

MÓDSZERTANI SEGÉDLET

A Strázsahegyi pincekataszter elkészítéséhez

A segédletet készítette:



Elycon Tanácsadó és Szolgáltató Kft

Bevont szakértők:

Kaltenecker Andrea

Hégely Péter

Seres Attila

2011



ÚJ MAGYARORSZÁG
VIDÉKFEJLESZTÉSI PROGRAM
2007-2013



Európai Mezőgazdasági Vidékfejlesztési Alap:
a vidéki területekbe beruházó Európa

www.umvp.eu

Tartalomjegyzék

Bevezetés.....	4
I. Hogyan történik az adatok felvétele a helyszínen?	7
II. Hogyan épül fel és néz ki az elektronikus adatfeltöltő felület?	8
III. Alapinformációk.....	10
3.1. Sorszám	10
3.2. Felmérés időpontja	10
IV. Ingatlan beazonosítása	11
4.1. Helyrajzi szám.....	11
4.2. GPS koordináta 1-2.	11
4.3. GPS koordináta meghatározási módja.....	12
4.4. Övezeti besorolás	15
4.5. Épület az ingatlanon	16
4.6. Részegység megnevezése.....	16
4.7. Utca, dűlő, sor neve, ahol az ingatlan található:.....	18
4.8. Közművek, közműpótlók:	19
4.9. Gépjármű útkapcsolat.....	20
4.10. Engedélyek	21
4.11. A jelenlegi szabályozás szerint az ingatlan beépíthető.....	22
V. Főépület jellemzői	23
5.1. Présház nélküli önálló pincegádor.....	23
5.2. Présház és pincegádor nélküli üres terület.....	23
5.3. Épített értéket képviselő épület	24
5.4. Részben átalakított, de értékes épület.....	26
5.5. Egyéb, tájba illő épület.....	28
5.6. Építészeti értéket nem képviselő épület	28
5.7. Építés alatt álló épület	29
5.8. Főépület állapota	30
5.8.1. Jó állapotú épület.....	31
5.8.2. Közepes állapotú épület.....	31
5.8.3. Rossz állapotú épület.....	32
5.9. Főépület funkciója.....	33
VI. Főépület műszaki jellemzője.....	35

6.1. Szintek száma	35
6.2. Tető héjazata.....	36
6.3. Jellemző tetőidom elhelyezkedés	39
6.4. Tető felépítmény.....	41
6.5. Erkély	42
6.6. Főépület falazata.....	43
6.7. Homlokzatképzés	46
6.8. Homlokzat színe	48
6.9. Bejárati ajtó	50
6.10. Homlokzat ablakai.....	52
6.11. Lábazat	53
6.12. Gádor (bakhát) felszíne	55
VII. Birtokjellemzők, területhasználat	56
7.1. Birtokhatár megállapítható	56
7.1.1. Kerítés van.....	57
7.1.2. Kerítésalap van	57
7.1.3. Kerítés jellege.....	58
7.1.4. Területhasználat.....	60
VIII. Ingatlanhasználat	67
8.1. Állandó lakhatás megállapítása	67
8.1.1. Szemrevételezés szerint lakott ingatlan.....	67
8.1.2. Szemrevételezés szerint nem lakott ingatlan	67
8.1.3. Szemrevételezés szerint nem megállapítható	67
8.2. Egyéb értékes látványelem	68
8.3. Egyéb, közterületről beazonosítható birtokjellemzők	69
8.4. Házőrző kutya.....	70
8.5. Az ingatlan eladó, helyszínen elérhetőség feltüntetve.....	71
8.6. Kapcsolódó fotó 1-2-3-4-5	72
8.7. Kapcsolódó térképi kód.....	73
8.8. Megjegyzés.....	73

Bevezetés

A Monori Borút Egyesület megalakulását követően több oldalról is megfogalmazódó igény volt, hogy a Strázsahegy borturisztikai és szabadidős célú fejlesztésének hatékony elősegítése érdekében mielőbb készüljön el egy komplex ingatlankataszter is. E háttérdokumentum révén végre objektív kép tárulhasson elénk a legfontosabb értékeinkről, ezen keresztül a fejlesztési lehetőségekről, valamint a felmerülő problémákról is. Az Egyesület e cél mentén sikeres pályázatot nyújtott be az EMVA Leader pénzügyi alapjára, a 1004539 azonosító számú „Térségi turisztikai adatbank létrehozása célterületre benyújtott pályázatnak meghatározó részét képezte a Strázsahegyi pincekataszter elkészítése is.

A Monori Borút Egyesület az ingatlankataszter elkészítésére az Elycon Kft-t kérte fel. A feladat előkészítésébe, így különösen az adatlapok tartalmi összeállításába a megbízón kívül bevonásra került Monor Város Önkormányzata, a Kistérségi Főépítész, a Strázsahegyre tervezett új szabályozási terv készítésére felkért Völgyzugoly Műhely Kft., valamint Kovács Péter informatikus egyéni vállalkozó is.

Ma már büszkén jelenthető ki, hogy ilyen típusú munkát – információink szerint legalábbis – Magyarországon sehol máshol még nem végeztek. Jelen újszerű munka eredményei így reményeink szerint önmagán is túlmutató lesz és más térségek, hasonló értékekkel és problémákkal rendelkező pincefalvaiban is felhasználhatóvá válik.

Jelen módszertani segédlet konkrét célja, hogy a Strázsahegyen található MK (zártkerti rész) és Mg-GKSZ (pinceterületek) övezetekre elkészített adatfelvevő lapok szerinti adatfelvételi munkát elősegítse. Ugyanakkor már itt rögzítjük, hogy a módszertani segédlet nem pusztán az aktuális felméréshez nyújt szakmai alapot, hanem a későbbi, akár évek, évtizedek múlva megismétlendő lekérdezésekhez, utólagos ellenőrzésekhez is támpontot nyújthat, például a nem engedéllyel történő építkezések megakadályozásához. Harmadrészt, a külső érdeklődők számára is egyfajta használati segédletet nyújthat a Strázsahegy behatóbb megismeréséhez. Fontos rögzíteni, hogy a dokumentum lényegében kiváltja az informatikai adatfeltöltés esetén a „Help” funkciót is.

A hatályos szabályozási terv szerinti két területhasználati övezetre (MK, Mg-GKSZ) külön adatfelvevő lapok készültek és a felmérés során is külön értékeltük az épített elemeket és azok állapotát, valamint a különböző területhasználatok típusát és minőségét. Jelen segédlet ugyanakkor egy dokumentumban rögzíti a két adatfelvételt, mivel az az informatikailag kezelhető felületen is egyként jelenik meg.

Az adatlap módszerének kidolgozásakor az alábbi három felmérési és értékelési módszert vettük alapul:

1) Az A.D.U. Építész Iroda 1995-ben¹ elkészített egy tanulmányt, melyben a Strázsahegy összefüggő pincefalui részeit vizsgálta és értékelte (összesen 333 épületet). A vizsgálat során a tervezőiroda az építészeti értékeket 3 típusba (eredeti állapotában megmaradt építészeti érték, részben átalakult építészeti érték, építészeti értéket nem képező épület) sorolta, majd az értékelésnél a fentiek állagát határozta meg 4 típusba (jó állagú épület, közepes állagú épület, rossz állagú épület, romos állagú épület) rendezve.

2) A területhasználatok felmérésének alapját a CORINE és a CLC50 nevű európai projektek módszereinek alapjai képezték. A CLC50 a szőlőhegyek táji környezetének jellemzésére alkalmas, melyben a területhasználatot meghatározó felszínborítási kategóriákat kell vizsgálni.²

3) A harmadik módszer, - mely a fenti kettő módszert összegezte és továbbfejlesztette - Kaltenecker Andrea 2008-ban készített diplomamunkájában³ található. A tanulmányban szintén telekszintű felmérés készült a Strázsahegy egész területére. Ebben a munkában már megjelenik az ingatlanhasználat vizsgálata is (lakott, nem lakott).

Jelen felmérés az épített elemek tekintetében szintén az A.D.U. Építész Iroda módszerén alapszik, de az állagértékelésnél csak 3 típus (jó, közepes és rossz állagú épület) került elkülönítésre. Emellett új elemként bekerült az „egyéb, tájba illő épület” kategória is, melynek célja, hogy elkülönüljenek azok az épületek, melyek esztétikai értéket igen, de építészeti értéket viszont nem hordoznak. Az építészeti értéket képviselő épületeknél annyiban módosult a tipizálás, hogy minden értékesnek tekinthető (a tető héjazata esetében legyen az például nád vagy cserép) építőanyagból épült épület az értéket képviselő kategóriába került.

Jelen felmérés összegezte a fenti módszereket és egyéb igényeket is beolvasztott az adatlapba. Monor Város Önkormányzatával történő együttműködés eredményeképp egy olyan speciális rész is készült, melyet a hivatali hatósági ügyintézők is kiegészíthetnek további információkkal (Engedélyek, és a jelenlegi szabályozás szerint az ingatlan beépíthető c. fejezetekkel).

¹ A.D.U. Építész Iroda Kft.: Monor – Pincesorok, Megújítás és rendezés Budapest, 1995

² Hudák K.-Horváth B.: Konceptió kidolgozása a szőlőhegyek táji értékelésének egységesítéséhez, 2003-2004

³ Kaltenecker A: A monori Strázsahegy és környéke tájrendezési tanulmányterve, 2008

Az elkészülő kataszter nem csak a Monori Borút Egyesület céljaihoz és fejlesztési elképzeléseihez adhat megfelelő háttérrel, így a „Legyen Neked is pincéd!” marketingkoncepció elkészítéséhez, de alapját fogja képezni a hegyre újonnan készülő szabályozási tervnek is. Ehhez igazodva a felmérés során olyan elemek is bekerültek (Főépület műszaki jellemzői c. fejezet), melyek kifejezetten ezt a munkát támogatják.

A Strázsahegyen, illetve a Vágóhídi-pincék területegyüttesen az aktuális ingatlan nyilvántartás szerint 2601 db külön hrsz-szel jelölt ingatlan található. Mivel a felmérés helyrajzi szám. alapú, így ugyanennyi felmérő lap elkészítése és megfelelő dokumentálása is szükséges. Ilyen komplex és nagyszámú adat felvételezés során a komoly tévedési lehetőségek és adminisztrációs hibák felmerülése jöhet elő, melyet e segédlet használata viszont nagyban lecsökkenthet. A Módszertani Segédlet használatával az egész felmérési területre vetítve megközelítőleg 3-5 % -os hibahatáron belül kerülhetnek meghatározásra az ingatlanok adatai.

I. Hogyan történik az adatok felvétele a helyszínen?

Az adatok felmérése a helyszínen az alábbi három különböző módon történhet:

1) Manuális adatrögzítési mód

Ebben az esetben előre nyomtatott adatfelvétel lapok kitöltése szükséges a helyszínen.

Előnye: teljes körű adatfelvétel

Hátránya: hosszú ideig tart a helyszínen az adatfelvételi lap kitöltése, emellett külön adatrögzítést igényel az informatikai felületen.

2) Hangrögzítési mód

Ebben az esetben egy videokamerával készülnek a felvételek az ingatlanról, és mindez idő alatt felmondhatók szövegesen az információk.

Előnye: a leggyorsabb helyszíni adatfelvételi mód

Hátránya: külön adatrögzítést igényel az informatikai felületen, adat veszhet el, amennyiben a felvételre nem minden információt mond rá a felmérő.

3) On fly feltöltési mód

Ebben az esetben szükséges egy internet kapcsolattal rendelkező PDA, melyen keresztül az informatikai felületre azonnal feltölthetők az adatok.

Előnye: teljes körű adatfelvétel történik, az adatokat nem kell külön felrögzíteni, azok rögtön megjelennek az informatikai felületen.

Hátránya: több időt kell a helyszínen eltölteni a hosszabb ideig tartó adatrögzítés miatt.

A teljes körű és sikeres adatfelvételhez szükség van az alábbi eszközökre:

- 1 db jó felbontású digitális fényképezőgép, lehetőség szerint pótelemekkel felszerelve
- Pontos mérésre alkalmas GPS vevőkészülék
- Alaptérkép, melyen a helyrajzi számok jól beazonosíthatók
- Toll/ceruza
- Jegyzetfüzet
- Építészeti értéket képező pincék vázlatrajzai (ADU Építésziroda tanulmányából)
- Mobiltelefon (ingatlanárak lekérdezésére)

II. Hogyan épül fel és néz ki az elektronikus adatfeltöltő felület?

Az adatokat egy külön erre a célra kialakított információs felületre lehet feltölteni, melyet a www.monoriborut.hu/kataszter oldalon keresztül lehet elérni.

A rendszerbe — jelszó beírásával — történő belépést követően az alábbi lehetőségek közül lehet választani:

Új ingatlan adatainak rögzítése

E gombra kattintva lehet belépni az adatfeltöltő oldalra, amely 5 jól elkülöníthető szerkezeti egységből áll:

- Ingatlan beazonosítása
- Főépület jellemzői
- Főépület műszaki jellemzői
- Birtokjellemzők, területhasználat
- Ingatlanhasználat

Statisztikai adatok lekérése

E gombra kattintva a felmérés eredményei tekinthetők meg. Amennyiben kíváncsi az aktuális statisztikai értékekre kattintson az „Aktuális statisztikai letöltése” gombra. A program Excel fájlként lementi gépére a legfrissebb statisztikákat.

Keresés

E gombra kattintva helyrajzi szám alapú keresést végezhet a rendszerben.

Oldalak

A kitöltött és elmentett adatlapok oldalanként rendezve kerülnek megjelenítésre. Egy oldalon 30 db felvételi adatlap található.

Adatlapok

Az oldalszámok alatt láthatók az egyes felmérési adatlapok indítóképei, melyekre kattintva betöltődik a részletesen kitöltött ingatlan adatlap.

Pincekataszter

[új ingatlan adataink rögzítése »](#) [statistikai adatok lekérdezése »](#)

Keresés: hrsz

Oldalak: 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26
27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52
53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78
79 80

1/MG_GKSZ
hsz: 9924
[módosítás »](#) [törlés »](#)

2/MG_GKSZ
hsz: 9923
[módosítás »](#) [törlés »](#)

3/MG_GKSZ
hsz: 9922
[módosítás »](#) [törlés »](#)

4/MG_GKSZ
hsz: 9921
[módosítás »](#) [törlés »](#)

5/MG_GKSZ
hsz: 9920
[módosítás »](#) [törlés »](#)

6/MG_GKSZ
hsz: 9919
[módosítás »](#) [törlés »](#)

7/MG_GKSZ
hsz: 9918
[módosítás »](#) [törlés »](#)

8/MG_GKSZ
hsz: 9917
[módosítás »](#) [törlés »](#)

9/MG_GKSZ
hsz: 9916
[módosítás »](#) [törlés »](#)

10/MG_GKSZ
hsz: 9915
[módosítás »](#) [törlés »](#)

11/MG_GKSZ
hsz: 9914
[módosítás »](#) [törlés »](#)

12/MK
hsz: 9453/4
[módosítás »](#) [törlés »](#)

13/MG_GKSZ
hsz: 9913
[módosítás »](#) [törlés »](#)

14/MG_GKSZ
hsz: 9912
[módosítás »](#) [törlés »](#)

15/MG_GKSZ
hsz: 9911
[módosítás »](#) [törlés »](#)

A pincekataszter képe az informatikai felületen

III. Alapinformációk

3.1. Sorszám

A sorszámot a program automatikusan generálja. Minden egyes új rögzített helyrajzi számhoz új sorszám generálódik. Amennyiben ugyanazt a helyrajzi számot gépeljük be, az azonosító ugyanazt a sorszámot adja, ezáltal elkerülhető a kettős adatrögzítés.

11200/5 számú ingatlan adatainak rögzítése

Sorszám:

1570/MK

Felmérés időpontja:

2011.10.16

3.2. Felmérés időpontja

Az a dátum, amely napon az adat felvételezés történik. Nem azonos az informatikai felületen történő adatrögzítés időpontjával.

Mi a teendő a felméréskor?

Jegyezze meg az adat felvételezés dátumát.

Mi a teendő az adatrögzítéskor?

Gépelje be numerikus billentyűzete segítségével az adott dátumot évszám, hónap és nap megadásával, pontokkal elválasztva egymástól.

Pl. 2011.10.16

IV. Ingatlan beazonosítása

4.1. Helyrajzi szám

A helyrajzi szám az ingatlan azonosítására szolgáló nyilvántartási szám (Földhivatalnál használatos), mely minimum 3 számjegyből áll. Abban az esetben, ha egy nagyobb területet telekalakítás alkalmával több kisebb részre osztanak, a területrészeket „/” jellel látják el. A Strázsahegyen pl. nagy összefüggő szántóterületeken gyakran találunk megosztott helyrajzi számú telkeket.

Mi a teendő felméréskor?

Vesse össze az Önnél található térképet a valós helyszínnel, és határozza meg pontosan melyik helyrajzi számú ingatlant tervezi felmérni.

Mi a teendő az adatrögzítéskor?

Gépelje be numerikus billentyűzete segítségével az adott helyrajzi számot.

Pl. 11200/5

Ingatlan beazonosítása

Helyrajzi szám:

GPS koordináta 1:

GPS koordináta 2:

4.2. GPS koordináta 1-2.

A GPS koordináta meghatározásával cél a felmért ingatlan egyértelmű beazonosítása. A papíralapú térképen történő beazonosítás mindössze tippelésre/becslésre alkalmas, sok esetben ugyanis a térképen levő és a valóságban látható állapot nem teljesen fedi egymást, ezáltal nő az esélye a hibás azonosításnak. Fentiek miatt kiemelten fontos az ingatlanok GPS koordináták által történő meghatározása az egyértelmű beazonosítás érdekében.

Jelen GPS felmérések koordináta rendszere az EOVS (Egységes Országos Vetületi) rendszer.

A GPS koordinátákat többek között az alábbi műszerek segítségével lehet meghatározni:

- TCB 07 Leica mérőállomás (cm pontosságú)

- Rover GPS (cm pontosságú)

Figyelem!

Autóban is használatos „hagyományos” GPS vevőkészülékek nem alkalmasak a felmérésre, mert a mérések nem megfelelő pontosságúak.

Az informatikai felületen lehetősége van 2 db GPS koordináta rögzítésére is (pl. az épületek falsíkjának két sarokpontos felvételezésekor).

Mi a teendő felméréskor?

Az adott ingatlannál a kiválasztott meghatározási móddal (ld. 2.3. fejezet) összhangban, GPS vételre alkalmas eszközzel határozza meg a felméréendő telek földrajzi koordinátáit.

Mi a teendő az adatrögzítéskor?

Numerikus billentyűzete segítségével gépelje be a GPS készülék által meghatározott koordinátákat.

Pl. 680066.54, 225263.98

GPS koordináta 1:	680066.54, 225263.98
GPS koordináta 2:	680070.433, 225260.34
GPS koordináta meghatározási módja:	Főépület falsíkja (két sarokpont) 

4.3. GPS koordináta meghatározási módja

A GPS vételre alkalmas készülékkel az ingatlan koordinátáinak meghatározása az alábbi helyeken/módon történhet:

➤ **Főépület falsíkja (két sarokpont)**

Amennyiben az ingatlanon a főépület jól látható, javasolt az épület falsíkjának két sarokpontja általi földrajzi koordináta meghatározási mód alkalmazása.

A legpontosabb beazonosíthatóságot eredményezi, a felvételezés során elsősorban ez a mód javasolt.

2 mérés szükséges.

➤ **Főépület homlokzatának széle**

Amennyiben az ingatlanon a főépület jól látható, javasolt a homlokzat széleinek bemérése általi földrajzi koordináta meghatározási mód.

1-2 mérés szükséges.

➤ Melléképület falsíkja (két sarokpont)

Amennyiben az ingatlanon a főépület koordinátája nem határozható meg, a melléképület falsíkjának két sarokpontja által is meghatározhatók a földrajzi koordináták.

2 mérés szükséges.

➤ Melléképület közepe

Amennyiben az ingatlanon a főépület koordinátája nem határozható meg, a melléképület homlokzatának közepe alapján is meghatározhatók a földrajzi koordináták.

1 mérés szükséges.

➤ Melléképület homlokzatának széle

Amennyiben az ingatlanon a főépület koordinátája nem határozható meg, a melléképület homlokzatának szélei alapján is meghatározhatók a földrajzi koordináták.

1-2 mérés szükséges.

➤ Gádor bejárata

Amennyiben az ingatlanon préház nélküli önálló pincegádor található, annak bejáratánál javasolt a koordináták meghatározása.

1 mérés szükséges.

➤ Terület közepe

Amennyiben az ingatlan kerítéssel nem elhatárolt, és épület sem található rajta, javasolt a terület közepén meghatározni a földrajzi koordinátákat.

1 mérés szükséges.

➤ Területhasználat szerinti sarokpont

Amennyiben az ingatlan kerítéssel nem elhatárolt, és épület sem található rajta, választható a telek sarokpontjai által meghatározni a földrajzi koordinátákat.

1-2 mérés szükséges.

➤ Utcafronti kerítés két sarokponttal

Amennyiben az ingatlan kerítéssel elhatárolt, az utcafronti kerítés sarokpontjai által is meg lehet határozni a földrajzi koordinátákat.

2 mérés szükséges.

➤ Utcafronti kerítés közepe

Amennyiben az ingatlan kerítéssel elhatárolt, és a sarokpontokra nem lehet rámérni, az utcafronti kerítés közepe által is meg lehet határozni a földrajzi koordinátákat.

1 mérés szükséges.

➤ Egyéb

Amennyiben a fentiek közül egyik meghatározás mód sem végrehajtható, egyéb módon/helyen szükséges a földrajzi koordináták meghatározása. Az „egyéb” megoldásokat lehetőség szerint kerülni kell, mert nagy a tévedés lehetősége.

1-2 mérés szükséges.

Mi a teendő felméréskor?

Válassza ki a fentiek közül a legmegfelelőbb meghatározási módszert és jegyezze le/meg a földrajzi koordinátát/koordinátákat.

Ne feledje, minden esetben törekedni kell a legtökéletesebb beazonosíthatóság elérésére. A legjobb megoldás, amikor a főépület két sarokpontja kerül felmérésre.

Mi a teendő az adatrögzítéskor?

A helyszíni felméréssel megegyezően — az informatikai felületen — a legördülő menü segítségével válassza ki az Ön által választott helymeghatározási módot.

A menüből 1 elem választható.

GPS koordináta meghatározási módja:

Amennyiben egyéb:

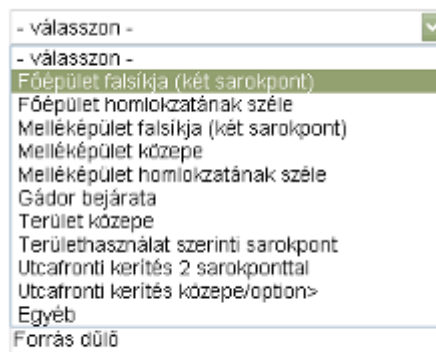
Övezeti besorolás:

Épület az ingatlanon:

Részegység megnevezése:

Utca, dűlő, sor neve, ahol az ingatlan található:

Közművek, közműpótlók:



A screenshot of a web application's dropdown menu. The menu is open, showing a list of options. The first two options are "- válasszon -". The third option, "Főépület falsíkja (két sarokpont)", is highlighted in green. Other options include "Főépület homlokzatának széle", "Melléképület falsíkja (két sarokpont)", "Melléképület közepe", "Melléképület homlokzatának széle", "Gádor bejárata", "Terület közepe", "Területhasználat szerinti sarokpont", "Utcafronti kerítés 2 sarokponttal", "Utcafronti kerítés közepe/option>", "Egyéb", and "Forrás dűlő".

Amennyiben az előző fejezetben az „Egyéb” módot választotta, töltsse ki az „Amennyiben egyéb” sort is.

Mi a teendő felméréskor?

Amennyiben a fent részletezett egyik konkrét meghatározást sem tudja megoldani, keressen az ingatlanon egy jól beazonosítható tereptárgyat (pl. egy nagyobb fa, árnyékszék vagy ásott kút) és mérjen arra.

Mi a teendő az adatrögzítéskor?

Billentyűzete segítségével gépelje, hogy milyen egyéb módot választott a földrajzi koordináták meghatározására.

Amennyiben egyéb:



An empty rectangular text input field with a thin border.

4.4. Övezeti besorolás

A Strázsahegyen jelenleg két övezet található meg. A település 2006. decemberében elfogadott szerkezeti tervében a felmérendő ingatlanokat kertes mezőgazdasági (MK) — nem hivatalos nevén zártkert —, és mezőgazdasági-kereskedelmi-gazdasági területként (Mg-Gksz a pincesorok területe) tüntették fel.

A helyi építési szabályzatban a pincesorokat további két csoportba sorolják. Az első típusba (Mg-Gksz-1), kisméretű telkeken elhelyezett hagyományos pincék, a másik típusba (Mg-Gksz-2), a nagyobb méretű telkeken elhelyezett, oldalhatáron álló hagyományos pincék tartoznak.

Mi a teendő felméréskor?

A rendelkezésre álló településszerkezeti tervről egyértelműen azonosítsa be, hogy az ingatlan „MK” vagy „Mg-Gksz” övezetben fekszik.

Mi a teendő az adatrögzítéskor?

A helyszíni felméréssel megegyezően — az informatikai felületen — válassza ki (kattintással) a megfelelő övezetet.

1 elem választható.

Övezeti besorolás:

☐ Mg-Gksz (pincék) ☒ MK (zártkert)

Épület az ingatlanon:

☒ Van ☐ Nincs

4.5. Épület az ingatlanon

Épületnek tekinthető minden szilárd alappal rendelkező, zárt fallal körülvett építmény, mely egy vagy több helyiséget foglalhat magába. Minden esetben szilárd építőanyagból készül. Fentiek miatt nem sorolható ide többek között az ürgödrös árnyékszék, a kerti szaletli, de a fóliasátor sem.

Mi a teendő felméréskor?

Szemrevételezés alapján döntse el, hogy az adott ingatlanon van-e épület vagy nincs.

Mi a teendő az adatrögzítéskor?

A helyszíni felméréssel megegyezően — az informatikai felületen — értelemszerűen válassza (kattintással) a „Van” vagy a „Nincs” lehetőséget.

1 elem választható.

4.6. Részegység megnevezése

A több részegységből álló kataszterezési terület összefoglalóan Strázsahegyként említhető, amely magában foglalja a következő részegységeket: Laposhegy, Völgy-kút, Felső- és az Alsó-Strázsa, a Forrás, valamint a Téglagyári pincék területe. Külön szerkezeti egységként jelenik meg, ezért mindenképp külön szükséges foglalkozni a Vágóhídi pincék (a Téglavetői-dűlőt is ideértve), a Kutyahegy és a Malomhegy elnevezésű terület együttesével, mely a szerkezetileg egy egységet alkotó Strázsahegytől dél-keleti irányban található a Téglagyári

pincék elnevezésű terület szomszédságában. A tanulmányban e három rész Vágóhídi-pincék részegységként jelenik meg az informatikai felületen.



Átnézi térkép a felmért területekről

Az ingatlan felmérésekor mindenképp szükséges megadni, hogy az adott telek a Strázsahegy melyik részén található.

Fontos megjegyezni, hogy az informatikai felületen a Kutyahegy és a Malomhegy területek nem kerültek megjelenítésre, ezért az ott felméréndő ingatlanokat a Vágóhídi-pincék területéhez szükséges besorolni.

Mi a teendő felméréskor?

A részegységeket ábrázoló térkép segítségével azonosítsa be, hogy a felméréndő ingatlan melyik részegységben található.

Mi a teendő az adatrögzítéskor?

A helyszíni felméréssel megegyezően — az informatikai felületen — a legördülő menü segítségével válassza ki a megfelelő részegységet.

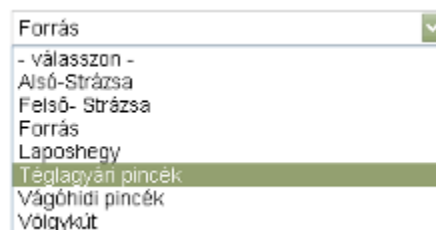
1 elem választható.

Részegység megnevezése:

Utca, dűlő, sor neve, ahol az ingatlan található:

Közművek, közműpótlók:

villany



4.7. Utca, dűlő, sor neve, ahol az ingatlan található:

Az ingatlan elhelyezkedésének pontosításához a részegység megjelölése mellett szükséges az utca/dűlő/sor megnevezése is, amennyiben az adott telek névvel ellátott utcában helyezkedik el. A 2.7. fejezetben bemutatott térkép segítségével a hivatalosan nyilvántartott utcák egyértelműen beazonosíthatók.

Mi a teendő felméréskor?

A részegységeket ábrázoló térkép segítségével egyértelműen azonosítsa be, hogy a felméréndő ingatlan melyik utca/dűlő/sor-ban található. Előfordulhat, hogy az adott telek név nélküli utcában fekszik.

Mi a teendő az adatrögzítéskor?

Billentyűzete segítségével gépelje a térkép alapján, hogy mi az utca/dűlő/sor megnevezése, ahol a vizsgált ingatlan található.

Amennyiben az ingatlan névtelen helyen található a sort hagyja üresen.

Utca, dűlő, sor neve, ahol az ingatlan található:

Forrás dűlő

4.8. Közművek, közműpótlók:

Az ingatlan felmérésekor mindenképp szükséges a telken fellelhető közművek, közműpótlók meglétének vizsgálata. Ez leginkább szemrevételezéssel állapítható meg, látható-e pl. bármilyen kábel, vezeték, antenna, gáztartály vagy netán ürgödrös árnyékszék. Amennyiben a felméréskor a tulajdonos a helyszínen található és válaszol a közművek/közműpótlók meglétére vonatkozó kérdésére abban az esetben a tulajdonos válasza tényinformációként elfogadható.

Felméréskor az alábbi közművek, közműpótlók meglétét kell vizsgálni:

- villany
Pl. látható-e légekábel, vagy villanyóra szekrény.
- víz
Pl. látható-e vízóra akna.
- szennyvíz
Pl. látható-e szennyvíz szikkasztó.
- gáz
Pl. látható-e gázóra szekrény.
- telefon/kábel TV
Pl. látható-e a légekábel.
- parabola antenna
Pl. látható-e antenna.
- ürgödrös árnyékszék
Pl. látható-e árnyékszék.

Adatrögzítéskor 3 lehetőség közül választhat majd:

- van: egyértelműen látszik a vizsgált elem (pl. látható a parabola antenna)

- nincs: biztosan megállapítható, hogy nincs (pl. üres ingatlanon nem látható ürgödrös árnyékszék)
- nem megállapítható: a felmérés során egyértelműen nem megállapítható (pl. a kerítéssel elzárt ingatlanon nem látható, hogy mi van az épület mögött, van-e adott esetben ürgödrös árnyékszék) elem

Mi a teendő felméréskor?

Szemrevételezés alapján határozza meg, hogy az adott ingatlanon milyen közmű, közműpótló található. Amennyiben egyértelműen nem látható az adott elem, az adatrögzítéskor a „nem megállapítható” gombot kell kiválasztani.

Mi a teendő az adatrögzítéskor?

A helyszíni felméréssel megegyezően — az informatikai felületen — értelemszerűen soronként válassza (kattintással) a „van”, vagy a „nincs” vagy „nem megállapítható” a lehetőséget.

Soronként 1 elem választható, minden egyes sor kitöltése kötelező.

Közművek, közműpótlók:

villany	☒ van	☐ nincs	☐ nem megállapítható
víz	☒ van	☐ nincs	☐ nem megállapítható
szennyvíz	☐ van	☒ nincs	☐ nem megállapítható
gáz	☐ van	☒ nincs	☐ nem megállapítható
telefon, kábel TV	☐ van	☒ nincs	☐ nem megállapítható
parabola antenna	☐ van	☒ nincs	☐ nem megállapítható
ürgödrös árnyékszék	☒ van	☐ nincs	☐ nem megállapítható

4.9. Gépjármű útkapcsolat

A településszerkezeti terv, valamint a részegységeket ábrázoló térkép segítségével megállapítható, hogy az adott ingatlan rendelkezik-e gépjármű útkapcsolattal.

Adatrögzítéskor értelemszerűen 4 lehetőség közül lehet választani:

- a térképen és a valóságban is van
- a térképen és a valóságban sincs

- térképen van, valóságban nincs
- nincsen, csak gyalogosan megközelíthető

Mi a teendő felméréskor?

A településszerkezeti terv, valamint a részegységeket ábrázoló térkép segítségével egyértelműen azonosítsa be, hogy a felméréndő ingatlan melyik részegységben található.

Mi a teendő az adatrögzítéskor?

A helyszíni felméréssel megegyezően — az informatikai felületen — a legördülő menü segítségével válassza ki a megfelelő részt.

1 elem választható.

Gépjármű útkapcsolat:

Engedélyek:

A jelenlegi szabályozás szerint az ingatlan beépíthető:

A screenshot of a dropdown menu with a green arrow icon on the right. The menu contains the following options:

- a térképen és a valóságban is van
- a térképen és a valóságban is van
- a térképen és a valóságban sincs
- valóságban van, térképen nincs
- térképen van, valóságban nincs
- Nincsen, csak gyalogosan megközelíthető

 The option "térképen van, valóságban nincs" is currently selected and highlighted in green.

4.10. Engedélyek

A fejezetet az építéshatósági nyilvántartásban szereplő adatok alapján az Önkormányzat munkatársai értelemszerűen töltik ki.

Adatrögzítéskor az alábbiak közül lehet választani:

- nincs semmilyen engedély
- építési engedély van, és használatbavételi engedély is van
- építési engedély van, használatbavételi engedély nincs
- fennmaradási engedély
- hatósági igazolás

Mi a teendő felméréskor?

A helyszíni felméréskor az adat felvételezőnek ezt a részt nem kell kitölteni.

Mi a teendő az adatrögzítéskor?

A fejezetet az építéshatósági nyilvántartásban szereplő adatok alapján az Önkormányzat munkatársai értelemszerűen a legördülő menü segítségével választhatják ki a megfelelő elemet.

1 elem választható.

Engedélyek:

A jelenlegi szabályozás szerint az ingatlan beépíthető:

Főépület jellemzői

Présház nélküli önálló pincegádor.

- válasszon -

- válasszon -

nincs semmilyen engedély

építési engedély van, és használatbavételi engedély is van

építési engedély van, használatbavételi engedély nincs

fennmaradási engedély

hatósági igazolás

4.11. A jelenlegi szabályozás szerint az ingatlan beépíthető

A fejezetet az építéshatósági nyilvántartásban szereplő adatok alapján az Önkormányzat munkatársai értelemszerűen töltik ki, annak függvényében, hogy az ingatlan beépíthető-e vagy sem.

Mi a teendő felméréskor?

A helyszíni felméréskor az adat felvételezőnek ezt a részt nem kell kitölteni.

Mi a teendő az adatrögzítéskor?

A fejezetet az építéshatósági nyilvántartásban szereplő adatok alapján az Önkormányzat munkatársai értelemszerűen töltik ki.

1 lehetőség választható.

A jelenlegi szabályozás szerint az ingatlan beépíthető: ☐ Igen ☒ Nem

V. Főépület jellemzői

Figyelem!

A helyszíni felmérés alapján, az informatikai felületen történő adatrögzítéskor az 5.1., 5.2., 5.3., 5.4., 5.5., 5.6 és az 5.7. fejezetek közül mindösszesen 1 típus választható.

5.1. Présház nélküli önálló pincegádor

A felmérés során olyan ingatlanok is találhatók a területen, melyeken nem található semmilyen épület, mindössze egy bejárattal rendelkező pincegádor. Ebben az esetben az informatikai felületen a vonatkozó sor kitöltendő.

Mi a teendő felméréskor?

Szemrevételezés alapján döntse el, hogy az adott ingatlanon présház nélküli önálló pincegádor található-e vagy sem.

Mi a teendő az adatrögzítéskor?

A helyszíni felméréssel megegyezően, amennyiben a válasz igen, — az informatikai felületen — értelemszerűen válassza (kattintással) a Présház nélküli önálló pincegádor” sort.

Figyelem!

A helyszíni felmérés alapján, az informatikai felületen történő adatrögzítéskor az 5.1., 5.2., 5.3., 5.4., 5.5., 5.6 és az 5.7. fejezetek közül mindösszesen 1 típus választható.

Főépület jellemzői

- | | |
|--|-----------------------|
| Présház nélküli önálló pincegádor: | ☐ |
| Présház és pincegádor nélküli üres terület | ☐ |

5.2. Présház és pincegádor nélküli üres terület

A felmérés során olyan ingatlanok is találhatók a területen, melyeken nem található semmilyen épület, de még önálló pincegádor sem. Ebben az esetben az informatikai felületen a vonatkozó sor kitöltendő.

Mi a teendő felméréskor?

Szemrevételezés alapján döntse el, hogy az adott ingatlanon található-e bármilyen épület, vagy önálló pincegádor.

Mi a teendő az adatrögzítéskor?

A helyszíni felméréssel megegyezően, amennyiben a válasz nem (tehát semmilyen épület vagy pincegádor nem található a vizsgált ingatlanon), — az informatikai felületen — értelemszerűen válassza (kattintással) a „Présház és pincegádor nélküli üres terület” sort.

Figyelem!

A helyszíni felmérés alapján, az informatikai felületen történő adatrögzítéskor az 5.1., 5.2., 5.3., 5.4., 5.5., 5.6 és az 5.7. fejezetek közül mindösszesen 1 típus választható.

5.3. Épített értéket képviselő épület

Az A.D.U. Építész Iroda által készített tanulmányban hat hagyományos épülettípust különítenek el, a típusábrák az 1. sz. mellékletben találhatók. E típusok tekinthetők a legértékesebbnek.

Az építészeti értéket képviselő épületeknél annyiban módosult a tipizálás az eredeti tanulmányhoz képest, hogy minden értékesnek tekinthető (a tető héjazata esetében legyen az például nád vagy cserép) építőanyagból épült épület az értéket képviselő kategóriába került.

A felmérés során elsősorban magterületeken találhatók az „épített értéket képviselő épület” kategóriába tartozó épületek. Ebben az esetben az informatikai felületen a vonatkozó sor kitöltendő.

A kategórián belül a következőkből lehet választani:

➤ 1-es típus

Oromzatos, alacsony, „kunyhó” jellegű épület. Utcafrontra merőleges nyeregtetővel. Csak az épület tengelyében van normális belmagasság. Náddal, cseréppel fedett; vályogtégla, téglafalazatú.

➤ 2-es típus

Teljes belmagasságú, de alacsony és ezért mennyezet többnyire nincs benne eredetileg. A tető mindig kontyolt, elsősorban náddal fedett, de az átalakítottakon már

cserépfedés van. Csak ajtaja van és szellőzése. A falazat anyaga: vályogtégla, sarokerősítéses sárfal, esetleg tégl.

➤ 3-as típus

Teljes belmagasságú oromzatos épület utcára merőleges nyeregtetővel. Eredetileg náddal fedett szintén, de többnyire már cserépfedésű. Rendszerint csak ajtaja van szellőzővel, esetenként egyoldali kisméretű ablak.

➤ 4-es típus

Deszkaoromzatú, nyeregtetővel fedett. A deszkaoromzat azért született, mert a sárgerenda túlnyújtásával a tetőt meghosszabbították, így fedett előtér keletkezett, amit oszlopokkal támasztottak alá, vagy csak könyökfákkal erősítették, esetenként mindkettő nélkül készült (esetleg az idők folyamán „kikopott” az alátámasztás). Az oszlopok többnyire fából készültek, ritkábban téglából. A tönkrement deszkázatot sok esetben utólag rombuszfával leburkolták.

Az épületek mérete nagyobb és a fedett résszel kibővülve mindenféle időjárás esetén jól használható.

Ezek az épületek is csak ajtó van szellőzővel, ritkábban kisméretű ablak. A lábazat határozottan megjelenik, téglából, kőből készül.

➤ 5-ös típus

Az épület 90°-ban elfordul, utcával párhuzamos nyeregtetővel fedett, de nem épül össze, továbbra is önálló épület. Szimmetrikus elrendezésben két kisebb méretű ablak is megjelenik a nagyobb homlokzati felületen. Általános az erősítő sarok téglapillérek építése, amit a nagyobb méret indokol, a többnyire itt is használt vályogtégla és sárfal esetében.

A fejlődés végpontján a bejárat felett kicsi oromzat készül, díszítő motívumokkal, nagyobb méretű csüngő eresszel.

➤ 6-os típus

A párhuzamos gerinc adta lehetőséggel kialakult a tornácos elrendezés. A túlfuttatott tető négy fa oszlopra támaszkodik, vagy téglapillérekre. Az épület méretrendje megegyezik az 5. típussal, de a tornác jelentős használati változást tesz lehetővé. A bejárat kiemelt tető itt is megtalálható a legfejlettebb változatoknál.

Az épületek szemmel láthatóan gazdagabb részletképzésűek, formáltak, és ma is jobban karbantartottak, mert nagyságuk miatt jobban megfelelnek a mai rekreációs követelményeknek is.

Mi a teendő felméréskor?

Szemrevételezés, valamint az A.D.U. Építész Iroda által készített tanulmányban található típusleírások alapján döntse el, hogy az adott épület az épített értéket képviselő épület kategóriába sorolható-e. Amennyiben igen, jegyezze le, hogy a 6 alaptípus közül melyik pontosan.

Mi a teendő az adatrögzítéskor?

A helyszíni felméréssel megegyezően — az informatikai felületen — értelemszerűen válasszon (kattintással) az „épített értéket képviselő épület” soron belül a hat alaptípusból.

Figyelem!

A helyszíni felmérés alapján, az informatikai felületen történő adatrögzítéskor az 5.1., 5.2., 5.3., 5.4., 5.5., 5.6 és az 5.7. fejezetek közül mindösszesen 1 típus választható.

Épített értéket képviselő épület:

- ☐ 1-es típus
- ☐ 2-es típus
- ☐ 3-as típus
- ☐ 4-es típus
- ☐ 5-ös típus
- ☐ 6-os típus

5.4. Részben átalakított, de értékes épület

A részben átalakított, de értékes épületek csoportjába azon pinceépületek tartoznak, melyek a hat alaptípus⁴ valamelyik jellemző vonásával rendelkeznek. Az épületek állaguktól függően értékesnek tekinthetők, hiszen egységes tájkaraktert képeznek az eredeti állapotukban megmaradt épületekkel. Azonban az épület valamelyik részében az eredeti szerkezetéhez, anyaghasználathoz képest változás tapasztalható.

Mi a teendő felméréskor?

Szemrevételezés, valamint az A.D.U. Építész Iroda által készített tanulmányban található típusleírások alapján döntse el, hogy az adott épület részben átalakított, de értékes kategóriába sorolható-e. Amennyiben igen, jegyezze le, hogy a 6 alaptípus (ld. Előző fejezet) közül melyikre hasonlít leginkább.

⁴ A.D.U. Építész Iroda Kft.: Monor – Pincesorok, Megújítás és rendezés Budapest, 1995

Amennyiben a fő típust meghatározta, figyelje meg, hogy melyik részében látható az eltérés az épületben az eredeti típusokhoz képest. A következők közül választhat majd az informatikai felületen:

- tető
- homlokzat
- nyílászáró
- tornác
- toldalék

Mi a teendő az adatrögzítéskor?

A helyszíni felméréssel megegyezően — az informatikai felületen — értelemszerűen válasszon (kattintással) az „Részben átalakított, de értékes épület” soron belül a hat típusból, majd töltsse ki a következő fejezetet (Melyik részben átalakított?) is.

A „Melyik részben átalakított” fejezetben a fent említett elemek közül választhat, egyszerre akár többet is.

Fontos megjegyezni, hogy az informatikai felületen az oromzat átalakítása esetén (pl. az oromzat palával van lefedve) a tető és a homlokzat sorok együttes megjelölése alkalmazandó, mivel külön oromzat sor nem került kialakításra az informatikai felületen.

Figyelem!

A helyszíni felmérés alapján, az informatikai felületen történő adatrögzítéskor az 5.1., 5.2., 5.3., 5.4., 5.5., 5.6 és az 5.7. fejezetek közül mindösszesen 1 típus választható.

Részben átalakított, de értékes épület:

- ☐ 1-es típus
- ☐ 2-es típus
- ☐ 3-as típus
- ☐ 4-es típus
- ☐ 5-ös típus
- ☐ 6-os típus

Melyik részben átalakított?

- ☐ tető
- ☐ homlokzat
- ☐ nyílászáró
- ☐ tornác
- ☐ toldalék

5.5. Egyéb, tájba illő épület

Az altípusba azon épületek tartoznak, melyek nem hasonlítanak a hagyományos pinceépületekre, de mégis építészeti karakterükben, anyaghasználatukban szín- és formavilágukban illeszkednek az értéket képező hagyományos pinceépületekhez. Funkciójukat tekintve leginkább présházak, valamint nyaralóépületek sorolhatók e típusba.

A kategóriába történő besorolás nem egyszerű, sokszor csak szubjektív megítélés alapján lehetséges. Ehhez arra van szükség, hogy a felmérést végző személy előzőleg már kellően nagyszámú eredeti, értékes épületet, és legalább ugyanannyi részben átalakított épületet is felmérjen, így kialakítva a tipizálás iránti érzékenységet. Ennek ellenére még így is előfordulhat, hogy egy bizonyos épületet az egyik felmérő tájba illőnek, míg egy másik felmérő építészeti értéket nem képezőnek ítél.

Mi a teendő felméréskor?

Szemrevételezés alapján döntse el, hogy az adott épület „egyéb, tájba illő épület” kategóriába sorolható-e. Ebben az esetben az informatikai felületen a vonatkozó sor kitöltendő.

Mi a teendő az adatrögzítéskor?

A helyszíni felméréssel megegyezően, amennyiben a válasz igen, — az informatikai felületen — értelemszerűen válassza (kattintással) az „Egyéb, tájba illő épület” sort.

Figyelem!

A helyszíni felmérés alapján, az informatikai felületen történő adatrögzítéskor az 5.1., 5.2., 5.3., 5.4., 5.5., 5.6 és az 5.7. fejezetek közül mindösszesen 1 típus választható.

Egyéb, tájbaillő épület:



Építészeti értéket nem képviselő épület:



5.6. Építészeti értéket nem képviselő épület

Az altípusba azon épületek tartoznak, melyek nem hasonlítanak a hagyományos pinceépületekre. Ide sorolhatóak azok az épületek, melyek megbontják a pincefalu egységes építészeti karakterét, anyaghasználatában, színvilágában és tömegformálásában sok esetben

erőteljesen elütnek a hagyományos pinceépületektől. Funkciójukat tekintve leginkább lakóépületek, nyaralók, hétvégi házak, gazdasági, és egyéb épületek sorolhatók e típusba.

Mi a teendő felméréskor?

Szemrevételezés alapján döntse el, hogy az adott épület „Építészeti értéket nem képező épület” kategóriába sorolható-e. Ebben az esetben az informatikai felületen a vonatkozó sor kitöltendő.

Mi a teendő az adatrögzítéskor?

A helyszíni felméréssel megegyezően, amennyiben a válasz igen, — az informatikai felületen — értelemszerűen válassza (kattintással) az „Építészeti értéket nem képező épület” sort.

Figyelem!

A helyszíni felmérés alapján, az informatikai felületen történő adatrögzítéskor az 5.1., 5.2., 5.3., 5.4., 5.5., 5.6 és az 5.7. fejezetek közül mindösszesen 1 típus választható.

5.7. Építés alatt álló épület

Építés alatt álló épületek közül 3 típus különböztető meg:

- Szemrevételezés szerint új építés: ez esetben az építkezés nyomai sok esetben még láthatók pl. építőanyagok (sóder, homok, faanyag, téglarakás stb.) a birtokon. Az épületre jellemző, hogy többnyire még nincs bevakolva, a nyílászárók újak, sok esetben a cserép is új, vagy helyette bitumenes zsindelyt használnak. Az épület környezete sok esetben degradált, hiszen az építkezés eredményeként a gyeppel a fokozott taposásnak kitéve kikopik.

A legfőbb jellemző mégis az, hogy az egész épületen látszik, hogy új.

- Szemrevételezés szerint átalakítás/bővítés: megegyezik a fenti leírással, az egyetlen különbség, hogy az épületnek csak egy részén látható az átalakítás, a többi része eredeti állapotában megmaradt.
- Szemrevételezés szerint felhagyott: ez esetben legtöbbször az épület bevakolatlan felülete tűnhet fel elsőnek. A birtokot alaposabban szemügyre véve sok esetben — gyomokkal benőve ugyan —, de szintén megtalálhatóak az építőanyag maradékok.

Előfordul, hogy hiányoznak a nyílászárók, vagy pl. a tető vagy az erkély nincs befejezve.

A legfőbb jellemző, hogy egy elhagyatott félkész állapotú ingatlan látható a birtokon, közvetlen környezete pedig erősen gyomos, néhol akár már a fás szárú vegetáció is megjelenik.

Mi a teendő felméréskor?

Szemrevételezés alapján döntse el, hogy az adott épület a felmérés időpontjában építés alatt áll-e. Amennyiben igen, jegyezze meg, hogy a teljes épület új építésű, vagy annak csak egy része, vagy az építkezéssel már korábban felhagytak. Ezekben az esetekben az informatikai felületen a vonatkozó sor kitöltendő.

Mi a teendő az adatrögzítéskor?

A helyszíni felméréssel megegyezően, amennyiben a válasz igen, tehát a fenti három eset közül fennáll valamelyik— az informatikai felületen — értelemszerűen válasszon (kattintással) az alábbi sorok közül:

- Szemrevételezés szerint új építés
- Szemrevételezés szerint átalakítás/bővítés
- Szemrevételezés szerint felhagyott

Figyelem!

A helyszíni felmérés alapján, az informatikai felületen történő adatrögzítéskor az 5.1., 5.2., 5.3., 5.4., 5.5., 5.6 és az 5.7. fejezetek közül mindösszesen 1 típus választható.

Építés alatt álló épület:

- ☐ Szemrevételezés szerint új építés
- ☐ Szemrevételezés szerint átalakítás/bővítés
- ☐ Szemrevételezés szerint felhagyott

5.8. Főépület állapota

A felmérés során az épület tipizálását követően, meg kell határozni annak állapotát is. Jelen kataszterezési eljárás keretében három állapot kerül elkülönítésre.

5.8.1. Jó állapotú épület

Az épület teherviselő- és tetőszerkezete ép, a homlokzat sérülésmentes, a nyílászárók rendeltetésszerűen működnek. Amennyiben pince csatlakozik az épülethez akkor, annak állapota is megfelelő, a gádor ép, nincs beszakadva.

Azonnali beavatkozást nem igényel, a karbantartó munkálatok mellett csak közép- és hosszútávon adódik jelentősebb felújítási munkálat.



Épített értéket képviselő épület



Részben átalakított, de értékes épület



Egyéb, tájba illő épület



Építészeti értéket nem képviselő épület

5.8.2. Közepes állapotú épület

Az épület teherviselő- és tetőszerkezete ép, a homlokzaton kisebb sérülések (pl. omladozó vakolat) észlelhetők, és/vagy a nyílászárók nem működnek rendeltetésszerűen. Amennyiben pince csatlakozik az épülethez akkor, annak állapota megfelelő (gádor ép, nincs beszakadva) vagy nem megfelelő (gádor enyhén sérült) lehet.

Azonnali beavatkozást nem igényel a karbantartó munkálatok mellett, azonban középtávon jelentősebb felújítási munkálat végrehajtása szükséges.



Épített értéket képviselő épület



Részben átalakított, de értékes épület



Egyéb, tájba illő épület



Építészeti értéket nem képviselő épület

5.8.3. Rossz állapotú épület

Az épület teherviselő- és tetőszerkezete sérült, a homlokzaton jelentősebb sérülések (pl. omló vakolat) észlelhetők, és/vagy a nyílászárók nem működnek rendeltetésszerűen. Amennyiben pince csatlakozik az épülethez akkor, annak állapota sem megfelelő, a gádor sérült vagy akár be is szakadt.

Azonnali beavatkozást igényel, jelentős felújítási munkát végrehajtása szükséges.



Épített értéket képviselő épület



Részben átalakított, de értékes épület



Egyéb, tájba illő épület



Építészeti értéket nem képviselő épület

Mi a teendő felméréskor?

Szemrevételezés alapján döntse el, hogy az adott épület jó, közepes vagy rossz állapotú.

Mi a teendő az adatrögzítéskor?

A helyszíni felméréssel megegyezően, — az informatikai felületen — értelemszerűen válassza ki (kattintással) a megfelelő sort.

A menüből 1 elem választható.

Főépület állapota:

- ☒ jó állapotú
- ☐ közepes állapotú
- ☐ rossz állapotú

5.9. Főépület funkciója

A következő feladat a főépület funkciójának meghatározása, ekkor kell szemrevételezés alapján eldönteni, hogy az adott ingatlant tulajdonképpen mire használják. Az alábbiak közül választhatunk:

- préház, pince: az épület elsődleges funkciója a szőlőfeldolgozás és borkészítés, időszakosan használt
- nyaraló, hétvégi ház: az épület elsődleges funkciója a rekreáció, azaz a pihenés, időszakosan használt
- gazdasági épület: az épület elsődleges funkciója a szerszámok, táp-, termény-, állatok tárolása, rendszeresen használt

- lakóépület: az épület elsődleges funkciója lakás, állandóan használt
- egyéb: a fenti négy főtípuson kívül, más funkciójú épület
- nem megállapítható: az épület elsődleges funkciója szemrevételezés útján nem határozható meg

Mi a teendő felméréskor?

Szemrevételezés alapján döntse el, hogy az adott épületnek mi lehet az elsődleges funkciója.

Mi a teendő az adatrögzítéskor?

A helyszíni felméréssel megegyezően,— az informatikai felületen — értelemszerűen válassza ki (kattintással) a megfelelő sort.

A menüből 1 elem választható.

Amennyiben az „egyéb” sort választja, numerikus billentyűzete segítségével töltsse ki az adatlap következő „Ha egyéb, akkor a következő” című sorát is.

Főépület funkciója:

- ☒ prэшáz, pince
- ☐ nyaraló, hétvégi ház
- ☐ gazdasági épület
- ☐ lakóépület
- ☐ egyéb
- ☐ nem megállapítható

Ha egyéb, akkor a következő:

VI. Főépület műszaki jellemzője

A főépület típusának, állapotának és funkciójának meghatározását követően az épület műszaki jellemzőit is meg kell adni.

6.1. Szintek száma

Az épületek műszaki jellemzői közül elsőként a szintek számát kell meghatározni.

- Földszintes: az épület egy szinttel rendelkezik, felette közvetlenül a tető található, mely nem került beépítésre
- Földszint + egy szint: az épület két önálló szinttel rendelkezik, az ún. tetőtér ezek fölött helyezkedik el, és többnyire nem került beépítésre
- Földszint + tetőtérbeépítés: az épület két szinttel rendelkezik, ebből az egyik a tetőtérben található, gyakran erkély látható a tetőtérben
- Egyéb: előfordulhat olyan épület, mely két szinttel rendelkezik, vagy egy teljes pinceszint kerül kialakításra, ez esetben az „Egyéb” kategória választható

Mi a teendő felméréskor?

Szemrevételezés alapján döntse el, hogy az adott épület hány szinttel rendelkezik.

Mi a teendő az adatrögzítéskor?

A helyszíni felméréssel megegyezően, — az informatikai felületen — értelemszerűen válassza ki (kattintással) a megfelelő sort:

A menüből 1 elem választható.

Főépület műszaki jellemzője

Szintek száma:

Ha egyéb, akkor a következő:

Tető héjazata:

Földszint + tetőtérbeépítés

- válasszon -

Földszintes

Földszint + egy szint

Földszint + tetőtérbeépítés

Egyéb

Amennyiben az „egyéb” sort választja, numerikus billentyűzete segítségével töltsse ki az adatlap következő „Ha egyéb, akkor a következő” című sorát is.

Szintek száma:

Földszint + tetőtérbeépítés



Ha egyéb, akkor a következő:

6.2. Tető héjazata

A főépület műszaki jellemzőinek meghatározásakor a tető héjazatát is meg kell állapítani szemrevételezés útján. A felmérési adatlap az alábbi választási lehetőségeket tartalmazza:

- Nád: hagyományos építőanyag, az épített értéket képviselő pincék esetében megfigyelhető, de sajnos napjainkban nem túl gyakori az alkalmazása
- Pala: nem hagyományos építőanyag, mégis gyakran alkalmazzák tetőfedésre, illetve sok esetben az oromzatot is ezzel fedik le, látvány szempontjából kifejezetten rontják az épület összképét
- Cserép: hagyományos építőanyag, az épített értéket képviselő pincék leggyakoribb tetőhéjazati formája
- Bitumenes zsindely: napjainkban egyre több pince/présház héjazatát fedi bitumenes zsindely, ezzel azonban az épített értéket képviselő épületek jelentősen veszítenek összértékükből
- Hullámpala: korábban gyakran alkalmazott, nem hagyományos tetőfedő anyag, mely leginkább a kunyhó típusú pincéknél (1. típus) figyelhető meg
- Bitumenes hullámpala: nem hagyományos építőanyag
- Hullámlemez: nem hagyományos építőanyag, alumíniumból vagy polikarbonátból is készülhet
- Egyéb: előfordulhat olyan eset, hogy egyik felkínált lehetőség sem felel meg. Ilyen eset lehet, ha például vegyes tetőhéjazat (nád+hullámpala+fólia) van az épületen, de természetesen az is lehetséges, hogy a fent felsoroltakon túl más anyag fedi a tetőt pl. zsindely vagy fólia stb.

Tetőhéjazat megnevezése	Fotó
Nád	
Pala	
Cserép	
Bitumenes zsindely	
Hullámpala	

Bitumenes hullámpala	
Hullámlemez	
Egyéb	

Mi a teendő felméréskor?

Szemrevételezés alapján döntse el, hogy az adott épület tetőszerkezete milyen héjazattal rendelkezik.

Mi a teendő az adatrögzítéskor?

A helyszíni felméréssel megegyezően,— az informatikai felületen — értelemszerűen válassza ki (kattintással) a megfelelő sort.

A menüből 1 elem választható.

Tető héjazata:

Ha egyéb, akkor a következő:

Jellemző tetőidom elhelyezkedés:

Tető felépítmény:

cserép

▼

- válasszon -

nád

pala

cserép

bitumenes zsindely

hullámpala

bitumenes hullámpala

hullámlemez

egyéb

Amennyiben az „egyéb” sort választja, numerikus billentyűzete segítségével töltsse ki az adatlap következő „Ha egyéb, akkor a következő” című sorát is.

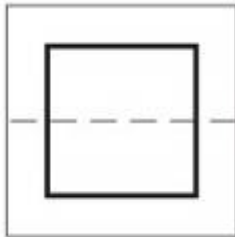
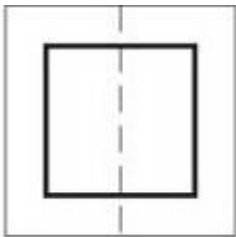
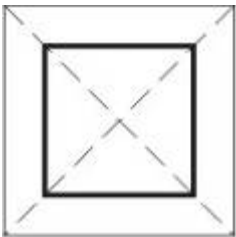
Tető héjazata:

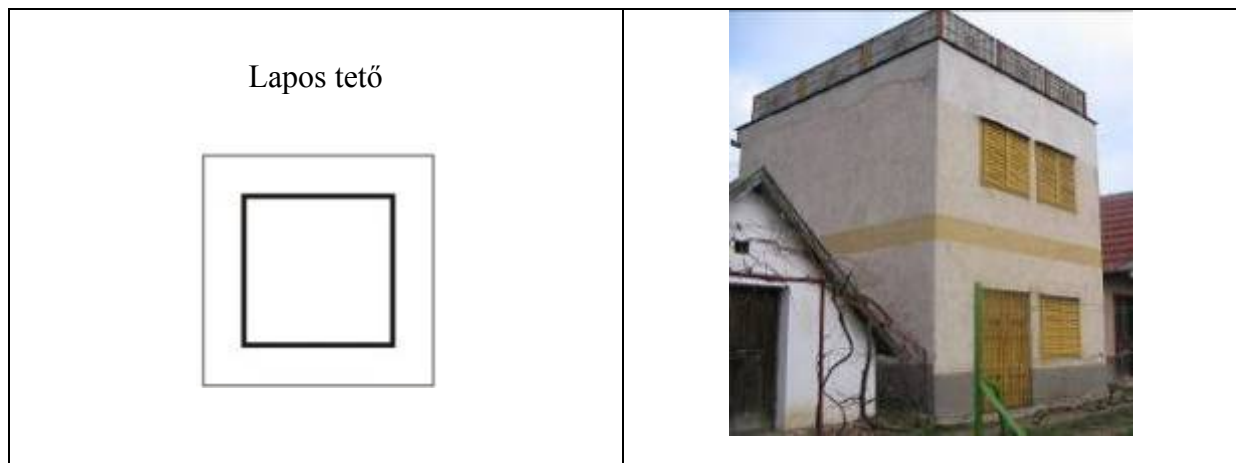
cserép

Ha egyéb, akkor a következő:

6.3. Jellemző tetőidom elhelyezkedés

A főépület esetében meg kell határozni a jellemző tetőidomot is, mely a következő lehet:

Tetőidom megnevezése	Fotó
Nyeregtető, utcával párhuzamos gerinc 	
Nyeregtető, utcára merőleges gerinc 	
Sátortető 	



Mi a teendő felméréskor?

Szemrevételezés alapján döntse el, hogy az adott épület milyen jellegű tetőidommal rendelkezik.

Mi a teendő az adatrögzítéskor?

A helyszíni felméréssel megegyezően, — az informatikai felületen — értelemszerűen válassza ki (kattintással) a megfelelő sort.

A menüből 1 elem választható.

Jellemző tetőidom elhelyezkedés:

Tető felépítmény:

Erkély:

nyeregtető, utcára merőleges gerinc
▼

- válasszon -

nyeregtető, utcával párhuzamos gerinc

nyeregtető, utcára merőleges gerinc

sátortető

lapostető

6.4. Tető felépítmény

A főépület esetében meg kell határozni a tető felépítmény típusát is, mely a következő lehet:

Tető felépítmény	Fotó
Nincs tetőablak	
Tetőablak van, síkfelület	
Tetőablak van, kiemelt felület	

Mi a teendő felméréskor?

Szemrevételezés alapján döntse el, hogy az adott épület tető felületén van-e tetőablak, és ha igen milyen típusú.

Mi a teendő az adatrögzítéskor?

A helyszíni felméréssel megegyezően,— az informatikai felületen — értelemszerűen válassza ki (kattintással) a megfelelő sort.

A menüből 1 elem választható.

Tető felépítmény:

Erkély:

Nincs tetőablak	▼
Nincs tetőablak	
Tetőablak van, síkfelület	
Tetőablak van, kiemelt felület	

6.5. Erkély

A földszint + tetőtér beépítésű, illetve a földszint+ 1 szint ráépítésű épületek esetében gyakran alakítanak ki erkélyt a felső szinten. Erkély kialakítása az épített értéket képviselő épületek esetében kifejezetten hátrányos, de egyes hétvégi házak esetében sikerül tájba illően megvalósítani az erkélyt.

Erkély megléte	Fotó
Nincs erkély	
Tájba illő erkély	

Nem tájba illő erkély	
-----------------------	--

Mi a teendő felméréskor?

Szemrevételezés alapján döntse el, hogy az adott ingatlan tetőtere rendelkezik-e erkéllyel.

Mi a teendő az adatrögzítéskor?

A helyszíni felméréssel megegyezően — az informatikai felületen — értelemszerűen válassza (kattintással) az „Erkély nincsen” vagy az „Erkély van” lehetőséget.

1 elem választható.

Erkély:

Főépület falazata:

Erkély van

Erkély nincsen

Erkély van

Nem megjelölve

6.6. Főépület falazata

A főépület falazata az alábbi típusokon keresztül határozható meg:

Falazat típusa	Fotó
Tégla	

Vályogtégla	
Vert fal	
Falazóblokk	
Fa	

Sóskúti kő	
Egyéb	
Nem megállapítható	

Mi a teendő felméréskor?

Amennyiben lehetséges, szemrevételezés alapján állapítsa meg a főépület falazatának anyagát. Amennyiben az épület vakolata hibátlan, többnyire nem állapítható meg a falazat típusa, ebben az esetben az adatrögzítéskor a „nem megállapítható” sort kell választani.

Mi a teendő az adatrögzítéskor?

A helyszíni felméréssel megegyezően,— az informatikai felületen — értelemszerűen válassza ki (kattintással) a megfelelő sort.

A menüből 1 elem választható.

Főépület falazata:

Ha egyéb, akkor a következő:

Homlokzatképzés:

Homlokzat színe:

nem megállapítható

- válasszon -

tégla

válvagtégla

vert fal

falazóblokk

fa

sósókúti kő

egyéb

nem megállapítható

Amennyiben az „egyéb” sort választja, numerikus billentyűzete segítségével töltsse ki az adatlap következő „Ha egyéb, akkor a következő” című sorát is.

Ha egyéb, akkor a következő:

6.7. Homlokzatképzés

A felmérés során a főépület homlokzatképzésének módját is szükséges meghatározni, melyre példák az alábbi táblázatban találhatók.

Homlokzat típusa	Fotó
Vakolt	
Meszelt	

Nemes vakolat	
Tégla	
Malteres	
Kőporos	
Egyéb burkolású	

Mi a teendő felméréskor?

Szemrevételezés alapján állapítsa meg a főépület homlokzatképzésének módját a fenti példák alapján.

Mi a teendő az adatrögzítéskor?

A helyszíni felméréssel megegyezően, — az informatikai felületen — értelemszerűen válassza ki (kattintással) a megfelelő sort.

A menüből 1 elem választható.

Homlokzatképzés:

Homlokzat színe:

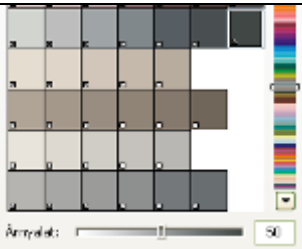
Bejárati ajtó:

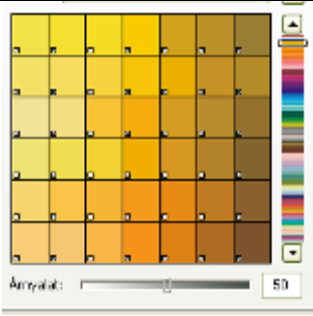
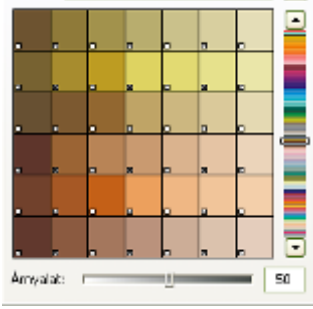
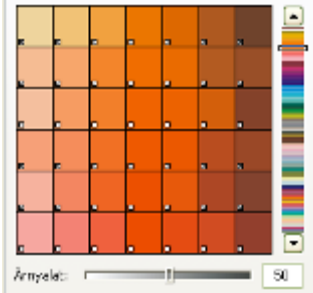
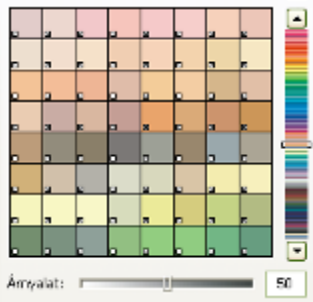
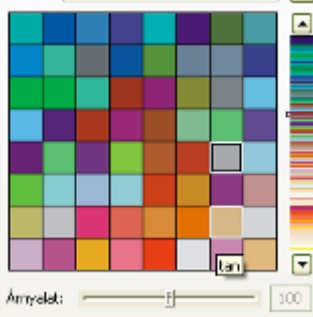
Homlokzat ablaka(i):



6.8. Homlokzat színe

A főépület felmérésekor szükséges a homlokzat színét is meghatározni. A lehetséges színárnyalatokat az alábbi táblázat foglalja össze.

Homlokzat színe	Színárnyalatok
Fehér	
Szürke	

Pasztell sárga és árnyalatai	
Pasztellbarna és árnyalatai	
Tégla vagy terrakotta vörös	
Egyéb tradicionális	
Egyéb nem tradicionális	

Mi a teendő felméréskor?

Szemrevételezés alapján állapítsa meg a főépület homlokzatának színét a fenti példák alapján.

Mi a teendő az adatrögzítéskor?

A helyszíni felméréssel megegyezően, — az informatikai felületen — értelemszerűen válassza ki (kattintással) a megfelelő sort.

A menüből 1 elem választható.

Homlokzat színe:

Bejárati ajtó:

Homlokzat ablaka(i):

pasztellsárga és árnyalatai

- válasszon -

fehér

szürke

pasztellsárga és árnyalatai

pasztellbarna és árnyalatai

tégla vagy terrakotta vörös

egyéb tradicionális

egyéb nem tradicionális

6.9. Bejárati ajtó

A főépület felmérésekor meg kell vizsgálni, hogy az adott bejárati ajtó tradicionálisnak mondható vagy sem.

Tradicionálisnak tekinthető az a bejárati ajtó, mely hagyományos építőanyagból (fa) készül, méretében, szín-, és formavilágában hasonlatos az épített értéket képviselő pincék/présházak bejáratához. Sok esetben régi díszes zár található rajtuk.

Nem nevezhető tradicionálisnak az a bejárati ajtó, amely nem hagyományos építőanyagból (fém, műanyag stb.) készül, illetve méret, vagy szín- és formavilága eltér az épített értéket képviselő pincék/présházak ajtajától. Alapanyagukkal ellentétben ide sorolandók többek között lakóházak fa bejárati ajtói is.

Bejárati ajtó típusa	Fotó
----------------------	------

Tradicionális	
Nem tradicionális	

Mi a teendő felméréskor?

Szemrevételezés alapján döntse el, hogy az adott ingatlan bejárati ajtaja tradicionális-e vagy sem.

Mi a teendő az adatrögzítéskor?

A helyszíni felméréssel megegyezően — az informatikai felületen — értelemszerűen válassza (kattintással) az „Tradicionális” vagy az „Nem tradicionális” lehetőséget.

1 elem választható.

Bejárati ajtó:

- ☒ Tradicionális
- ☐ Nem tradicionális

Homlokzat ablaka(i):

- ☐ Tradicionális
- ☒ Nem tradicionális
- ☐ Nincs ablak

6.10. Homlokzat ablakai

A főépület felmérésekor meg kell vizsgálni, hogy a homlokzaton található ablak/ablakok tradicionálisnak mondhatók vagy sem.

Tradicionálisnak tekinthető az a homlokzati, mely hagyományos építőanyagból (fa) készül, méretében, szín-, és formavilágában hasonlatos az épített értéket képviselő pincék/présházak ablakaihoz. Sok esetben ez kisméretű ablakokat, illetve gyakran zsalugáterrel rendelkező ablakokat foglal magába.

Nem nevezhető tradicionálisnak az a homlokzati ablak, amely nem hagyományos építőanyagból (fém, műanyag stb.) készül, illetve méret, vagy szín- és formavilága eltér az épített értéket képviselő pincék/présházak ablakaitól.

Homlokzat ablaka	Fotó
Tradicionális	
Nem tradicionális	

Mi a teendő felméréskor?

Szemrevételezés alapján döntse el, hogy az adott ingatlan homlokzatán található ablak tradicionális-e vagy sem.

Mi a teendő az adatrögzítéskor?

A helyszíni felméréssel megegyezően — az informatikai felületen — értelemszerűen válassza (kattintással) az „Tradicionális” vagy az „Nem tradicionális” lehetőséget.

1 elem választható.

6.11. Lábazat

A főépület műszaki jellemzőinek felméréséhez tartozik a lábazat típusának meghatározása is. A lábazat az épületek homlokzatának fontos részét képezi. Szerkezetileg is kiemelkedő szerepet tölt be az épületben, hiszen a külső és belső hatásoknak leginkább kitett (eső, fagy, szennyeződések stb.) része az építményeknek. Esztétikai szerepe sem elhanyagolható, hiszen jelentős hatással van az épület összképére. E tény az építészeti értéket képviselő épületek esetében fokozottan figyelembe veendő.

Lábazatok esetén az alábbi kategóriák közül lehet választani.

Lábazat típusa	Fotó
Vakolt	
Meszelt	
Tégla	
Terméskő	

Zsalukő	
Beton	
Egyéb	

Mi a teendő felméréskor?

Szemrevételezés alapján állapítsa meg a főépület lábazatának típusát.

Mi a teendő az adatrögzítéskor?

A helyszíni felméréssel megegyezően,— az informatikai felületen — értelemszerűen válassza ki (kattintással) a megfelelő sort.

A menüből 1 elem választható.

Lábazat

Ha egyéb, akkor a következő:

Gádor (bakhát) felszíne

Birtokjellemzők, területhasználat

vakolt

▼

- válasszon -

vakolt

mészelt

tégla

terméskő

zsalukő

beton

egyéb

Amennyiben az „egyéb” sort választja, numerikus billentyűzete segítségével töltse ki az adatlap következő „Ha egyéb, akkor a következő” című sorát is.

6.12. Gádor (bakhát) felszíne

A pincék/présházak mögött a legtöbb esetben pinceüreg is található, az ún. pincegádor, amelyet más néven bakhátnak is szoktak nevezni.

A pincefaluban, ahol szorosan egymás mellett állnak a pinceépületek — legyen az értéket képező vagy esetleg tájba illő épület — a gádorok felől tekintve egységes képet láthatunk, mely látványértékét tekintve jelentősnek tekinthető.

Az egységes látványnál fontos, hogy a gádorok felülete gondozott legyen, ezért minden esetben, amikor az épület mögött gádor (bakhát) található szükséges annak a növényzettel való borítottságát meghatározni, illetve a gondozottság mértékét.

Fentiekből adódóan az alábbiak szerint kategorizálhatók a gádor felszínek:

➤ **Gondozott gyepterület:**

A gádoron található gyepterület a helyi flórának megfelelő fűfélék fajkészletéből áll. Invazív gyomok tömeges előfordulása (adott területen 10-15% alatti az invazív gyomok mennyisége) nem jellemző. A gyepterület képező növényzeten kívül más cserje- vagy fafaj nem figyelhető meg a vizsgált területen. A gyepterület rendszeresen nyírva van, gondozott hatást kelt.

➤ **Gondozott gyepterület fákkal és cserjékkel:**

A gádoron található gyepterület a helyi flórának megfelelő fűfélék fajkészletéből áll. Invazív gyomok tömeges előfordulása (adott területen 10-15% alatti az invazív gyomok mennyisége) nem jellemző. A gyepterület képező növényzet mellett különféle cserje- és fafajok figyelhetők meg a vizsgált területen. A cserjék, fák megléte mellett is gondozott hatást kelt.

➤ **Degradált gyepterület bokrok és fák nélkül:**

A gádoron található gyepterület nemcsak a helyi flórának megfelelő fűfélék fajkészletéből áll. Invazív gyomok tömeges előfordulása (adott területen 10-15% feletti az invazív gyomok mennyisége) jellemző. A gyepterület képező növényzeten kívül más cserje- vagy fafaj nem figyelhető meg a vizsgált területen. Összességében elhagyott, kezeletlen állapotot mutat a terület.

➤ **Degradált gyepterület fákkal és bokrokkal:**

A gyepterület nemcsak a helyi flórának megfelelő fűfélék fajkészletéből áll. Invazív gyomok tömeges előfordulása (adott területen 10-15% feletti az invazív gyomok mennyisége) jellemző. A gyepet képező növényzet mellett különféle cserje- és fafajok figyelhetők meg a vizsgált területen. A cserjék, fák meglétével együtt különösen gondozatlan hatást kelt.

Mi a teendő felméréskor?

Amennyiben a főépülethez kapcsolódóan, vagy akár önmagában álló gádor található a birtokon, határozza meg a gádor növényborítottságát, illetve annak gondozottságát.

Mi a teendő az adatrögzítéskor?

A helyszíni felméréssel megegyezően, — az informatikai felületen — értelemszerűen válassza ki (kattintással) a megfelelő sort.

A menüből 1 elem választható.



VII. Birtokjellemzők, területhasználat

Az ingatlan azonosító adatainak meghatározása, valamint a főépület felmérését követően, a birtokjellemzőkről, valamint a területhasználatról is szükséges információkat felvenni.

7.1. Birtokhatár megállapítható

A birtokhatár, nem más, mint a telek „széle”. Amennyiben a térképen látható vonalak, melyek a birtokhatárt képezik, a valóságban is egyértelműen meghatározhatók, abban az esetben a birtokhatár megállapítható.

Mi a teendő felméréskor?

Szemrevételezés alapján határozza meg, hogy az adott ingatlan esetében a birtokhatár megállapítható-e vagy sem.

Mi a teendő az adatrögzítéskor?

A helyszíni felméréssel megegyezően — az informatikai felületen — értelemszerűen válassza (kattintással) az „igen”, vagy a „nem” lehetőséget.

Birtokjellemzők, területhasználat

Birtokhatár megállapítható

☐ Igen ☒ Nem

Kerítés van

☐ Igen ☒ Nem

Kerítésalap van

☐ Igen ☒ Nem

7.1.1. Kerítés van

A birtokhatár egyértelmű megjelölésének módja a kerítés. A kerítés lehet épített létesítmény, de növényekből álló természetes „élő fal” is lehet. Célja leginkább a magánterület egyértelmű elhatárolása a közterülettől, illetve a szomszédos magánterületektől.

Mi a teendő felméréskor?

Szemrevételezés alapján határozza meg, hogy az adott ingatlan kerítéssel van-e körülvéve vagy sem.

Mi a teendő az adatrögzítéskor?

A helyszíni felméréssel megegyezően — az informatikai felületen — értelemszerűen válassza (kattintással) az „igen”, vagy a „nem” lehetőséget.

7.1.2. Kerítésalap van

Kerítésalapnak nevezhető minden épített létesítmény a birtokhatáron, mely szilárd alappal rendelkezik. A kerítésalap legtöbb esetben betonból készül, célja többek között a birtok tartós elhatárolása a külső környezettől.

Mi a teendő felméréskor?

Szemrevételezés alapján határozza meg, hogy az adott birtokon húzódó kerítés rendelkezik-e fix kerítésalappal vagy sem.

Mi a teendő az adatrögzítéskor?

A helyszíni felméréssel megegyezően — az informatikai felületen — értelemszerűen válassza (kattintással) az „igen”, vagy a „nem” lehetőséget.

7.1.3. Kerítés jellege

A birtokinformációk rögzítésekor a kerítés jellegéről is szükséges adatot megadni. A felmérés során az alábbi lehetőségek közül lehet választani, melyek példák bemutatásával kerülnek ismertetésre.

Kerítés jellege	Fotó
Drótfonatos	
Sövény	
Falazott tömör	
Falazott áttört	

Szőlőlugas	
Fémkerítés	
Fakerítés	
Egyéb (pl. nád)	

Mi a teendő felméréskor?

Szemrevételezés, illetve a fenti példák alapján határozza meg, hogy az adott birtokon húzódó kerítés milyen jellegű.

Mi a teendő az adatrögzítéskor?

A helyszíni felméréssel megegyezően,— az informatikai felületen — értelemszerűen válassza ki (kattintással) a megfelelő sort.

A menüből 1 elem választható.

Kerítés jellege

Ha egyéb, akkor a következő:

Területhasználat

Ingatlanhasználat

- válasszon -

- válasszon -

drótfonatos

sövény

falazott tömör

falazott áttört

szőlőlugas

fémkerítés

fakéret

egyéb

Amennyiben az „egyéb” sort választja, numerikus billentyűzete segítségével töltsse ki az adatlap következő „Ha egyéb, akkor a következő” című sorát is.

Ha egyéb, akkor a következő:

7.1.4. Területhasználat

A felmérésnek szintén fontos részét képezi, hogy a birtok döntő területhasználata meghatározásra kerüljön. Amennyiben többféle területhasználat is megfigyelhető, a legnagyobb területet elfoglaló hasznosítási mód az irányadó.

➤ Művelés alatt álló szántó:

A szántóterület rendszeres művelés alatt áll. Invazív gyomok tömeges előfordulása (adott területen 10-15% alatti az invazív gyomok mennyisége) nem figyelhető meg.



Művelés alatt álló szántó



Felhagyott szántó

➤ Felhagyott szántó:

A szántóterület nem áll rendszeres művelés alatt. Invazív gyomok tömeges előfordulása (adott területen 10-15% feletti az invazív gyomok mennyisége) figyelhető meg.

- Természetközeli és/vagy gondozott gyep fák és cserjék nélkül:

A gyepterület a helyi flórának megfelelő fűfélék fajkészletéből áll. Invazív gyomok tömeges előfordulása (adott területen 10-15% alatti az invazív gyomok mennyisége) nem jellemző. A gyepet képező növényzeten kívül más cserje- vagy fafaj nem figyelhető meg a vizsgált területen.



Természetközeli és/vagy gondozott gyep
fák és cserjék nélkül



Természetközeli és/vagy gondozott gyep
fákkal és cserjékkel

- Természetközeli és/vagy gondozott gyep fákkal és cserjékkel

A gyepterület a helyi flórának megfelelő fűfélék fajkészletéből áll. Invazív gyomok tömeges előfordulása (adott területen 10-15% alatti az invazív gyomok mennyisége) nem jellemző. A gyepet képező növényzet mellett különféle cserje- és fafajok figyelhetők meg a vizsgált területen.

- Degradált gyep fák és cserjék nélkül

A gyepterület nemcsak a helyi flórának megfelelő fűfélék fajkészletéből áll. Invazív gyomok tömeges előfordulása (adott területen 10-15% feletti az invazív gyomok mennyisége) jellemző. A gyepet képező növényzeten kívül más cserje- vagy fafaj nem figyelhető meg a vizsgált területen.



Degradált gyepek fák és cserjék nélkül



Degradált gyepek fákkal és cserjékkel

➤ Degradált gyepek fákkal és cserjékkel

A gyepterület nemcsak a helyi flórának megfelelő fűfélék fajkészletéből áll. Invazív gyomok tömeges előfordulása (adott területen 10-15% feletti az invazív gyomok mennyisége) jellemző. A gyepek képező növényzet mellett különféle cserje- és fajok figyelhetők meg a vizsgált területen.

➤ Gondozott gyümölcsös

A vizsgált területen rendszeresen gondozott gyümölcsös (80-90%-ban gyümölcsfákból álló terület) figyelhető meg. Az aljnövényzetet a helyi flórának megfelelő fajkészlet alkotja. Invazív gyomok tömeges előfordulása (adott területen 10-15% alatti az invazív gyomok mennyisége) nem jellemző.



Gondozott gyümölcsös



Szőlővel vegyesen telepített gondozott gyümölcsös

➤ Szőlővel vegyesen telepített gondozott gyümölcsös

A vizsgált területen rendszeresen gondozott szőlővel elegyesen telepített gyümölcsös figyelhető meg. Az aljnövényzetet a helyi flórának megfelelő fajkészlet alkotja. Invazív gyomok tömeges előfordulása (adott területen 10-15% alatti az invazív gyomok mennyisége) nem jellemző.

➤ Degradált gyümölcsös

A vizsgált területen elhanyagolt, gondozatlan gyümölcsöskert (80-90%-ban gyümölcsfákból álló terület) figyelhető meg. Az aljnövényzetet nemcsak a helyi flórának megfelelő fajkészlet alkotja. Invazív gyomok tömeges előfordulása (adott területen 10-15% feletti az invazív gyomok mennyisége) jellemző.



Degradált gyümölcsös



Szőlővel vegyesen telepített degradált gyümölcsös

➤ Szőlővel vegyesen telepített degradált gyümölcsös

A vizsgált területen elhanyagolt, gondozatlan szőlővel elegyesen telepített gyümölcsös figyelhető meg. Az aljnövényzetet nemcsak a helyi flórának megfelelő fajkészlet alkotja. Invazív gyomok tömeges előfordulása (adott területen 10-15% feletti az invazív gyomok mennyisége) jellemző.

➤ Gondozott kordonos művelésű szőlő

A vizsgált területen rendszeresen gondozott kordonos művelésű szőlőskert figyelhető meg. Az aljnövényzetet a helyi flórának megfelelő fajkészlet alkotja. Invazív gyomok tömeges előfordulása (adott területen 10-15% alatti az invazív gyomok mennyisége) nem jellemző.



Gondozott kordonos művelésű szőlő



Gondozott lábon álló szőlő

➤ Gondozott lábon álló szőlő

A vizsgált területen rendszeresen gondozott fejműveléses szőlőskert figyelhető meg. Az aljnövényzetet a helyi flórának megfelelő fajkészlet alkotja. Invazív gyomok tömeges előfordulása (adott területen 10-15% alatti az invazív gyomok mennyisége) nem jellemző.

➤ Elhanyagolt, degradált kordonos művelésű szőlő

A vizsgált területen elhanyagolt, gondozatlan kordonos művelésű szőlőskert figyelhető meg. Az aljnövényzetet nemcsak a helyi flórának megfelelő fajkészlet alkotja. Invazív gyomok tömeges előfordulása (adott területen 10-15% feletti az invazív gyomok mennyisége) jellemző.



Elhanyagolt, degradált kordonos művelésű szőlő



Elhanyagolt, degradált lábon álló szőlő

➤ Elhanyagolt, degradált lábon álló szőlő

A vizsgált területen elhanyagolt, gondozatlan fejműveléses szőlőskert figyelhető meg. Az aljnövényzetet nemcsak a helyi flórának megfelelő fajkészlet alkotja. Invazív gyomok tömeges előfordulása (adott területen 10-15% feletti az invazív gyomok mennyisége) jellemző.

Megjegyzés: A helyi flórát alkotó, valamint az invazív gyomtársulásokban jellemző fajok listája itt található.

Helyi flórát alkotó fajok: mezei cickafark (*Achillea collina*), siskanád (*Calamagrostis epigeios*), erdei iszalag (*Clematis vitalba*), húsos som (*Cornus mas*), egybibés galagonya (*Crataegus monogyna*), csíkos kecskerágó (*Euonymus europaeus*), szagos müge (*Galium odoratum*), tejoltó galaj (*Galium verum*), borostyán (*Hedera helix*), karcsú fényperje (*Koeleria cristata*), fehér mécsvirág (*Melandrium album*), pipacs (*Papaver rhoeas*), lándzsás útifű (*Plantago lanceolata*), kökény (*Prunus spinosa*), vad rezeda (*Reseda lutea*), fekete bodza (*Sambucus nigra*), ligeti zsálya (*Salvia nemorosa*), pitypang (*Taraxacum officinale*), méreggyilok (*Vincetoxicum hirundaria*).

Invazív, gyomtársulásokban jellemző fajok: szőrös disznóparéj (*Amaranthus retroflexus*), fekete üröm (*Artemisia vulgaris*), parlagfű (*Ambrosia elatior*), rozsnok (*Bromus* sp.), mezei katáng (*Cichorium intybus*), fehér libatop (*Chenopodium album*), csillagpázsit (*Cynodon dactylon*), ragadós galaj (*Galium aparine*), madársóska (*Oxalis* sp.), zöldes muhar (*Setaria viridis*), magas aranyvessző (*Solidago gigantea*), tyúkhúr (*Stellaria media*), nagy csalán (*Urtica dioica*), apró csalán (*Urtica urens*), szöszös ökörfarkkóró (*Verbascum phlomoides*), közönséges ördögcérna (*Lycium barbarum*), akác (*Robinia pseudoacacia*).

Mi a teendő felméréskor?

Szemrevételezés, illetve a fenti példák alapján határozza meg, hogy az adott birtokon mi a döntő területhasználat.

Mi a teendő az adatrögzítéskor?

A helyszíni felméréssel megegyezően,— az informatikai felületen — értelemszerűen válassza ki (kattintással) a megfelelő sort.

A menüből 1 elem választható.

Területhasználat

Ingtatlanhasználat

Állandó lakhatás megállapítása

Egyéb értékes látványelem

Leírás:

Fotó 1:

Fotó 2

Fotó 3

Degradált gyepek fák és cserjékkel

- válasszon -

szántó

Művelés alatt álló szántó
Felhagyott szántó

gyep

Természetközeli és/vagy gondozott gyepek, fák és cserjék nélkül
Természetközeli és/vagy gondozott gyepek, fák és cserjékkel
Degradált gyepek fák és cserjék nélkül

Degradált gyepek fák és cserjékkel

gyümölcsös

Önmagában levő gondozott gyümölcsös
Szőlővel vegyesen telepített gondozott gyümölcsös
Önmagában levő degradált gyümölcsös
Szőlővel vegyesen telepített degradált gyümölcsös

szőlő

Gondozott kordonos művelésű szőlő
Gondozott lábon álló szőlő
Elhanyagolt, degradált kordonos művelésű szőlő
Elhanyagolt, degradált lábon álló szőlő

VIII. Ingatlanhasználat

8.1. Állandó lakhatás megállapítása

A felmérés során a felmért ingatlanok esetében szemrevételezés alapján meg kell állapítani a lakhatás tényét. Az alábbi esetek fordulhatnak elő:

8.1.1. Szemrevételezés szerint lakott ingatlan

Lakottnak tekinthető az az épület, amelyen a tartós ott tartózkodás jelei felfedezhetők. Ilyen lehet például a ruhaszárítón lógó ruhadarabok, füstölő kémény, garázs megléte/parkoló gépkocsi, kutya a birtokon stb.

- Rendezett lakhatási körülményeket mutató ingatlan:

Az adatfelvétel időpontjában egyértelműen látszik, hogy az adott ingatlan lakott, és az épület és annak környezete rendezettnak minősíthető. A rendezettséget alátámasztja például a kert általános rendezettsége, az udvaron nincsenek lomok/építési hulladék, vagy egyéb hulladék, a kertben található növények karbantartottak.

- Rendezetlen lakhatási körülményeket mutató ingatlan:

Az adatfelvétel időpontjában egyértelműen látszik, hogy az adott ingatlan lakott, és az épület és annak környezete rendezetlennak mondható. A rendezetlenséget alátámasztja például a kert általános rendezetlensége, az udvaron lomok/építési hulladék, vagy egyéb hulladék, a kertben található növények elhanyagolt állapotúak, a gyomok felverték a területet.

8.1.2. Szemrevételezés szerint nem lakott ingatlan

- Szemrevételezés szerint nem lakott ingatlan:

Nem lakott az az ingatlan, amelynél a tartós ott tartózkodás jelei nem fedezhetők fel.

8.1.3. Szemrevételezés szerint nem megállapítható

- Szemrevételezés szerint nem megállapítható:

Ebben az esetben ugyan vannak a tartós tartózkodásra utaló jelek, de mégsem állapítható meg egyértelműen az életvitelszerű ingatlanhasználat.

Mi a teendő felméréskor?

Szemrevételezés alapján határozza meg, hogy az adott ingatlan lakhatási viszonyát.

Mi a teendő az adatrögzítéskor?

A helyszíni felméréssel megegyezően, — az informatikai felületen — értelemszerűen válassza ki (kattintással) a megfelelő sort.

A menüből 1 elem választható.

Ingtatlanhasználat

Állandó lakhatás megállapítása

Egyéb értékes látványelem

Leírás:

Fotó 1:

Rendezetlen lakhatási körülményeket mutat
- válasszon -
Szemrevételezés szerint lakott ingatlan
Rendezett lakhatási körülményeket mutató ingatlan
Rendezetlen lakhatási körülményeket mutató ingatlan
Szemrevételezés szerint nem lakott ingatlan
Szemrevételezés szerint nem lakott ingatlan
Szemrevételezéssel nem megállapítható
Szemrevételezéssel nem megállapítható

8.2. Egyéb értékes látványelem

Itt kerülhetnek felvételezésre azok az értékes látványelemek, díszítőmotívumok, melyek megőrzése és bemutatásra érdemesek. A díszítőmotívumok elsősorban az építészeti értéket képviselő pincék/présházak, illetve a részben átalakított, de értékes épületek esetében fordulnak elő. Ilyen lehet például, egy tradicionális ajtó, vagy ablak, oromzat-, vagy homlokzatdísz stb.

Mi a teendő felméréskor?

Szemrevételezés alapján határozza meg, hogy az adott ingatlan esetében van- bármilyen értékes látványelem. Amennyiben igen készítsen jó minőségű fotót a látványelemről.

Mi a teendő az adatrögzítéskor?

A helyszíni felméréssel megegyezően — az informatikai felületen — értelemszerűen válassza (kattintással) az „igen”, vagy a „nem” lehetőséget.

Amennyiben az „igen” lehetőséget választja, numerikus billentyűzete segítségével töltse ki az adatlap következő „Leírás” című sorát is, és írja be a látványelem megnevezését.

Ezt követően töltse fel a fotót/fotókat az informatikai felületre. Maximum 3 kép megjelenítésére van lehetőség, a vonatkozó sor „Fájl kiválasztása” gombra kattintva számítógépről feltölthető az adott fotó.

Sikeres képfeltöltés esetén a vonatkozó sor mellett egy nagyító jelenik meg.

Egyéb értékes látványelem	☐ Van ☒ Nincs
Leírás:	
Fotó 1:	Fájl kiválasztása Nincs fájl kiválasztva
Fotó 2	Fájl kiválasztása Nincs fájl kiválasztva
Fotó 3	Fájl kiválasztása Nincs fájl kiválasztva

8.3. Egyéb, közterületről beazonosítható birtokjellemzők

Az ingatlan teljes körű felméréséhez az ingatlanon található birtokjellemzőket is szükséges meghatározni, melyek az alábbiak lehetnek:

➤ **Melléképület:**

A főépület mellett meglévő épület. Általában garázként használt nagyobb méretű épület.

➤ **Kerti építmény**

Elsősorban a kerti szabadidős tevékenységekhez köthető építmények, kertberendezési tárgyak sorolhatók ide pl. szaletli, kerti grillsütő, kemence stb.

➤ **Egyéb építmény**

A fentiekén túl más funkciót ellátó építmény.

➤ **Ásott/fúrt kút**

Víz nyerésére alkalmas létesítmény.

➤ **Árnyékszék**

Vízöblítés nélküli mellékhelyiség.

➤ **Gáztartály**

Gáz nyerésére szolgáló tároló.

➤ **Lomos, hulladékos udvar**

Rendezetlen körülményeket tükröző különböző hulladékokat tartalmazó udvar.

➤ **Egyéb**

Bármi egyéb.

Mi a teendő felméréskor?

Szemrevételezés alapján azonosítsa be, az adott ingatlanon található birtokjellemzőket.

Mi a teendő az adatrögzítéskor?

A fejezetben a fent említett elemek közül választhat, egyszerre akár többet is.

Egyéb, közterületről beazonosítható birtokjellemzők

- ☐ melléképület
- ☒ kerti építmény
- ☐ egyéb építmény
- ☐ ásott/fúrt kút
- ☒ árnyékszék
- ☐ gáztartály
- ☒ lomos, hulladékos udvar
- ☒ egyéb

Ha egyéb, akkor a következő:

sok kutya

Amennyiben az „egyéb” sort választja, numerikus billentyűzete segítségével töltsse ki az adatlap következő „Ha egyéb, akkor a következő” című sorát is.

Ha egyéb, akkor a következő:

8.4. Házőrző kutya

Az adat-felvételezés során meg kell határozni, hogy az adott ingatlannál található-e kutya. Az alábbi lehetőségek fordulhatnak elő:

- Van, kerítéssel elkerített, láncon tartott:

Ebben az esetben a házőrző kutya a közterületről elkerítetten él, így nem jelent közvetlen veszélyforrást a közterületen közlekedők számára.

- Van, szabadon kijuthat a közterületre:

Ebben az esetben a házőrző kutya a közterületről nem él elkerítetten, így közvetlen veszélyforrást jelenthet a közterületen közlekedők számára.

- Nincs

Nincs házőrző kutya a birtokon.

Mi a teendő felméréskor?

Szemrevételezés alapján határozza meg, hogy az adott birtokon található-e házőrző kutya. Amennyiben a válasz igen, döntse el, hogy a kutya zárva tartott, vagy szabadon kijuthat a közterületre.

Mi a teendő az adatrögzítéskor?

A helyszíni felméréssel megegyezően,— az informatikai felületen — értelemszerűen válassza ki (kattintással) a megfelelő sort.

A menüből 1 elem választható.

Házőrző kutya

- ☒ Van, kerítéssel elkerített, láncon tartott
- ☐ Van, szabadon kijuthat a közterületre
- ☐ Nincs

8.5. Az ingatlan eladó, helyszínen elérhetőség feltüntetve

Mi a teendő felméréskor?

Szemrevételezés alapján határozza meg, hogy az adott ingatlanon lát-e arra vonatkozó információt, hogy az ingatlan eladó. Amennyiben eladó, és van telefonos elérhetőség, akkor jegyezze fel a telefonszámot.

Mi a teendő az adatrögzítéskor?

A helyszíni tapasztalattal megegyezően,— az informatikai felületen — értelemszerűen válassza ki (kattintással) az „Igen” vagy a „Nem” lehetőséget

Amennyiben válasza „Igen”, azaz az adott ingatlan eladó, töltsse ki a következő sort (Ha igen, akkor telefonszám) is. Numerikus billentyűzete segítségével billentyűzete segítségével gépelje be a feltüntetett elérhetőséget az alábbi formátum szerint:

Pl. 06-20-xxxx-xxx, vagy 06-29-xxx-xxx

Amennyiben telefonos elérhetőséget is megjelöltek, hívja fel telefonon a megadott számot, és kérdezzen rá az ingatlan irányára. A beszélgetés során mondja el, hogy a felméréshez kapcsolódóan gyűjti be az eladó ingatlanok árait.

Figyelem!

Soha ne legyen erőszakos, követelőző, ha az illető nem kívánja megmondani az irányarat, akkor a vonatkozó sorhoz gépelje be, hogy az információnyújtást megtagadták. Soha ne legyen irányított a telefonbeszélgetés, ne tegyen arra utalást, hogy Ön szerint mennyit érhet az ingatlan, illetve, hogy a mondott összeg Ön szerint reális, avagy sem.

Az Ingatlan eladó, helyszínen elérhetőség feltüntetve	☐ Igen ☒ Nem
Ha igen, akkor telefonszám:	
Ha igen, akkor irányár:	

8.6. Kapcsolódó fotó 1-2-3-4-5

Mi a teendő felméréskor?

Készítsen minimum 1 maximum 5 db jó minőségű digitális fotót az ingatlanról, és amennyiben releváns a telken található épített elemekről (lehetőség szerint több kép készüljön).

Mi a teendő az adatrögzítéskor?

Töltse fel a fotót/fotókat az informatikai felületre, maximum 5 kép megjelenítésére van lehetőség. A vonatkozó sor „Fájl kiválasztása” gombra kattintva számítógépről feltölthető az adott fotó.

Sikeres képfeltöltés esetén a vonatkozó sor mellett egy nagyító jelenik meg.

Kapcsolódó fotó 1:	Fájl kiválasztása Nincs fájl kiválasztva 
Kapcsolódó fotó 2:	Fájl kiválasztása Nincs fájl kiválasztva
Kapcsolódó fotó 3:	Fájl kiválasztása Nincs fájl kiválasztva
Kapcsolódó fotó 4:	Fájl kiválasztása Nincs fájl kiválasztva
Kapcsolódó fotó 5:	Fájl kiválasztása Nincs fájl kiválasztva

8.7. Kapcsolódó térképi kód

A térképi kód megadása annak érdekében fontos, hogy a későbbi statisztikai adatok alapján a Google Maps rendszeren keresztül térképi lekérdezések is lehetővé váljanak. A kódok kiegészítése a jövőben az igények szerint módosítható, illetve kiegészíthető.

GP1: pince/présház

GP2: présház nélküli önálló pincegádor

GP3: présház és pincegádor nélküli üres terület

GP4: romos épület

GP5: kút

GP6: lakott ingatlan

Mi a teendő felméréskor?

Szemrevételezéssel meg kell állapítani, hogy megfelel-e az ingatlan valamely feltételnek.

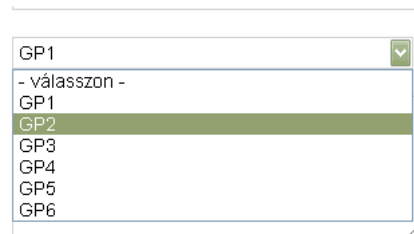
Mi a teendő az adatrögzítéskor?

A helyszíni felméréssel megegyezően,— az informatikai felületen — értelemszerűen válassza ki (kattintással) a megfelelő sort.

A menüből 1 elem választható.

Kapcsolódó térképi kód:

Megjegyzés:



The image shows a web form with a dropdown menu. The menu is open, displaying a list of options: GP1, - válasszon -, GP1, GP2, GP3, GP4, GP5, and GP6. The option GP2 is highlighted with a green background. The dropdown menu is located on the right side of the form, and the text 'Kapcsolódó térképi kód:' is visible to its left.

8.8. Megjegyzés

Mi a teendő felméréskor?

Felméréskor jegyezzen le minden olyan észrevételt, amit fontosnak tart.

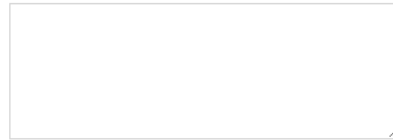
Ilyen lehet például:

- illegális tevékenység üzése az ingatlanon
- közveszélyes kutyák a birtokon
- lakó agresszív fellépése a felmérővel szemben
- szomszédok elmondása szerint most költöztek be az adott épületbe stb.

Mi a teendő az adatrögzítéskor?

Adatrögzítéskor a felméréskor tapasztalt szokásostól eltérő dolgokat jegyezze fel. Az informatikai felületen a „Megjegyzés” sorba billentyűzete segítségével gépelje be észrevételeit.

Megjegyzés:



Amennyiben minden adatot felrögzített az informatikai felületen, kattintson „Mehet az adatok rögzítése” gombra. Ekkor az adatlap automatikusan feltöltődik a rendszerbe.