérhetősége; - Monor közszolgáltatási	- A pincefalu közművekkel részben nem ellátott (vezetékes víz, szennyvíz, gáz); - nincsenek	- A tervezett M4 autópálya a Strázsahegy mellett fog elhaladni (önálló lehajtó) - Pincefalu	- A borturisztikai fejlesztéseket nem követik az infrastrukturális fejlesztések (útfejlesztések, parkolók létesítése, vízközmű,

² Az elemzés során SARKADI E. – SZABÓ G. – URBÁN A. 2000: *Borturizmus szervezők kézikönyve I.* által javasolt tényezőket vizsgáltam. Relevancia hiányában nem tértem ki ugyanakkor a törvényi szabályozás értékelésére.

	központ;	kialakított parkolók, buszfordulók	közművesítések; - Járda- és útfelújítások, térburkolatok, egységes és igényes közterületek kialakítása; - Belváros megújítási program	elektromos hálózat)
Technológia, termelési sajátosságok	- Széles körű fajtaválaszték; - Monor Környéki Strázsa Borrend és Monori Borút Egyesület minőség szabályozó és koordináló funkciói	- Palackozó üzem hiánya; - Korszerű technológiák hiánya; - Előregedett, szétaprózódott ültetvények	- Palackozó üzem létesítése; - Új ültetvények telepítése; - Bemutatóhelyek kialakítása; - Egységes kínálatba szerveződés - Közösségi zászlósbor kifejlesztése	- Forráshiány miatt beruházások elmaradása; - Családi pincészetek leépülése, érdektelensége
Turisztikai kínálat	- Egységes és szűk területen koncentrálnódó pincefalu 960 pincével, kilátóval; - térségi lovasturisztikai szolgáltatások kiegészítő kínálattal (termálfürdő, golf); - évente hagyományosan megismétlődő, a Strázsa-hegyhez, illetve a borhoz kötődő rendezvények	- Kevés turisztikai attrakció, vonzerő; - Nincs összehangolt marketing tevékenység	- Strázsa-hegy összehangolt fejlesztése; - Borturizmusban érdekeltek összefogása (Borút Egyesület) - Az ország első borászati tanösvényének létrehozása - Magyarország borvidékeinek autentikus bemutatóközpontjává	- Strázsa-hegy arculatának elvesztése, tájidegen építkezések; - Pincetulajdonosok, helyi borászatok érdektelensége; - Rendezetlen kül- és belterületek, tájsebek száma nő - szociális jellegű lakócéllú ingatlanhasználat erősödése

	- Városi kulturális programkínálat (Vigadó Kht)		fejlődés	
Finanszírozás	- Strázsa-Felső-Tápió Vidékfejlesztési térség része	- Külső finanszírozásra alkalmas, előkészített projektek száma	- Fejlesztési programok összeállítása; - Külső finanszírozást lehetővé tevő projektfejlesztések; - EU és hazai támogatási rendszerek, banki hitelek	- Önerő hiányában projektek finanszírozhatatlansága; - Összefogás hiányában nem megfelelő forrásallokálás
Marketing	- Igényes és informatív honlapok, kiadványok - Strázsa Borrend széleskörű tiszteletbeli tagsága	- Szakmai és népszerűsítő kiadványok hiánya; - Kooperációs, koordinációs szervezet hiánya (pl. nincs térségi idegenforgalmi felelős); - Előzetes piaci felmérések, elemzések hiánya; - A városnak nincs testvér-települési kapcsolatrendszere	- Szakmai és széles közönségnek szóló rendezvényeken egységes megjelenés; - Új testvér-települési és egyéb nemzetközi kapcsolatok kialakítása, erősítése; - Arculati elemek kidolgozása (logók, szlogenek) - Kiadványok készítése, elektronikus és írott médiában való megjelenés fokozása - Egységes minősítési rendszer bevezetése;	- Egységes megjelenés hiánya, széthúzás; - Alacsony minőségű borelőállítás erősödése
Szaktudás, képzés	- Releváns felsőfokú képző és kutatóintézetek közelsége (Budapest,	- Kevés képzett és hivatásszerűen foglalkozó borász;	- Kapcsolatfelvétel releváns képző és kutatóintézetekkel;	- A borturizmusban érdekeltek érdektelensége

	Budafok, Gödöllő) - Helyi borászok széleskörű szakmai kapcsolatai	- Turisztikai és marketing ismeretek hiánya	- Képzési projektek indítása	
Társadalmi tényezők	- A város jó lakosságmegtartó és –vonzó képessége - A fejlesztésekért eltökélt és tenni akaró helyi kulcsszereplők - Széleskörű kapcsolati tőke a fejlesztésekben potenciálisan bekapcsolódók részéről	- A szőlők és pincék ingatlanforgalmi értéke relatíve alacsony, kínálati piac mellett - A Strázsahegyen a pincék nem rendeltetésszerű, hanem szociális jellegű lakáscélú használatának relatíve magas aránya	- Magas társadalmi státuszú, borkultúra fejlesztése iránt fogékony betelepülők intenzívebb bekapcsolása a fejlesztésekbe; - A területen lakáscéllal ott élők bevonása a fejlesztésekbe.	- A családi borászati hagyományok megszakadása, a fiatalabb generációk érdektelensége; - A Strázsahegy ingatlanpiaci elértéktelenedése, alacsony státuszú társadalmi rétegek betelepülése lakhatási céllal
Gazdaság	- Szolgáltatás által dominált helyi gazdaságszerkezet; - Alacsony helyi és térségi munkanélküliség; - Budapest és Ferihegy közelsége, - Jó közlekedési adottságok - nincsen jelentős környezetszennyezést okozó iparvállalat	- Önkormányzati fejlesztésekbe bevonható szabad földterületek alacsony aránya; - Turizmus alacsony jövedelemtermelő képessége	- Összehangolt és tervszerinti településfejlesztés; - Turisztikai szolgáltatásokból és borértékesítésből származó bevételek növelése	- Borfelesleg keletkezése; - Közép- és hosszú távon előnytelen gazdasági beruházások

II. Célcsoportok azonosítása

A Strázsahegyi fejlesztések célja alapvetően kettős: egyrészt a terület egészének fejlesztésével egyfajta városrészi rehabilitáció megvalósítása, az övezeti besorolásnak megfelelő rekreációs funkciók megerősítése révén, másrészt a borturizmus fellendítésének megalapozása.

A fejlesztések célcsoportjai két módon közelíthetők meg. A **fejlesztésekből hasznot húzó**k szerint, illetve a fejlesztések révén helyi **turisztikai szolgáltatásokat igénybe vevők** szerint.

2.1. A fejlesztésekből hasznot húzó célcsoportok

2.1.1. Közvetett célcsoportok

Közvetett célcsoportnak tekintünk minden olyan lakossági vagy szervezeti csoportot, mely a fejlesztésekben nem vesz részt és azok eredményei nem az ő direkt érdekeit szolgálják, ám azok eredményei egyértelműen pozitív hatással van rájuk nézve is.

Monor város lakossága

A fentiek szerint valamennyi fejlesztés kapcsán a város egész lakossága értelmezhető közvetlen célcsoportként az alábbiak miatt:

- A Strázsahegy **bárki által látogatható**, egyes események egyáltalán nem is kötődnek a borhoz, lásd Strázsahegyi tekerő-kavaró fesztivál.
- A Strázsahegy általános állapota, mindenekelőtt az ingatlanpiaci helyzet közvetlen is kihat a város egészének fejlődésére is. Amennyiben a nem kívánatos lakhatási célú területhasznosítási folyamatok tovább erősödnek, a Strázsahegy olyan szociális peremkerületté válik, mely az ingatlanok rohamos leértékelődéséhez vezet. Mindez a **város egészének ingatlanpiacára is átsugározhat**.

A Strázsahegyen életvitelszerűen élők

Paradox módon közvetett célcsoportként tekinthető a Hegyen életvitelszerűen élő szociálisan hátrányosak köre is. A terület egészének felértékelődésével, az ingatlanárak növekedésével reális esélyük lehet az ingatlanuk olyan áron való értékesítése, melyből a város más részein, vagy a térség más településeinek **belterületein komfortosabb házat/lakást vehetnek**.

Lakossági kereskedelmi és szolgáltató vállalkozások

A strázsahegyi idegenforgalom révén a városban működő lakossági szolgáltatók forgalma is bővíthat, például a vendéglátói, kereskedelmi szektorokban, sport- és szabadidő eltöltésben.

2.1.2. Közvetlen célcsoportok

Közvetlen célcsoportba azok tartoznak, akik a fejlesztések eredményeit közvetlenül is élvezik, azok hatása egyértelműen és azonnal jelentkezik.

A borturizmusban közvetlen nem érdekelt pincetulajdonosok

A Hegyen lévő pincék döntő részét monori családok birtokolják, alapvetően az eredeti funkcióknak megfelelő hasznosítással. A pincék ma is a hangulatos családi összejövetelek, borozgatások színterei. E célcsoport közvetlen nem érdekelt a borturizmus fellendülésében, esetükben a bortermelés kizárólag saját céllal történik. A Hegyen történő bármilyen fejlesztés azonban közvetlen is kihat az ingatlanuk értékének alakulására, illetve a pince hasznosíthatóságára, eladhatóságára egyaránt. Pontos adatok nincsenek, de feltételezhető, hogy jelenleg a pincék mintegy kétharmada van olyanok kezében, akik ingatlanuk a „jó gazda” módjára hasznosítják, illetve tartják rendben, döntő részük (~95%) azonban a pincét csak saját célra kívánja a jövőben is hasznosítani.

A borturizmusban közvetlen érdekelt pincetulajdonosok

Jelenleg a Hegyen vendégfogadásra (is) berendezkedett pince mindössze 8-10 található. Kérdőíves felmérés és szakértői egyeztetések, valamint a megalakult Borút Egyesület taglétszáma alapján, középtávon reálisan mintegy 25-30 pincetulajdonos lehet érdekelt közvetlen borturisztikai fejlesztésekben és szolgáltatások nyújtásában.

Turizmusban érdekelt szolgáltató vállalkozások

Habár Monor jelenleg nem turisztikai desztináció, több olyan vállalkozás működik a városban, mely az idegenforgalomra alapoz, ám a Strázsahegyhez közvetlen nem kötődik. Kiemelhetők a szállásadók, valamint a sport és szabadidő eltöltésben érdekelt vállalkozások, lásd golf, squash, lovaglás.

2.2. Turisztikai szolgáltatásokat potenciálisan igénybe vevő célcsoportok

2.2.1. A hazai borfogyasztók főbb típusai

A bor alapvetően két legális csatornán szerezhető be, vagy a kereskedelmi forgalomból, vagy közvetlen a termelő helyről, értékesítő pincészettől. Megjegyezzük, hogy **a közvetlen, pincénél történő eladás más hagyományos bortermelő országokban általában jóval jelentősebb**, mint Magyarországon, több helyütt a 30%-os mértéket is meghaladó, szemben a hazai mintegy 10%-os értékkel. Ha mindehhez hozzátesszük, hogy a kereskedelmi forgalom döntő részét is a nagy **áruházláncok nagy tömegű, de szűk keresztmetszetű kínálat**a uralja, nyilvánvaló, hogy a Monor környéki bortermelés és a kapcsolódó borturizmus fellendítése egymást feltételező folyamatok, mivel reális esély középtávon sincsen arra, hogy a monori borok állandó szereplői legyenek a hazai szuper- és hipermarket láncok polcainak.

7. ábra: Az értékesítési csatornák megoszlása (%)



Forrás: Közösségi bormarketing Stratégia (2009-2013)

Magyarországon jelenleg az **1 főre eső borfogyasztás 30-32 liter/év**, hangsúlyozva, hogy a társadalom fele egyáltalán nem iszik ebből az italfajtából. Felmérések szerint ennek a mennyiségnek mintegy 2/3-a folyó borként, harmada palackos borként kerül a fogyasztókhoz.

Hazánkban a **vörösborok kedveltebbek**, mint a fehérek, cukorfok szerint pedig a legtöbben az **édesebb borokat preferálják**. Az elmúlt években **megfigyelhető tendencia a minőségi borok felé való elmozdulás**, jelenleg az eladott palackok mintegy 40%-a sorolható ide. Kiemeljük ugyanakkor, hogy Magyarországon hagyományosan magas az önfogyasztás, jelenleg a bortermelés közel harmada (2007-ben 27%-a) származik közvetlen a termelőtől vagy saját termelésből.

Egy a 2008. évi bormarketing program keretében lebonyolított kutatás megállapításai szerint borfogyasztói attitűdöket tekintve az alábbiak szerint csoportosíthatóak az emberek: borfogyasztók (ínyenc, igényes és hétköznapi borivók, fásult borivók); elutasítók (borkerülők, absztinensek).

Az ínycsorgó borfogyasztó főbb jellemzői:

- csúcsfogyasztó
- szívesen vásárol új borokat, ajándékokat, akár pincészetekben vagy étteremben is
- borfesztiválokra, borvacsorákra jár
- előnyben részesíti a hazai borokat, elsősorban az ismertebb pincészeteket
- Szakboltokból, vagy termelőktől vásárolnak, gyakran borklubok tagjai

⇐ Rendszerint magasabb társadalmi státuszú, többnyire városi, 40-49 éves férfiak

Az igényes borivó főbb jellemzői:

- Megítélése szerint a borfogyasztás presztízs, a borismeret az általános műveltség része
- Az italt az alkalomhoz illően próbálja megválasztani, keresi a jó borokat
- Szívesen vásárol őstermelőtől, otthon saját borkészlete van
- Olykor szakboltokban is vásárol, de összehasonlítja az árakat a hipermarketekével, adott esetben ott is szívesen vásárol
- Ritkán eljárhat borral kapcsolatos eseményekre is
- Borral kapcsolatos tudásuk inkább csak tapasztalati, felületes
- Leginkább az olyan nagy létszámú rendezvényeket kedvelik, ahol megmutathatják tudásukat

⇐ A közepesnél valamivel magasabb jövedelmi szint, többségükben a Fővárosban élnek

A hétköznapi borivó főbb jellemzői:

- A bort olyan nemzeti italnak tekinti, melynek mértékletes fogyasztása egészséges
- A bor leginkább az ünnepek itala
- Úgy véli a bor ára tükrözi annak minőségét
- Vásárlásukat a gyorsaság és egyszerűség jellemzi
- Jellemzően kitartanak egy-egy bevált fajtánál, nem kísérleteznek, kevésbé nyitottak
- Direkt borral kapcsolatos rendezvényekre nem járnak, kiegészítő programként azonban szívesen találkoznak vele

← Heterogén csoport, széles jövedelmi és társadalmi státuszúak egyaránt tagjai, de inkább városban élők, mint falusiak

A fásult borivó főbb jellemzői

- többnyire akciós terméket vásárol
- erősebb italokat kedveli, szívesen fogyaszt sört is
- a borivás inkább csak „alkoholbevétel”

← Heterogén csoport, de többségükben alacsony státuszúak

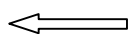
A borkerülők főbb jellemzői

- A bort az íze miatt nem kedveli
- Más alkoholos italokat részesít előnyben
- De! Megfelelő marketinggel részben elérhetőek! Pl. a jövő borfogyasztói a fiatal felnőttek.

← Heterogén csoport, a magyar felnőtt lakosság mintegy negyede

Az absztinensek főbb jellemzői

- Bizonyosan nem célközönség
- Nem érdeklődik a borfogyasztás iránt
- „ivós” vagy „antialkoholista” szerinti leegyszerűsítés jellemzi
- Intenzív marketinggel sem érhetőek el sikerrel.



Heterogén csoport, de többségükben alacsonyabb státuszúak.

A kutatásban a szakértők az ár vizsgálatára is kitértek. A felmérés szerint az emberek saját fogyasztásra átlagosan kb. 700 Ft/palack árat tartanak reálisnak, ami már a minőségi kategóriába sorolandó, ugyanakkor jelentős belső aránytalanságokat is magukban hordoznak, mivel a válaszolók 53%-a 500Ft/palack árat tart reálisnak.

2.2.2. Potenciális belföldi célcsoportok a Strázsahegyen

A fenti tipológia szerint a Strázsahegyi borturisztikai fejlesztések belföldi fogyasztói célcsoportjai az alábbiak szerint azonosíthatók be:

Helyi borkedvelők / lokálpatrióták

E csoport szívesen vásárol a helyi borászatoktól, általában jól ismeri az adott borászt, megbízik az általa kínált termékben. Amennyiben egy étteremben számára ismert monori borász borát kínálják fel, azt szívesen választja, előnyben részesíti más tájak boraival szemben.

E célcsoport többsége hétköznapi borivó, illetve a gyengébb minőséggel is beérők a fásult kategóriába tartozóak

Borturista

Kifejezett célja új borvidékek, számára ismeretlen borászatok felkeresése, megismerése. Jellemzőiben megegyezik az ingyenc borkedvelővel. A Strázsahegy elhelyezkedéséből adódóan döntően a Fővárosban élők adják e célcsoportot, számuk 5-10.000 főre tehető. Csak magas minőségű termékkel és kapcsolódó szolgáltatásokkal, információ nyújtásával éri be. Amennyiben elégedett, élményeit széles körben megosztja, ajánlást fogalmaz meg, csalódás esetén pedig nem csak, hogy nem tér vissza, de a pincészet, vagy a terület egészének rossz hírnevét is keltheti, akár széles körben is (pl. borszaklap).

Cégek, szervezetek

A budapesti vállalkozások, szervezetek jelentős része rendszeresen tart vidéki összejöveteleket, elsősorban tréningek, ünnepek és más rekreációs célok mentén. Ilyen rendezvények több esetben voltak már eddig is a Strázsahegyen, ám azok esetlegesek, kifejezetten ilyen céllal (is) működő vállalkozások nincsenek. Monor földrajzi elhelyezkedéséből adódóan a jövőben az egyik olyan stratégiai célközönség lehet, mely folyamatosan és nagy számban képes látogatót hozni a Hegyre.

A célcsoportban bármely borfogyasztó típus előfordulhat, jellemző ugyanakkor a hétköznapi borivók felülreprezentáltsága, illetve bizonyosan van köztük legalább 1 fő igényes, esetleg ingyenc borfogyasztó is (Pl. éppen azért szervezik a rendezvényt a pincébe, mert vezetői/középvétetői szinten ilyen típusú ember dolgozik, és szeretné a borral, mint „trendi” dologgal kapcsolatos tudását „bizonyítani” a többiek előtt is.). (Megj.: A célcsoport tagjai között a vállalatok külföldi partnerei is megjelenhetnek, ők ez esetben nem tekinthetők külföldi célcsoportnak)

E célcsoport számára a borról, inkább csak általános ismertetés szükséges, fő cél a szórakoztatás. Ennek ellenére, az esetleges ingyenc és igényes borivók kérdéseire kellő szakmaisággal kell tudni válaszolni.

E célcsoport mérete objektíve nem megítélhető, lényegében potenciálisan korlátlan, ám széles konkurencia által (pl. wellness szállók) elérendő célcsoportként vehető számba.

Baráti társaságok

Jelentős részben az előző pontban jelzett szervezetek munkatársaiból kerülhet ki a „buli” főszervezője, de a társaság már jóval heterogénebb. Alapvetően budapesti és Monor környéki társaságok jöhetnek szóba. A főszervező bizonyosan igényes, vagy igényes borívó és ennek megfelelő minőség és szolgáltatás nyújtását is várja el.

2.2.3. Külföldi célcsoportok

Magyarországra évente mintegy 40 millió külföldi látogat, a legkedveltebb turisztikai célpont pedig Budapest. A város látogatottsága évről-évre nő, egyre jelentősebb számban pedig a hétvégi városlátogatók jelennek meg. E célcsoport döntő része rövid itt tartózkodása alatt kizárólag a Fővárossal ismerkedik meg, csak egy kisebb részük jut el valamilyen szervezés keretében egy-egy közeli vidéki programhelyszínre. Pl. Szentendre, Visegrád, Gödöllő. Hangsúlyozzuk azonban, hogy ezen helyszínek is kvázi „kirakatként” értékelhetőek, a valódi vidéki Magyarországra, az autentikus vidéki kultúrára nem adnak betekintést.

A külföldi turisták potenciális száma nem megadható, megnyerésük komplex fejlesztésen és szolgáltatáson nyugvó, önálló „brand” megalkotását feltételezi.

Szervezett turistacsoportok

A Budapestre érkező turisták jelentős része szervezett, rendszerint buszos kirándulás keretében érkezik. E csoportok többsége néhány napot tölt a Fővárosban, rendszerint vagy országjárás, vagy országokon átívelő körutazás keretében. A Strázsahegyi borkóstolás, a csoport részére mint fakultatív program jelenhet meg, a szervezést rendszerint a szálloda, vagy az utazási iroda végezheti el.

„Fapados” turisták

A diszkont légitársaságokkal érkező, rendszerint 2-3 napos (hétvégi) turizmus egyik népszerű európai városa éppen Budapest. Ide sorolhatóak mind a kulturális turizmus, mind a szórakozási, általános élményszerzési célú idegenforgalom is. Ez utóbbira példaként hozható, hogy Angliában a legénybúcsúk megtartására egyre népszerűbb célpont Budapest. A fapados turizmus kiszolgálására egyre több szállásadó rendezkedik be, Ferihegy mellett pedig jelentős szállodafejlesztések várhatóak.

A Strázsahegy legnagyobb potenciálját éppen az adja, hogy Ferihegy 15 percen belül elérhető, így annak a célcsoportnak, melynek minden perc számít, reális alternatívát nyújthat

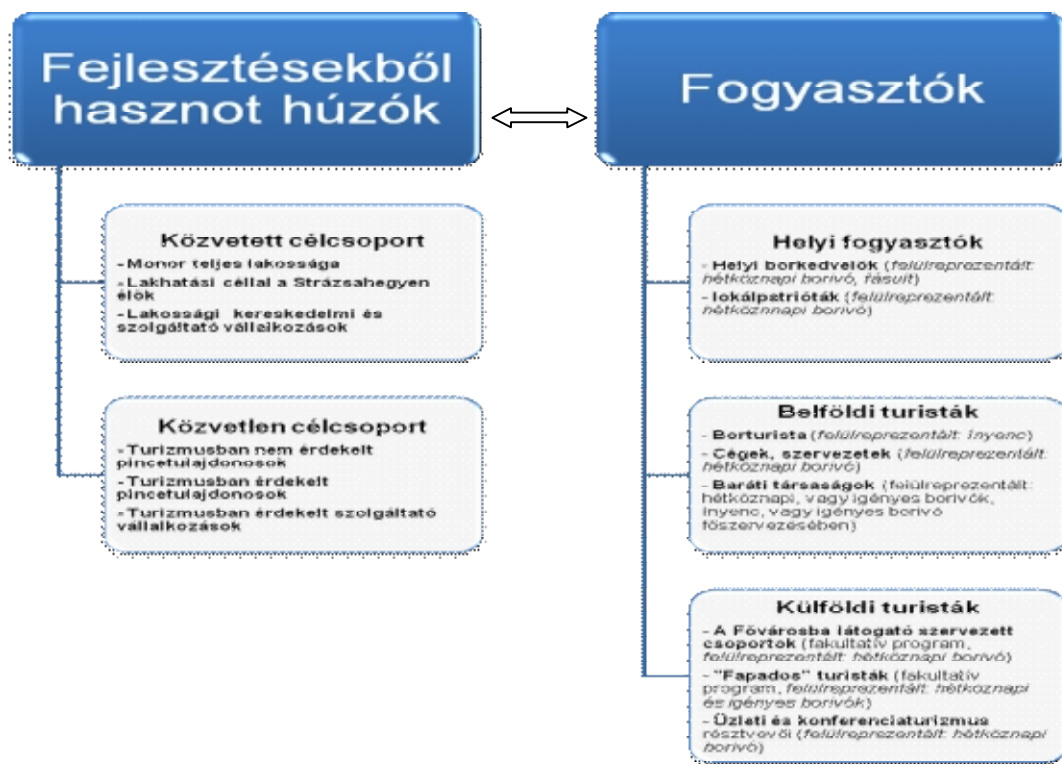
a „vidék” megismeréséhez, illetve alternatív szórakozási módokhoz. E célcsoport kapcsán a bor minősége bár fontos, inkább csak másodlagos, lényeg az élményszerzés, illetve a szórakozás.

A fapados turisták elérése leginkább a szállodai, utazási irodákon keresztül történő marketing révén lehetséges.

Üzleti és konferenciaturizmus résztvevői

Budapest népszerűsége a konferenciaturizmus terén európai mértékkel mérve is számot tevő. A megvalósult és tervezett fővárosi szállodafejlesztések is jelentős részben erre és a folyamatosan jelen lévő üzleti turizmusra alapozódnak. Az ilyen céllal Budapestre érkezők általában rövid, 1-3 napos időszakra jönnek. A hivatalos programokon túl a magyar szervezők, vagy a vendéglátó üzleti partnerek rendszerint kiegészítő, fakultatív programokat is szerveznek. Számukra kiváló kiegészítő programot jelenthet a magyar vidék bemutatása egy pincefalu látogatással egybekötött borozás. E célcsoport megnyeréséhez intenzív és elsősorban az egyes pincészetek kínálatára alapozott marketing jelenlét szükséges.

8. ábra: A fejlesztések célcsoportjai



Forrás: saját szerkesztés

2.3. Konkurencia-elemzés

A konkurencia vizsgálata a turizmus fejlesztése és lehetőségei szempontjából kiemelten fontos, és alapvetően a fogyasztói célcsoportok oldaláról megközelítve lehetséges.

2.3.1. Helyi fogyasztók

A célcsoporti jellemzők alapján rögzíthető, hogy amennyiben elegendő mennyiségben és megfelelő minőségben áll rendelkezésre helyi bor, e csoport **folymatos keresletet generálhat**, megfelelő ár-érték elv mentén bizonyosan a helyi termék mellett fog dönteni. Rögzíteni kell, hogy a helyi borkedvelők **jelentős része igen árzékeny**, így amennyiben a helyben értékesített bor drágább, mint a kereskedelemben kapható konkurens alsó, vagy alsó-közép kategóriás borok, az utóbbi mellett fog dönteni.

Megfelelő helyi kínálat hiányában, a lokálpatrióták hétköznapi borivóként szintén elsősorban a kereskedelmi láncok által kínált palackokat fogják megvenni,.

2.3.2. Borturista

Megfelelő marketing eszközökkel relatíve könnyen megszólítható, ám nehezen idecsábítható, hiszen mind a 22 borvidéken lényegében valamennyi vendégváró pincészetnek kiemelt célcsoportját jelenti.

Versenyelőny

- Könnyű és gyors elérhetőség Budapestről (nem igényel ott alvást)
- Új, felfedezhető terület

Versenyhátrány

- Ismertség, elismertség alacsony szintje
- Nincsenek országos hírz borászatok
- Kevés a legmagasabb igényt is kielégíteni képes pincészet, illetve helyi bor

2.3.3. Cégek, szervezetek

Nehezen és elsősorban direkt marketinggel, személyes kapcsolatokon keresztül elérhető célcsoport. Konkurenciát nem csak más borvidékek jelentenek, hanem egyéb vendégfogadó létesítmények is (wellness szállodák, konferenciaközpontok)

Versenyelőny

- Könnyű és gyors elérhetőség Budapestről
- Felszabadult légkör, intenzív szórakozás, közösségteremtés

Versenyhátrány

- Nagyobb csoportok fogadására alkalmas kapacitások hiánya
- Ott alvási lehetőség hiánya (egy estés program)
- Visszautazás problémája (alkohol probléma)

2.3.4. Baráti társaságok

Heterogén csoport, mely elérhetősége leginkább direkt marketingen keresztül lehetséges. Fontos a személyes tapasztalat, illetve a hely ajánlása. Konkurenciát az általános szórakozóhelyek és más borvidékek vendégváró pincészetek egyaránt jelenthetnek.

Versenyelőny

- Könnyű és gyors elérhetőség Budapestről
- Magasabb élményszint, felszabadultabb légkör az alternatív szórakoztatóhelyekhez képest

Versenyhátrány

- Esetlegesség
- Nehezen behatárolható, így elérhető célcsoport

2.3.5. Szervezett külföldi turistacsoportok

Elérésük elsősorban a hazai közvetítők (szállodák, utazási irodák) megnyerésén keresztül lehetséges. Ők elsősorban olyan fakultatív programlehetőségeket keresnek, amelyek

- széles érdeklődésre tehetnek szert;
- megbízható, sztenderd minőséget, így a programmal szembeni elégedettséget biztosítanak;
- könnyen elérhetőek;
- megfelelő ár-érték alapján ajánlhatóak
- hazai, vagy helyi specialitásokat hordozóak.

Mivel fakultatív programként jelentkezik, versenytársként nem más borvidékek, hanem egyéb alternatív vidéki színhelyek (Visegrád, Szentendre, Gödöllő), vagy esti szórakozó helyek (színház, opera, éjszakai bárók) jelennek meg.

A fentiek alapján Strázsahegy megfelelő szolgáltatási kínálat mellett kifejezetten vonzó célpont lehet a szervezett csoportok számára.

Versenyelőny

- Könnyű és gyors elérhetőség Budapestről
- Budapesthez legközelebb lévő, méretében impozáns és autentikus pincefalu
- Magyar vidék és borkultúra autentikus bemutatási lehetősége
- Felszabadult légkör, intenzív szórakozás

Versenyhátrány

- Turisztikai hagyományok hiánya, nem ismert turisztikai desztináció
- Nem megfelelő mennyiségű és minőségű fogadóképességek
- Felújításra váró közterületek, pinceépületek, szociális problémák látható jelei (lakott romos pincék, kóbor kutya stb.)

2.3.6. „Fapados” turisták

Az előző csoportéval lényegében megegyező versenyhelyzet, azzal a hangsúlyos megjegyzéssel, hogy e csoport az előzőhöz képest jóval rugalmasabb és jellemzőbben fiatalabb is. Fontos, hogy többségük többé-kevésbé felkészülten érkezik és az előzetesen eltervezettek szerint minden fontos nevezetességet látni akar. A Strázsahegy jelenleg nincsen a külföldi útikönyvekben, és erre középtávon sincsen esély. Ennek megfelelően a szállodákon, tájékoztató anyagokon, sőt honlapokon keresztül közvetlenebb elérés szükséges. Azok tekinthetők potenciális célcsoportoknak, akik a.) kíváncsiak alternatív, vidéki, kvázi hirtelen kalandként jelentkező élményre és/vagy szeretnének különleges helyen (pincében) felszabadultan borozni, szórakozni.

III. Lehetséges forgatókönyvek

3.1. A Strázsahegy szociálisan leromlott városi peremterületté válik

Az elmúlt években annak ellenére folyamatosan és egyértelműen nőtt a Strázsahegyen életvitelszerűen lakók száma, hogy a városi településrendezési eszközök szerint ez jogi értelemben nem lehetséges. A kiköltözések egyértelműen szociális jellegűek, a területen lévő pinceépületek és általában az ingatlanok ára jóval alacsonyabb a belterületi viszonyokhoz képest.

E forgatókönyv szerint a Strázsahegyen a következő években **érdemi fejlesztések nem történnek**, ennek megfelelően a terület folyamatos állagromlása, elhanyagolódása valósul meg. A **terület elértéktelenedik**, az ingatlanpiacon egyértelműen a kínálati oldal és a nyomott árak válnak dominánssá. A meglévő **pincék csak jóval áron alul cserélnek gazdát**. A folyamattal párhuzamosan fokozódik az alacsony társadalmi státuszú, szociálisan lecsúszottak életvitelszerű beköltözése. A terület **Monor szegregált lakóterévé alakul át**, olyan városrészé, ahová más településekről is beköltöznek rossz egzisztenciával bíró társadalmi rétegek. A terület **közbiztonsága meggyengül**. A Strázsahegyen már középtávon (5-10 év) érdemben visszahúzódik, illetve **ellehetetlenül a tradicionális szőlőtermelés és borászat**, a borturizmusnak pedig az alapvető feltételei sem teljesülnek.

A fenti forgatókönyv megvalósulásának valószínűsége alapvetően a fejlesztések megvalósulásának, ezzel együtt az **ingatlanárak változásának a függvénye**. Fontos rögzíteni, hogy e forgatókönyv szerinti funkcióváltás bekövetkezése egyértelműen felgyorsulhat, amennyiben az életvitelszerűen ott élő, alacsony státuszú rétegek száma elér egy bizonyos, ha úgy tetszik kritikus szintet.

3.2. Érdemi változás nélküli állapotban maradás

A Strázsahegyen évek, évtizedek óta visszatérő kérdés a terület turisztikai hasznosítása, illetve valódi közösségi térré fejlesztésének igénye. Széles körben elfogadott, hogy a terület valódi értéket képvisel, ugyanakkor jelentős üzleti fantáziát eddig sem a helyiek, sem a külső tőkebefektetők nem láttak a térségben.

E forgatókönyv megvalósulása esetében középtávon csak kisebb, helyi jelentőségű fejlesztések valósulnak meg, a Strázsahegy pedig **továbbra sem jelenik meg turisztikai termékként**. A Hegy alapvetően a helyiek rekreációs tereként marad meg, kisebb társasági együttlétek és helyi jelentőségű rendezvények színtereként funkcionál. A terület állapota továbbra is vegyes képet mutat, az igényes pinceépületek és szőlőterületek mellett tájsebek, elhanyagolt területek és pinceépületek találhatók.

A terület ingatlanárait **a városi ingatlanárokhoz képest stagnálás, illetve lassú csökkenés lesz jellemző, egyértelmű kínálati jelleg mellett**. Ennek köszönhetően az **életvitelszerűen a területen élő alacsony státuszú lakók száma kismértékben, de tovább nő**.

3.3. Helyi erőforrások aktiválásán alapuló megújulás

Általában elmondható, hogy az elmúlt időszakban egyre nő azok száma, akik a Strázsahegy megújulásában érdekeltek, illetve egyértelműen tenni is kívánnak ezért. A pályázati rendszereken keresztül reális lehetőség van külső pénzügyi források bevonására is. Mindezekre építve valós esélye van egy **kiegyensúlyozott, és fokozódó dinamizmussal jellemezhető tudatos fejlesztés** megvalósítására.

E forgatókönyv megvalósulása esetében a Strázsahegy varázsa megmarad, sőt megerősödik, **egyre ismertebb és elismertebb borturisztikai célterületté válik**. A terület összképe egyértelműen pozitív irányba változik, csökken az elhanyagolt területek aránya, **takaros pincék** sora fogadja a helyieket és a látogatókat. A terület alkalmassá válik a folyamatos vendégfogadásra, hangulatos séták és borozgatások színterévé válik. A borturizmusból élő pincészetek száma és a szolgáltatások minősége folyamatosan nő, **egyes rendezvények regionális, sőt országos jellegűvé válnak**.

A turisztikai fejlesztések alapvetően **Budapest és Ferihegy közelségére alapozódnak**. A budapestiek és a Fővárosba látogató turisták számára a Strázsahegy egy olyan könnyen és gyorsan elérhető célponttá válik, ahol megismerhető nem csak a helyi, de általában a magyar borkultúra, sőt maga a vidéki életmód is. Ez utóbbi elsősorban a Fővárosba „fapados” repülővel érkező **városlátogató turisták számára lehet izgalmas** lehetőség.

A fejlesztéseknek köszönhetően a terület mindinkább felértékelődik, **a helyi ingatlanpiacon a keresleti oldal válik dominánssá**. Az emelkedő ingatlanárak miatt visszaszorul, **hosszútávon lényegében meg is szűnik a pinceépületek nem rendeltetésszerű, lakáscélú használata**. E forgatókönyv megvalósulása esetén a turizmus és a helyiek rekreációs elvárásai egymással jól megférnek, jelentős konfliktusok az érdekeltek között nem alakulnak ki.

3.4. Külső tőkebefektetéssel megvalósuló nagy volumenű turizmusfejlesztés

A területben **komplex ingatlanhasznosítási célterületet lát meg egy külső hazai, vagy külföldi tőkebefektetői csoport**. Budapest és Ferihegy közelségére alapozottan egy borturisztikai alapú komplex projekt valósul meg, esetlegesen a magyar bor általános hírnevére és a borvidékek komplex kínálatára is alapozottan. A pincefaluban lévő **ingatlanok összefüggő területeken felvásárlásra kerülnek**, vagy közvetlen közelükben egy skanzen jellegű kisebb, **új építésű pincefalu** valósul meg. A fejlesztési területen **szállodák, wellness központ jön létre**, az alternatív szórakozási lehetőségek széles skáláját nyújtják az ide érkező vendégek számára.

A fejlesztésnek mintaként szolgálhat például az osztrák-magyar határ mentén, az osztrák **Neckenmarktban tervezett Aquavinum projekt**, mely széleskörű szolgáltatási, borturisztikai, wellness és szabadidős lehetőségeket kínál a vendégek számára.

E kvázi „projektként” megvalósuló fejlesztés révén, a terület hasznosításába **a helyi szereplők lényegében nem szólnak bele**, fejlesztéseik nem vagy csak közvetetten kapcsolódnak a fő beruházáshoz.

A beruházásnak köszönhetően a terület igen felértékelődik, **az ingatlan árak nagyon megemelkednek**, egyértelmű keresleti piac lesz jellemző. E forgatókönyv szerint lényegében **kizáródik a lakáscélú ingatlanhasználat** is.

Megjegyzés: E scenárió megvalósításának jelenleg gátat szab ugyanakkor, hogy a város szabályozási terve azt nem igazán teszi lehetővé, illetve, hogy a terület besorolása alapján jelenleg gazdasági vállalkozások nem vásárolhatnak ingatlant. (De magánszemélyektől bérelhetnek!).

A projekt révén Monor országosan ismertté válik, **a város státusza jelentősen megemelkedik, a helyi adóbevételek a fejlesztést követően jelentősen megnőnek.**

IV. A Strázsahegy jövőképe

A 2.3. pontban jelzett forgatókönyv megvalósulásával a **kis lépésekre alapozott tervszerű fejlődés** valósulhat meg. A tervezési időszak végére, 2013-ra a Strázsahegy egyértelműen intenzív pozitív fejlődési pályára áll, a terület egyszerre funkcionál rekreációs térként és turisztikai attrakcióként. A Strázsahegy mind szélesebb körben ismert, mint az **„1000 pince faluja”**, illetve mint a **„magyar borkultúra autentikus bemutatóhelye”**.

A terület szépen rendezett képet mutat, **magterületein elhagyatott, illetve nem funkció szerinti használatot mutató épületek nincsenek**. A terület gépjárművel és busszal egyaránt **jól megközelíthető**, a magterületek szabályozott közlekedési feltételek mellett, elsősorban a gyalogos közlekedésre, sétára alapozottan vannak használatban. Ezeken a magterületeken megoldott a **közvilágítás**, a **hulladékkezelés**, egyedileg, illetve közműtársulásban a **vezetékes víz** biztosítása és a **zárt szennyvízkezelés**. A terület általános felértékelődésével párhuzamosan jelentősen visszaszorul a pincék lakhatási célú használata. Az **ingatlanpiac egyértelműen keresleti jellegű**, a terület felértékelődése már jelentős **befektetési célú vásárlásokat és fejlesztéseket** is ösztönöz.

Elsősorban a Monori Borút Egyesület intenzív munkájának köszönhetően a Strázsahegy folyamatosan fogad borturistákat és olyan külföldi vendégeket, aki általában csak néhány napra érkeznek Budapestre. A **borturizmus mintegy 25-30 pincetulajdonosnak jelent állandó bevételi forrást**, ezen túlmenően is további 5-10 szolgáltató szervezet élvezi közvetlenül is a hasznát (pl. szállásadók, éttermek, lovas turisztikai vállalkozások) Monor a Közép-Magyarországi Régió ismert és elismert borturisztikai desztinációjává válik. A Strázsahegy és **a vendégváró borászatok intenzív marketinggel jelen vannak a budapesti szállodákban, utazási és Tourinform irodákban**.

Egy komplex fejlesztés eredményeképpen a Strázsahegy a magyar borvidékek és borkultúra autentikus bemutatóhelyeként is megjelenik. ***Borászati tanösvénye kellemes és informatív sétára csábít***, több más borvidékek borait felkínáló és az ottani borkultúrát bemutató vendégváró pince és egy a magyar borvidékeket és borkultúrát átfogóan is bemutató ***pincemúzeum*** is várja a látogatókat.

A Monori Borút Egyesület és a Strázsa Borrend által felállított minősítési rendszernek köszönhetően ***a vendégváró pincészetek kizárólag legalább jó minősítéssel rendelkező borokkal várják a vendégeket***. Valamennyi vendégváró pincének megvan a saját „csúcsbora”, emellett mindenhol megkóstolható és megvásárolható a ***Hegy közösségi zászlósbor***a is.

V. A koncepció illeszkedése a releváns fejlesztési dokumentumokhoz

A fejlesztések terv szerinti megvalósításához tekintetbe kell venni azok kapcsolódását a releváns jogszabályokhoz, illetve a tervezési hierarchia egyes szintjein álló dokumentumokhoz. A fejlesztési források biztosítására kidolgozott Új Magyarország Fejlesztési Program és Új Magyarország Vidékfejlesztési Program átfogó bemutatását és kapcsolódását lásd 1.4. fejezetben.

Az alábbiakban ismertetjük azon fejlesztési terveket és releváns dokumentumokat, melyek a tervezési hierarchia különböző szintjein állnak és közvetve, vagy közvetlenül kapcsolódnak a Strázsahegyi fejlesztésekhez.

5.1. Országos Területfejlesztési Koncepció (2005)

A 2020-ig érvényes Országos Területfejlesztési Koncepció (OTK) célja, hogy kijelölje az ország közép- és hosszú távú területfejlesztési politikai célkitűzéseit és prioritásrendszerét, valamint a területi szempontok konzekvens érvényesítésének feltételeit, mind az ágazati szakpolitikák, mind az országos, regionális, térségi programok kidolgozásához. Ezáltal megadja a nemzeti fejlesztési tervezés területi kereteit is.

Az átfogó célok között a turizmus az alábbi témák keretében jelenik meg:

Térségi versenyképesség fejlesztése

- Regionális és helyi menedzsment szervezeti fejlődése, stratégiák ösztönzése
- Regionális és települési marketing-kommunikáció erősítése
- Turisztikai infrastruktúra és szolgáltatások fejlesztése

Fenntartható térségfejlődés es örökségvédelem

- A kulturális örökség és a társadalmi identitás helyi-térségi értéknövelő kezelése és erősítése

5.2. Közép-Magyarországi Regionális Stratégiai Program (2006)

A Stratégia feladata, hogy kijelölje a Régió fejlődési, fejlesztési irányait, céljait és prioritásait. A Stratégiai terv egyben az Új Magyarország Fejlesztési Tervhez kötődően a Régió deklarált fejlesztési irányait rögzíti, megadja a Régió helyét a nemzeti tervezés rendszerében.

A dokumentum szerint a Régió stratégiai célja, hogy az legyen a minőség elvein nyugvó élhető, az itt élők számára egészséges lakó- és munkakörnyezetet biztosító, ugyanakkor a fenntarthatósági kritériumokat gazdasági, környezeti és társadalmi vonatkozásban egyaránt teljesítő, nemzetközileg is vezető, kreatív, regionális identitással rendelkező, ugyanakkor a Kárpát-medence fő szervező erejét jelentő térség.

A Strázsahegyi fejlesztések kapcsán releváns prioritások:

- A Régió specifikus gazdasági elemeinek lendületbe hozása, innováció orientált fejlesztések támogatása.
- A minőségi élethez szükséges települési tényezők fejlesztése, természeti környezet revitalizálása.

A fenti prioritások a gyakorlatban a 1.4. pontban ismertetettek szerint az Operatív Program támogatásaiban köszönnek vissza.

5.3. A Közép-Magyarországi Régió Rekreáció Struktúráterve (2002)

A fejlesztési dokumentum a régió Monort is magában foglaló alföldi térségében „**öko-folyosóként**” határozza meg a járműforgalommal is jól feltárt Vecsés-Monor-Albertirsa-Cegléd vonal mellett húzódó sávot. A program szerint funkcionális és szerkezeti sajátosságaik révén a terület rekreációs fejlesztések szervező sávjaivá válhat. Kiemeljük, hogy **a terv külön is nevesíti a Kunsági borvidék Monori alkörzetét**, ahol a meglévő pincék, szőlőfeldolgozó kapacitások, vendéglátóhelyek vertikális összekapcsolása a minősített szőlőtermő területek szőlőskertjeivel, **borút** formájában jöhet létre. Lehetséges kapcsolatot a **lovas turizmus** bázisai (egy vagy többnapos lovastúrák) jelenthetnek. A lenti ábrán látható, hogy borturizmussal Gödöllőn, Etyeken, Budafokon valamint Monoron terveznek.

9. ábra: A Régió rekreációs térstruktúrája



Forrás: www.proregio.hu

5.4. Budapest Közép-Dunavidéki régió Regionális Turisztikai Konceptió és Fejlesztési Program (2006)

A program átfogó célként határozza meg az „**élményteli régió**” megteremtését, rész céljai pedig az alábbiak:

- A régió versenyképességének erősítése,
- Regionális értékmegőrzés, értékteremtés és értéknövelés,
- Környezetvédelem és a fenntarthatóság biztosítása,
- Együttműködés létrehozása és erősítése a régióon belül és kívül.

Releváns stratégiai programként határozza meg az ún. élménylánc fejlesztést, melynek lényege, hogy **Budapest körül szatellitként elhelyezkedő vonzerők önállóan és összefűzött formában is megjelenhetnek**. Az élmények láncolatát (pl. tematikus utak vagy klaszterek formájában) az azonosságokra és a különbségekre építve lehet kialakítani, kialakítása pedig tudatos termékfejlesztést igényel. A dokumentum az **élményláncok között a borutakat is említi**, azok megvalósítását azonban településhez, borvidékhez nem köti.

5.5. Közösségi Bormarketing Stratégia 2009-2010 (tervezet!)

Jelen ágazati dokumentum a koncepció készítésekor egyeztetési fázisban állt, ugyanakkor lényegi változások már bizonyosan nem várhatóak. A stratégia általános célja, hogy **szakmai és finanszírozási keretet adjon a hazai bormarketing fejlesztésekhez**. A program nemzetközi, országos és regionális célkitűzéseket fogalmaz meg. Jelen koncepció egésze közvetlen kapcsolódik az alábbi regionális részcélokhoz:

- IV.1. Borvidéki és borrégiós brand-ek tisztázása, elkülönítése, hierarchiájuk felépítése
- IV.2. Borrégiós és borvidéki stratégiák elkészítése, elfogadása, összehangolása
- IV.3. Borvidékek és borrégiók jellegzetes borainak és borkultúrájának egységes népszerűsítése
- IV.4. Borturizmus fejlesztése és népszerűsítése
- IV.5. Regionális ismertség erősítése, helyi jellegű HORECA szektor ösztönzése

A Strázsahegyi marketing fejlesztések a program Regionális Alapjából részesülhetnek támogatásban, a 1.4. pontban leírtak szerint.

5.6. Monor Város településfejlesztési koncepciója (2002)

Monor Város településfejlesztési koncepciója 2002. májusában készült el, mely dokumentum átfogóan fogalmazza meg az egyes fejlesztési irányvonalakat. (Az eltelt időszak aktualizált fejlesztéseit a lent ismertetett IVS tartalmazza.)

A fejlesztési területre vonatkozólag az alábbi jövőképet fogalmazza meg:

- Külső területein minőségileg fejleszteni és megóvni kívánja kertségeit, ami a város pihenő – rekreációs területe.
- Fejleszteni kívánja az adottságaira építő idegenforgalmat, erősíteni a borturizmust, távlatban a termálturizmust és más a vidéki élethez kapcsolódó szabadidős tevékenységeket, a szállásférőhelyek növelésével, az idegenforgalmi fejlesztések támogatásával.

5.7. Településrendezési terv és a Helyi Építési Szabályzat

A településszerkezeti tervben különálló, kertes mezőgazdasági egységként, és mezőgazdasági kereskedelmi-gazdasági (pincesorok területe) területként került feltüntetésre. Az önkormányzat 2007-ben elfogadott Helyi Építési Szabályzatában (11./2004. (IV.27.) számú önkormányzati, a 8/2006. (III.31.) számú, és a 4/2007. (II.16.) számú rendelet) a fenti övezetekre külön előírások vonatkoznak.

5.8. Monor Integrált Városfejlesztési Stratégiája (IVS)

Az IVS-t a város 2008-ban fogadta el. A 2007-2013-as időszak városfejlesztési programjainak finanszírozását megalapozó dokumentum az alábbi 4 tematikus célt határozta meg:

1. A városi környezet megújítása
2. Humán és közösségi szolgáltatási infrastruktúra fejlesztés
3. A város vonzerejének fejlesztése
4. A vállalkozói környezet javítása

A harmadik cél az alábbi operatív programokon keresztül kapcsolódik közvetlenül jelen koncepcióban megfogalmazottakhoz:

T3.1 Image váltás, és turisztikai programok

T3.3 Barnamezős területek rekultivációja (hulladéklerakó)

T3.4 Városi infrastruktúra fejlesztése (csapadékvíz elvezetés, vízhálózat fejlesztés)

Az IVS-ben nevesített kapcsolódó programok

- a.) A borturisztikai fogadókészség javítása

Elvégzendő beavatkozások:

- rendezvénytér kialakítása
- környezetrendezés
- Bor tanösvény gyalogos és kerékpáros útvonalának kijelölése, rendezése

Megvalósítás tervezett ideje: 2012-2013

Forrásigénye: 335,4 MFt

b.) A borturisztikai helyszínek közúti megközelíthetőségének biztosítása

Elvégzendő beavatkozások

Meglévő utak felületszilárdítása

Megvalósítás tervezett ideje: 2012-2013

Forrásigénye: 18 MFt

c.) A borturisztikai célterület ivóvízzel történő ellátása

Elvégzendő beavatkozások:

Ivóvízhálózat fejlesztése

Megvalósítás tervezett ideje: 2012-2013

Forrásigénye: 10,5 MFt

VI. A fejlesztésekben potenciálisan érdekelt kulcsszereplők véleményfeltárása

Jelen koncepció megalapozására önkitöltős módszerrel, anonim kérdőíves felmérést végeztünk azok körében, akik potenciális motorjai lehetnek a következő évek fejlesztéseinek. A megadott határidőig visszaérkezett kérdőívek száma 13 db, így az reprezentativitásra ugyan nem alkalmas, ám ez nem is fogalmazódott meg előzetes célként (15 személy lett előzetesen megkeresve) Az összevont eredményeket is tartalmazó kérdőívet a koncepció 1. sz. mellékletét képezi

6.1. Állításokkal való egyetértés

A kérdőív első részében általános állításokat foglalmaztunk meg, melyre a válaszadók igen, nem, nem tudja/nem válaszol szerint jelölhettek. A válaszok alapján levonható következtetések:

- A döntő többség szerint **Monor országos összevetésben erősödő pozícióban van** (77%), a városban általában véve jó élni (92%). Megoszlottak ugyanakkor a vélemények arról, hogy a város és a Strázsahegy fejlődése függetleníthető, a többség szerint ez nem lehetséges (69%).
- A válaszolók többsége szerint **a városi önkormányzat bevonása nélkül nem képzelhető el a Strázsahegy fejlesztése** (69%).
- A megkérdezettek kétharmada szerint a Strázsahegy **jelenleg csak helyi rekreációs célokat szolgál**, a többség azzal sem ért egyet, hogy most nagyobb vendégfogadásra alkalmas lenne (61%)
- A megkérdezettek közel azonos számban vélték úgy, hogy a Strázsahegy országosan is jelentős vonzerővel rendelkezik, avagy sem. Valamennyi válaszoló úgy véli ugyanakkor, hogy megfelelő fejlesztésekkel **kiváló célterülete lehet a belföldi és külföldi turisták idecsábításának**.

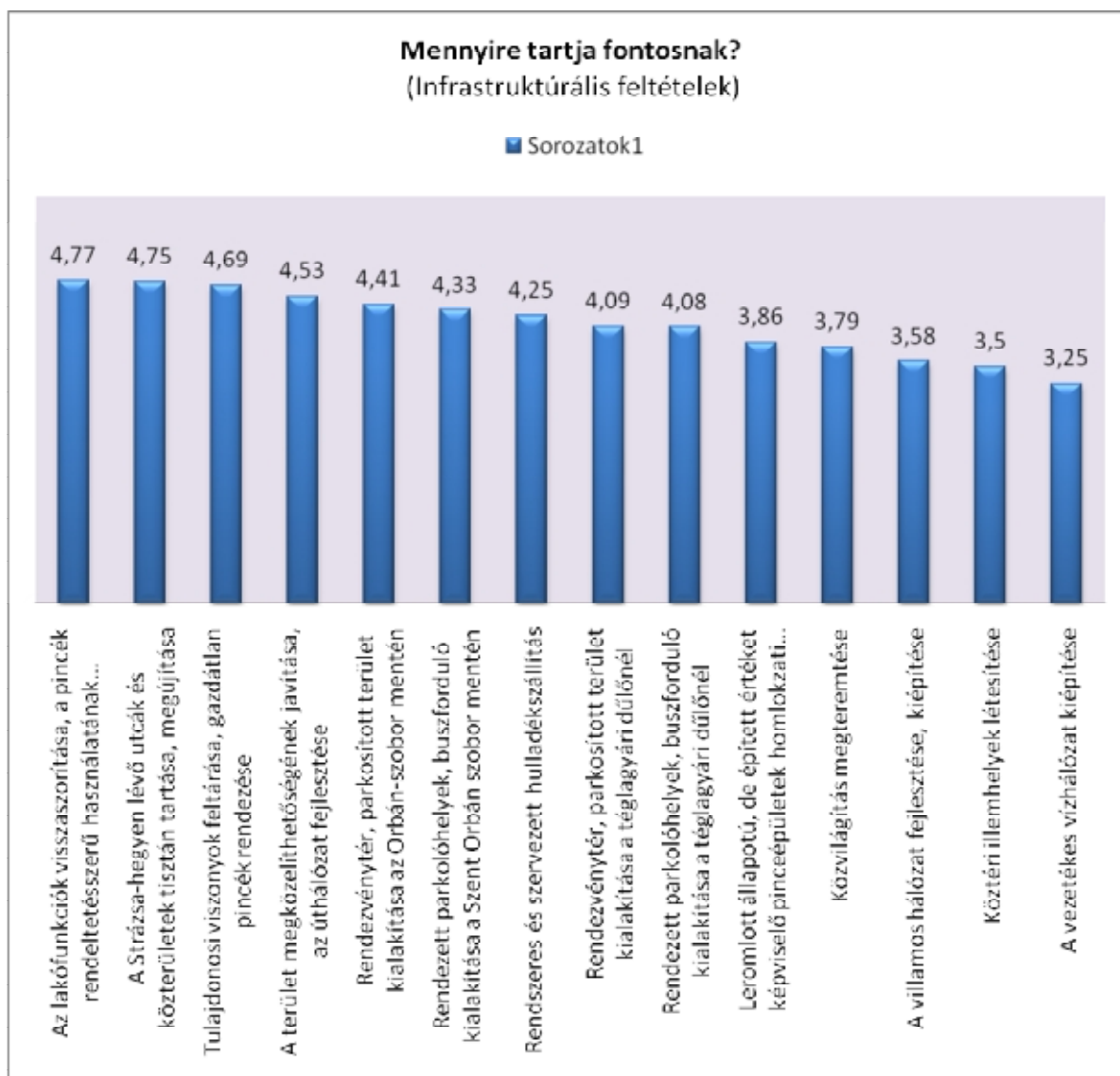
- Mindössze 1 válaszoló gondolta úgy, hogy a fejlődés alapvetően a külföldi tőkebefektetéseken múlik, az összes többi kérdezett szerint **a fejlesztéseknek a helyi szereplők aktivitásán kell alapulnia.**
- A válaszolók döntő része (85%) szerint **a Strázsahegy alkalmassá tehető Magyarország borvidékeinek és borászatainak autentikus bemutató helyévé.** A többség (61%) szerint ennek megfelelően a neves hazai borászatok bekapcsolódása is reális lehetőség, ezzel szemben mindössze 1 fő vélekedik. Itt azonban többen (4 válasz) bizonytalanok, nem tudja/nem válaszolt x-eltek be.
- A döntő többség (85%) szerint **Monoron lehet országos összevetésben mérve is jó borokat készíteni,** ennek ellenkezőjét senki nem állítja (2 nem tudja/nem válaszol válasz).

6.2. A fejlesztések fontosságának értékelése

A kérdőív a fejlesztések kapcsán az infrastrukturális fejlesztési szükségletekre és a különböző szolgáltatások fontosságára is rákérdezett.

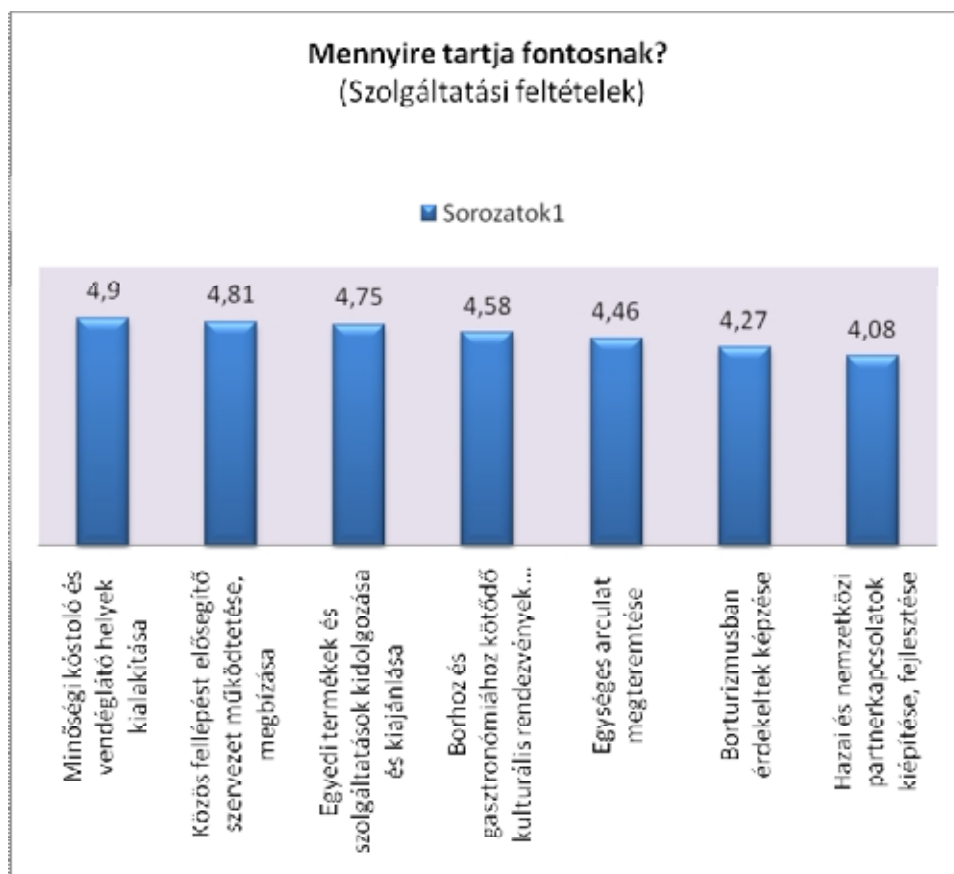
A következő ábrából jól kitűnik, hogy az infrastrukturális feltételek között első között **a Hegy általános rendbetételére,** annak jobb megjelenésére irányuló fejlesztési szükségletek jelennek meg. A legtöbben a **lakófunkciók visszaszorítását tekintik az elsődleges prioritásnak.** Kiemelhető még az Orbán tér rendbetételének fontossága, jelezve, hogy a tér és környezetét a válaszolók „hajlamosak” voltak egy projektként kezelni, lásd rendezvényter (4,41), valamint a parkoló és buszforduló (4,33) egymással párhuzamos magas pontszáma. Az ábrából kitűnik, hogy relatíve alacsony értéket kaptak a vonalas infrastrukturális fejlesztések, azzal a hangsúlyos megjegyzéssel, hogy a legkevésbé fontos terület is inkább fontosként értékelhető, mivel meghaladta a közepes értéket.

10. ábra: A Strázsa-hegy fejlesztése szempontjából mennyire tartja fontosnak az alábbi infrastrukturális feltételek javítását?



Ahogy a következő ábrából kitűnik, a szolgáltatások fejlesztése általában magasabbra értékelt, mint az infrastrukturális feltételek. Mindebből az a következtetés vonható le, hogy még ha a Hegy egészén a feltételek hiányosak is, **valós szolgáltatás, minőségi kínálat nélkül a Strázsahegyi turizmusfejlesztés elindítása elképzelhetetlen**. Az ábrából kiemelhető továbbá, hogy a válaszolók döntő része elsődleges prioritásként tekinti a **menedzsment szervezeti feltételek** javítását is.

11. ábra: A Strázsa-hegy fejlesztése szempontjából mennyire tartja fontosnak az alábbi szolgáltatási feltételek javítását?



VII. Célpiramis és programrendszer

7.1. Nem fejlesztési célú tevékenységek

Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy a megfogalmazott fejlesztések mentén egyéb, jelen koncepciónak részét nem képező intézkedések és kapcsolódó fejlesztések is szükségesek az alábbiak szerint:

a.) Közbiztonság fokozása

A turizmus- és a területfejlesztés szempontjából egyaránt kiemelten fontos az általános személy- és vagyonvédelem, a biztonságérzet. Fontos biztonsági tényező továbbá a szabadon engedett kutyák látványa és konkrét veszélye is.

Javasolt intézkedések

- Megerősített rendőri jelenlét (rendszeres razziák)
- Szigorú ebrendelet kiadása és betartása
- A Strázsahegy közbiztonságát segítő, szervezetek közötti kommunikáció megerősítése

b.) Szociális célú lakhatás visszaszorítása

A Strázsahegyet érintő legjelentősebb veszély a terület lakóterületként való funkcióváltása.

Javasolt intézkedések

- Megerősített rendőri jelenlét (ott tartózkodás ellenőrzése)
- Nem megfelelő területhasználatból eredően büntetések kiszabása, szankcionálás (illegális szemetelés, parlagfű, ebek befogása stb.)
- Ingatlanközvetítő vállalkozások ellenőrzése, pincéket egyértelműen lakhatási céllal hirdető vállalkozások figyelmeztetése, szankcionálása.

c.) Helyi lakosság folyamatos tájékoztatása, a fejlesztések társadalmasítása

Tekintettel arra, hogy a Strázsahegy jövője a város egészére kihatással van, így közvetett célcsoportnak tekinthető Monor város egész lakossága is, kiemelten fontos a fejlesztések társadalmasítása, ezzel együtt azok legitimációjának biztosítása.

Javasolt intézkedések

- Helyi médiában rendszeres megjelenések
- Lakossági fórumok tartása

d.) Tervalkuk megvalósítása

A Strázsahegy fejlődése a köz- és magánbefektetések együttes megvalósulásán múlik. Az általános gyakorlat alapján és az önkormányzati fejlesztési források szűkössége miatt javasolt az egyes beruházások kapcsán olyan tervalkuk megkötése is, mely egyértelműen közérdeket szolgáló.

7.2. A fejlesztések kapcsán megfogalmazott általános alapelvek

Partnerség - A fejlesztések széleskörű összefogást, és világos feladatmegosztást feltételeznek. Habár az egyes szereplők közvetlen érdekei részben különbözőek lehetnek, azokat egymás ellenében nem lehet megfelelően elérni. Értsd: az egyes beruházók sikere nagyban függ a Hegy egészének sikerétől. Ha a terület egésze a lecsúszás irányába fejlődik, az egyedi fejlesztések is lényegében bukásra vannak ítélve. (Például ha közvetlenül egy vendégváró pince mellett lakáscélú pincehasználat figyelhető meg.) Kiemeljük továbbá, hogy a partnerség egyike az EU olyan támogatáspolitikai alapelveinek, melynek érvényesülése a konkrét támogatási programoknál is egyértelműen visszaköszön. (Lásd például Integrált Városfejlesztési Stratégiával szembeni elvárás).

Realitás - Jelen koncepció mentén csak olyan fejlesztések kerülnek megfogalmazásra, melyek 2013-ig reálisan megvalósíthatóak és megvalósítandóak. Amennyiben a lent betervezett fejlesztések terv szerint haladnak, 2013-ra a Strázsahegy újabb továbblépés előtt állhat. Ekkor már reálisan tervezhető nagyobb tőkeberuházás megjelenése és a helyi pincetulajdonosok jelentősebb nyereségelvárása is. Terv szerinti megvalósítás esetén 2013-ra a terület egésze tartósan relatíve magas státuszúvá válik, elhárulnak a szociális leszakadás veszélyei.

Addicionalitás - A Strázsahegyi fejlesztések sikere nagyban függ attól, hogy a tervezett beruházások mennyire egészítik ki egymást, milyen pótlólagos haszonnal fognak járni. Az addicionalitás elvének érvényesítése a pénzügyi tervezés kapcsán is kiemelten fontos, hiszen a magán és helyi önkormányzati források, EU támogatások és banki hitelek együttes igénybe vételén és forráskoordinációján alapulnak.

7.3. Rövid-, közép- és hosszútávú célok és kapcsolódó tevékenységek

A területfejlesztési koncepciók, programok és területrendezési tervek tartalmi követelményeiről szóló **18/1998. (VI.25.) KTM rendelet** elvárásainak megfelelően jelen koncepcióban az alábbi időtávokkal kalkulálunk:

- rövidtáv: 2 év
- középtáv: 5 év
- hosszú táv: 11 év

A rövid- és középtávon megfogalmazott konkrét fejlesztési célok az alábbiakra fókuszálnak:

Rövidtáv (2009-2010)

A következő mintegy 2 év fejlesztései alapvetően a megalapozást kell, hogy szolgálják. Kizárólag olyan tevékenységek betervezettek, melyek reálisan megvalósíthatóak, és melyek nélkül a további, nagyobb volumenű és intenzívebb fejlesztések sem valósulhatnak meg.

A rövid távú fejlesztések alapvetően az alábbiakra fókuszálnak:

- szervezeti keretfeltételek megteremtése;
- szabályozási keretfeltételek meghatározása – értékvédelem;
- kapcsolatrendszerek kiépítése;
- tulajdonrendezés;
- alpinfrastruktúra fejlesztések;
- Szent Orbán tér és környezete rendbetétele;
- konkrét fejlesztésekhez kötődő marketing (pl. tanösvény);
- egyedi turisztikai szolgáltatásfejlesztések előkészítése, megvalósítása.

Rövid távon cél továbbá egy országos jellegű, a Strázsahegy mint termék megteremtését célzó borászati rendezvény előkészítése és megvalósítása.

Középtáv (2013-ig)

A középtávú fejlesztések célja már egyértelműen a Strázsahegyi turisztikai szolgáltatás fejlesztések előmozdítása, a Strázsahegy, mint „brand” felépítése. A rövidtávú fejlesztésekre alapozottan 2011-2013 között reálisan megvalósulhatnak a vendégváró pincetulajdonosok által tervezett fejlesztések, azok egy világos koncepció mentén egységesen is kiejánlhatóvá válhatnak. A középtávú fejlesztések fő irányai:

- egyedi szolgáltatás– és termékfejlesztés
- intenzív marketing tevékenység

Hosszútáv (2020-ig)

Tekintettel arra, hogy a 2013-2020 közötti időszakra fejlesztéseket nem fogalmazunk meg, itt csak a távlati jövőképet jelezzük.

Hosszú távon a Strázsahegy Budapest és az M4-es autópálya közvetlen közelében, annak egyedi rekreációs tereként szolgál. Intenzív bor-, szabadidős és wellnessre alapozott turizmus jellemzi. Olyan jelentős közösségi és magánberuházások valósulnak meg, amelyek húzóerőként szolgálnak a térség bortermelői és kisebb borturisztikai szolgáltatói számára is.

7.4. Prioritások és alprogramok rendszere

I. prioritás Táji és épített értékek megőrzése, a Strázsa-hegy látogatóbarát fejlesztése

- 1.1. *Pinceépület és motívumkataszter készítése*
- 1.2. *Strázsahegyi tervtanács felállítása*
- 1.3. *A megközelíthetőség javítása az úthálózat ésszerű fejlesztésével*
- 1.4. *A hulladékkezelés rendszerének megteremtése*
- 1.5. *Ivóvízhálózat kiépítése, vízközmű társulás létrehozása*
- 1.6. *Zárt szennyvízkezelés feltételrendszerének megteremtése*
- 1.7. *A Szent Orbán tér környékének rendezési és hasznosítási tervének kidolgozása - rendezvényter, parkoló terület és buszforduló kialakítása*
- 1.8. *Rendezvény tér létesítése a téglagyári dűlőnél*
- 1.9. *Gazdátlan ingatlanok és pincék tulajdonrendezése, hasznosítása*
- 1.10. *Épített értéket képviselő, de leromlott állapotú pincék külső megújítása*

II. prioritás Borturisztikai szolgáltatások megalapozása

- 2.1. *Menedzsment szervezet létrehozása, kapacitásfejlesztése*
- 2.2. *Borászati tanösvény létesítése*
- 2.3. *Minősített vendégváró pincék számának bővítése, szolgáltatáskínálatának fejlesztése*
- 2.4. *Egyedi termék- és szolgáltatásfejlesztések*

III. Prioritás Strázsahegy, mint a magyar borvidékek autentikus bemutatóhelye

- 3.1. *Magyar borvidékek és borászatok bemutatkozási lehetőségeinek feltárása, megszervezése*
- 3.2. *Tematikus borvidéki bemutatkozó rendezvények*
- 3.3. *Magyar borok pincéje létrehozása*
- 3.4. *Pincemúzeum létrehozása*

IV. prioritás A Strázsa-hegy ismertségének és elismertségének növelése

- 4.1. *A Strázsa-hegy, mint termék – egységes arculat kidolgozása*
- 4.2. *A Strázsahegy, mint a városi településmarketing meghatározó eleme*
- 4.3. *Hazai és nemzetközi partnerkapcsolatok fejlesztése*
- 4.4. *Megállapodás turisztikai szervezetekkel és szállásadókkal*
- 4.5. *Éves rendezvényterv összeállítása és megvalósítása*
- 4.6. *Átfogó és egyedi marketing kiadványok készítése, marketingakciók lebonyolítása*
- 4.7. *Média-megjelenések fokozása, médiaszemélyiségek megnyerése*

I. prioritás Táji és épített értékek megőrzése, a Strázsahegy látogatóbarát fejlesztése

A Strázsahegy jelen állapotában jelentősebb turizmus fogadására alkalmatlan. A fejlesztések elmaradásával a terület egészének további lassú leértékelődése várható, a közösségi fejlesztések hiányában pedig az egyéni fejlesztések sem valósulnak meg. A pincefalu valójában csak egyben jelent valódi, a helyi jelentőségén is túlmutató értéket. Ennek megfelelően komplex és terv szerinti megújítási program szükséges.

1.1. Pinceépület és motívumkataszter készítése

A fejlesztés háttere és célja

A Strázsahegyen ma közel 1000 pince található. E pincék azonban minőségükben, jellegükben és valódi építészeti értékeikben jelentős eltéréseket mutatnak. Részben bizonyosan eltérés lehet a földhivatali nyilvántartás és a valós ingatlanállomány vonatkozásában is. A korábbi tanulmányok, felmérések csak általános jellegűek voltak, az ingatlanállományt egyenként nem térképezték fel. Jelenleg nincsenek arra vonatkozó pontos adatok, hogy a Strázsahegyi ingatlanállomány valójában milyen konkrét fejlesztési potenciált képvisel. Ehhez szükséges egy olyan kataszter felállítása, mely alapján konkrétan pincékhez kötődően ismerté válhatnak az alábbiak:

- a.) tulajdonosi viszonyok
- b.) hasznosítási módok
- c.) ingatlan paraméterek
- d.) egyedi értékek
- e.) esetleges fejlesztési elképzelések

Elvégzendő feladatok rövidtávon

Külső szakértő(k) bevonásával és a helyi civil szervezetek valamint a mezőőri szolgálat közreműködésével a Strázsahegy pinceépületeinek teljeskörű felmérése valósul meg. Az empirikus felmérés eredményei rendszerbe szedetten, megfelelő tipizálás szerint kerülnek elemzésre és bemutatásra.

Elvégzendő feladatok középtávon

Az adatbázis felülvizsgálata 2 évente indokolt.

Megvalósítók köre

- Monor Város Önkormányzata (mezőőri szolgálat)
- Városi civil szervezetek
- Külső közreműködő szakértők

Finanszírozás

A dokumentum elkészítésével járó szakértői költség 0,5 M Ft szerint tervezhető, a felmérésbe a civil szervezetek önkéntes munkával kapcsolódnak be.

Külső, pályázati forrás nem tervezendő, azzal a megjegyzéssel, hogy egy komplex program részeként részben finanszírozható.

1.2. Strázsahegyi tervtanács felállítása

A fejlesztés háttere és célja

Az építési engedélyek kiadásánál ma is feltétel a megfelelő tájba illeszkedés. Ezen vizsgálat azonban inkább csak építéshatósági, semmint örökségvédelmi, tájépítési és turisztikai szempontok szerinti megfelelésre irányuló. A Strázsahegy épületállományának meghatározó része ma semmilyen épített értéket nem képvisel, sőt megjelenésével jelentősen rontja is a Hegy egészének megjelenését (pontos kataszter hiányában számaránya jelenleg nem megadható). A Strázsahegy egyik gyengesége, hogy korábban számos olyan épületet építettek, mely egyáltalán nem követte az organikus, tájjellegű építkezési elvárásokat, így azok tájidegenként a Hegy egészének megjelenését és turisztikai potenciálját is nagyban rontják.

Elvégzendő feladatok rövidtávon

Ad-hoc jellegű tervtanács felállítása, mely szükség szerinti, illetve legalább féléves időközönként áttekinti a Strázsahegyi ingatlanfejlesztéseket. A tervtanács felállítását követően feladat- és hatáskör meghatározás szükséges, majd a grémium közreműködésével Monor Város Önkormányzata elsőként 6 db tervtípust készített. (Megj: az ADU Kft tanulmányterve szerint, lásd 1.2.2. pont) Később további típusokkal bővíthető.

Elvégzendő feladatok középtávon

A tervtanács fentiek szerinti működtetése

Megvalósítók köre

A Tervtanács alapvetően az Önkormányzat Városfejlesztési Bizottsága konzultatív testületeként működik, 5 fős tagságát az alábbi szervezetek/személyek alkotják:

- Városfejlesztési Bizottság elnöke
- Kistérségi főépítész
- Civil delegáltak (Monor Környéki Strázsa Borrend, Monori Borút Egyesület, KÖRME)

A tervtípusok kidolgozásának felelőse Monor Város Önkormányzata

Finanszírozás

A testület felállításának nincs költségigénye (a tagok feladatukat térítésmentesen látják el.)

A tívustervek elkészítésének tervezhető költsége 1,44 M Ft (6 db tervtívus kidolgozásának tervezett díja 200.000Ft+ÁFA/terv)

1.3. A megközelíthetőség javítása az úthálózat ésszerű fejlesztésével

A fejlesztés háttere és célja

Jelenleg az utak csak kisebb részben szilárd burkolatúak, többségében nem portalanítottak, illetve földutak. Szilárd burkolatú utak a Strázsahegyi dűlő egésze; a Rizling dűlő, a Kadarka sor és a Mendei út egy része, nem szilárd burkolatú utak a Rizling és Mézesfehér dűlő egyes részein találhatóak, a többi közlekedést szolgáló út földburkolatú. A pincesorok közötti utcák jó időjárási és útviszonyok esetén is csak nehezen járhatóak. A helyi pincetulajdonosok időnként kavicsszórással próbálják megerősíteni a területük menti utakat. Megjegyezzük továbbá, hogy a forgalom rendje sem szabályozott, nagyobb járművekkel (pl. turistabusz) a terület jelenleg nem feltárható.

A megközelíthetőség javítását az Integrált Városfejlesztési Stratégia (IVS) is tartalmazza. Az IVS szerint a Strázsahegyi dűlő burkolata alkalmas lehet a szélesítésre, még a viszonylag keskeny szabályozási szélesség ellenére is. A pincés területek közötti földutak szabályozási szélessége sok esetben még a 3 métert sem éri el.

A két legfontosabb magterület, a Szent Orbán tértől keletre eső területek és a téglagyári pincék között jelenleg nincsen közúti összeköttetés, de gyalogosan is csak nehezen érhetők el. A téglagyári dűlő menti pincesorok ma épített értékükben az egyik legjelentősebb magterületet alkotják. Amennyiben az M4-es lehajtótól a Locsodi út mentén új közúti behajtó készül a Strázsahegyre, akkor várhatóan a turizmus fejlődése is e területre, az Orbán tér menti magterületre fog koncentrálni. A két terület összeköttetésének hiányában reális esély lehet a Forrásdűlőtől keletre lévő területekre degradálódására, ezzel együtt a szociális célú lakáshasználat ottani fokozottabb térnyerésére.

Középtávon egy összekötő útszakasz kialakítása nem reális, ám annak célkitűzése és a kapcsolódó tervezési és területvásárlási és szabályozási kérdések rendezése mindezek miatt is feltétlen indokolt.

A terület könnyű és biztonságos megközelíthetősége és a megfelelő közlekedésszabályozás előfeltétele a turizmus fogadásának és kiszolgálásának. Megjegyezzük, hogy az aszfaltozott közutak karbantartásának elmaradásával, azok további erodálódása folytatódik.

Ma a Strázsa-hegy központja, a Szent Orbán tér felé a fő bevezető út a Strázsa-hegyi dűlő. Tekintettel a turizmusfejlesztési tervekre, és a tervezett M4 nyomvonalra, annak eldöntése szükséges, hogy alternatív fő bevezető úttá fejleszthető-e a Bereki dűlő – Locsodi út – Rizling dűlő.

Elvégzendő feladatok rövidtávon

Elsőként a terület úthálózatának átfogó felmérése indokolt. Meg kell határozni, mely útszakaszok azok amelyek felújításra, melyek azok amelyek aszfaltozásra illetve felületszilárdításra szorulnak.

A tervezett M4 nyomvonal ismeretében megvalósíthatósági tanulmány készítése indokolt a Bereki dűlő – Locsodi út – Rizling dűlő útvonal fő bevezető útjává fejleszthetőségéről. Amennyiben a fejlesztés lehetséges, ezen mintegy 2 km hosszú útszakasz 2 nyomtávúvá

fejlesztése és aszfaltozása indokolt. A megvalósíthatósági tanulmány alapján indulhat a területrendezés, az engedélyes és kiviteli tervkészítés. Optimális esetben a kivitelezés még 2010 őszén megvalósulhat.

Meg kell vizsgálni a Szent Orbán tér és a téglagyári dűlők közötti összekötő útszakasz lehetséges alternatíváit. Ideális esetben a közúti összeköttetés megteremtése a cél, de legalább a gyalogos (lovaskocsis) átjárás biztosítása indokolt. A megvalósíthatósági tanulmány függvényében indítható az engedélyezési eljárás és a kiviteli tervezés.

A további utak esetében is meg kell határozni a szükséges és lehetséges, tájba illő és megfelelő használatot biztosító burkolást (pl. murvaborítás).

Elvégzendő feladatok középtávon

Az engedélyes tervdokumentációk rendelkezésre állását követően a lehetséges források függvényében éves útfejlesztési terv kidolgozása és elfogadása szükséges.

Első szakértői becslések szerint a város felől közelítve mintegy 1,5 km hosszú út karbantartása (Strázsahegyi dűlő, Bajcsy-Zs. Endre és Mendei út) megújítása, a Strázsahegyen pedig további 1,5 km út felületszilárdítása szükséges.

Megvalósítók köre

Monor Város Önkormányzata, illetve társulás formájában helyi ingatlantulajdonosok

Finanszírozás

A város felől felvezető utak fejlesztésre tervezhető forrásigénye 60 M Ft. Potenciális támogatási forrásként jelenleg a KMOP 2. prioritása vehető számba (közúti elérhetőség javítása) 70%-os támogatási intenzitás mellett. (Megj.: az IVS e célra 18 M Ft-ot tervezett, ám az csak a meglévő utak felületszilárdítását célozta meg.)

A megvalósíthatósági tanulmány alapján esetlegesen fő bevezető úttá fejlesztendő Bereki dűlő – Locsodi út – Rizling dűlő utakra 90 M Ft irányozandó elő

1.4. A hulladékkezelés rendszerének megteremtése

A fejlesztés háttere és célja

A Strázsahegyen jelenleg szervezett szemétszállítás nincsen, melynek alapvető oka, hogy azt a HÉSZ nem lakóterületként sorolja be. A pincetulajdonosok ideális esetben a keletkezett hulladékot a Hegyről lehozzák és legális módon kezelik. Sajnos a Strázsahegy teljes területén jellemzőek azonban az illegális lerakások.

A turisztikai fejlesztések előfeltétele a keletkezett hulladék szakszerű kezelése, hiszen annak hiányában a terület igénytelen, a turistákat és a helyieket egyaránt taszítóvá válik. A tapasztalatok alapján középtávon nem javasolt hulladékgyűjtő szigetek (konténerek) kihelyezése.

Elvégzendő feladatok rövidtávon

Elsőként a Strázsahegyi hulladékgazdálkodási terv kidolgozása szükséges, majd annak alapján a releváns önkormányzati rendeletek módosítása. A terv alapján a Strázsa-hegy teljes területén megvalósulhat a szervezet hulladékkezelési rendszer. Az egyéni hulladékkezelésen túl (pincetulajdonosok egyedi megállapodása a szemét elszállítására) a területen mintegy 10-15 db tájba illő hulladékgyűjtő kihelyezése valósul meg. A rendszeres szemétszállítást a KÖVÁL Zrt végzi.

Elvégzendő feladatok középtávon

A hulladékkezelési rendszer szerinti szállítás végzése, hasonlóan a belterületi hulladékkezeléshez.

Megvalósítók köre

Monor Város Önkormányzata, KÖVÁL Zrt, illetve a helyi pincetulajdonosok

Finanszírozás

A hulladékszállítás költségei a rendes szállítási feltételek szerinti, annak viselését az önkormányzat felvállalhatja, illetve részben továbbháríthatja a helyi pincetulajdonosokra. A hulladéktartók tervezett bekerülési költsége 750.000 Ft.

1.5. Ivóvízhálózat kiépítése, vízközmű társulás létrehozása

A fejlesztés háttere és célja

Jelenleg a vezetékes ivóvíz hálózat a Strázsahegy egészén kiépítetlen. A Hegyen néhány pincetulajdonos saját fűrt kútja és 8-10 db nem ivóvíz minőségű kerek kút található, melyek részben nem is adnak vizet. (Megj.: a kutak tulajdoni viszonyai részben nem világosak, ezért a közkutak pontos számát sem tudjuk megadni). Általában elmondható, hogy jelentősebb turisztikai fejlesztések nem valósíthatóak meg állandó ivóvíz minőségű víz rendelkezésre állása nélkül. A Strázsahegy központi tereként funkcionáló és a jövőben még inkább hangsúlyosabb szerephez jutó Szent Orbán tér nem válhat valós rendezvény- és közösségi térré, amennyiben nem áll rendelkezésre a megfelelő minőségű és mennyiségű ivó- és tűzoltó víz. A vízközmű társulások létrehozásakor kiemelt szempont ugyanakkor, hogy azok kizárólag a rendeltetésszerű pincehasználatot, a turizmus céljait és ne a lakófunkciók erősödését segíthessék elő. A Szent Orbán térig felvezetett ivóvízhálózat alkalmassá válik a környéken további vízközmű társulások létrehozására is.

Fontos rögzíteni ugyanakkor, hogy a Strázsahegyen csak olyan közművesítés lehetséges, mely műszaki problémák (csőtörés) esetén nem eredményez a pincékbe való vízbetörést.

Elvégzendő feladatok rövidtávon

Monor Integrált Városfejlesztési Stratégiájában foglaltak szerint mintegy 1000 m hosszú Ø90-11 PE 100 SDR 17,6 minőségű és átmérőjű vezeték kiépítése szükséges a Csokonai Vitéz Mihály utcától a 13834 és 13835 hrsz-tól a 09 hrsz-ú Strázsahegyi dűlő útjánál. A fejlesztés megvalósítása érdekében elsőként engedélyes és kiviteli tervek készítése szükséges, kapcsolódva a Szent Orbán tér egyéb területrendezési feladataihoz is. Ideális esetben a kivitelezési munkákra 2010-ben sor kerülhet.

Elvégzendő feladatok középtávon

A tervezéssel egyidejűleg a helyi érdekelt pincetulajdonosokkal vízközmű társulások létrehozása szükséges a turisztikai fejlesztések kapcsán felmerülő igények függvényében. Előzetes szakértői értékelés szerint vízközműben a következő 5 évben további 1000 m hosszú vízvezeték építése tervezhető 10 db újonnan rácsatlakozó pinceépület mellett.

Megvalósítók köre

Monor Város Önkormányzata, KÖVÁL Zrt, valamint a vízközmű társulás tagjai

Finanszírozás

A 1000+1000 m hosszú vezeték kiépítésének tervezhető költsége 21M Ft. Nem önkormányzati fejlesztéseknél a pincetulajdonosok a rákötéshez EMVA III. és LEADER forrásokat igénybe vehetnek, amennyiben a fejlesztés egy komplex, de egyedi turisztikai fejlesztés része.

1.6. Zárt szennyvízkezelés feltételrendszerének megteremtése

A fejlesztés háttere és célja

A vendéglátás alapvető feltétele a megfelelő ivóvíz rendelkezésre állása mellett a keletkező szennyvíz kezelése is. A Strázsahegyen a városi szennyvízcsatorna hálózat nincsen kiépítve, erre reális igény és lehetőség nem is kínálkozik. Jelenleg mindössze néhány pincészetben van zárt szennyvízkezelő rendszer, jelentős turizmus fogadására azonban azok sem alkalmasak.

Jelenleg a Strázsahegyen nincsen közösségi illemhely sem, továbbá csak kevés pincészetnél van zárt rendszerű mellékhelyiség kialakítva. Ezzel párhuzamos problémaként jelentkezik a nem zárt jellegű kültéri illemhelyek esztétikai és környezetvédelmi problematikája is.

Elvégzendő feladatok rövidtávon

Az Orbán szobor és a Téglagyári dűlő menti magterületeken a pincetulajdonosok közös beruházásában egy-egy közösségi vizesblokk és mosogatóhelyiség kialakítása. A fejlesztés keretében két-két egymás mellett álló, jelenleg rossz állapotú, funkció nélküli pinceépület kerül külső felújításra, hasznosításra. Az egyik pinceépület illemhelyként a másik mosogatóhelyként kerülhet hasznosításra, a két-két hely szennyvize egy-egy közös zárt szennyvíztartályba kerül összegyűjtésre, majd elszállításra. A folyó ivóvíz biztosítása a vízhálózatról vagy fúrt kútról történhet. A pincékhez a csatlakozó pincetulajdonosok saját kulccsal rendelkeznek.

Elvégzendő feladatok középtávon

A két fejlesztés (Orbán térnél és a Téglagyári dűlőnél) egyidejű megvalósítása alapvetően a rendelkezésre álló források és a pincetulajdonosi szándékok függvénye. Reálisan tekintve az egyik beruházás leghamarabb 2011-ben valósulhat meg.

A turizmus bővülésével járó igények függvényében további egyedi és közös célú fejlesztések várhatóak.

Megvalósítók köre

Monori Borút Egyesület, bekapcsolódó pincetulajdonosok

Finanszírozás

A beruházás közös célú infrastruktúrafejlesztésként a Leader keretében megfinanszírozható, 26,666 € maximális projektméret és 80% támogatásintenzitás mellett, amennyiben a projektet non-profit szervezet valósítja meg (praktikusan a Monori Borút Egyesület)

1.7. A Szent Orbán tér környékének rendezési és hasznosítási tervének kidolgozása - rendezvénytér, parkoló terület és buszforduló kialakítása

A fejlesztés háttere és célja

Az Orbán tér a Strázsahegyi pincesorok fő fogadótere, a pincefalú bejárás egyik lehetséges kiindulópontja. Adottságai alapján az egyik olyan terület (a másik a téglagyári dűlő mentén található), mely jelenleg is a Hegy központi szervező területeként értékelhető, a jövőben pedig további felértékelődése várható.

A tér hangulatát a súlypontban elhelyezkedő akácfaliget adja meg, melynek háttérében szőlőterületek és pincék láthatók. A facsoport előtt áll Szent Orbán szobra. A szobor mellett elhelyezett asztalok és ülőhelyek, a térképes információs tábla, valamint a monori szőlősgazdák jelmondatát viselő „hordó emlékmű” a tér látogatókat fogadó jellegét erősíti. A tér közvetlen közelében impozáns pinceépületek vannak, az onnan kiinduló utak (dűlők, sorok) pedig turisztikai szempontból a legfontosabb magterületekhez vezetnek.

A területen szabályozott körülmények között jelenleg parkolás nem lehetséges. Az autók a bevezető utak mentén, sőt a tér területén is szabadon megállhatnak, parkolhatnak.

A tértől nyugatra, délnyugatra, illetve a Strázsahegyi dűlő bal oldalának kapcsolódó részein több olyan ingatlan található, mely jelenleg tulajdonilag részben rendezetlen, részben nem megfelelő funkciót betöltő. E területek a tulajdonrendezés és az esetleges terület-összevonást követően a Szent Orbán tér részévé, illetve azt funkcionálisan kiegészítő szolgáltatásokat nyújtó területekké fejleszthetők.

Hangsúlyosan jegyezzük meg, hogy Monor Város Integrált Városfejlesztési Stratégiája (IVS) a Szent Orbán téren rendezvényter kialakítását irányozza elő az alábbiak szerint:

- A tér nyugati oldalán található kertes területek tulajdonrendezése
- épületek bontása, tereprendezés
- gyepes területek kialakítása, fásítás, parkosítás
- parkoló terület kialakítása 200-220 szgk részére
- buszforduló kialakítása
- ideiglenes színpad, vendéglátó sátrak fogadására alkalmas terület kialakítása
- Mobil WC-k kialakítása
- Utcabútorok, játszótéri elemek kihelyezése, információs tábla létesítése (borászati tanösvény keretében)
- egyedi transzformátor állomás létesítése
- térvilágítás rendszerének kiépítése

Az IVS szerint a megvalósítás 2012-2013-ban reális, becsült bekerülési költsége pedig 277,6M Ft. Az IVS célja alapvetően a forrásszerzés, a fejlesztés fentiek szerinti realitása ma még egyértelműen megkérdőjelezhető. (Megj.: jelenleg a belváros rehabilitációja a prioritás, az IVS szerint a Szent Orbán tér 3. prioritást élvez, megvalósíthatósága a külső források elnyerésén múló 1. és 2. prioritásokat követően lehetséges).

Elvégzendő feladatok rövidtávon

Az IVS szerinti 2012-2013-as megvalósíthatóság realitása ma megkérdőjelezhető, ám a Strázsahegy turizmusfejlesztése aligha képzelhető el a Szent Orbán tér funkcionális és esztétikai megújítása nélkül. Ennek megfelelően javasolt a fejlesztések részelemekre bontása és szakaszos megvalósítása, valamint a kijelölt célok mentén alternatív megoldási módok kidolgozása az alábbiak szerint:

1. A Térhez közvetlen kapcsolódó területek ingatlanviszonyainak feltárása (lásd 1.1. pincekataszter), majd azok rendezése, alapvetően az önkormányzati területvásárlásai által. Javasolt minél nagyobb terület önkormányzati tulajdonba kerülése annak érdekében, hogy a város élére állhasson és koordinálhassa a Hegy egészének fejlődését.
2. A megvásárolt területek összevonása esetlegesen szükséges, de nem feltétlen elvárás.
3. Az összefüggő és tulajdonilag rendezett területen hasznosítási terv kidolgozása szükséges, mely az alábbi fő prioritások szerint történhet:
 - a.) az IVS-ben foglaltak szerinti komplex önkormányzati fejlesztések
 - b.) a terület részbeni átadása/értékesítése turisztikai hasznosítás céljából.

Ez utóbbi kapcsán ki kell kötni, hogy az adott terület csak akkor értékesíthető, ha a tulajdonos olyan turisztikai jellegű beruházást valósít meg (pl. étterem, hotel, vagy egyéb szolgáltató létesítmények), mely szervesen kötődik a borturizmushoz és tájba illő építészeti megoldásokat alkalmazó. Ez esetben tervalku keretében kiköthető az is, hogy a beruházó vállal a területen kívüli parkoló építést, buszforduló létesítését, valamint további szükséges infrastrukturális beruházásokat is (pl. vízközmű, mobil színpad stb.)

Arra is lehetőség van, hogy a tulajdonos önkormányzat a terület egy részét tartós hasznosításra (minimum 5 évre) a borturisztikai fejlesztés céljával térítésmentesen átadja valamely civil szervezet részére (célszerűen a Monori Borút Egyesületnek, illetve a Monor Környéki Strázsa Borrendnek). E megoldást indokolhatja, hogy a vidékfejlesztési forrásokra az önkormányzat nem, a Hegyen székhellyel, vagy telephellyel rendelkező civil szervezet viszont tud pályázni.

4. A hasznosítási terv alapján árajánlással alátámasztott engedélyes és kiviteli tervek készítése szükséges többek között annak érdekében, hogy az egyes fejlesztések azonnal beadhatóvá váljanak a nyitva álló releváns pályázati kiírásokra.

5. Amennyiben az önkormányzat úgy dönt, hogy az általa birtokolt területet turisztikai célú hasznosítással értékesíti, befektetési célú projektismertető kiadvány készítése javasolt, a jelentkező igények függvényében pedig versenytárgyalás tűzhető ki.

Elvégzendő feladatok középtávon

A hasznosítási terv függvényében az egyes fejlesztések részleges, vagy komplex projektként történő megvalósítása

Megvalósítók köre

Monor Város Önkormányzata, városi civil szervezetek, külső befektető

Finanszírozás

A telkek megvásárlása és a tervezés önerőből történhet, ennek mértéke jelenleg nem megbecsülhető. Amennyiben a területen csak önkormányzati, vagy civil szervezeti fejlesztés valósul meg, a fejlesztés indikatív költségeire az IVS-ben szereplő 277,6 M Ft tervezhető. A fejlesztésekre igénybe vehető potenciális források: KMOP 2., 3., 5. tengely valamint az EMVA III. tengely és a LEADER források, támogatási intenzitás 60-90% között lehetséges.

1.8. Rendezvénytér létesítése a téglagyári dűlőnél

A fejlesztés háttere és célja

A Szent Orbán tér mellett a Strázsahegy másik fő szervezőterülete a téglagyári dűlőknél, a volt szemétbánya rekultivált területe. A mintegy 2,6 Ha területű ingatlan Monor Város Önkormányzata tulajdonában áll, jelenleg a terület állandó hasznosítási célja nem meghatározott. Az elmúlt években a terület adott otthont a Strázsahegyi tekerő-kavaró fesztiválnak. A nagyszámú látogató visszaigazolja, hogy a terület alkalmas nagyobb rendezvények lebonyolítására.

Az IVS szerint a területen kb. 250 férőhelyes fásított parkoló valamint buszforduló kialakítása indokolt. A terület északkeleti részén sport- és szabadidős tevékenységekre (pl. kispályás labdarúgás, lovaglás) alkalmas nagyobb gyepfelület megtartása szükséges...A terület középső részén, a műút mellett egy pihenőhely kialakítása szükséges, ezért itt esőbeálló, kerékpártámasz, információs tábla és ülőkével szerelt asztalok kerülnek kihelyezésre.

Tekintettel arra, hogy a Strázsahegy egyik meghatározó magterülete a téglagyári dűlőknél van, illetve mivel a Szent Orbán térről a terület csak nehezen feltárható, a buszforduló és rendezett parkolóhelyek létesítése feltétlen indokolt.

Elvégzendő feladatok rövidtávon

Javasolt az IVS-ben szereplő kertépítészeti vázlatterv szerinti megvalósítás, annak hangsúlyos figyelembe vételével, hogy a rekultivált területen fásítás csak korlátozottan (gyökérképződés), jelentős ingatlan-beruházás pedig egyáltalán nem képzelhető el, tekintettel a föld alatti hulladéklebomlási folyamatokra és kapcsolódó talajproblémákra.

A kert- és parkoló-építési feladatok nem engedélyköteles beruházások, mivel nem járnak építési feladatokkal. Ezen fejlesztés a források rendelkezésre állásának függvényében azonnal megvalósítható.

A buszforduló, kapcsolódva a Mendei út felújításához engedélyköteles beruházás, ennek megfelelően elsőként a tervezési munkák elvégzése szükséges.

Elvégzendő feladatok középtávon

A buszforduló megépítése a tervek és a források rendelkezésére állásának függvényében haladéktalanul megvalósítandó.

Megvalósítók köre

Monor Város Önkormányzata

Finanszírozás

A parképítés és a kapcsolódó parkoló terület fejlesztése önerőből történhet. A buszforduló megépítéséhez a KMOP 2. és 3. prioritásainak forrásai tervezhetőek be.

1.9. Gazdátlan ingatlanok és pincék tulajdonrendezése, hasznosítása

A fejlesztés háttere és célja

A Strázsahegy turisztikai értékét a szorosan egymás mellett álló pinceépületek és a kapcsolódó gádorok sora adja. A pincesorok adta vizuális élményt nagyban rontja ugyanakkor a rendezetlen köz- és magánterületek, az elhanyagolt, láthatóan gazdátlan, romos épületek látványa.

A Strázsahegy magterületein nagy számban vannak olyan pinceépületek, melyek tulajdoni viszonyai vagy nem rendezettek, vagy tulajdonosaik ugyan vannak, ám a pince nem hasznosított, így azokat folyamatos állagromlás jellemzi. A magterületen, illetve frekventált helyen lévő, épített értéket képviselő pincék mintegy harmada tekinthető elhagyatottnak, gazdátlanoknak. (pontos szám megadása csak a pincekataszter elkészítését követően lehetséges, lásd 1.1.!!)

A pincekataszter elkészítésével nyilvánvalóvá válnak, mely pincék tulajdonrendezése szükséges, illetve a nem jó gazdaként viselkedő pincetulajdonosok felé vételi ajánlat tehető egyrészt a civil szervezetek, másrészt a pinceépületet keresők részéről.

Elvégzendő feladatok rövidtávon

Az elkészített pincekataszter alapján lista készül a nem rendezett tulajdonviszonyú, illetve láthatóan gazdátlan pincékről, valamint az egyéb ingatlanokról. Az önkormányzat a civil szervezetekkel együttműködve felkutatja a tulajdonosokat, feltérképezi azok hasznosítási terveit (a.) nincs terve / nem érdekli; b.) értékesítené; c.) meg kívánja tartani, hasznosítani szeretné)

Elvégzendő feladatok középtávon

Az önkormányzat létrehozásra javasolt Közalapítvány támogatásán keresztül az éves költségvetésében forrásokat különít el annak érdekében, hogy a legjelentősebb épített értéket képviselő pincéket, illetve a magterületek kulcsingatlanait lehetőség szerint megvásárolja, szükség szerint felújítsa, és azt követően hasznosítsa. E konstrukció szerint 2013-ig várhatóan 15-20 ingatlan kerülhet megvásárlásra, illetve hasznosításra.

A hasznosítás formái lehetnek:

- a.) továbbértékesítés
- b.) bérbeadás profit alapú turisztikai hasznosítási céllal
- c.) bérbeadás non-profit turisztikai hasznosítási céllal.

Az utolsó esetben az egyes pincék a városi civil szervezetek, elsősorban a Borrend és a Monori Borút Egyesület kezelésébe kerülhetnek, kifejezetten azzal a szándékkal hogy a pincék felújítására és hasznosítására pályázatot nyújthassanak be az egyes pályázati alapokra.

A Közalapítvány a közvetlen vásárlás mellett, a civil szervezetek aktív közreműködésével elősegíti a további gazdátlan ingatlanok rendezését is. A feltérképezett tulajdonosi szándékoknak megfelelően elkészül az értékesítésre szánt pincék adatbázisa. Az adatbázis alapján az értékesítésre váró ingatlanok felkerülnek a város és a civil szervezetek honlapjaira is.

Megvalósítók köre

Monor Város Önkormányzata által alapított Közalapítvány, Monor Környéki Strázsa Borrend, Monori Borút Egyesület

Finanszírozás

A pincekataszter alapján létrehozott adatbázis külön forrásokat nem igényel. Ingatlanok vásárlására pályázati támogatások alapvetően nem tervezhetők. 15 pince megvételének átalányalapon kalkulálható költsége 15*1,5M Ft, azaz 22,5M Ft. Felújítás történhet önerőből és pályázati forrásokból, amennyiben a pályázó vagy turisztikai céllal (KMOP, EMVA III., LEADER), vagy örökségvédelmi céllal (NKA) hasznosítja.

1.10. Épített értéket képviselő, de leromlott állapotú pincék külső megújítása

A fejlesztés háttere és célja

Az elkészült pincekataszter alapján meghatározhatóak a magterület azon pincéi, melyek épített értéket képviselnek, ám jelenlegi állapotukban nem mutatnak vonzó képet, sőt az adott pincesor egészének látványát rontják el.

E pincék rendszerint nem is hasznosítottak, aminek jelei nyilvánvalóak és az összképet is nagyban rontóak. Sokszor e pincéket tulajdoni problémák jellemzik, de általános, hogy a tulajdonos egyáltalán nem is érdekelt a saját pincéjének karbantartásában, nem érdekli annak sorsa.

Elvégzendő feladatok rövidtávon

A pincekataszter alapján kijelölésre kerülnek a potenciálisan felújítandó pincék. A turisztikai szempontból releváns magterületeken első szakértői becslés szerint mintegy 40-60 pince külső megújítása szükséges. Reálisan 2010-ben 5-8 pince felújítása lehetséges. A felújítás egyes részelemei az alábbiak lehetnek:

- nyílászárók felújítása, cseréje
- külső homlokzati megújítás (vakolás, festés, mázolás)
- tetőfedés, javítás
- külső környezet rendezése (tereprendezés, gaz irtás)

A fenti felújítások egyetlen esetben sem engedélyköteles beruházások, ám alapvető elvárás a tájba illeszkedő megoldások alkalmazása, melyet a felállított tervtanács ellenőriz.

A felújítás a tulajdonossal való egyeztetés szerint az alábbiak szerint történhet:

- önkormányzati (közalapítványi) hozzájárulás (anyagköltség átvállalása)

- non-profit szervezetek támogatásai, illetve önkéntes munkában való segítségével
- pince örökbe fogadási program indítása (pl. más pincetulajdonos felújítja és hasznosítja is a pincét, de tulajdonába nem kerül)

Elvégzendő feladatok középtávon

A fenti konstrukció szerint évente 5-8 pince felújítása lehetséges.

Megvalósítók köre

Monor Város Önkormányzata, illetve az általa létrehozandó Közalapítvány, Monor Környéki Strázsa Borrend, Monori Borút Egyesület, város civil szervezetek, pincetulajdonosok,

Finanszírozás

Az önkormányzat, hasonlóan a korábban futó járda-felújítási programhoz, az anyagköltség részleges, vagy teljes átvállalásával pályázati úton és a civil szervezetek hathatós közreműködésével támogatást nyújthat az ingatlanok külső rendbetételéhez. Javasolt maximális támogatási összeg: 300.000Ft. A felújított ingatlan kapcsán kikötés, hogy legalább 5 évig a pincét fokozottan karban tartja, csak eredeti funkciója szerint hasznosítja, esetleges értékesítés során pedig erre az új tulajdonos is kötelezettséget vállal.

Pinceépületek felújítására EMVA és LEADER támogatás keretében is lehetőség van, amennyiben a tulajdonos a pályázó civil szervezetnek az épületet legalább 5 évig hasznosítási céllal átadja. (Lásd pl. 1.6. pont)

A városi civil szervezetek bekapcsolódásával pince örökbeadási program indítása javasolt. A program lényege, hogy vagy a civil szervezetek közvetlen, vagy a Strázsahegyi fejlesztésekben érdekelt pincetulajdonosok közreműködnek egyes pincék felújításában, ezért cserébe minimálisan az állagmegóvást várják el.

II. prioritás Borturisztikai szolgáltatások megalapozása

2.1. Menedzsment szervezet létrehozása, kapacitásfejlesztése

A fejlesztés háttere és célja

Általában elmondható, hogy komplex területfejlesztési programok és konkrét projektek megvalósítása sem képzelhető el a fejlesztéseket generáló és azokat megvalósító menedzsment szervezet hiányában. Hosszas előkészítő munka után 2008. december 1-én 21 természetes személy és 10 jogi személy megalakította a Monori Borút Egyesületet (MBE). A szervezet alapító tagjaként csatlakozott Monor Város Önkormányzata is, ami jól mutatja, hogy a város vezetése is eltökélt a Strázsahegy fejlesztésében. A szervezet létrehozásának kifejezett célja volt, hogy a Strázsahegyi borturizmusban érdekeltet összefogja, a közös ügyeket menedzselje. Mindezek alapján evidensnek hat, hogy a következő években a Strázsahegyi fejlesztések egyik fő motorjává a Monori Borút Egyesület válhat. A szervezet ugyanakkor jelenleg még semmilyen háttér-infrastruktúrával nem rendelkezik, munkatársai jelenleg feladatukat társadalmi munkában látják el.

Monor Város Önkormányzata a Strázsahegy fejlesztését közvetve és közvetlen egyaránt elősegítheti. Rögzíteni szükséges azonban, hogy az Önkormányzat jellegénél fogva kevésbé alkalmas az egyes operatív feladatok ellátását igénylő fejlesztések koordinálására és lebonyolítására.

Elvégzendő feladatok rövidtávon

Az MBE jelenleg a megalakulást követő szervezettefejlesztési, feladat-meghatározási fázisban van. Mint induló civil szervezet pénzszerzési lehetőségei egyelőre korlátozottak, léte elsősorban a tagok befizetésein és szándékain múlik. A szervezet megerősítése az alábbiak szerint gyorsítható:

- működést segítő támogatás az önkormányzat részéről (pl. irodahelység biztosítása a város valamely intézményében, praktikusán a Vigadó Kht által)
- 1 fő titkári állás megfinanszírozása
- megfelelő működést biztosító tagsági díj elfogadása
- direkt pályázás, illetve pályázatokban való közreműködés.

Ez utóbbi kapcsán jegyezzük meg, hogy pályázati kiírásoktól függően a szervezet pályázói lehetőségei jelenleg korlátozottak, tekintettel arra, hogy értékelhető múltja még nincsen, ami több alapon is alapvető elvárás. Például a szervezet legkorábban 2010-ben pályázhat az NCA működési célú alapjára. Ezzel együtt egyes pályázatoknál konzorciumi partnerként, illetve projektmenedzsment szervezetként tud kapcsolódni a fejlesztésekhez.

Az önkormányzat a feladatok operatívabb ellátása és a kedvezőbb működési feltételek miatt a Strázsahegy fejlődéséért Közalapítványt hoz létre. A Közalapítvány az önkormányzati támogatások hatékony felhasználásán túl, civil szervezetként eredményesen vehet részt a különböző pályázati alapokon is.

Elvégzendő feladatok középtávon

Folyamatos kapacitásfejlesztés, projektek és intézkedések megvalósítása

Megvalósítók köre

Monor Város Önkormányzata (tagként az MBE működési támogatása, valamint a Közalapítvány létrehozása); Monori Borút Egyesület, illetve a szervezet tagjai

Finanszírozás

Az MBE működése tagdíjból, működési célú támogatásokból és projektekhez kötődő pályázati forrásokból lehetséges. Az NCA forrásai várhatóan 2010-től elérhetőek a szervezet számára. Javasolt továbbá a Munkaügy Központ megkeresése a szervezet titkári állásának betöltése támogatása céljából.

A Közalapítvány önkormányzati támogatásból pályázati forrásokból és egyéb adományokból tevékenykedhet.

2.2. Borászati tanösvény létesítése

A fejlesztés háttere és célja

A tanösvény létrehozásának gondolata eredetileg egy a Strázsahegy fejlesztésével kapcsolatos szakdolgozatban került rögzítésre, megjelent továbbá a Strázsa-Felső-Tápió Helyi Vidékfejlesztési Közösség Stratégiájában is.

Az ország első borászati tanösvényének létesítésére a Monor Könyéki Strázsa Borrend egy konzorcium keretében pályázott a Bormarketing Kht felhívására. A projekt támogatásban részesült, a fejlesztés megvalósítása 2009. első félévében történik meg.

A tanösvény a Strázsahegyi borturizmus egyik első komoly lépéseként értékelendő. A 14 darabból álló információs táblarendszer egyszerre fog átfogó képet adni a Kunsági Borvidék, azon belül a Strázsahegy értékeiről, valamint a magyar borvidékekről, borkultúráról. Megfelelő marketing tevékenységgel a tanösvény önmagában is relatíve jelentős turizmust indukálhat, ugyanakkor igazi ereje annak kiegészítő jellegében van.

Elvégzendő feladatok rövidtávon

A pályázatban megfogalmazottak megvalósítása legkésőbb 2009. 06.30-ig.

Elvégzendő feladatok középtávon

Az eredmények fenntartása, szükséges karbantartási, pótlási feladatok

Megvalósítók köre

Monor Környéki Strázsa Borrend

Finanszírozás

10% önrész mellett mintegy 6,5M Ft elnyert támogatás

2.3. Minősített vendégváró pincék számának bővítése, szolgáltatáskínálatának fejlesztése

A fejlesztés háttere és célja

Jelenleg a Strázsahegyen mindössze néhány borászat végez jövedelemszerzési célú vendéglátást. A Strázsahegyben lévő turisztikai potenciál ugyanakkor a jövőben több pincetulajdonost is arra készítet, hogy a pincét vendégfogadásra alkalmassá tegye, az idegenforgalomból jövedelemre tegyen szert. A Monori Borút Egyesület (MBE) létrehozásának alapvető indoka és célja volt a vendégváró pincészetek létrejöttének, illetve megerősítésének segítése. Középtávon reális célkitűzésként fogalmazható meg, hogy a Strázsahegyen 20-25 olyan vendégváró pincészet működhessen, mely megfelel az MBE által kidolgozott szigorú minőségbiztosítási rendszernek.

Elvégzendő feladatok rövidtávon

Az MBE aktív közreműködésével elsőként a vendégváró pincészetek minősítési rendszerét kell kidolgozni. A minősítésnek megfelelő pincészetek az MBE tagjaként, annak szervezésében vesznek részt a vendégtoborzásban és a vendéglátásban. A minősített kóstoló és vendéglátóhelyeken a borturisták egységes minőségi elvárásoknak megfelelő kínálattal és szolgáltatási minőséggel rendelkeznek.

Az MBE és a Borrend együttműködésében kifejlesztésre kerül a Strázsahegy közösségi bora. A kiválasztott bor valamennyi vendégváró pincészetben, egységesen meghatározott áron és szolgáltatási feltételek mellett lesz kapható.

Várhatóan e pincészetek közül kerülnek ki azok is, akik részt vesznek a magyar borvidékek és pincészetek bemutatásában is, lásd IV. prioritás.

Elvégzendő feladatok középtávon

A következő 5 évben a minősítésnek megfelelő vendégváró pincészetek száma felülről nyitott. Bármelyik pincetulajdonos csatlakozhat aki belép a Borút Egyesületbe és vállalja a minősítési rendszernek való megfelelést.

Megvalósítók köre

Monori Borút Egyesület; Monor Környéki Strázsa Borrend; vendégváró pincészetek

Finanszírozás

A minősítési rendszer kidolgozását a Leader program nevesíti, így arra támogatást 2009-ben az MBE igényelhet. Kapcsolódó egyedi jellegű és közösségi fejlesztésekhez EMVA III. és LEADER források elnyerhetőek.

2.4. Egyedi termék- és szolgáltatásfejlesztések

A fejlesztés háttere és célja

Általában elmondható, hogy közösségi összefogás és az egyéni fejlesztések egymást feltételezik. Egy-egy borászatnak a végső célja nyilvánvalóan a saját vendégkör megalapozása, bővítése, a jövedelmezőség fokozása. Ennek megfelelően a közös fellépéseknek elő kell segíteni a tagok egyedi arculatának a megfogalmazását is, hiszen a potenciális fogyasztók is különböző elvárásokat fogalmaznak meg, többek között az alábbiak szerint:

- csúcsmínőségű borok magas szakmai színvonalon történő bemutatása;
- nagy társaságok fogadása, kiszolgálása, önfeledt szórakozás biztosítása;
- kiegészítő szolgáltatások nyújtása, például disznótoros, lovaskocsikázás, terepkerékpározás, bortrezor stb.
- szálláshely biztosítása.

Elvégzendő feladatok rövidtávon

A vendégváró pincészetek minőségbiztosítási rendszerének kidolgozásakor az egyedi szolgáltatások nyújtása keretfeltételeinek meghatározása is szükséges. Ez alapján az egyes vendégváró pincészetek adottságaik és szándékaik szerint megfogalmazzák az egyedi szolgáltatásaikat. Ezek kidolgozásában az MBE és a Borrend közreműködik, a specialitások pedig minden közös marketing kiadványban is megjelenik.

Elvégzendő feladatok középtávon

Egyedi és közösségi fejlesztési szándékok függvényében.

Megvalósítók köre

Vendégváró pincészetek – megvalósítók

Monori Borút Egyesület – szakmai segítség, koordináció

Finanszírozás

Egyedi jellegű finanszírozás, melyhez részben EMVA III. és LEADER források elnyerhetőek.

III. Prioritás Strázsahegy, mint a magyar borvidékek autentikus bemutatóhelye

3.1. Magyar borvidékek és borászatok bemutatkozási lehetőségeinek feltárása, megszervezése

A fejlesztés háttere és célja

Magyarországon jelenleg 22 borvidék található, ezek közül 15 a Dunántúlon, 4 Észak-Magyarországon, 3 pedig az Alföldön terül el. Az, hogy az ország relatíve kis méretéhez képest ilyen sok borvidék és ahhoz kötődő változatos borkínálat található, alapvetően a változatos klimatikus és talajviszonyoknak valamint az évezredes borkultúrának köszönhető.

A hazai borturizmus meghatározó szervezeti keretét az ún. borutak adják, ezek azonban sehol sem tudnak olyan turisztikai keresletet generálni, hogy azok önmagukban egy országos vagy nemzetközi turisztikai desztinációvá emelnék az adott térséget. Ennek egyik alapvető oka, hogy a legjelentősebb fizetőrétegek, így a fővárosi lakosság illetve a külföldi turisták csak rövid időt (1-2 napot) tudnak, vagy akarnak az adott térségben eltölteni. Ugyanakkor az utazási idő is sok esetben meghaladja azt a szintet, melyet egy kis borozgatás kapcsán az ember még szívesen „beáldoz”. Itt kell kiemelni, hogy a következő 5-10 évben Ferihegy önálló Airport Cityvé alakulása várható, szállodával, konferencia-teremmel, parkolókkal, üzleti és kereskedelmi létesítményekkel. Pest megye dél-kelet szektorának fejlődését szolgálhatja továbbá a megépülő M0 keleti szakasza, valamint a kormányzati szándékok szerint 2011-ig elkészülő, Monort a Strázsahegy felől közvetlenül elkerülő 4. sz. gyorsforgalmi út is. Budapest domináns turisztikai vonzereje nyilvánvaló, ráadásul az elmúlt 10 esztendőben igen látványos növekedést is produkált. Az elmúlt évek trendjei így a fapados légitársaságok megjelenése, a konferencia- és hivatásturizmus világszerte való bővülése egyaránt kedveztek Budapest turisztikai potenciálja erősítésének.

Alapvető szakmapolitikai szándék, hogy az eltérő adottságokkal és kínállattal rendelkező 22 borvidék képes legyen a „magyar bor” összehangolt megjelenítésére.

A fentiekre alapozottan a monori Strázsahegy ideális helyszínt nyújthat a magyar borkultúra autentikus környezetben való bemutatására. Átfogó cél, hogy a Strázsahegy, autentikus körülmények között a magyarországi borvidékek színvonalas turisztikai bemutatóhelye és majdan egyik szakmai-kereskedelmi központja lehessen.

A Strázsahegy nem konkurens, hanem segítő lehet a többi borvidék erősítésében. A közép- és hosszútávú tervek szerint az ország meghatározó borászatai állandó bemutatkozó és értékesítő helyeket létesítenek a Strázsahegyen, a vendégek, turisták minőségi kiszolgálása mellett. Ennek megalapozása érdekében rövid- és középtávon a széleskörű és komplex marketinget megalapozó rendezvények megszervezése indokolt. (lásd 3.2. és 3.3. pontok)

Elvégzendő feladatok rövidtávon

A vendégváró pincészetek bekapcsolódási szándékainak, és lehetőségeinek feltárását követően a Borvidékek hegyközségeinek, borrendjeinek és jelentős borászatainak tájékoztatása, valamint igényfelmérése a koncepció főbb elemeiről, a lehetséges kapcsolódási módokról. A feladatok szorosan kötődnek a 3.2., 3.3. és 4.3. pontban megfogalmazottakhoz.

Az alprogram keretében kerül sor a 2010-es Borvidékek hétvégéje és a 22 magyar borvidék bemutatását szolgáló rendezvények előkészítésére, szervezési és marketing feladataira.

Megvalósítók köre

Monori Borút Egyesület

Monor Könyéki Strázsa Borrend

Finanszírozás

A szervezetek általános feladatai között megvalósítandó, érdemleges plusz forrással nem járó munka. (A partnerkapcsolatok kiépítését célzó projekt a 4.2. pontban kerül rögzítésre.)

3.2. Tematikus borvidéki bemutatkozó rendezvények

A fejlesztés háttere és célja

Annak érdekében, hogy a Strázsahegy ismertté váljon, mint a hazai borvidékek bemutatóhelye, többszintű és folyamatos kapcsolódó szolgáltatás biztosítása szükséges. A tematikus borvidéki bemutatások célja is éppen azt szolgálja, hogy Monor és a Strázsa a köztudatban úgy rögzüljön, mint ahol mindig történik valami a hazai bor megismertetésével kapcsolatban.

Elvégzendő feladatok rövidtávon

A rendezvényeknek helyszínt adó pincék kiválasztását követően 22 hónapon keresztül, minden hónap első hétvégéjén egy-egy borvidék átfogó bemutatását szolgáló kétnapos rendezvény kerül lebonyolításra. A rendezvényen a kijelölt vendégváró pincében tárgyi eszközök kiállításával, fotók, illusztrációk, leírások kihelyezésével, borkóstolással egybekötött szakmai előadások megtartásával kívánunk képet adni az adott borvidék életéből.

c.) Borvidékek hétvégéje – 3 napos országos rendezvény. Hagyományteremtő jelleggel elsőként 2010 első félévében (ideálisan májusban) kerül megrendezésre. A rendezvény keretében a Strázsahegy 22 jelentős pincészetében egyidejűleg kerülnek bemutatásra az egyes borvidékek.

Az egyes borvidékekhez kötődő folklór műsorok, táncbemutatók, népművészeti kirakodóvásár kerül megrendezésre a Strázsahegy „centrumát” jelentő Orbán-szobor mentén. Ezen túlmenően országos szakmai konferencia kerül megrendezésre, a Monor centrumában lévő Vigadó épületében. A mintegy 150-200 főt fogadó konferencia fő témái: a.) a bor, mint termék szerepe a helyi társadalmak és gazdaságok valamint az ország-marketing szempontjából; b.) a „magyar bor” (wines of Hungary) imázsának kidolgozása és bevezetése a nemzetközi piacokra; c.) a Strázsahegy helye és szerepe a hazai borturizmusban.

Elvégzendő feladatok középtávon

Az első 2010-es rendezvényt követően évente bővülő programkínálattal és mind intenzívebb marketing tevékenységgel kell a rendezvényt továbbfejleszteni. Terv szerint a rendezvény 2013-ra országos ismertséget szerez, a rendezvényt intenzív országos médiafigyelem övezi. A színvonalas szolgáltatások és intenzív promóció révén több tízezres közönség részvétele várható. (Megj.: jó példaként szolgálhat a Művészetek Völgye fesztivál, illetve az Etyeki Borfesztivál.)

Megvalósítók köre

Monor Város Önkormányzata; Monori Borút Egyesület; Monor Környéki Strázsa Borrend, bekapcsolódó pincészetek

Finanszírozás

A munka megszervezése és koordinálása normál működési keretek között finanszírozható. A konkrét borvidéki hétvége rendezvényeket felvállaló pincészetek alapvetően saját erőből valósíthatják meg, a rendezvények bevételtermelést elősegítők. Ezzel együtt amennyiben a projektben a non-profit elem dominál, a civil szervezeteken keresztül pályázatokon keresztül részben megfinanszírozandó. (Lásd: Borrend 2008-ben beadott, de nem kiválasztott Norvég Alap pályázata) A borvidékek hétvégéje és a kapcsolódó konferencia megrendezéséhez várhatóan igénybe vehetők állami/EU támogatások (NCA, Leader, regionális bormarketing alap)

3.3. Magyar borok pincéje létrehozása

A fejlesztés háttere és célja

Az, hogy a Strázsahegy a magyar borvidékek autentikus bemutatóhelyévé válik-e, avagy sem alapvetően a kapcsolódó szolgáltatások mennyiségén és minőségén múlik. E koncepcionális cél elérésének egyik fő eszköze lehet, ha a Strázsahegyen egy vagy több olyan pincészet is működik, melynek kifejezett célja a magyar borok népszerűsítése és kóstoltatása.

A Strázsahegy egyik legszebb részén Kövidinka sorban található az 1902-03-ban épített, a monoriak által ma még leginkább „Kele-pinceként” ismert kétgádos pince, mely mindig meghatározó helyet töltött be a Strázsahegy életében, számos ismert személyiség (költők, politikusok, művészek) mulatozott és kóstolta itt a monori borokat. A pince szerepel a Magyarország 1000 csodája kiadványban, valamint az örökségvédelem alá helyezése is tervben van. A pinceépület alapterülete mintegy 70 nm, az agyagba vájt pince gádorai 40 és 30 m hosszban nyúlnak a föld alá, két helyen pedig össze is vannak kötve. Jelenleg a pince teljesen kihasználatlan, mintegy 8 éve semmiféle borászati tevékenység nem folyik benne. Az agyagba vájt pincék jó állapotban, de üresen állnak, a kamra és borfeldolgozó épület teljes felújításra szorul. A pincét körülvevő összefüggő terület mintegy 2500 nm, mely jelenleg szintén teljesen kihasználatlan, ugyanakkor nagyobb társaságok befogadására is alkalmas lehetne.

A pince jelen állapotában vendégfogadásra, borkóstoltatásra és általában borászati tevékenységekre teljesen alkalmatlan. Ennek ellenére a pince méreténél és történelmi hagyományai révén a fejlesztések egyik zászlóshajója lehet, felvállalva nemcsak a térségi, hanem a magyar borok, borvidékek bemutatását is.

Elvégzendő feladatok rövidtávon

A pinceépület eredeti formájának megőrzése mellett teljeskörű felújítása szükséges. Szükség van továbbá a pince környezetének teljes tereprendezésére, a vízellátás és zárt szennyvízkezelés megoldására is.

A minőségi vendéglátáshoz fontos továbbá egy olyan új, önálló épület létesítése, ahol borkóstolásnak és egyéb gasztronómiai szolgáltatásoknak helyet lehet biztosítani. Az épület közvetlen összeköttetésben lenne a meglévő pincével, ami a hely hangulatához még inkább hozzájárulna. A fejlesztés különlegessége lenne, hogy kialakításra kerülne egy Magyarország borvidégeit és borászatait bemutató többnyelvű multimédiás kiállítási tér is. Emellett a pincében lehetővé válna a különféle hazai minőségi borok megvásárlása is.

A projekt keretében megtörténik a 70 nm-es örökségvédelmi értéket képviselő pinceépület és a hozzátartozó két pince teljes külső-belső felújítása, valamint megépítésre kerül egy 50 fő egyidejű befogadására alkalmas, a táji jelleget megőrző épületegyüttes. A pincét körülölelő mintegy 2500 nm-es terület rehabilitációjával alkalmassá válik szabadtéri programok lebonyolítására is. Az épületben kialakításra kerül egy Magyarország borvidégeit, borászatait bemutató multimédiás bemutatóhely.

Elvégzendő feladatok középtávon

Folyamatos kínálat – és szolgáltatásfejlesztés, egyedi és közösségi marketing

Megvalósítók köre

A pince tulajdonosai, illetve az általuk létrehozott projektcég

Finanszírozás

A fejlesztés önerőből, bankhitelből és pályázati forrásokból valósulhat meg. Lehetséges támogatási források: EMVA III., Leader, UMVP továbbá EU támogatott hitel.

3.4. Pincemúzeum létrehozása

A fejlesztés háttere és célja

Az előző projekthez hasonlóan a pincemúzeum is a koncepcionális célok megvalósításának egyik pillére lehet. Ideális esetben a pincemúzeum a Strázsahegy egyik meghatározó és frekventált helyén álló pincéjében kerülhet kialakításra. A borászattal kapcsolatos állandó bemutató tárlat, valamint a muzeális értéket képviselő borokat bemutató látványtér mellett esetlegesen állandó vendégfogadásra is alkalmas.

Elvégzendő feladatok rövidtávon

A pincemúzeum kialakítása alapvetően az alábbi két alternatíva szerint valósulhat meg:

a.) non-profit alapon megvalósuló pincemúzeum

A városi önkormányzat, illetve civil szervezetek alapvetően az épített értékmegőrzés és a turizmus elősegítése érdekében valósítják meg. A pincemúzeum egy frekventált helyen (pl. Szent Orbán tér közelében) kerül kialakításra, a látogatása ingyenes, vagy belépőjegy alapján lehetséges. A pincemúzeum területén borkóstolás nem lehetséges, de ajándéktárgyak és palackozott borok értékesítése indokolt.

b.) vállalkozói alapon megvalósuló pincemúzeum

A Strázsahegy egyik meghatározó pincészete saját szolgáltatási koncepciója szerint valósítja meg a projektet. A pincemúzeumban a bemutató tárlat mellett folyamatos vendégfogadás is megvalósul, a múzeumi rész látogatása ingyenes és alapvetően a fogyasztó vendégek részére szolgáló. Jelenleg még nem ismertek az erre irányuló vállalkozói szándékok és a konkrét projektelvárások. Ennek megfelelően rövidtávú feladat a potenciális pinceépületek felkutatása, a releváns pincészetek szándékainak feltárása. Amennyiben konkrét szándék megfogalmazódik a Monori Borút Egyesület, illetve a Strázsa Borrend közreműködésével kerülhet kidolgozásra a konkrét projekt.

Elvégzendő feladatok középtávon

Hosszútávon ideális esetben mindkét alternatíva egymás mellett megvalósuló projektként szerepelhet, folyamatosan bővülő szolgáltatási kínálat és marketing mellett.

Megvalósítók köre

Non-profit jellegű pincemúzeum: Monor Város Önkormányzata által létrehozott Közalapítvány, Monori Borút Egyesület, Monor Környéki Strázsa Borrend

Vállalkozói jellegű pincemúzeum: pincetulajdonosok, illetve az általuk létrehozott projekt cég

Finanszírozás

A fejlesztés önerőből, bankhitelből és pályázati forrásokból valósulhat meg. Lehetséges támogatási források: EMVA III., Leader, UMVP továbbá EU támogatott hitel. Non-profit jellegű pincemúzeum esetében, a nyitva álló források függvényében akár 90-100%-os támogatási intenzitás is lehetséges (EMVA, Leader, Bormarketing Kht)

IV. prioritás A Strázsahegy ismertségének és elismertségének növelése

4.1. A Strázsahegy, mint termék – egységes arculat kidolgozása

A fejlesztés háttere és célja

A Strázsahegyi borturizmus sikere alapvetően azon múlik, hogy a versenytársakhoz képest milyen sajátos arculatot tud felmutatni, milyen versenyelőnyökre támaszkodik. Az egyéni fejlesztések bizonyosan csak akkor érnek el optimális eredményeket, ha a Strázsahegy egésze is eladhatóvá válik. Ehhez meg kell határozni azokat a világos üzeneteket, melyek a Strázsahegynak arculatot adnak, amittől az kvázi termékként („brand”) eladható. A Strázsahegy, mint termék a fentiek alapján a 3. prioritásban megfogalmazottak szerint, az alábbi tényezőkre alapozottan célszerű:

- Budapest és Ferihegy közvetlen szomszédsága, gyors elérhetőség
- 1000 pince faluja
- Magyarország borvidékeinek autentikus bemutatóhelye

Elvégzendő feladatok rövidtávon

Jelen dokumentumra alapozottan, annak továbbfejlesztésével marketing stratégia elkészítése szükséges. A stratégiai programdokumentum szerves részét kell, hogy képezze a Kunsági Borvidék egészére kidolgozott marketingtervnek.

Arculati tervezési feladatok (logó, szlogen, rövid szöveges üzenetek, fényképek, grafikák), majd ez alapján éves marketing tervek összeállítása a kapcsolódó fejlesztések alakulásának függvényében.

Elvégzendő feladatok középtávon

Évenként marketing terv összeállítása és megvalósítása a Strázsahegy, mint termék megjelenítésére és eladására.

Megvalósítók köre

Duna Borrégió Borút Egyesület; Monori Borút Egyesület, Monor Környéki Strázsa Borrend,

Finanszírozás

A marketing terv a 2009-es regionális bormarketing forrásokból megfinanszírozható, konzorciumi együttműködésben és a Kunsági Borvidék egészére kidolgozva. A grafikai és kreatív arculati feladatok saját forrásból finanszírozhatóak. Az éves marketing tervek önmagukban forrást nem igényelnek, a rendezvények más pontokon kerültek betervezésre.

4.2. A Strázsahegy, mint a városi településmarketing meghatározó eleme

A fejlesztés háttere és célja

A településmarketing ma már egyértelműen a településfejlesztés egyik meghatározó eszköze. Az egyes települések a befektetőkért és az egyes társadalmi csoportok betelepüléséért, illetve a helyi lakosság helyben tartásáért számos eszközt kell, hogy alkalmazzanak, nem elég pusztán a megfelelő infrastruktúra, vagy az alapvető szolgáltatások biztosítása. A strázsahegyi pincefalu a helyi identitást és a városról alkotott képet egyaránt alapvetően meghatározhatja.

2008-ban átadásra került a naponta több ezer gépjármű áthaladását biztosító 4-es számú főút monori körforgalmi csomópontja. A körforgalmi csomópont központi terének parkosítása szükséges, melyre várhatóan 2009 első felében kerül sor. A mintegy 50 nm-es terület kiváló marketing adottságokkal rendelkezik a Város és a pincefalu népszerűsítésére.

Monoron a Vasútállomás és a Városi könyvtár közelében két városi térképet is tartalmazó hirdető tábla található, melyeket a Monorért Baráti Kör tartja fenn. A két tábla megújítása szintén hozzájárulhat a strázsahegy népszerűsítéséhez és az ideérkezők korrekt tájékoztatásához, valamint a helyi identitás erősítéséhez.

Elvégzendő feladatok rövidtávon

a.) A körforgalmi csomópont beruházója és Monor Város Önkormányzata között történő megállapodást követően a csomópontra marketing tervpályázat kiírása javasolt, az alábbiak kikötésével:

- Üdvözlő szövegjavaslat, mely utal a Strázsahegyi pincefalura
- A pincefalut stilizáló látványelem, pl. kivilágított térplasztika.

b.) A Monorért Baráti Kör használatában álló, a vasútállomásnál és a könyvtárnál található információs táblák teljeskörű megújítása.

c.) Útbaigazító, illetve utcatáblák kihelyezése a Strázsa-hegyen

Elvégzendő feladatok középtávon

A fenti tevékenységekkel kapcsolatos karbantartási, pótlási feladatok szükségesek.

Ezen túl javasolt a városi bevezető utakon a Strázsahegyi pincefalura utaló üdvözlőtáblák, városkapuk tervezése, kivitelezése.

Megvalósítók köre

Monor Város Önkormányzata; Monori Borút Egyesület, Monor Környéki Strázsa Borrend, Monorért Baráti Kör

Finanszírozás

A regionális bormarketing alapból a fejlesztések részben vagy egészben megfinanszírozhatóak a Borrend és a Borút Egyesület által. 2009-ben terv szerint 10-20M Ft-os komplex projekt tervezhető, a következő években is hasonló nagyságú pályázati forrás ütemezhető, 90%-os intenzitás mellett.

4.3. Hazai és nemzetközi partnerkapcsolatok fejlesztése

A fejlesztés háttere és célja

A fentiekben megfogalmazott márkaépítés nem képzelhető el széleskörű szakmai kapcsolatrendszer kiépítése és folyamatos ápolása nélkül. A magyar borvidékek bemutató helyévé válni, csak úgy lehetséges, ha azt az ország más borvidékeinek, borászatainak meghatározó szereplői is elismerik, támogatják.

A kapcsolatok kiépítésének másik iránya nemzetközi jellegű. Európa számos pontján működnek sikerrel a monorihoz hasonló adottságú bortermő területek, pincefalvak. Új ötletek merítése, tapasztalatszerzés céljából indokolt szakmai kirándulások, tapasztalatcsere utak lebonyolítása a monori borászatok számára. E tapasztalatszerző utak egyben kiváló alapot adnak a külföldi szakmai és esetlegesen kereskedelmi kapcsolatok kialakítására is.

Elvégzendő feladatok rövidtávon

a.) A meglévő partnerkapcsolatokra alapozottan széleskörű tájékoztatás történik a Strázsahegyi fejlesztésekről. A tájékoztatás a személyes csatornán túl, e-mailben, levélben történik, a reprezentatív szervezeteket pedig egy-egy rendezvényhez kötődően hivatalosan kell meghívni. 2009-2010-ben egy előre rögzített programterv alapján 5-8 borászat, illetve borvidék meglátogatása célszerű, kapcsolatfelvétel és tapasztalatcsere, valamint a bemutatóhelyi célokkal kapcsolatosan. (Lásd például a pincészetek közötti együttműködési megállapodások megkötése.)

b.) A Monori Borút Egyesület felméri a tagsága igényeit és lehetőségeit, feltérképezi a lehetséges utazási célpontokat. A potenciális célpontok kiválasztása után kapcsolatfelvétel következik, majd az utazás megszervezése. A 2009-2010-es időszakban 2 külföldi tapasztalatszerző út kerülhet megrendezésre. Amennyiben a külföldi partner az invitációt elfogadja, a külföldi partnerek fogadását is megszervezi az MBE, lehetőség szerint valamely rendezvényhez kötődően. (Megj.: 2009-ben várhatóan a Borrend vendégeként két szerbiai Borrend érkezik Monorra az Orbán-napi rendezvényre). Megj.: A szakmai utakon célszerű az önkormányzat képviselője is legalább 1 fő részvételével.

A kapcsolatfelvételek alapján 2009-2010-re 2 éves utazási terv összeállítása szükséges. Az utazási terv alapján az MBE pályázatot nyújthat be a Leader forrásainak elnyerésére, lásd lentebb a finanszírozásnál.

Elvégzendő feladatok középtávon

2011-től éves utazási tervek összeállítása és megvalósítása.

Megvalósítók köre

Monori Borút Egyesület, Monor Környéki Strázsa Borrend, Monor Város Önkormányzata

Finanszírozás

A látogatások alapvetően a pincészetek saját forrásaiból történhetnek, a szervezési feladatokat pedig az MBE saját működési bevételeiből illetve Leader forrásokból finanszírozhatja. Kiemelendő, hogy a Leader program egyik meghatározó célterülete irányul a hazai és nemzetközi együttműködésekre, így javasolt, hogy az MBE egy mintegy 20.000 € értékű komplex pályázatot nyújtson be ilyen célra, 2009-es és 2010-es programjainak finanszírozására.

4.4. Megállapodás turisztikai szervezetekkel és szállásadókkal

A fejlesztés háttere és célja

Ahogy az a célcsoportok beazonosításának bemutatásra került, a Strázsahegyi borturizmus egyik legjelentősebb potenciális célcsoportját a Budapestre látogató városnéző turisták jelentik. A városlátogatók jelentős része részben az útikönyvekből, részben az Internetről tájékozódik a feltétlen látogatni való célpontokról. Tekintettel arra, hogy középtávon sem várható, hogy Monor bekerülne turisztikai programként az idegen nyelvű kiadványokba és az Internetes megjelenés is korlátozott, külföldi turisták megnyerése alapvetően csak spontán módon lehetséges. Megfelelő marketinggel azonban sokaknál elérhető, hogy a rövid itt tartózkodás alatt tegyen egy kiruccanást is a vidéki Magyarország valamely izgalmas helyszínére. E kör elérése leginkább a hazai turisztikai szervezetek és szállodai szolgáltatók ajánlásai alapján lehetséges. A kapcsolatfelvétel azonban csak akkor lehetséges, ha konkrétan kijánlható magas színvonalú szolgáltatás nyújtásának a feltételei már megteremtődtek.

Elvégzendő feladatok rövidtávon

a.) A megfelelő kínálat és szervezeti háttér megteremtésével párhuzamosan a turisztikai szolgáltatók, mindenekelőtt a Budapest Tourist, valamint a budapesti szállodák előzetes megkeresése indokolt. 2009-ben a marketing stratégia készítésekor javasolt egy átfogó felmérés, véleményfeltárás készítése, mely alapján a Strázsahegyi turisztikai fejlesztései tovább kristályosíthatóak.

b.) A turisztikai kínálat megszervezésével párhuzamosan együttműködési megállapodások megkötése szükséges a turizmust segítő állami intézményekkel (Budapest Tourist, Pest megyei Tourinform), utazásszervező irodákkal, szállodákkal. Az első megállapodásokra 2010-ben kerülhet sor.

c.) Konkrét ajánlatok megfogalmazása, azzal kapcsolatos marketing kiadványok készítése, a megállapodások szerint ezek kihelyezése a frekventált turisztikai pontokon legkorábban 2010-ben (pl. vendégváro pincék kártyái)

Elvégzendő feladatok középtávon

A szolgáltatások fejlődését szorosan követő kapcsolatépítő és marketing tevékenység.

Megvalósítók köre

Monori Borút Egyesület, Vendégváro pincészetek

Finanszírozás

Egyedi finanszírozásban, illetve az MBE működési költségei szerint. Az MBE a kiadványok készítésére, felmérésekre, marketingre pályázati forrásokat igénybe vehet (Leader, Regionális Bormarketing Alap)

4.5. Éves rendezvényterv összeállítása és megvalósítása

A fejlesztés háttere és célja

Az elmúlt években a Strázsahegyhez és a borhoz kötődő rendezvények egyre jelentősebb közönséget vonzanak, mind színvonalasabb programkínálatot nyújtanak. E rendezvények is, ma már éves rendezvényterv szerint kerülnek összeállításra és megvalósításra, előre egyeztetve a város más programjaival és az érintett szervezetekkel.

A borturizmus folyamatos programkínálat nélkül nem képzelhető el. Nem csak azért fontos, hogy a rendezvényeken minél nagyobb számú közönség legyen, hanem azért is, hogy a Strázsahegy pozitív híreivel minél intenzívebben jelenhessen meg a médiában.

Ezidáig a Strázsahegyhez és borhoz kötődő rendezvények száma csekély volt, azok számának bővítése feltétlen szükséges. Fontos, hogy minél több vendégváró pincészet is saját rendezvénnyel jelenjen meg, ezeket a rendezvényeket szintén célszerű az éves rendezvénytervben előre rögzíteni (lásd pl. Kétszabó pincészet hagyományossá váló borkóstolással egybekötött neves pincészetek boraira alapozott rendezvényei)

Elvégzendő feladatok rövidtávon

Következő évi rendezvényterv összeállítása minden év december 31-ig. A dátumok és a programok rögzítését követően, rendezvénynaptár kerül összeállításra, mely alapján tájékoztató kiadvány készül. (Lehetőség szerint már 2010-től magyar és angol nyelvű, leporelló vagy füzet formátumú.)

Elvégzendő feladatok középtávon

Éves rendezvénynaptárak összeállítása, kiadása, és e szerinti programmegvalósítás.

Megvalósítók köre

Monori Borút Egyesület koordinálásában és megvalósításában, valamennyi érintett szereplő bevonásával.

Finanszírozás

A kiadvány készítése az MBE normál működési keretei szerint finanszírozható, de az NCA működési források terhére is tervezhető.

4.6. Átfogó és egyedi marketing kiadványok készítése, marketingakciók lebonyolítása

A fejlesztés háttere és célja

Az elmúlt években részben a konkrét rendezvényekhez (Strázsahegyi tekerő-kavaró fesztivál) illetve általában a Strázsahegyhez kötődően is készültek színvonalas marketing kiadványok, marketing akciók kerültek lebonyolításra, lásd Itthon-otthon promóció. A rendezvények sikere, ezeken keresztül a Strázsahegy ismertsége és elismertsége nem képzelhető el intenzív és összehangolt marketing nélkül. Ezen túlmenően azonban jelenleg vendégváró pincészetek saját promóciója csekély, nincsenek napi frissítésű honlapok, bemutató kiadványok, szórólapok. Fontos ugyanakkor rögzíteni, hogy az egyedi és a közösségi marketing csak párhuzamos megvalósítással optimalizálható.

Itt emeljük ki továbbá, hogy a Borrend által elnyert 2008-as bormarketing pályázat – melynek fő eleme a tanösvény megvalósítása – marketing kiadvány és honlap fejlesztést is tartalmaz.

Elvégzendő feladatok rövidtávon

Előjáróban rögzíteni szükséges, hogy csak olyan mértékű marketing célszerű, mely a valós kínálaton alapszik, nem eredményez túlzó elvárásokat. Ha a promóció és a kínálat között nincsen összhang, a csalódás miatt a reklámozás kontraproduktív lehet! Ennek megfelelően csak a fejlesztésekkel párhuzamosan megtervezett, és egyre erőteljesebb reklámozás a kívánatos.

a.) A marketing és PR feladatokat koordináló munkatárs kijelölése szükséges az MBE részéről (e poszt kezdetben megegyezhet a titkárral, de a későbbiekben javasolt annak különválasztása). A marketing koordinátor fő feladata, hogy összehangolja az egyedi és a közösségi promóciót, segítse elő az egységes arculati megjelenést.

b.) 2010-ben egy átfogó és aktualizált marketing kiadvány készítése javasolt. A kiadvány az általános bemutatás mellett fókuszáljon egy-egy kiemelt erősségre és az előző évek eredményeire. Fontos, hogy a kiadvány egyértelmű elérhetőséget és mindig elérhető kínálatot is bemutasson (pl. tanösvény, vendégváró pincészetek, éves rendezvények).

c.) Vendégváró pincészetek egyedi kiadványai számának bővítése szükséges, a fejlesztések megvalósításával párhuzamosan. Fontos, hogy az egyes pincészeteknek nem csak a saját kínálatukat, de a Hegy egészét is „el kell adni”. Ennek megfelelően javasolt, hogy az MBE közreműködésével a vendégváró pincészetek bemutatkozó anyagai egységes üzeneteket is megfogalmazzanak, közvetítsék a Strázsahegy egészének arculatát is. Javasolt egy közös képi és szöveges blokk összehangolt beemelése is.

d.) A kiadványokon túl széleskörű egyéb marketing lehetőségek állnak rendelkezésre, elsősorban az alábbiak szerint:

- Internetes megjelenés, önálló honlapokon, bannereken keresztül. Javasolt a kereső-optimalizációs megoldások valamint az angol nyelvi aloldalak alkalmazása. Megfelelő szolgáltatási kínálat rendelkezésre állása esetében (terv szerint 2010-től) javasolt tárgyalások lefolytatása a Budapesttourist-tal annak érdekében, hogy a látnivalók közé a Strázsahegyet is beemeljék.
- Szakmai és a széles közönségnek szánt rendezvényeken való egységes megjelenés. Kiemelt rendezvények az évente Budapesten megrendezésre kerülő Utazás kiállítás, az 56-osok terén megrendezendő „borfalu” rendezvénysorozat.

Elvégzendő feladatok középtávon

A fentiek szerint folyamatos megvalósításban.

Megvalósítók köre

Monori Borút Egyesület koordinálásában, valamennyi érintett szereplő bevonásával.

Finanszírozás

A kiadványok és Internetes megjelenések alapvetően saját forrásból történhetnek, de támogatások is bevonhatóak elsősorban a regionális marketing alap, az NCA és a Leader alapokon keresztül. Egyéb marketing tevékenységek a Borút Egyesület és a Borrend normál működési keretei között elláthatóak.

4.7. Média-megjelenések fokozása, médiaszemélyiségek megnyerése

A fejlesztés háttere és célja

Általában elmondható, hogy ma a Strázsahegy nincsen a köztudatban, országos médiában való megjelenése elhanyagolható. Tény ugyanakkor, hogy ma a legfontosabb marketing tényező a tömegmédiában való megjelenés. Egy-egy pozitív kicsengésű riporttal a lehető legszélesebb rétegek érhetőek el, a kíváncsiság felkeltésével párhuzamosan pedig az egyéb marketing akciók sikere is nagyságrendileg fokozható. Általános marketing megoldás, hogy egy-egy eseményt, vagy térséget egy jól ismert húzónévvel „adnak el”. Például egy átfogó marketingterv részeként így személyesítette meg Magyarországot Tony Curtis az USA-ban, vagy közelebbi hasonlattal és jó példaként említve, így kötődött össze Rókusfalvy Pál személyes közreműködése és az egyeki pincefalu fejlődése, ismertségének és elismertségének jelentős javulása is.

Jelenlegi ismereteink szerint a Strázsahegyen ismert médiaszemélyiségnek pincéje és személyes elkötelezettsége nincsen. A fejlesztésekben érdekelt szereplők kapcsolatrendszerére alapozottan ilyen szereplők megnyerése viszont nyilvánvalóan lehetséges, és szükséges. Sokszor egy-egy személyes pozitív élményszerzés az, ami inspirációt ad egy-egy riport, vagy bemutatófilm elkészítéséhez.

Elvégzendő feladatok rövidtávon

Elsőként a fejlesztésekben érintett szervezetek bevonásával szükséges a kapcsolati rendszerek áttekintése. Ez alapján az alábbi megoldások javasoltak:

- Ismert médiaszemélyiségek, illetve a műsorok szerkesztésében befolyással bíró „háttérszemélyiségek” közvetlen és személyes meghívása egy-egy rendezvényre, illetve akár egyszerű borkóstolásra. Javasolt például ilyen személyiségek tiszteletbeli borrendi taggá avatása is, mely valódi és személyes élményt jelent a „bevon” részére. Pozitív benyomás esetében már jóval könnyebben elérhető, hogy valami apropó kapcsán riport / forgatás készüljön a Hegyen és az nagy nézettségű helyen meg is jelenjen. Például ilyen lehet 2009-ben a tanösvény vagy a 2010-ben megrendezendő Borvidékek hétvégéje megjelenítése a közszolgálati és a kereskedelmi híradókban.

- A 2010-től induló évente megrendezendő „Borvidékek hétvégéje” rendezvénysorozathoz egy széles körben ismert és elismert ezzel együtt a bort kedvelő és valamilyen szinten ahhoz értő személyiség megnyerése szükséges. E személy hiteles arca lehet a rendezvénynek, feladata egyrészt a közvetlen népszerűsítés (például médianyilatkozatokon keresztül), másrészt a szakmai hitelesség biztosítása, az az előzetes elvárás, hogy ha ő melléállt akkor bizonyosan nagyszabású és színvonalas rendezvény lesz.
- Az éves rendezvényterv alapján a várható eseményekről az országos média felé folyamatos információadás szükséges. Fontos, hogy az informálás valós alapokon nyugodjon, de jól megfogalmazott üzenet mentén jelentőségében kissé túlpozícionált legyen. Például egy-egy várható esemény kapcsán annak újdonságerejére, várható nagy népszerűségére kell fókuszálni.
- Bemutató marketing kisfilm készítése és azon keresztül történő elérése az országos szerkesztőségeknek. A kisfilm alkalmas lehet a figyelem felkeltésére és a médiumok megnyerésére, hogy saját riportot is készítsenek a Strázsahegyről.

Elvégzendő feladatok középtávon

A 2009-2010-es időszak eredményeire és tapasztalataira alapozottan egyre intenzívebb marketing jelenlét a médiában.

Megvalósítók köre

Monori Borút Egyesület koordinálásában, valamennyi érintett szereplő bevonásával.

Finanszírozás

Az esetleges borkóstolási és egyéb rendezvények közvetlen költségein túl a médiaszemélyiségek megnyerése forrásokat nem igényel. A Strázsahegyi bemutatkozó kisfilm elkészítése önerőből, vagy egy átfogó marketing jellegű projekt keretében a regionális bormarketing alpból finanszírozható. (Hasonlóan a 2008-as borrendi pályázathoz, mely a tanösvényhez kötődően kiadványkészítést és internetes megjelenést is tartalmaz.)

Melléklet

KÉRDŐÍV

Monor Strázsa-hegy fejlesztési koncepciójának elkészítéséhez

Az alábbi kérdőív a monori Strázsa-hegy fejlesztési koncepciójához készült abból a célból, hogy megismerhetők legyenek a fejlesztésekben kulcsszerepet vállalók vagy meghatározó véleménnyel bírók elképzelései, javaslatai.

A készülő fejlesztési koncepció célja az is, hogy alapidokumentumként szolgálhasson Monor Város Önkormányzatának településfejlesztési és rendezési szabályozásához is, összhangban a „Az Épített környezet alakításáról és védelméről” szóló 1997. évi LXXVIII. törvény előírásaival.

Közreműködését köszönjük!

1.) Ön szerint igaz vagy nem igaz a következő állítás

Tényező	igaz	nem igaz	nem tudja/nem válaszol

Monor országos összevetésben társadalmi, gazdasági szempontból erősödő pozícióban van			
Monoron általában véve jó élni			
A Strázsa-hegy és Monor fejlődése egymástól függetleníthető			
Monor Város Önkormányzatának bevonása nélkül nem lehet érdemi fejlesztést megvalósítani a Strázsa-hegyen			
A Strázsa-hegy jelenleg csak helyi rekreációs, szabadidős célú igények kielégítésére alkalmas			
A Strázsa-hegy jelenlegi állapotában is alkalmas nagyobb vendégcsoportok fogadására, kiszolgálására			
A Strázsa-hegy országos összevetésben is versenyképes vonzerővel rendelkezik			
A Strázsa-hegy megfelelő fejlesztéseket követően kiváló célterülete lehet a belföldi borturizmusnak			
A Strázsa-hegy megfelelő fejlesztéseket követően kiváló célterülete lehet a Budapestre érkező városlátogató turisták számára			
A Strázsa-hegy turisztikai hasznosítása elsősorban a külső tőkebefektetők bevonásán múlik			
A Strázsa-hegy turisztikai hasznosítása elsősorban a helyi szereplők aktivitásán, szándékain múlik			
A Strázsa-hegy alkalmassá tehető Magyarország borvidékeinek és borászatának autentikus bemutató helyévé			
Monor és környéke alkalmas országos összevetésben is versenyképes minőséget			

nyújtó bor termelésére			
A Strázsa-hegyi fejlesztésekbe bevonhatóak neves hazai borászatok is			

- 2.) A Strázsa-hegy fejlesztése szempontjából melyiket tartja fontosnak? Kérjük, osztályozza 1-5-ig a felsoroltakat. (5-legfontosabb...1-legkevésbé fontos, X nem tudja/nem válaszol)

A.) A Strázsa-hegy infrastrukturális feltételeinek javítása

A terület megközelíthetőségének javítása, az úthálózat fejlesztése	
A vezetékes vízhálózat kiépítése	
A villamos hálózat fejlesztése, kiépítése	
Közüvilágítás megteremtése	
Rendszeres és szervezett hulladékiszállítás	
Tulajdonosi viszonyok feltárása, gazdátlan pincék rendezése	
Az lakófunkciók viisszaszorítása, a pincék rendeltetésszerű használatának erősödése	
A Strázsa-hegyen lévő utcák és közterületek tisztán tartása, megújítása	
Köztéri illemhelyek létesítése	
Rendezett parkolóhelyek, buszforduló kialakítása a Szent Orbán szobor mentén	
Rendezett parkolóhelyek, buszforduló kialakítása a téglagyári dűlőnél	
Rendezett parkolóhelyek, buszforduló kialakítása egyéb helyen, és pedig.....(amennyiben releváns!)	
Rendezvénytér, parkosított terület kialakítása az Orbán-szobor mentén	
Rendezvénytér, parkosított terület kialakítása a téglagyári dűlőnél	
Rendezvénytér, parkosított terület kialakítása egyéb helyen,	

éspedig.....(amennyiben releváns!)	
Leromlott állapotú, de épített értéket képviselő pinceépületek homlokzati megújítása	

B.) Szolgáltatások fejlesztése

Egységes arculat megteremtése (logó, szlogen, közös termék)	
Közös fellépést elősegítő szervezet működtetése, megbízása (pl. Borút Egyesület, marketinget, értékesítést szervező vállalkozás)	
Minőségi kóstoló és vendéglátó helyek kialakítása	
Borhoz és gasztronómiához kötődő kulturális rendezvények szervezése	
Borturizmusban érdekeltek képzése	
Hazai és nemzetközi partnerkapcsolatok kiépítése, fejlesztése	
Egyedi termékek és szolgáltatások kidolgozása és kiajánlása	

3.) Önnek van a Strázsa-hegyen pincéje? *(jelölje X-szel)*

Igen	
Nem	
Nem tudja / nem válaszol	

4.) Ha az előző kérdésnél „igennel válaszolt”, jelenleg is végez-e fizető vendéglátást? *(jelölje X-szel!)*

Igen	
Nem	
Nem tudja / nem válaszol	

5.) Tervez-e a következő öt évben borturizmushoz kötődő fejlesztést? *(jelölje X-szel!)*

Igen	
Nem	
Nem tudja / nem válaszol	

6.) Ha az előző kérdésnél „igennel” válaszolt, kérem jelölje meg, hogy mely területeken *(többet is megjelölhet!)*

Pinceépület felújítása	
Vendégtér fejlesztése (eszköz, bútorzat beszerzés)	
Infrastrukturális fejlesztések (víz, szennyvíz, mosdó)	
Bortermeléshez kötődő fejlesztés (pl. palackozás, hordók stb.)	
Honlap készítés, fejlesztés	
Marketing kiadvány készítése	
egyéb, éspedig.....	

7.) Ön szerint a Strázsa-hegyen hány pince alkalmas jelenleg fizető vendégek fogadására? *(jelölje X-szel!)*

5-nél kevesebb	
6-10	
11-20	
20-49	
50 fölött	

8.) Ön szerint hány pincét kellene ahhoz vendégfogadásra alkalmassá tenni, hogy a Strázsa-hegy, mint termék kiajánlható legyen a borturisták számára? *(jelölje X-szel!)*

5-nél kevesebb	
6-10	
11-20	
20-49	
50 fölött	

A kérdőívvel vagy a felméréssel kapcsolatos egyéb kérdései,
 észrevételei:.....

