

ÖSSZEGZŐ TANULMÁNY

A strázsahegyi pincekataszter eredményeiről

A tanulmányt 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

Tartalom

Bevezetés.....	4
1. Monor és a Strázsahegy rövid történelme	5
2. A Strázsahegy főbb területi jellemzői	6
2.1. Jelenlegi területhasználat.....	9
2.2. Népesség, demográfiai jellemzők	14
3. A megelőző kutatások, fejlesztési koncepciók áttekintése.....	15
3.1. Pincesorok, Megújítás és rendezés, 1995.....	15
3.2. Kaltenecker Andrea: A monori Strázsahegy és környéke tájrendezési tanulmányterve, 2008 (Kézirat)	18
3.3. A Monori Strázsahegy fejlesztési koncepciója, 2009	19
3.4. A magterületek bemutatása	22
4. Problémafelvetés és a megfogalmazott hipotézisek.....	23
5. A felmérés célja.....	25
6. A felmérés módszertana	25
6.1. Felmérési metodika	25
6.2. Módszertan	27
7. Ingatlanok száma és főbb jellemzői	28
7.1. Közművek, közműpótlók elemzése.....	31
7.2. Gépjármű útkapcsolat elemzése	37
8. Főépületek száma és főbb jellemzői.....	39
8.1. Épített értéket képviselő épületek elemzése.....	42
8.2. Részben átalakított, de építészeti értéket képviselő épületek elemzése	44
8.3. Az épített értéket képviselő és a részben átalakított, de építészeti értéket képviselő épületek összesítése	48
8.4. Egyéb tájba illő épületek elemzése	49
8.5. Építészeti értéket nem képviselő épületek elemzése	51
8.6. Épületek funkció szerinti elemzése	52
8.7. Építés alatt álló épületek jellemzői, részegységenkénti darabszámokkal	57
8.8. Főépületek állapotának elemzése	58
9. Főépületek műszaki állapot elemzése	60
9.1. Épületek szintenkénti elemzése.....	60
9.2. Tetőfedési módok ismertetése	64
9.3. Jellemző tetőidom elhelyezkedés elemzése	66
9.4. Tető felépítmények, erkélyek ismertetése	67
9.5. Főépület falazatok bemutatása	67
9.6. Homlokzatképzési módok ismertetése	69
9.7. Homlokzat színe	70
9.8. Ajtók, ablakok ismertetése	71
9.9. Épületlábazatok elemzése	72
9.10. Présház nélküli önálló pincegádorok elemzése	73
10. Birtokjellemzők, területhasználat.....	75
10.1. Birtokjellemzők.....	75
10.2. Területhasználatok elemzése.....	77
11. Ingatlanhasználat.....	83
12. Egyéb értékes látványelemek, birtokjellemzők.....	85
12.1. Közterületről beazonosítható birtokjellemzők ismertetése	85

12.2. Házőrző kutyák jelenléte	86
13. Eladó ingatlanok elemzése	88
Összefoglalás.....	90

Bevezetés

A Monori Borút Egyesület megalakításának alapvető célja volt, hogy a monori Strázsahegy új fejlődési pályára álljon, a jelentős értékek megőrzésére alapozott turisztikai fejlesztések indulhassanak meg. E stratégiai cél jegyében határozta el a szervezet, hogy kidolgozza az ún. **„Legyen neked is pincéd!”** marketing stratégiát. E stratégia megalapozásához elengedhetetlennek tűnt, hogy elkészüljön egy átfogó ingatlankataszteri felmérés is, hiszen megfelelő stratégiát, csak pontos helyzetértékelés alapján lehet kidolgozni. Az **UMVP Leader** programon való sikeres pályázást követően megindult a nagyszabású felmérés előkészítése. Szerencsés egybeesésnek is értékelhető, hogy a tényleges felmérésre akkor kerülhetett sor, amikor Monor Város Önkormányzata egy a Strázsahegyre készülő **új szabályozási terv** kidolgozása mellett döntött. Így egy **Együttműködési Megállapodás** keretében a Monori Borút Egyesület örömmel vállalta, hogy a felmérési kérdéssor összeállításába bevonja az Önkormányzat, illetve a Város által felkért tervező iroda (Völgyzugoly Műhely Kft) munkatársait, illetve a Területi Főépítést is. Az együttműködés alapján az elkészített kataszter még értékesebbé vált, hiszen az konkrét alapadatokat is szolgáltat az új szabályozási terv elkészítéséhez is. Büszkén jelenthetjük ki, hogy információink szerint **Magyarországon korábban még hasonló részletességű és komplexitású pincefalu felmérés nem történt.** Ez természetesen egyben nehezítette is a feladatot, hiszen nem voltak konkrét tapasztalatok, módszertanok elérhetőek a számunkra.

A konkrét felmérésre 2011. őszén került sor. **A felmérésbe valamennyi strázsahegyi ingatlan bevonásra került.** A felmért 2601 db helyrajzi számon ténylegesen 2385 db ingatlan volt azonosítható, így a statisztikai elemzéseknél ezt a számot vettük alapul.

Az elkészült ingatlankataszter kapcsán külön kiemeljük, hogy az alapvetően **bármikor aktualizálható**, illetve egy-egy adatában is korrigálható, kiegészíthető. A felmérés egy olyan internetes felületen is szerkeszthető adatállományt eredményezett, amihez – megfelelő hozzáférési jogosultság mellett – a későbbiekben is alakítható. Ennek elősegítésére, az adatállományi frissítéshez, módosításokhoz módszertani segédlet is rendelkezésre áll.

Jelen összegző tanulmány célja, hogy a Strázsahegy átfogó képet adjon a felmérés legfontosabb eredményeiről, a Strázsahegy aktuális állapotáról és a felmérésből leszűrhető trendjeiről.

1. Monor és a Strázsahegy rövid történelme

A Gödöllői-dombvidék déli pereménél elterülő Monor és környéke a Kr. e. 6. évezredtől, az új kőkor középső szakaszától kezdve, gyakorlatilag állandóan lakott terület volt. A mai Monor és Monorierdő területén legalább 3-5 kisebb falu (legjelentősebbek: Monor, Újfalu és Zsiger) állt, településenként 50-200 lakossal. A pusztító tatárjárás után új településszerkezet és birtokrendszer alakult ki.

A település első birtokosai az Athya-i és a Maróthi családok voltak. Monort 1398-ban említi először oklevél, amikor Maróthi János székely ispánt beiktatták monori, pilisi és más birtokaiba, majd birtokcsere révén kerül az egri káptalan tulajdonába.

Monor környékén 1446 körül (egri káptalan földcseréje révén) kezdődhetett meg a szőlőtelepítés az **egri szőlő- és borkultúra** hatására. A régi térképeket vizsgálva, a mai szőlőterületeken, egykor kiterjedt erdőségek húzódtak. Szájhagyomány szerint a földesúr a szilfás területen engedélyezte a szőlőtelepítést a zselléreknek. A Strázsahegynek a szőlőtelepítésen kívül más fontos szerepe is volt. A „hegy” magasabban volt, mint a település, és innen könnyen előre jelezheték a **strázsák** (őrszemek) a közelgő török veszélyt. A XVI. században Monor - Bénye - Gomba vidékén a szőlőművelés és borkészítés fejlődését az egyre növekvő mértékű must vagy hordóadó is mutatta. Egykori szőlőterületek a Strázsa-hegyen (összterülete kb. 300 hold), a Lapos-hegyen, a Forrásnál, a Temető-hegyen és Kutya-hegyen voltak. A későbbiekben a Száraz-hegyen (első említése az 1700-as években) is történt szőlőtelepítés. A XIX. század közepén a Strázsa-hegyen **káptalani dézsmaszedő helyeket jelöltek ki**, ahol beszédtek a szőlősgazdáktól a földesúri dézsmát a termés után. Az 1870-es években országosan fertőző **filoxéra** a monori szőlőkben is okozott károkat. A szőlőterületek nagy részét újra kellett telepíteni. A fellendülést a világháborúk árnyékolták be, amikor ismét menedékhelyként szolgált a Strázsahegy a környékbeli lakosság számára. A mezőgazdaság jelentősége a századforduló után csökkent, annak ellenére, hogy Monoron már 1909-ben kiosztották a káptalan földjeit. A **földosztás** csak a felszabadulás után folytatódott, ekkor 300 családot juttattak földhöz. Az 1945-ös földosztással létrehozott kisbirtokok tulajdonosait 1950-től szövetkezetekbe tömörítették, majd később egyesítették.

1950. december 21-én alakult meg Monoron a „December 21.” Mg. Termelőszövetkezet 19 taggal és 142 katasztrális hold földdel. 1954-ben állami tartalékterületek hozzácsatolásával **Új Élet** néven termelőszövetkezetté alakult. 1962-ben a Kossuth termelőszövetkezet és az Új Élet termelőszövetkezet Kossuth néven egyesült. Ez időben megközelítőleg 400 kat. hold szőlőterülettel rendelkezett a tsz **1976-tól Kossuth Mezőgazdasági Termelőszövetkezet** névvel működött a rendszerváltásig. A rendszerváltást követően a Tsz megszűnt. Gazdasági épületeit az akkor alakuló **Ker-Bor Kft.** vette át, és jelenleg is az ő tulajdonában állnak. A megművelhető területeket kárpótlási jegyek formájában „értékesítették”, jelenleg magántulajdonban állnak.¹

Az utóbbi 10-15 évet vizsgálva kisebb léptékben ugyan, de a Strázsahegyen is megfigyelhetőek a Laposa József által megfogalmazott tájalakulási tendenciák². A fővároshoz és a városhoz való közelség miatt egyre több üdülő jön létre a pincefaluban, ennek következtében **átalakul, vagy megszűnik az egységes tájkarakter**. Napjainkban ez a folyamat lelassult, de még mindig meg lehet figyelni újonnan épülő víkendházakat. A pincefalu egyes részein megfigyelhető a **szőlőművelés felhagyása**. Ez azzal magyarázható, hogy a szőlőművelők nagy része ma már az idős, nyugdíjas korosztályba tartozik, így ők egyre kevésbé képesek gondozni szőlő ültetvényeiket, a fiataloknak pedig nincs ideje, sem képzettsége a szőlővel foglalkozni. Az előbb említettekkel ellentétben viszont pozitív fejlődés is tapasztalható egyes területeken. Elhivatott és lelkes borászoknak köszönhetően **újborni szőlőtelepítések** történtek. Az új generáció sok időt és energiát fektet a szőlőművelésbe, a hagyományok fenntartásába és a pincék eredeti állapotának fenntartásába.

2. A Strázsahegy főbb területi jellemzői

A Kunsági borvidékhez tartozó Strázsahegyi hegyközség területén található felmérési helyszín Pest megye délkeleti részén, **Monor település ÉK-i részén** található. A közel 300 hanyi területű Strázsahegy a település belterületétől északra, a **Gödöllő-Ceglédberceli-dombság** déli délnyugati lankáin helyezkedik el.

¹ Dr. Dobos Gy. (szerk): Monori Krónika 1398-1998 Monor, 1998

² Laposa J.: Már kevesebb, mint egyharmad... Borbarát magazin, 2007

A területet a település 2006. decemberében elfogadott szerkezeti tervében **kertés mezőgazdasági (MK) és mezőgazdasági-kereskedelmi-gazdasági területként (Mg-Gksz a pincesorok területe)** tüntették fel. Ez az egység a **Laposhegy, a Völgy-kút, a Felső és az Alsó Strázsza, a Forrás, a Temetőhegy és a Téglagyári pincék** elnevezésű területeket foglalja magában. Az egységen belül a pincefalui magterületeket határolták le. A helyi építési szabályzatban a pincesorokat két csoportba sorolták. 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.

A felmérési terület 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 Völgy-kúttól délre kertvárosi és távlati kertvárosi lakóterület (jelenleg szántóterületként hasznosított), ettől nyugatra akácos erdőterület húzódik. A Felső Strázsától nyugatra szántó és akácos elegyes erdő, míg északra kiterjedt szántóterület található. Az Alsó Strázsát keletről a Forrás elnevezésű helyi védelem alatt álló terület erdő- és gyepfoltjai 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 szeméttelep 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.

A több részegységből álló terület a továbbiakban **összefoglalóan Strázsahegyként nevezzük**, amely magában foglalja az összes fent említett terület egységet és megfelel a köznyelvi használatnak is.

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 együttessel, mely a szerkezetileg egy egységet alkotó Strázsahegy-től délkeleti irányban található a Téglagyári pincék elnevezésű terület szomszédságában.



Átnézeti térkép a felmért területekről

E területet északról kelet felé haladva a Téglagyári-dűlő, a Gombai-dűlő, a Kertaljai-dűlő, délről és nyugatról a település, illetve a temető, míg északnyugati irányból a Téglagyári pincék elnevezésű területek határolják. Utak szintjén ezt az egységet a Bajcsy-Zsilinszky u., a Köves sor utcája, a József Attila út meghosszabbítása, azaz a Gombára menő út, valamint a Bercsényi utca szegélyezik.

Övezetileg is elkülönülnek e területek, míg a Vágóhídi-pincék a Strázsahegynél már említett (Mg-Gksz-1), kisméretű telkeken elhelyezett hagyományos pincék övezetbe tartozik, addig **a Kutyahegy és a Malomhegy már a kertvárosias lakóterületekhez (Lke-1-2-3-4) került besorolásra.**

Fent említett három egység közé ékelődik be az egykori **hulladéklerakó** területe, mely a rekultivációt követően jelenleg füves területként funkcionál, és különböző rendezvények helyszínéül szolgál. A köznyelvben a terület elnevezésére ma már egyértelműen a **Bacchuss tér** megnevezés használatos.

A jelenlegi területhasználatok fejezetben, ahol szükséges külön kerül bemutatásra a Strázsahegytől különálló egység.

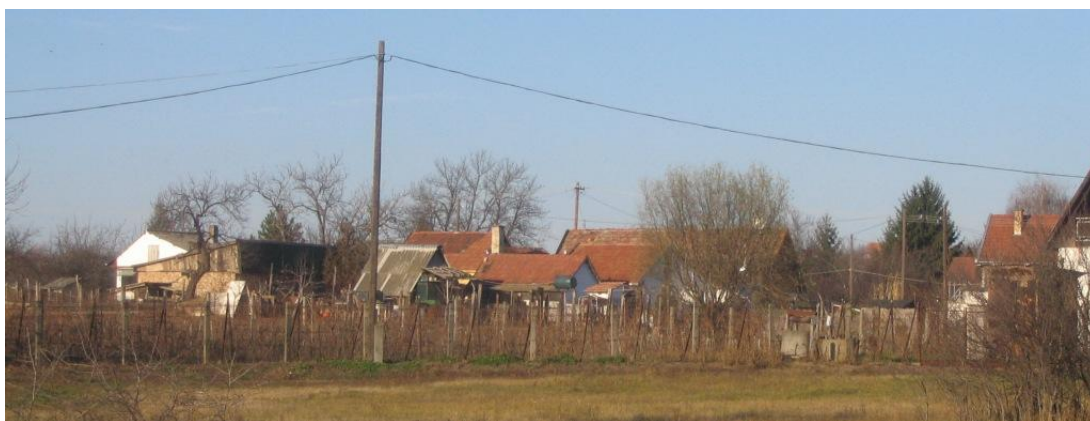
2.1. Jelenlegi területhasználat

A Strázsahegy és környezetének évszázadok alatt kialakult egyedi arculata az alábbiakban ismertetett területhasználatok (helyszíni felmérések alapján) kapcsolatából jött létre. A hagyományos tájkarakter fenntartásához mindegyik tájhasználat (kivétel lakóövezet) jelenléte szükséges. A felmérést követően megállapítható, hogy a Strázsahegy egészén és a különálló részben, a különböző területhasználatok következtében értékes, sajátos, **mozaikos tájszerkezet** jött létre.

Beépítésre szánt terület

„Lakóterület”:

Annak ellenére, hogy a Strázsahegy külterületként, kertes mezőgazdasági övezetként szerepel a település szerkezeti tervében, egyes részein mégis összefüggő lakóterület jött létre. 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 Völgy-kút (Kocsis Irma sor, Völgy-kút és Leányka dűlő) déli részein.



Lakóépületek a Leányka dűlőben

A kataszterezés során számos a térképen fel nem tüntetett épület volt felfedezhető. ***Illegálisan épített épületek/lakóházak*** leginkább a Völgy-kút és a Laposhegy déli részein találhatóak, de a jelenség elszórtan az egész Strázsahegyen és a különálló részen is érzékelhető.

A Kutyahegy és a Malomhegy területek túlnyomó része ma már lakóházakkal beépített terület, és csak nagyon kis területen lelhető fel az egykori borászkodásra utaló présházak sora. E tendenciát azonban „legalizálja” a területek övezeti besorolása, mely lehetővé teszi az érintett ingatlanokon lakóépületek kialakítását.

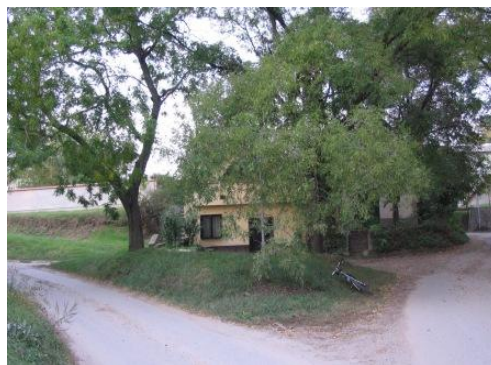
Beépítésre nem szánt terület

Zöldfelület:

A Strázsahegyen **kevés szabad zöldfelület** (Szent Orbán szobor tér, Kilátó környéke) áll rendelkezésre. Mindkét helyen kisebb csoport fogadására alkalmas padokat és asztalokat helyeztek el. A zöldfelületek nagy része a helyi flórát alkotó fajokból áll. A Kilátónál a gyep mellett néhány gyümölcsfa is található. A Szent Orbán téren a gyepszint mellett a fás szárú állományt egyöntetűen akác képezi.



Szent Orbán téri zöldfelület



Rizling dűlői zöldfelület

A fentiek mellett még több kisebb **pontszerű zöldfelület** is található főként utak kereszteződésénél. Jó példa erre a Rizling dűlő közepénél fekvő hármass elágazás, ahol a gyep területén 2 idős japán akác áll.

Illetve itt említhető még a Vágóhídi-pincék és a Kutyahegy, Malomhegy egységet elválasztó rekultivált hulladéklerakó területe. A ma már Bacchuss térként ismert területen az elmúlt években már számos nagyszabású rendezvény került lebonyolításra.

Közlekedési terület:

A felmérési területen szilárd burkolatú utak a frekventált utakon, pl. a Strázsahegyi dűlő egészén, a Rizling dűlő, a Kadarka sor és a Mendei út egy részén találhatóak. A kisebb utakon többnyire földút van. Egyes helyeken kavicsszórással erősítik meg az út felszínét, hogy rosszabb időjárási körülmények között is használható legyen. Értéknek tekinthető a Mendei út Irsai Olivér dűlő menti szakasza, ahol különleges fás-cserjés **mélyút** képződött.

A **csapadékvíz elvezetése** kevés helyen megoldott, így nagyobb esőzések esetén óriási víztömeg hömpölyög le a lejtésiránnyal párhuzamos utakon (pl. Bereki dűlő). Az út mellett elhelyezkedő növényzet kapcsán megállapítható, hogy a gyepszintben zavart útszéli gyomtársulások, míg a cserjeszintben **spontán cserjésedés** jellemző. A fás állományt döntő többségében **akác** alkotja.

Közműterület:

A felmérési területen át egy gázvezeték halad keresztül K-Ny irányban. Középfeszültségű elektromos vezeték a Völgy-kút és a Felső Strázsa nyugati részein halad át.

Általános mezőgazdasági terület / Szántó:

A Strázsahegy peremterületein több szántóterület is található. A kisparcellás intenzív művelésű szántókon leggyakrabban kukoricát (*Zea sp.*) és búzát (*Triticum sp.*) termesztnek.

Általános mezőgazdasági terület / Gyep:

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 gypesztintet alkotó értékesebb fajok is, ezáltal **természetközeli gyepek** alakulnak ki. A gyepterületek peremein gyakran spontán cserjésedés figyelhető meg. Az alábbiakban a leggyakrabban előforduló gypesztintet, valamint fás és cserjés állományt alkotó fajok olvashatóak.

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 hirculorum*).

Invazív, gyomtársulásokban jellemző fajok: szőrös disznóparéj (*Amaranthus retroflexus*), fekete üröm (*Artemisia vulgaris*), parlagfű (*Ambrosia elatior*), rozsok (*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*), szőszös ökörfarkkóró (*Verbascum phlomoides*), közönséges ördögcérna (*Lycium barbarum*), akác (*Robinia pseudoacacia*).³

³ Simon T. – Seregélyes T.: Növényismeret Budapest, 2001

Általános mezőgazdasági terület / Szőlő:

A Strázsahegyen leginkább **szőlőterületek** jellemzőek. Legnagyobb szőlőterületek az Alsó és a Felső Strázsán valamint a Forrás dűlőben találhatók. A szőlőművelésnek különböző módozatai (fejműveléses, 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 ingatlan esetében 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 felmérési terület egészen találhatóak elszórva **gyümölcsöskertek**. A kertek döntő többsége kerítéssel van körülvéve. Állományukat tekintve leggyakrabban almás, körtés és barackos kertek jellemzőek. A legtöbb gyümölcsöskert a Forrás északi részén található. Pozitív jelenség, hogy az idős állomány mellett, szép számmal fiatal telepítések is megfigyelhetők. A szőlős- és gyümölcsös kertek egy részét a kerítés helyett élő sövénnel vették körbe, melyek hangulatos összképet eredményeznek.

Vízgazdálkodási terület:

A felméressel érintett területen egy jelentősebb csatorna található. A Laposhegy és a Völgy-kút déli részén húzódó **Nyugati övcsatorna** a Forrás egykori vizét vezette el betonozott mederben. Jelenleg a csapadékvíz elvezetésére használják. A csatorna mellett spontán fás állomány (nyaras) alakult ki. Kisebb foltokban nádas vegetáció alakult ki a kevésbé zavart területeken.



A csatorna Strázsahegyi dűlő felőli szakasza



A csatorna Narancsízű sor felőli szakasza

2.2. Népeség, demográfiai jellemzők

Monor lakossága mintegy 18.500 fő, mely lassú, emelkedő tendenciát mutat. Ennek oka, hogy a környező településekről, ill. a fővárosból egyre többen költöznek a városba, mely még éppen a **szuburbanizációs terület** határán fekszik. Emellett azonban megfigyelhető a lakosság lassú öregedése is. Az elkövetkező 10 évben a város vezetősége a területfejlesztések kapcsán 10%-os lakosság növekedéssel számol. Napjainkban a település döntő többsége magyarnak vallja magát, de emellett német és cigány kisebbség is létezik.

A település szerkezetét vizsgálva megállapítható, hogy a **magyar lakosság** többsége a belterület központi részén lakik, míg a **roma lakosság** főként a peremterületeken él, átlagos életszínvonal alatt. A település szövetében összefüggő egységként jelenik meg a belterület ÉK-i részén található romák által lakott ún. **Tabán** városrész (e terület a Malomhegy közelében fekszik).

Mindenképp már itt ki kell térni a Strázsahegy lakosságára. Az életvitelszerű lakhatás ugyan nem, illetve csak egyes részeken, ingatlanokban engedélyezett a területen, ám a **lakócélu ingatlanhasználat** ezzel együtt a Strázsahegy további fejlődésének egyik legneuralgikusabb pontja. Régebben főként a roma lakosság költözött fel a szőlőhegyre. Főként elhagyott, rossz állagú épületeket vettek tulajdonba, aminek többségét utána még jobban tönkretették. Emellett azonban egy másik tendencia is megfigyelhető. Egyre többen szorulnak ki Budapest külső kerületeiből és a környező települések belterületeiből, illetve egyre többen költöznek halmozottan hátrányos helyzetű térségekből a főváros közelébe munkaszerzés reményében. A szegényebb sorsú lakosság egy része így a Strázsahegy telkeit és a „hegyi” életformát választja, mivel itt olcsóbban tud telekhez jutni. Többségük már **meglévő épületet vagy pincét vásárol, és ezt alakítja lakóházzá**, de néhányan üres telket választanak, és arra építenek lakóházat.

Összességként megállapítható, hogy a fent említett folyamatok a monori pincefalu hosszú távú fennmaradása, megőrzése, fejlődése szempontjából kedvezőtlenek, mivel a lakosok építményeikkel tönkreteszik a pincefalu egységes építészeti karakterét, radikálisan módosítják a korábbi tradicionális területhasználatot, ami leginkább az összefüggő magterületek környezetében káros.

3. A megelőző kutatások, fejlesztési koncepciók áttekintése

A Strázsahegy, mint önálló területegyüttes állapotára és fejlesztésére vonatkozóan az elmúlt időszakban több szakmai dokumentum is készült. Az alábbiakban három olyan dokumentumot ismertetünk, mely jelen kataszter elkészítéséhez is a módszertani és szakmai alapot nyújtott.

3.1. Pincesorok, Megújítás és rendezés, 1995

Az A.D.U. Építész Iroda 1995-ben elkészített egy tanulmányt, melyben a Strázsahegy összefüggő pincefalui részeit vizsgálta és értékelte (összesen 333 épületet). A vizsgálat során a tervezőiroda az *építészeti értékek* alapján az ingatlanokat 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.

A felmérés során elsősorban magterületeken találhatók az „*épített értéket képviselő épület*” kategóriába tartozó épületek.

❖ 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 téglafalazatú.

❖ 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 csüngőeresszel.

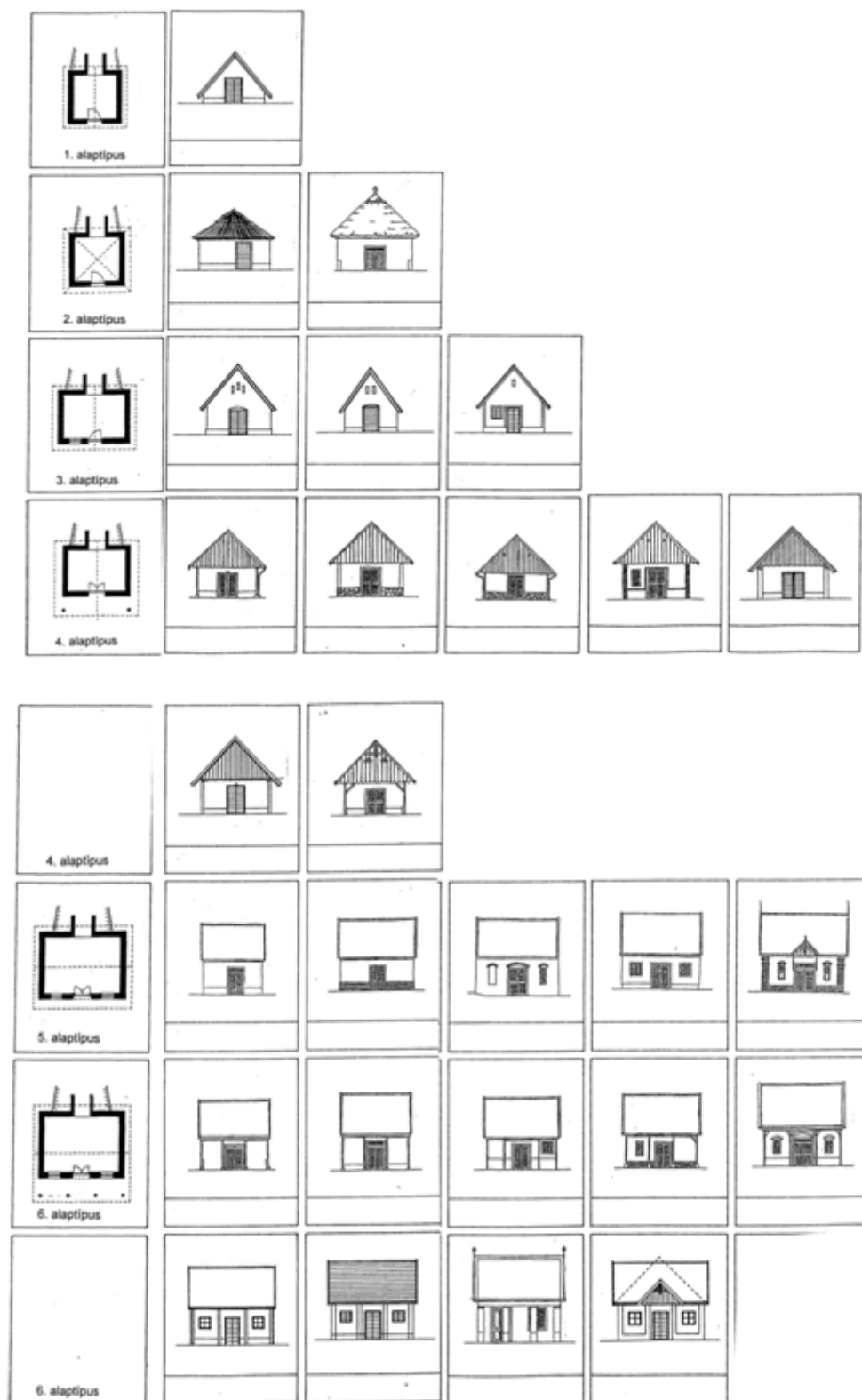
❖ 6-os típus

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.

Az alábbi két ábrán az egyes pincetípusok alap- és homlokzati rajzai kerülnek ismertetésre.

Építészeti értéket képviselő, eredeti állapotában megmaradt épületek vázlatrajzai



Forrás: A.D.U. Építész Iroda: Pincesorok, Megújítás és rendezés, 1995

3.2. Kaltenecker Andrea: A monori Strázsahegy és környéke tájrendezési tanulmányterve, 2008 (Kézirat)

Az elérhető dokumentumok közül e munka volt az, mely tájhasználati szempontból **először mérte fel a teljesség igényével a Strázsahegyet**. A tájrendezési tanulmánytervben a szerző kiemelten foglalkozott a turizmussal, a turisztikai vonzótényezők értékvédelmével és azok fejlesztési lehetőségeivel is.

A szakdolgozatban a természeti és a települési adottságokon kívül a környék szőlő- és bortermesztése, a kistérség turisztikai potenciálja és a Strázsahegy adottságai is a vizsgálat részét képezték. A szerző részletesen tanulmányozta a szőlőhegy turisztikai vonzótényezőit, melyeket egy maga által kidolgozott értékelési módszerrel elemzett. Az értékelés eredményeit tervlapon ábrázolta, melyek javaslatai alapját képezték. A javaslatok egyaránt kiterjednek a táji, természeti, építészeti és kulturális értékek védelmére, azok megőrzésére és különböző fejlesztési lehetőségeire. Külön fejezetben foglalkozott a megvalósítás lehetőségeivel, annak résztvevőivel, a pályázati forrásokkal és az elvégzendő feladatok ütemezésével, valamint a megvalósulás esetén várható hatásokkal.

A tanulmány részeként jelen felméréssel azonos módon **telekszintű adatfelvétel** készült a strázsahegyi ingatlanokról, azzal a különbséggel, hogy a felmérés nem tért ki a Vágóhíd-pincékre, a Malomhegyre, illetve a Kutyahegy ingatlanjaira. A felmért adatok jelen tanulmányhoz képest jóval szerényebb információtartalommal rendelkeztek (területhasználatok, épített elemek típusa, állapota, lakott-e vagy sem), de mindenképp jó alapját képezte ennek a felmérésnek.

A diplomamunka helyi szinten történő közismertté tételét követően, részben erre is alapozottan olyan jelentős eredmények születtek a tenni akaró emberek összefogásából, mint például az:

- Ezer Pince Szőlészeti és Borászati Tanösvény,
- Több mint 13 km-nyi új turistaút, mely áthalad a Strázsahegyen is,
- A Monori Borút Egyesület megalakulása
- Teljes Strázsahegyet lefedő évenként megrendezésre kerülő szemétszedés
- Új borászati rendezvények a Strázsahegyen

3.3. A Monori Strázsahegy fejlesztési koncepciója, 2009

A Monor Környéki Strázsa Borrend megbízásából 2009-ben készült el „A monori Strázsahegy fejlesztési koncepciója (2009-2013)” c. dokumentum, mely a Strázsahegyre vonatkozóan megfogalmazta a lehetséges fejlődési alternatívákat, elképzelhető forgatókönyveket, melyek kisebb kiegészítésekkel ugyan, de a mai napig helytállóak, és érvényesek jelen dokumentum készültkor is. A dokumentumot később a Borrend további felhasználásra átadta Monor Város Önkormányzatának, mely azt többszöri egyeztetést követően **egyhangú képviselőtestületi határozattal fogadott el.**

3.3.1. A koncepció helyzetértékelése SWOT analízisének kivonata

Legfőbb erősségek	Legfőbb gyengeségek
- Borkultúra táji és épített öröksége (elkülönülő szőlőterületek és pincefalu); - Budapest és a Férihegyi repülőtér gyors közúti és vasúti elérhetősége (célcsoportok)	- Előregedett, szétaprózódott ültetvények - Elhanyagolt területek (elbozótosodás, parlagfű, illegális szemétkerakók) - Infrastrukturális hiányosságok (közútvégek, 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 kifejtése - Menedzsment kapacitások fejlesztése - Intenzív egyedi és közösségi szolgáltatásfejlesztés - Egyedi arculat, intenzív marketing – A Strázsa, mint a magyar borvidékek autentikus bemutatóhelye - Külső források bevonhatósága	- Tájidegen építészet, épített örökség pusztulása - Lakhatási célú ingatlanhasználat térnyerése - Érdektelenség, széthúzás

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.

Fenti tanulmányok mind egy-egy jelentős állomását, úgymond mérföldkövét képezték a Strázsahegy előremutató fejlődésének. Sok eredmény született, és még több előremutató kezdeményezés indult el, de az Önkormányzat a korábbi években inkább csak háttérszereplőként vett részt a jórészt civil kezdeményezések támogatójaként. A civil kezdeményezések azonban önmagukban nem voltak képesek hatni, illetve orvosolni a hegy legfőbb problémáját a lakófunkció rohamos terjedését illetően.

2011 tekinthető az új mérföldkönek, amikor az Önkormányzat szembenézett a problémával, és megoldást keresett a „szlömösödés” megfékezésére. Ebben a helyzetben már nemcsak a pincefalu értékeinek fennmaradásáról volt szó, hanem az egész város megóvásáról, hiszen a hegyre betelepülő hátrányos helyzetű emberek kedvezőtlenül hatnak a város fejlődésére is. A rendezetlen lakhatási viszonyok olyan kaotikus állapotokat szülhetnek, melyek legrosszabb esetben a bűnözés „melegágyává” tehetik a Strázsahegyet és közvetetten a várost is.

E ponton találkoztak a Város elképzelései a civil kezdeményezésekkel, melynek hatására az alábbi közös célok születtek meg:

- A lakhatási funkció visszaszorítása
- A hobbi- és turisztikai célú fejlesztés előmozdítása

Ezen elképzelések érdekében elindult a **terület szabályozási tervének módosítása**, mely időben pont megegyezett a Monori Borút Egyesület LEADER pályázati forrásból megvalósuló pincekataszter elkészítésével. Ennek eredményeként **Monor Város Önkormányzata és a Monori Borút Egyesület együttműködési megállapodást kötött**, így a jelen felmérés eredményei ezen keresztül is hasznosulni fognak.

A felmérés előkészítésénél a két szervezet, illetve a Monori Önkormányzat által megbízott **Völgyzugoly Műhely Kft.** több alkalommal egyeztetéseket folytatott, melynek következtében jelen felmérés olyan elemekkel is kiegészült, mely nélkülözhetetlen alapinformációkat ad az új szabályozási terv elkészítéséhez.

3.4. A magterületek bemutatása

A felméréssel érintett területen **6 önálló magterület** különíthető el, ahol az épített értéket képező pincék, illetve azok részben átalakított típusai koncentráltan egy helyen előfordulnak.

A magterületek kialakulásának történelmi okai vannak. Évszázadokkal ezelőtt ugyanis a szőlőből, borból származó dézsmát ugyanis meghatározott helyeken kellett leadni, így e helyek közelében alakultak ki koncentráltan a prэшázak, míg a többi terület a szőlő megtermelését biztosította.

A magterületek az alábbi részegységekben találhatók (ld. Átnézeti térkép a felmért területekről):

Részegység megnevezése	Érintett utcák/sorok/dűlők
Alsó-Strázsa	Körte sor, Alma sor, Málna sor, Piszke sor, Ribizli sor, Mogyoró sor, Mandula sor
Alsó-Strázsa	Juhar sor, Hársfa sor, Akác sor, Nyárfa sor, Gesztenye sor, Bodza sor, Őszibarack sor
Felső-Strázsa	Sárfehér és Kadarka sor
Felső-Strázsa	Burgundi sor, Irsai Olivér dűlő, Kövidinka sor
Téglagyári pincék	Kármentő sor, Donga sor, Abroncs sor, Töltike sor, Kénlap sor, Csap sor, Csomoszló sor, Dugó sor, Prés sor, Daráló sor, Kád sor, Prэшáz sor
Vágóhídi-pincék (ideértve a Téglavetői-dűlőt is)	Köves sor, Permetező sor, Fokoló sor, Palack sor, Bogyózó sor, Akona sor, Puttony sor, Kas sor, Korsó sor, Saraboló dűlő, Sutyuló sor, Kancsó dűlő, Dr. Csanádi Imre utca

4. Problémafelvetés és a megfogalmazott hipotézisek

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

Az egy terület-együttest alkotó mintegy ezer pince egyszerre jelent jelentős épített értéket, turisztikai potenciált, rekreációs célú hasznosítási lehetőséget, valamint potenciális veszélyforrást egy gyorsmértékű szegregációs folyamat elindításához.

A hatályos szabályozás nem teszi lehetővé a lakáscélú ingatlanhasználatot (kivéve a Kutyahegy és Malomhegy részein), mégis annak erősödése figyelhető meg főként az alábbiak miatt:

- Hátrányos helyzetű térségek ellehetetlenülése, melynek következtében az érintett lakosság felköltözik a főváros közelébe munkalehetőségben reménykedve
- A felköltöző lakosság döntő többsége alacsony jövedelmű, ezért nincs lehetősége „normális” lakóházat vásárolni
- Budapest és a városközpont viszonylagos közelsége, mely további vonzerőt jelent a hátrányos helyzetű térségből felköltözők számára
- Alacsony ingatlanárak a Strázsahegyen, mely lehetővé teszi a felköltözők ingatlanhoz és épülethez jutását

A területi folyamatok azonban nem egységesek. A Strázsahegyet vizsgálva **a lakófunkció egyértelműen a belterülethez közel eső részeken (a hegy déli része) jelent meg markánsan**. Itt nemcsak a lakóépületek gyakoribbak a nyaralóépületekhez és a pinceépületekhez képest, hanem maga az **életvitelszerű kint tartózkodás is itt szinte általános jelenség**. Emellett jelentős eltérések figyelhetők meg a földhivatali és önkormányzati ingatlan-nyilvántartási adatokhoz képest az építmények vonatkozásában. Sok az **engedély nélkül épült ingatlan**, továbbá **a tényleges birtokhatárok sok esetben eltérnek a nyilvántartásban szereplőktől**.

Természetesen **e területek turisztikai célú hasznosítása irreleváns** elvárás lenne, de az építészételeg értékes pince együtteseket csak ezeken a vegyes összképű lakóterületeken át lehet megközelíteni (szilárd burkolatú utakon), mely jelentősen rontja az ideérkezők első benyomását. Emellett a másik fő gond, hogy ez a káros tájalakulási trend nem áll meg, hanem folyamatosan terjeszkedik, mígnem eléri a ma még értékes területeket és végleg bekebelezi azokat.

Fontos megemlíteni azt a tényt is, hogy sajnálatos módon nemcsak a pince együtteseken kívül jelenik meg az épített elemek lakóépületként történő hasznosítása, hanem **egyre gyakrabban a pincefalui magterületeken is felfedezhetők az ideiglenes vagy állandóvá váló lakosok**. E jelenség jelenleg főként a Felső-Strázsa Irsai Olivér dűlő környéki részén, illetve a Téglagyári pincék területén figyelhető meg. Mindezek ellenére a magterületeken a szociális célú lakhatás még nem érte el azt a kritikus szintet, ami már nem teszi lehetővé a turisztikai és rekreációs célú hasznosítást.

Az 1995-ös felméréshez képest, de a magterületekre általánosan vetítve is megállapítható, hogy **a ténylegesen épített értéket képviselő pincék száma az utóbbi évtizedekben egyértelműen csökkent**. Ez egyrészt annak köszönhető, hogy a tradicionális pincék/présházak karbantartó állagmegóvási munkái elmaradtak a korábbi tulajdonosok kiöregedése miatt. Az öröklést követően sok esetben a pincének annyi tulajdonosa lett, hogy lehetetlenné tette annak rendes gondozását, ezáltal az épületek lassan menthetetlenül tönkrementek. A korábbi években, aki mégis a présháza felújítása mellett döntött, legtöbbször valami újszerűt akart vagy nem volt anyagi lehetősége eredeti stílusában megőrizve felújítani azt, melynek eredményeként gombamód szaporodtak meg azok a részben átalakított pincék, melyeknek már csak egy része árulkodott az épület hajdani állapotáról. Sajnos egyre több présház lebontásra szorul, mert rendbetételük már nem lehetséges. Fentiek eredményeként a korábban egységes pincefalui magterületek arculata átalakulóban van.

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 tanulmány, illetve az elkészült pincekataszter kiemelt célja, hogy a jövőbeni fejlesztések alapidokumentuma legyen. Ennek megfelelően alapját képezze a Strázsahegyre készülő új szabályozási tervnek, illetve a **„Legyen Neked is saját pincéd!”** marketingkonceptió elkészültét is elősegítse, melynek eredményeként a ma még kedvezőtlen folyamatok bizonyosan visszafordíthatóak.

5. A felmérés célja

A pincekataszter és jelen tanulmány legfőbb és közvetlen célja, hogy **reális kép alakuljon ki Strázsahegy jelenlegi állapotáról, és az egyes ingatlanok hasznosításáról**. Tisztán kell végre látni azt, hogy az évszázadok alatt kialakult főként szőlőművelésre használt egységes Strázsahegy a mai kor igényei alapján hogyan alakult át. Mi történik az építészeti értéket képező pince együttesekkel? Meddig és merre terjeszkednek a lakó funkciójú ingatlanok? Mik a jellemző ingatlanhasznosítási trendek?

E munka közvetett célja a **borturizmus erősítése, az ingatlanpiaci folyamatok kedvezőbbé tétele**, továbbá **a Strázsahegy ismertségének és elismertségének növelése**.

Fentiekén túl a felmérés konkrét célja, hogy **szakmai alapot nyújtson a készülő szabályozási tervhez**, illetve **megalapozza a Monori Borút Egyesület által elkészítendő „Legyen Neked is pincéd!” marketing koncepciót**.

6. A felmérés módszertana

6.1. Felmérési metodika

A Monori Borút Egyesület az ingatlankataszter elkészítésére az Elycon Kft-t kérte fel. A feladat előkészítésébe, így különösen az adatlapok tartalmi összeállításába a megbízó és megbízott munkatársain kívül többszöri **szakmai egyeztetés** keretében 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.

A felmérésbe valamennyi a Strázsahegyen, illetve a hegyhez szervesen kapcsolódó Vágóhídi-pincék, Kutyahegy és Malomhegy területén található ingatlan bevonásra került. **Specializált adatfelvevő lapok készültek** a két meghatározó övezetre: MK (tulajdonképpen zártkerti ingatlanok, illetve ide került besorolásra az Lke övezet is) és Mg-GKSZ (pincék területe) övezet. Azokon az ingatlanokon ahol több főépület (pince, présház) található többszöri adatfelvétel is készült.

Jelen felmérésbe **mindösszesen 2601 különböző helyrajzi számon található ingatlan került bevonásra**. Annak érdekében, hogy statisztikailag ne kapjunk torz adatokat, a funkcionálisan egy egységet képező, de különböző helyrajzi számmal rendelkező területek egy adatlapra felvételként (rekord) kerültek rögzítésre. Példaként hozható a Strázsahegyen található tenispálya területe, mely több helyrajzi számú ingatlanból áll, ennek ellenére mégis csak egy összefüggő tenispályáról van szó. Tehát abban az esetben, ha a helyszíni felmérés egy egybefüggő területen egyértelműen ugyanaz a területhasználat volt megállapítható, azonban a térképen ez több hrsz-t foglalt magában (akár ugyanazzal a tulajdonossal) 1 adatlapként került rögzítésre. Fentiek eredményeként **mindösszesen 2385 rekordra vonatkozóan készítettük el az összegző statisztikákat**.

A felmért ingatlanokat **minden esetben pontos GPS koordinátákkal és helyrajzi számokkal azonosítottuk be**, továbbá fényképeket készítettünk. Az adatok **online felületen kerültek rögzítésre** (elérése: www.monoriborut.hu/kataszter), mely hatékonyabb gyorsabb munkamenetet tett lehetővé, és kevesebb papírfelhasználást igényelt. Ezen adatbázishoz szervesen kapcsolódik a **térkép** is, mely a felmért ingatlanokat rendszerezett formában megjeleníti.

A felmérőlap az alábbi főbb részekből állt:

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

A felmérő lapok **feleletválasztó lehetőséget** és **egyedi megjegyzések** rögzítését egyaránt lehetővé teszi. Az adatfelvétel és adatrögzítés könnyítése és egyértelművé tétele érdekében egy **módszertani segédlet is készült**, mely a későbbiek során **Help** formában is elérhető lesz az online felületen.

Az elektronikus adatbázis előnyei, hogy bárholnan bejelentkezve könnyen elérhetőek az adatok, illetve a jövőben a felmérő lapok a változások lekövetésével aktualizálhatók.

6.2. Módszertan

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

1) A fentiekben már ismertetett, az **A.D.U. Építész Iroda** 1995-ben elkészített tanulmányában 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.⁴

3) A harmadik módszer, - mely a fenti kettő módszert összegezte és továbbfejlesztette - **Kaltenecker Andrea** 2008-ban készített diplomamunkájában⁵ 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, tájbaillő épület” kategória* is, melynek célja, hogy elkülönüljenek azok az épületek, melyek esztétikai értéket igen, építészeti értéket viszont nem hordoznak

A 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).

⁴ Hudák K.-Horváth B.: Konceptió kidolgozása a szőlőhegyek táji értékelésének egységesítéséhez, 2003-2004

⁵ Kaltenecker A: A monori Strázsahegy és környéke tájrendezési tanulmányterve, 2008

Az elkészült 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.

7. Ingatlanok száma és főbb jellemzői

Az 5.1. fejezetben részletezett felmérési metodika eredményeként az informatikai felületen mindösszesen 2385 rekord került feltöltésre, amely a gyakorlatban 2601 különböző helyrajzi számú ingatlant takar. A statisztikai értékek torzulásának elkerülése érdekében funkcionálisan megegyező egymás melletti ingatlanok 1 adatlapon kerültek felrögzítésre. A felmérés során a 2385 rögzített rekord közül 1621 esetben volt a vizsgált ingatlanon épület található.

Adatforrás megnevezése	Érték
A felmérésbe bevont ingatlanok száma övezetenként (db)	
Mg-GKSZ-be tartozó ingatlanok száma	852
MK övezetbe (+ Lke övezet) tartozó ingatlanok száma	1533
Mindösszesen:	2385

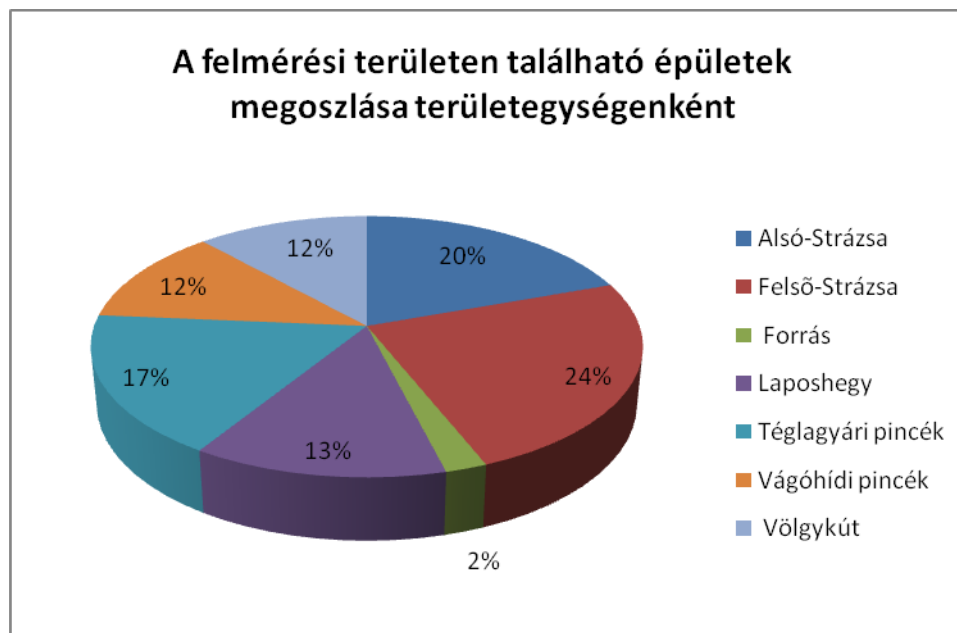
Adatforrás megnevezése	Érték
A felmérésbe bevont ingatlanokon található épületek száma övezetenként (db)	
Az Mg-GKSZ (pincék) övezetben lévő épületek száma	656
Az MK (zártkert és Lke) övezetben lévő épületek száma	865
Építés alatt épületek a teljes felmérési területen	100
Mindösszesen:	1621

Amennyiben az épületek számát területegységekre bontva összesítjük kicsit módosul az érték (1640 db), ami az adatrögzítés - jelölt hibahatáron belüli – eltéréseiből fakad.

Az építés alatt álló épületek külön kerültek megjelenítésre a táblázatban.

Épületek száma terület- együttesenként (db)	Építés alatt nem álló épületek	Építés alatt álló épületek	Mindösszesen
Alsó-Strázsa	291	12	303
Felső-Strázsa	371	8	379
Forrás	30	3	33
Laposhegy	169	31	200
Téglagyári pincék	265	6	271
Vágóhídi pincék	175	10	185
Völgykút	163	19	182
Temetőhegy	76	11	87
Mindösszesen:	1540	100	1640

Épületek megoszlása területegyüttesenként

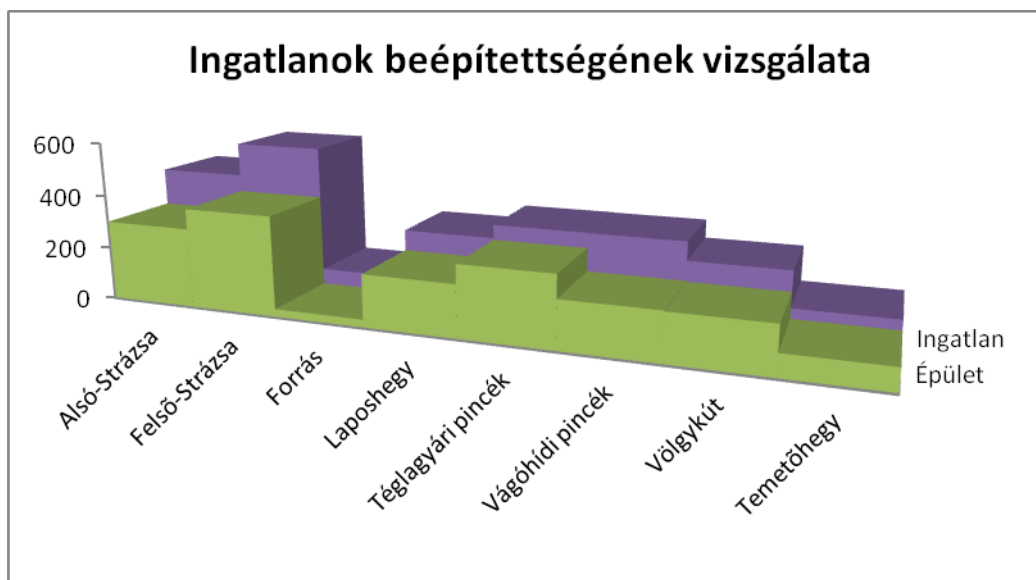


A diagramot elemezve, egyértelműen kitűnnek az értékes pincefalui magterületeknek helyet adó területrészek (Alsó-Strázsa, Felső-Strázsa, Téglagyári pincék, Vágóhídi pincék). Ezen egységeken a többi területhez képest több ingatlan található, hiszen **a magterületeken sok kisméretű ingatlan található** szorosan egymás mellett.

További vizsgálat tárgyát képezte, hogy az adott területrészeken, milyen arányú az **ingatlanok beépítettsége**. Az adatokat összesítve megállapítható, hogy a felmért ingatlanok 68,7 %-án volt valamilyen típusú épített elem.

Területegység megnevezése	Beépítési arány
Alsó-Strázsa	68%
Felső-Strázsa	67%
Forrás	36%
Laposhegy	72%
Téglagyári pincék	83%
Vágóhídi pincék	57%
Völgykút	71%
Temetőhegy	70%

A beépítettséget vizsgálva megállapítható, hogy a felmért részek közül **leginkább a Téglagyári pincék területe beépített**, mely részben a területi egységek lehatárolásából is fakad, hiszen e terület szinte kizárólag a pince együttesek területére korlátozódik. Legkevesbé beépítettnek a Forrás területe tekinthető, amely abból ered, hogy e területen található a legtöbb olyan művelésbe bevont terület, amelyen — nem található lakóépület — kizárólag gazdálkodás folyik.

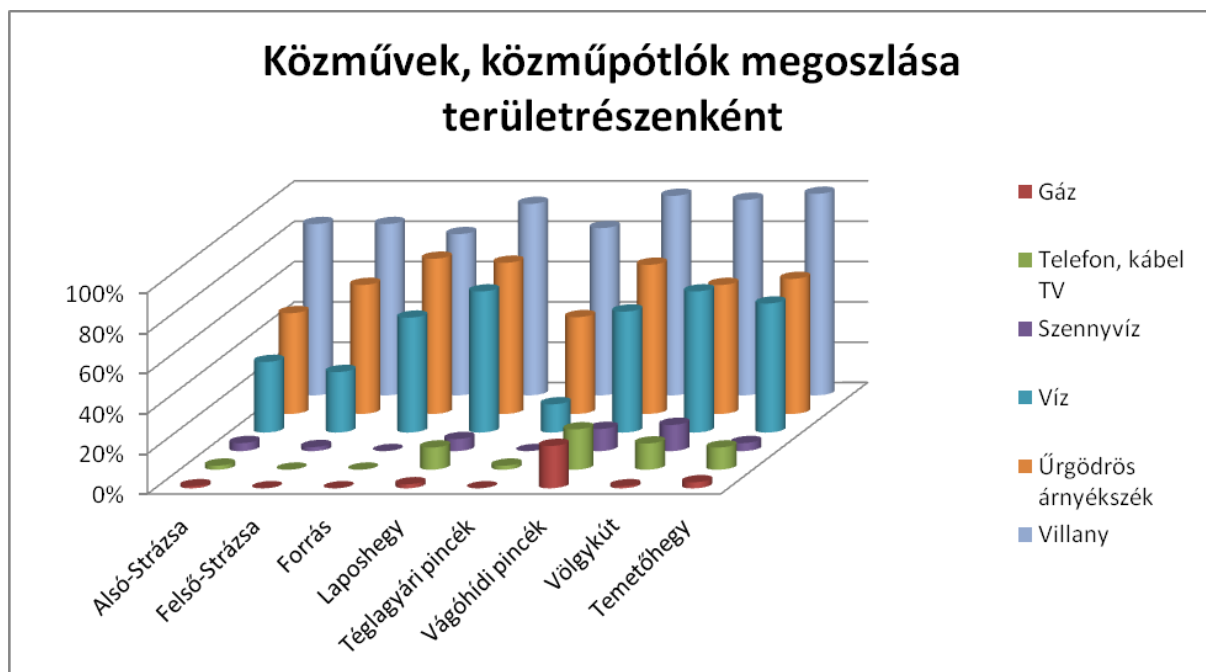


7.1. Közművek, közműpótlók elemzése

A közművek, közműpótlók területrészenkénti összesítésben történő vizsgálata során megállapítható, hogy a **legmagasabb arányban a Vágóhídi pincék területe közművesített**, mely főként annak köszönhető, hogy **ide került besorolásra a Kutyahegy, valamint a Malomhegy** elnevezésű terület, mely ugyan szerkezetileg még tartalmaz pince együtteseket, illetve azok egykori meglétére utaló jeleket, de napjainkra már a belterület részeként szinte **teljes mértékben lakott területté váltak**, melyet az övezeti besorolás is lehetővé tesz. A lakóházak esetében természetes jelenség az épületek minél magasabb szintű közművesítettsége.

Területrész megnevezése	Villany	Víz	Szennyvíz	Gáz	Telefon, kábel TV	Úrgödrös árnyékszék
Alsó-Strázsa	85%	35%	4%	1%	2%	50%
Felső-Strázsa	85%	30%	2%	0%	0%	64%
Forrás	80%	57%	0%	0%	0%	77%
Laposhegy	95%	70%	6%	2%	11%	75%
Téglagyári pincék	83%	14%	0%	0%	2%	48%
Vágóhídi pincék	99%	60%	11%	21%	20%	74%
Völgykút	97%	70%	13%	1%	13%	64%
Temetőhegy	100%	64%	4%	3%	11%	67%

Tovább elemezve, egyértelműen kitűnik a Strázsahegy területén a belterülethez közelebb zártkerti ingatlanok (Völgykút, Temetőhegy, Laposhegy) esetében a **lakófunkció** megjelenése, mely a **közművesítettség arányának növekedésével azonosítható be** a többi — kevésbé lakott— területrészhez (Alsó-Strázsa, Felső-Strázsa, Forrás) viszonyítva.



A közművek, közműpótlók részletes elemzése során megállapítható, hogy a felmérési terület villamos energiával magas arányban ellátott, **az áramszolgáltatás egyik részén sem alacsonyabb, mint 80 %**. Legmagasabb értékek a lakott területrészekben (Laposhegy, Völgykút, Temetőhegy, Vágóhídi-pincék területen belül Kutyahegy és Malomhegy részekén) figyelhetők meg. Alacsonyabb értékek az Alsó-Strázsa, a Felső-Strázsa, a Forrás, valamint a Téglagyári pincék területén figyelhetők meg, mely azzal magyarázható, hogy e területeken található legmagasabb arányban a művelt területek, melyeken kizárólag gazdálkodás folyik, nincs az ingatlanon épület, melyet villamos energiával kellene ellátni.

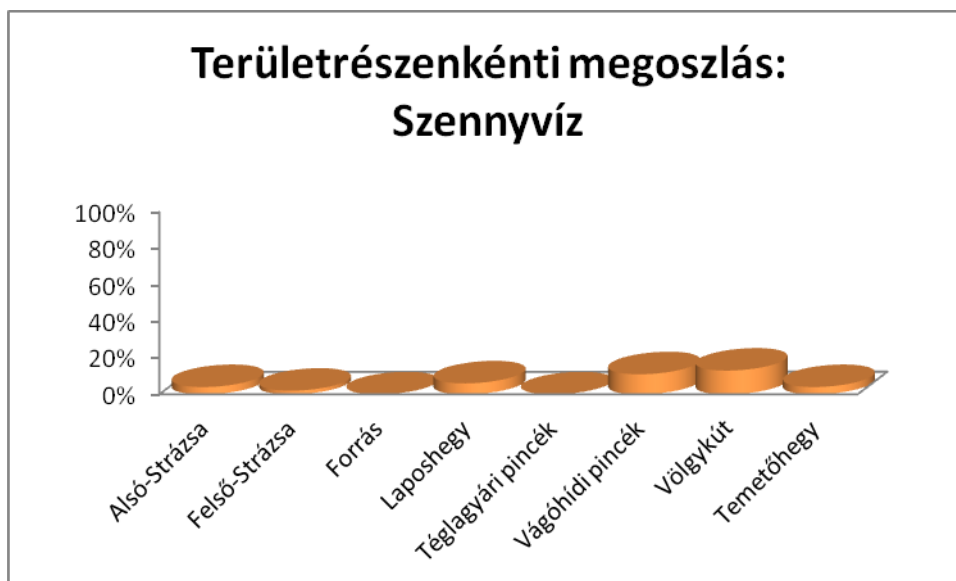


Az ingatlanok vízzel történő ellátottsága már alacsonyabb mértékűnek tekinthető, de megállapítható, hogy a lakott területrészeken (Laposhegy, Völgykút, Temetőhegy, Vágóhídi-pincék) szembetűnően magasabb az arány.

A magterületek döntő része az Alsó-Strázsa, a Felső-Strázsa, valamint a Téglagyári pincék területen helyezkedik el. Itt a prэшázak sűrűn egymás mellett helyezkednek el, ezért az ingatlanokon nincs lehetőség sem vezetékes víz, sem fűtő kút kialakítására, ennek eredményeként alacsonyabb is felmért vízvételi lehetőséggel rendelkező ingatlanok száma. Továbbá a művelésbe bevont területek aránya is itt a legmagasabb, épületek hiányában vízvételi lehetőség kialakítása sem indokolt.



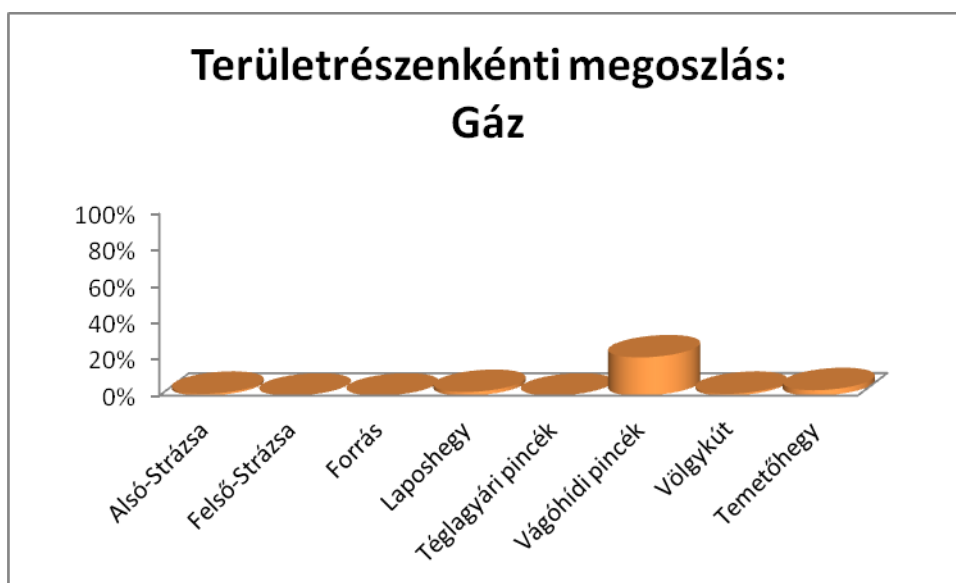
Abban az esetben, ha az ingatlanok vízellátottság — rendezett szennyvíz elvezetés arányát vizsgáljuk, szembetűnő a különbség, hiszen **a vízzel ellátott ingatlanoknak mindössze a töredékén tekinthető rendezettnek a szennyvízelvezetés problémája**. Ez azt feltételezi, hogy főként a lakott területrészek esetében —de a többi területrészen is— **jelentős talajterhelés** jelentkezik, hiszen a keletkező szennyvizek rendezetlen formában közvetlenül a talajba kerülnek.



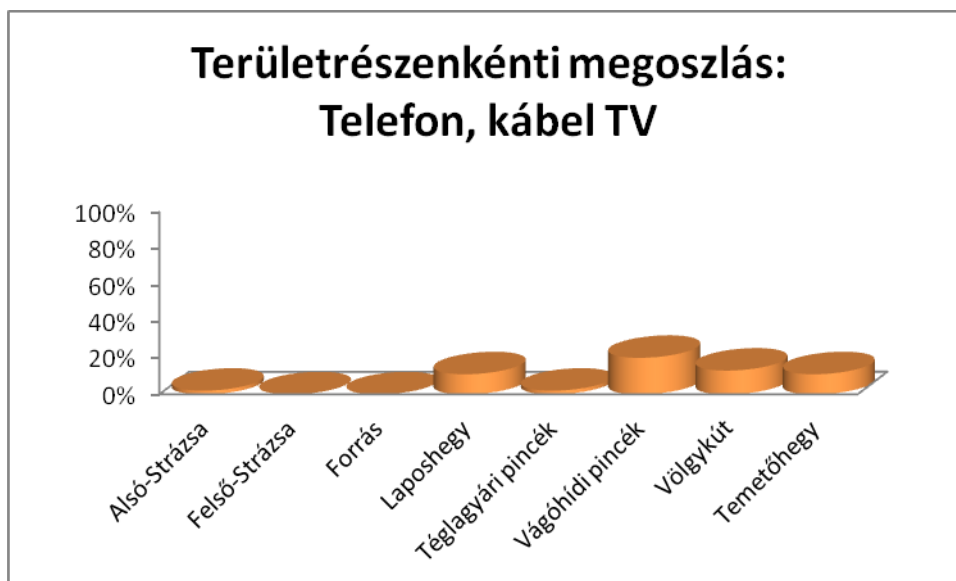
Az értékek közül „kiemelkedik” a Vágóhídi pincék, valamint a Völgykút területe. Előbbi azzal magyarázható, hogy e területhez került besorolásra a Kutyahegy és a Malomhegy, amely jelenleg is a belterülethez tartozik kertvárosias lakóterületként, ezért itt a közművesítettség is magasabb arányú és színvonalú a zártkertekhez valamint a magterületekhez képest. Utóbbi valószínűsíthetően azért magasabb arányú, mert a belterülethez közel, kimagasló lakott területarányával maga után vont, hogy az ott élők valamilyen formában kezeljék a keletkező szennyvizet. De az arányok még így is szembetűnőek.



Vezetékes gáz ellátottság tekintetében egyértelműen alacsonyak az arányok. Kivételt képez a Vágóhídi pincék területén belül a **Kutyahegy, valamint a Malomhegy, mely a belterület részeként, már rendelkezik gázhálózatra történő rácsatlakozás lehetőségével**. A felmérés során több ingatlan esetében **tartályos gáz** is megfigyelhető volt az adott telken, melyből a gázvétel ezáltal biztosított volt. Meghatározóan ezek lakott ingatlanoknál voltak. A fűtést azonban döntően **fatüzelésű kályhákkal** oldják meg a lakosok, illetve a pincetulajdonosok is.



Szintén vizsgálat tárgyát képezte az ingatlanokon található épületek **vezetékes telefonnal, illetve kábel TV-vel való ellátottsága**. Itt a korábbi trendekkel megegyezően a lakott területrészek (Laposhegy, Vágóhídi pincék, Völgykút, Temetőhegy) emelkednek ki, de arányaiban jóval kisebb a többi elemhez képest. Ez részben azzal is magyarázható, hogy a területen élő lakosság jelentős része hátrányos helyzetűként alacsony életszínvonalon, nagy szegénységben él, és a két vizsgált elem már a helyi viszonyokhoz képest „luxus” szolgáltatásba tartozik.



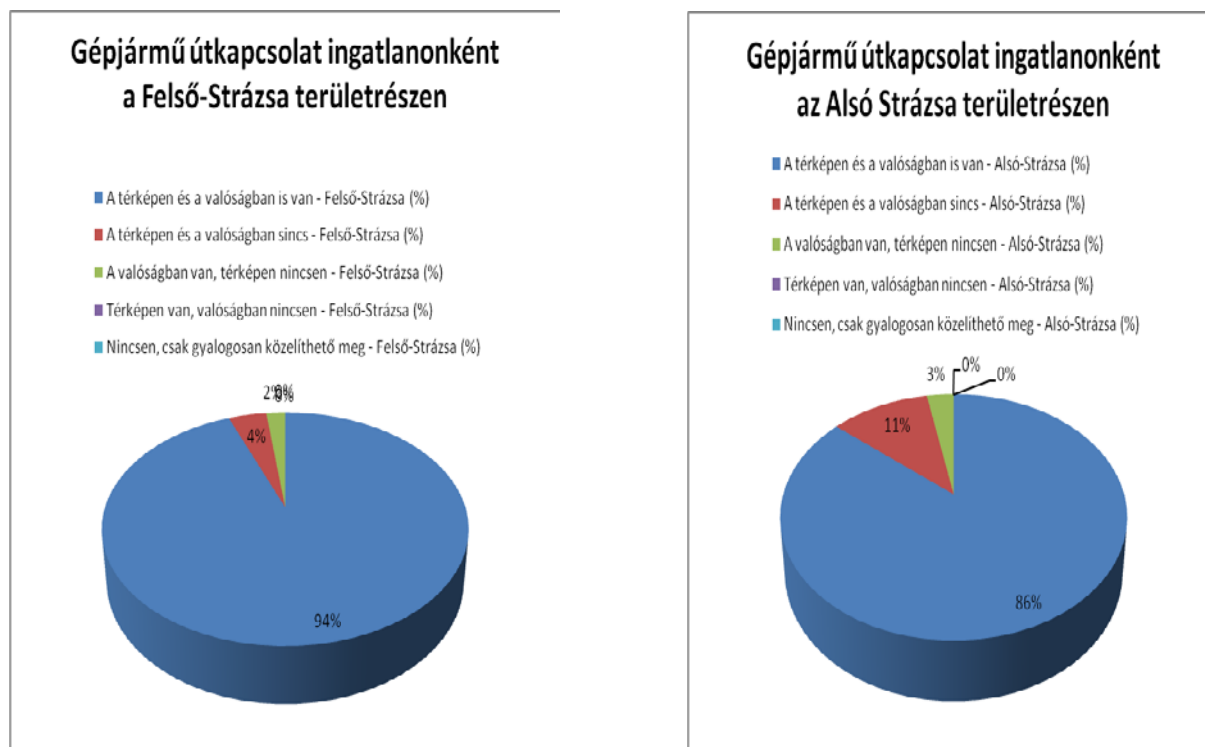
A rendezett szennyvízelvezetés vizsgálata során megfigyelhető volt az alacsony arányú „közművesítettség”. Ezzel szemben az ingatlanokon fellelhető ürgödrös árnyékszék aránya kifejezetten magas. Átlagban tekintve megállapítható, hogy **a teljes felmérési terület ingatlanjainak 65 %-án található ürgödrös árnyékszék**, melyből arra következtethetünk, hogy **jelentős talajterhelés** éri a Strázsahegyet és környékét. Ez alól a pincefalui magterületek sem képeznek kivételt, és talán itt összpontosul leginkább a talajterhelés, hiszen egységnyi felületre jóval több árnyékszék jut, mint a magterületeken kívüli részekben.



7.2. Gépjármű útkapcsolat elemzése

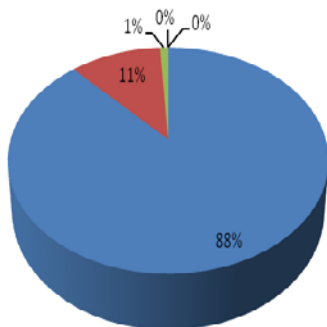
A diagramok elemzése során megállapítható, hogy az egyes területrészekben **a gépjármű útkapcsolat nagyrészt rendezettnek tekinthető**, a térképi ábrázolás megfelel a valóságnak. E viszonylagos rendezettséget azonban a Völgykút, a Laposhegy és a Vágóhídi-pincék területe töri meg. E részekben a legmagasabb a zártkerti területre kiköltöző lakosság aránya. Sok esetben az ingatlanok térszerkezeti elhelyezkedéséből adódóan nincs olyan közlekedési felület, melyen a tulajdonosok gépjárművel megközelíthetnék ingatlanjaikat. Ennek eredményeként **a lakosok egy-egy utcát önként alakítanak ki**, mely azonban a földhivatali térképeken nem kerül felvezetésre. Ebből adódóan az adott területeken így magasabb lesz az aránya **„A valóságban van, térképen nincs”** utaknak. Korábbi helyszíni tapasztalatok alapján is bebizonyosodott pl a Völgykút területén élők elmondásai alapján, hogy sok esetben az ingatlanhatárok mentén a tulajdonosok közös megállapodása révén mindenki levett a telkéből 1-2 métert, mely által így útként használható „közlekedési felülethez” juthattak. S mivel ezen ingatlanokon életvitelszerűen tartózkodnak, ezért mindenképp szükséges volt számukra az út kialakítása.

A többi területen alapvetően rendezettnek tekinthetők az útviszonyok.



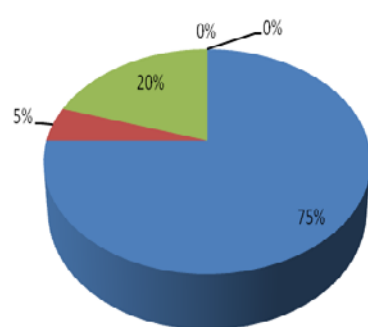
Gépjármű útkapcsolat ingatlanonként a Temetőhegy területén

- A térképen és a valóságban is van - Temetőhegy (%)
- A térképen és a valóságban sincs - Temetőhegy (%)
- A valóságban van, térképen nincsen - Temetőhegy (%)
- Térképen van, valóságban nincsen - Temetőhegy (%)
- Nincsen, csak gyalogosan közelíthető meg - Temetőhegy (%)



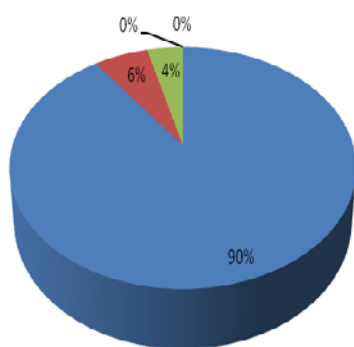
Gépjármű útkapcsolat ingatlanonként a Völgykút területén

- A térképen és a valóságban is van - Völgykút (%)
- A térképen és a valóságban sincs - Völgykút (%)
- A valóságban van, térképen nincsen - Völgykút (%)
- Térképen van, valóságban nincsen - Völgykút (%)
- Nincsen, csak gyalogosan közelíthető meg - Völgykút (%)



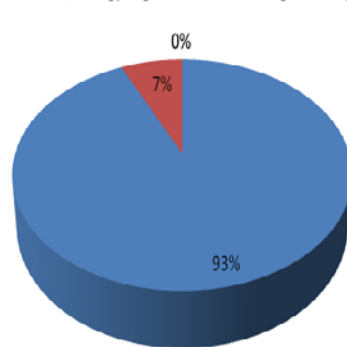
Gépjármű útkapcsolat ingatlanonként a Laposhegy területén

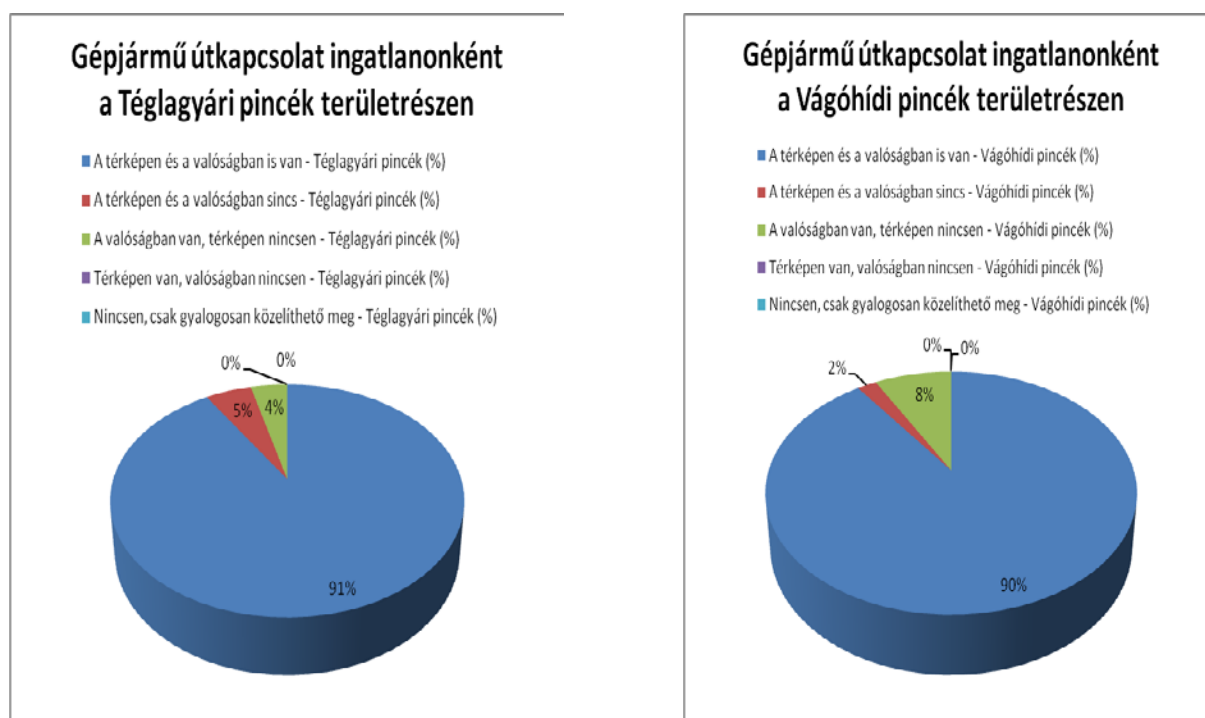
- A térképen és a valóságban is van - Laposhegy (%)
- A térképen és a valóságban sincs - Laposhegy (%)
- A valóságban van, térképen nincsen - Laposhegy (%)
- Térképen van, valóságban nincsen - Laposhegy (%)
- Nincsen, csak gyalogosan közelíthető meg - Laposhegy (%)



Gépjármű útkapcsolat ingatlanonként a Forrás területén

- A térképen és a valóságban is van - Forrás (%)
- A térképen és a valóságban sincs - Forrás (%)
- A valóságban van, térképen nincsen - Forrás (%)
- Térképen van, valóságban nincsen - Forrás (%)
- Nincsen, csak gyalogosan közelíthető meg - Forrás (%)





8. Főépületek száma és főbb jellemzői

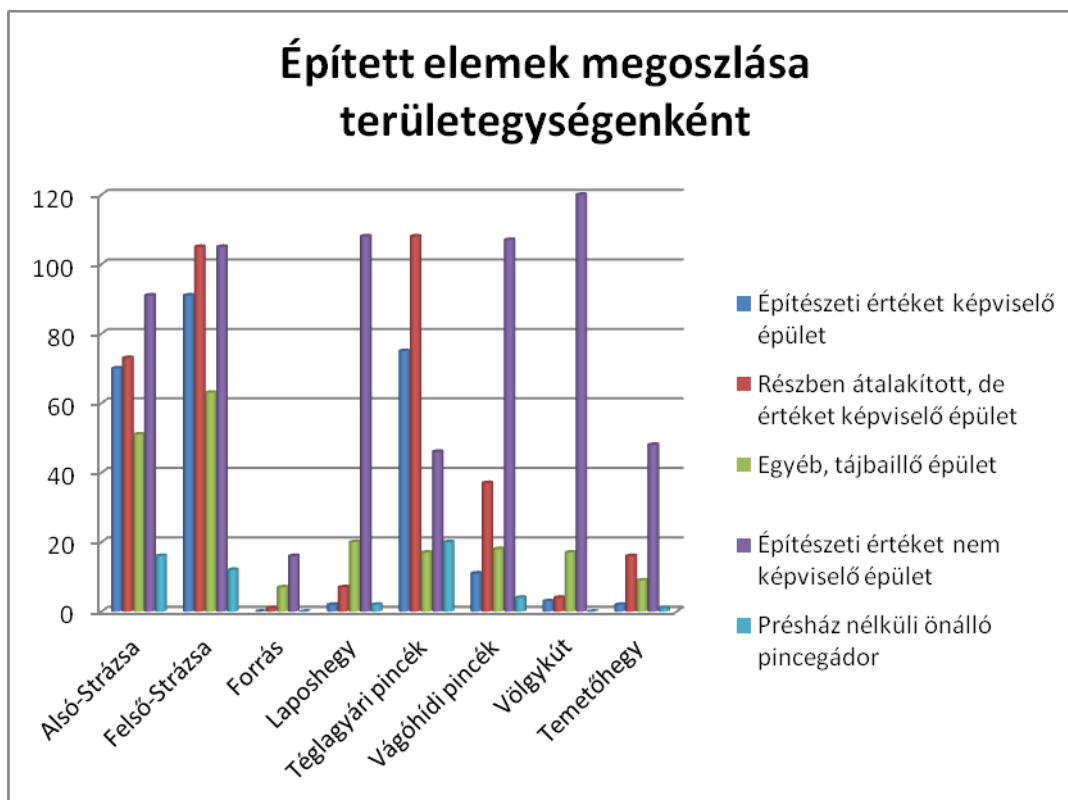
Az épített elemek vizsgálata során elsőként összegeztük területegységenként az épített elemeket. Az ingatlanok száma és főbb jellemzői fejezetben övezeti bontásban kerültek megjelenítésre az épített elemek (1521 db) (adatforrás: **„Övezeti besorolás”**). Majd ezt követően a területegység alapján összesítettük az épületeket (1540 db) (adatforrás: **„Részegység megnevezése”**).

Az alábbi táblázat területrészenkénti bontásban viszont kevesebb (1504 db) épület található (adatforrás: „Főépület jellemzői” fejezet szerinti épület besorolás), mely betudható - a hibahatáron belüli - adatrögzítés hibájának. A továbbiakban viszont az alábbi táblázatból kerülnek leképezésre a statisztikák.

Területrész megnevezése	Építészeti értéket képviselő épület	Részben átalakított, de értéket képviselő épület	Egyéb, tájba illő épület	Építészeti értéket nem képviselő épület	Présház nélküli önálló pincegádor	Mind-összesen
Alsó-Strázsa	70	73	51	91	16	301
Felső-Strázsa	91	105	63	105	12	376
Forrás	0	1	7	16	0	24
Laposhegy	2	7	20	108	2	139
Téglagyári pincék	75	108	17	46	20	266
Vágóhídi pincék	11	37	18	107	4	177
Völgykút	3	4	17	120	0	144
Temetőhegy	2	16	9	48	1	76
Mindösszesen	254	351	202	641	56	1504

Fenti táblázatban illetve a felmérésben is külön kerültek rögzítésre a présház nélküli önálló pincegádorok. Épített elemként ezen építmények mindenképp értéket képeznek. Funkciójukat tekintve elsősorban bor tárolására szolgálnak, de néhány közülük már annyira rossz állapotban található, hogy bárminemű hasznosításra alkalmatlan.

Az alábbi diagram elemzése során megállapítható, hogy *az építészeti értéket képviselő épületek, a részben átalakított, de értéket képviselő épületek, valamint az értéket képező önálló pincegádorok legnagyobb számban az Alsó-Strázsa, a Felső-Strázsa, illetve a Téglagyári pincék területén helyezkednek el.* Ez természetesen azzal magyarázható, hogy itt helyezkednek el a pincefalui magterületek.



Mindenképp érdekes és fontos tényként könyvelhető el, hogy **a vizsgált területrészen minden esetben több a már átalakított épület az eredeti, értéket képező épületekhez viszonyítva**. Ez olyan trend, mely rövid- és középtávon is már veszélyezteti a pincefalu építészeti értékét. Itt is megjegyezzük, hogy megfelelő beavatkozások hiányában a jövőben **tovább nőhet a részben átalakított épületek száma**, ezért mihamarabb szükséges egy olyan átfogó szabályozási terv kidolgozása, mely megóvjá az értéket képviselő pincéket, illetve iránymutatást nyújthat a részben átalakított pinceépülettel rendelkező ingatlantulajdonosok számára, hogy miként tehetnek azért, hogy az adott épület ismét az értéket képező épületek közé sorolható legyen.

Általánosságban mondható el, hogy **minden egyes területrészen kivétel nélkül sok az építészeti értéket nem képviselő épületek száma**. Jól látható, hogy a belterülethez közel található területeken (Laposhegy, Völgykút, Vágóhídi pincék területén belül a Kutyahegy és a Malomhegy részek, és még a Temetőhegy is) szinte alig található építészeti értéket képviselő épület, ezzel szemben az építészeti értéket nem képező épületek aránya jóval magasabb, mely többnyire a teljesen más tömegformálású és hasznosítású épületekkel magyarázható, itt találhatók ugyanis a **lakóépületek**. Ezen építmények kialakításakor nem a tájba illeszkedés

dominált, hanem a funkciónak történő megfelelés minél kisebb költségből, hiszen amint már említettük e területeken jórészt szegényebb módú emberek élnek.

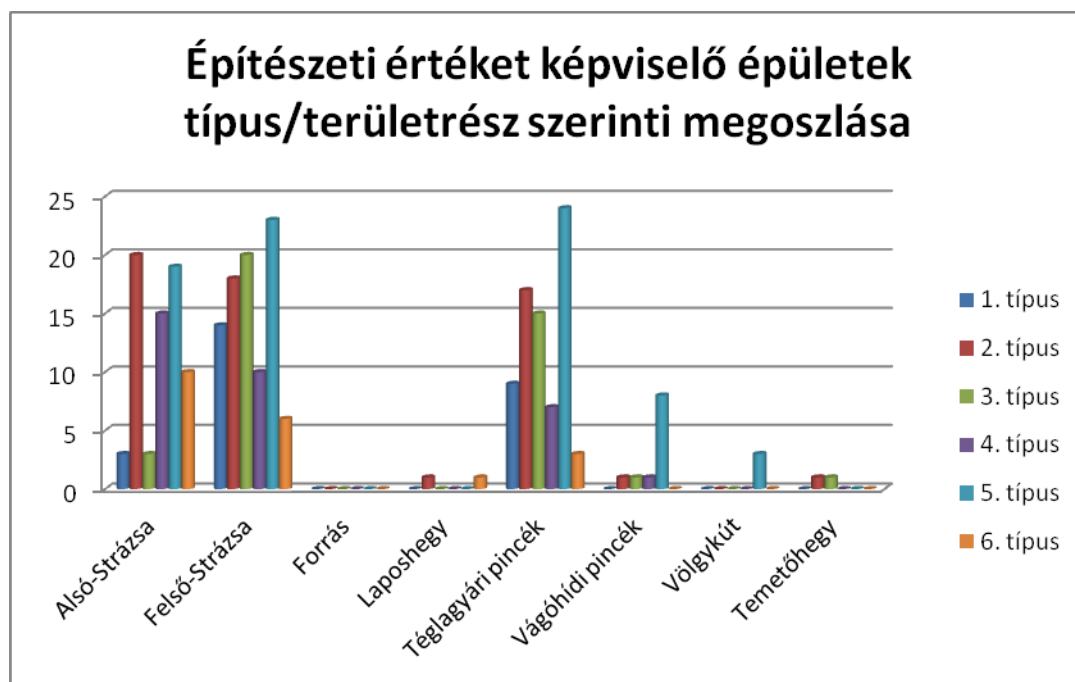
8.1. Épített értéket képviselő épületek elemzése

A felmért adatok összegzését követően megállapítható, hogy az épített értéket képviselő épületek legnagyobb számban a Felső-Strázsa területén, majd a Téglagyári pincék területén és ezt követően pedig az Alsó Strázsa területén fordulnak elő. E három területhez képest jóval kisebb arányban következik a Vágóhídi pincék területe, majd elhanyagolható számmal következnek a Völgykút, a Laposhegy, a Temetőhegy illetve a Forrás ingatlanjai.

Területrész megnevezése	1. típus	2. típus	3. típus	4. típus	5. típus	6. típus	Mindösszesen
Alsó-Strázsa	3	20	3	15	19	10	70
Felső-Strázsa	14	18	20	10	23	6	91
Forrás	0	0	0	0	0	0	0
Laposhegy	0	1	0	0	0	1	2
Téglagyári pincék	9	17	15	7	24	3	75
Vágóhídi pincék	0	1	1	1	8	0	11
Völgykút	0	0	0	0	3	0	3
Temetőhegy	0	1	1	0	0	0	2
Mindösszesen	26	58	40	33	77	20	254

A típusok számát vizsgálva megállapítható, hogy **legnagyobb számban az 5-ös típus azaz az utcával párhuzamos nyeregtetővel rendelkező tornác nélküli építmények jellemzőek** a felmérési területen. E típust a 2-es típus követi, majd nagyságrendre közel megegyező épületszámmal a 3-as és 4-es típusok következnek.

A sor végét az 1-es típus és a 6-os típus zárja. Előbbi alacsony előfordulása valószínűleg azzal magyarázható, hogy az ingatlan kisméretű alapterületéből fakadóan kevésbé volt alkalmas a szőlészeti és borászati eszközök, szerszámok tárolására. Utóbbi csekély számú előfordulása pedig valószínűleg azzal magyarázható, hogy az épületek nagyobb méretéből fakadóan felépítésük jóval költségesebb volt, mint kisebb méretű társaiké, ezért csak a módosabb tulajdonosoknak volt rá lehetősége.



Az Alsó-Strázsa területén a 2-es típusból található a legtöbb, míg a Felső-Strázsa és a Téglagyári pincéknél az 5-ös típusból maradt meg eredeti állapotában a legtöbb épület. Utóbbi területen jóval több 5-ös típusú présház épült, mint a többi típusból.

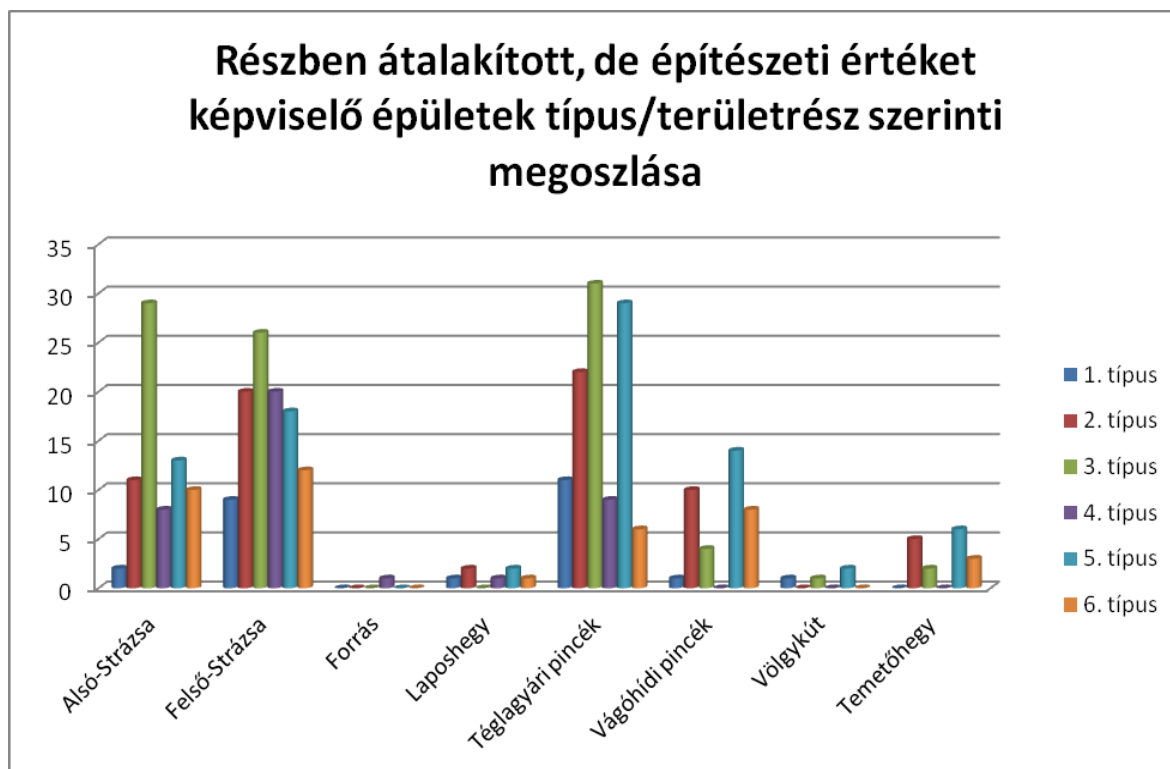
Az Alsó-Strázsa területén az 1-es és a 3-as típusból található a legkevesebb, míg a Felső-Strázsa és a Téglagyári pincéknél a 6-ös típusból maradt meg eredeti állapotában a legkevesebb épület.

8.2. Részben átalakított, de építészeti értéket képviselő épületek elemzése

Előbbi trendekkel megegyezően megállapítható, hogy a részben átalakított, de építészeti értéket képviselő **épületek legnagyobb számban a Téglagyári pincék területén, majd a Felső-Strázsa területén és ezt követően pedig az Alsó Strázsa területén fordulnak elő.** Azt is hangsúlyozni kell azonban, hogy **a Vágóhídi pincék területén az értéket képező épületekhez képest több mint háromszorosa az átalakított pinceépületek száma,** mely eltér a másik három értékes magterület trendjeitől, hiszen ott többnyire közel azonos számban fordulnak elő értékes illetve részben átalakított épületek.

Területrész megnevezése	1. típus	2. típus	3. típus	4. típus	5. típus	6. típus	Mindösszesen
Alsó-Strázsa	2	11	29	8	13	10	73
Felső-Strázsa	9	20	26	20	18	12	105
Forrás	0	0	0	1	0	0	1
Laposhegy	1	2	0	1	2	1	7
Téglagyári pincék	11	22	31	9	29	6	108
Vágóhídi pincék	1	10	4	0	14	8	37
Völgykút	1	0	1	0	2	0	4
Temetőhegy	0	5	2	0	6	3	16
Mindösszesen	25	70	93	39	84	40	351

A típusok számát vizsgálva megállapítható, hogy legnagyobb számban a részben átalakított **3-as típus, azaz az utcára merőleges nyeregtetővel rendelkező tornác nélküli építmények jellemzőek** a felmérési területen. E típust a részben átalakított 5-ös, majd a 2-es típusok követi. Nagyságrendre közel megegyező épületszámmal a 6-os és 4-es típusok következnek, a sort pedig ismét az 1-es típus zárja.



Az Alsó-Strázsa, a Felső-Strázsa és a Téglagyári pincék területén egybehangzóan a részben átalakított 3-es típusból található a legtöbb, míg a Vágóhídi pincéknél az 5-ös típusból maradt meg eredeti állapotában a legtöbb épület.

Az Alsó-Strázsa és a Felső-Strázsa területén a részben átalakított 1-es típusból található a legkevesebb, míg a Téglagyári pincéknél a 6-ös típusból maradt meg eredeti állapotában a legkevesebb épület.

Az átalakított pincék során mindenképp fontos az **épület-átalakítási jellemzők** vizsgálata. A felmérés során feljegyzésre került, hogy az épület melyik részében történt átalakítás. Ez alapján jelölhettük az alábbiakat:

- Tető
- Homlokzat
- Nyílászáró
- Tornác
- Toldalék

Amennyiben több részben is volt eltérés, úgy lehetőség volt egynél több elemet is megjelölni.

Korábban már említésre került, de itt is hangsúlyozzuk az oromzaton történt átalakítást az esetek döntő többségében „**Tető + Homlokzat**” átalakításként jelöltük, s mivel az oromzat átalakítása viszonylag gyakorinak mondható, ezért a két elem közel azonos mértékben a legjellemzőbb átalakításként jelenik meg. Az oromzat átalakítása alatt legtöbb esetben az oromzat palával történő fedését értjük.

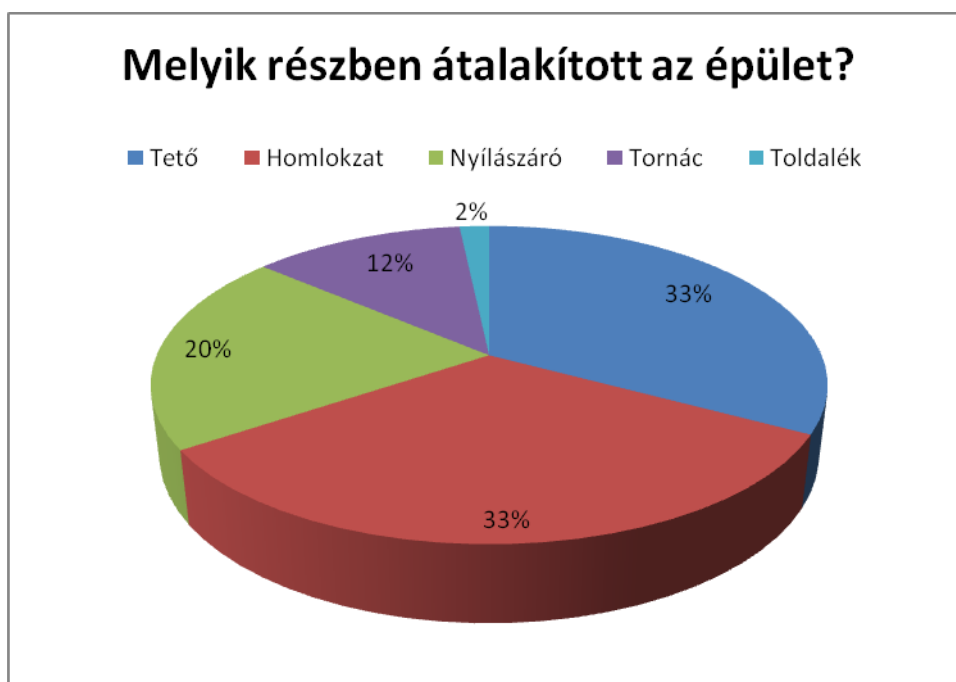
A tető átalakítása során **leggyakrabban a tető héjazata módosult**. A nád és a cserépfedésű présházak tetejét palával, hullámpalával, bitumenes zsindellyel, bitumenes hullámpalával vagy más egyéb módon fedték le. A tető átalakítása abban az esetben is releváns, ha az eredeti pince tetőterét beépítették, a tetőt ezáltal megmagasították, és emellett pl. erkélyt is kialakítottak. A tetőidom átalakítása kevésbé volt jellemző.

A **homlokzat átalakítása** során gyakran a homlokzat megjelenésében volt módosítás, pl. több és nagyobb ablakot helyeztek el az épületen, így a tradicionális homlokzat képe már jelentősen módosult. Sok esetben a tornác nélküli épületeknél az ajtó fölé „esővédő” építményeket helyeztek el, mely szintén a homlokzat átalakítását eredményezte. Legkevésbé talán a homlokzatot „fedő” anyag módosult.

Az épületek-átalakítások 20 %-a a nyílászáró módosítása képezi. Ez leggyakrabban azt jelentette, hogy a tradicionális főként kisméretű ablakokat nagyobb méretűre cserélték. Több esetben az egyoldali kisméretű ablakok mellé az ajtó másik oldalára egy másik, eltérő méretű ablaknyílás került kialakításra. De ide sorolhatók még a tetőtéri nyílászárók is az ujonnan kialakított tetőtérben. Az említetteken kívül több esetben a nyílászárókat lecserélték, és a tradicionális fa ajtók helyett **fém ajtót helyeztek be**, mely szintén az átalakítást eredményezte.

Az átalakítások 12 %-át a tornác módosítása adja. Ez leggyakrabban a tornác tradicionális anyagának cseréjét jelenti, pl. a fa oszlopok helyett fém oszlopot állítanak be. De emellett a felmérés során ide soroltuk azokat az eseteket is, amikor a hagyományosan tornáccal nem rendelkező típusok (főként a 2-es és a 3-as típus) elé stílusban gyakran nem illeszkedő tornácszerű „előépítményt” alakítottak ki.

Az átalakítások legkevésbé gyakori (2%) módja a toldalék építése. A magterületeken az egymás melletti szoros elhelyezkedés miatt szerencsére a legtöbb esetben nincs mód, ezért ritkának mondható az efféle átalakítás. Toldalék építésére a legtöbb esetben akkor adódik lehetőség, ha megvásárolják a szomszédos ingatlant, és abban az irányban bővítik tovább az épületet.



A fenti megállapítások alapján kijelenthető, hogy nagyon fontos az épület-átalakítási trendek alapos vizsgálata, hiszen az értékesnek tekinthető épületek közül ma már több a részben átalakított épület, mint az eredeti állapotukban megmaradt építészeti értéket képviselő épület. Megfelelő szabályozással a folyamat még visszafordítható, hiszen sok esetben a tulajdonosok csak egy-egy elem átalakítását végezték, és ezek módosításával még van esély, hogy az épület újra az építészeti értéket képviselő típusba kerüljön. Ehhez azonban egy olyan segédlet elkészítése és kidolgozása szükséges, mely iránymutatást nyújt a tulajdonosoknak, hogy hogyan újítsák fel az épületüket, illetve hogyan ne tegyék meg azt.

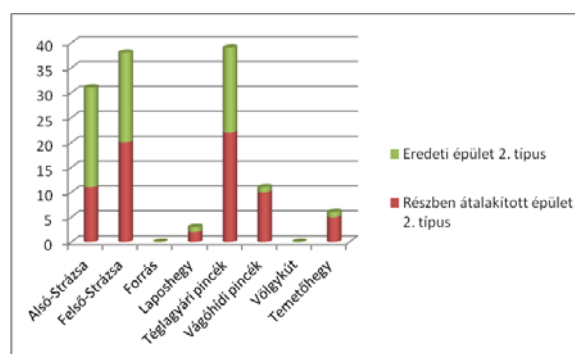
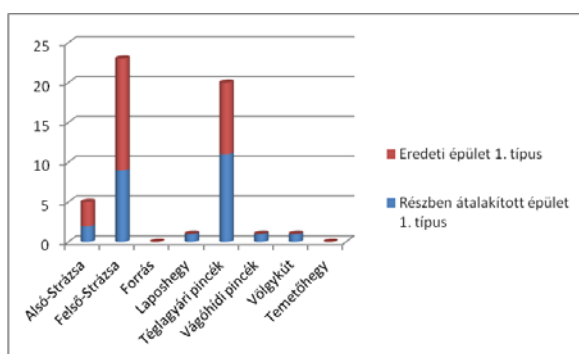
8.3. Az épített értéket képviselő és a részben átalakított, de építészeti értéket képviselő épületek összesítése

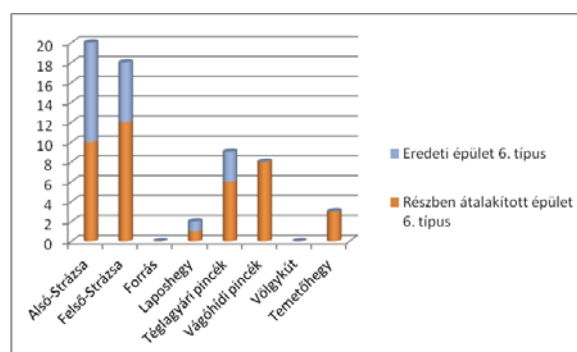
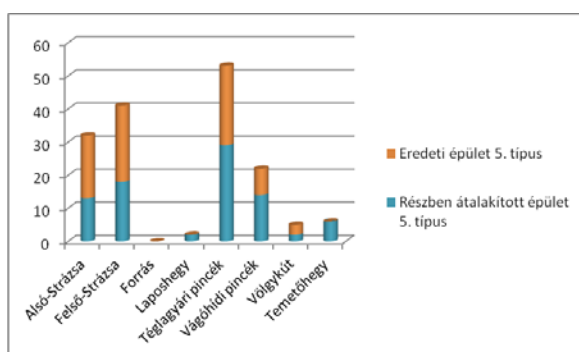
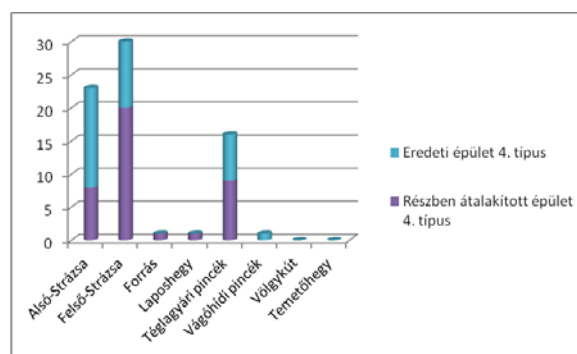
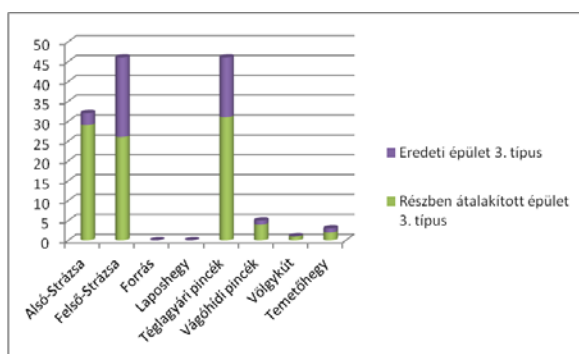
Az alábbi táblázatban összegeztük típusonként és területrészenként az eredeti állapotában megmaradt építészeti értéket képviselő épületek, valamint a részben átalakított, de építészeti értéket képező pinceépületeket.

Épített értéket képviselő és részben átalakított, de építészeti értéket képviselő épületek összesített értékei területegységenként							
	1. típus	2. típus	3. típus	4. típus	5. típus	6. típus	Mindösszesen
Alsó-Strázsa	5	31	32	23	32	20	143
Felső-Strázsa	23	38	29	30	41	18	179
Forrás	0	0	3	1	0	0	4
Laposhegy	1	3	3	1	2	2	12
Téglagyári pincék	20	39	34	16	53	9	171
Vágóhídi pincék	1	11	7	1	22	8	50
Völgykút	1	0	4	0	5	0	10
Temetőhegy	0	6	5	0	6	3	20
Mindösszesen	51	128	117	72	161	60	589

Az összesített adatok alapján megállapítható, hogy a felmérési területen az 5-ös típusú épületekből található a legtöbb. Nagyságrendre közel megegyező épületszámmal a 2-es és a 3-as típusok következnek, a sort pedig a 6-os és az 1-es típusok zárják.

Az alábbi hat diagram pedig típusonként ábrázolja az épített értéket képviselő és a részben átalakított, de építészeti értéket képviselő épületeket területrészenkénti megoszlásban. Az ábrák alapján látható, hogy az egyes területeken milyen megoszlásban vannak ugyanazon típuson belül az eredeti, illetve az átalakított pinceépületek.





Amennyiben az épületek hasznosítását vizsgáljuk, megállapítható, hogy az építészeti értéket képviselő épületek, valamint a részben átalakított, de értéket képező épületek egyöntetűen pince, présház funkcióval rendelkeznek, megtartva az eredeti rendeltetésüket.

8.4. Egyéb tájba illő épületek elemzése

A felmért 1540 épületből összesen 202 db (13 %) tekinthető tájba illőnek, de itt ismételten fontos kiemelni, hogy egy épület tájba illeszkedtségének meghatározása a felmérő korábbi tapasztalataira és szubjektív megítélésén alapul. Ennek eredményeként megállapítható, hogy **a legtöbb tájba illeszkedő épület az Alsó-Strázsa, illetve a Felső-Strázsa területén található.** Ezt követően közel azonos számmal fordulnak elő ilyen épületek a Téglagyári pincék, a Laposhegy, a Vágóhídi pincék, valamint a Völgykút területén.

Egyéb tájbailló épületek száma részegységenként	Darab
Tájbailló épületek száma - Alsó-Strázsa	51
Tájbailló épületek száma - Felső-Strázsa	63
Tájbailló épületek száma - Forrás	7
Tájbailló épületek száma - Laposhegy	20
Tájbailló épületek száma - Téglagyári pincék	17
Tájbailló épületek száma - Vágóhídi pincék	18
Tájbailló épületek száma - Völgykút	17
Tájbailló épületek száma - Temetőhegy	9
Tájbailló épületek száma - mindösszesen	202

Az alábbi diagram az egyéb tájbailló épületek megoszlását ábrázolja a teljes épületszámhoz viszonyítva. Ez alapján megállapítható, hogy a három értékes pincefalui *magterületeknek helyet adó területegységből az Alsó-Strázsan, illetve a Felső-Strázsan található a legtöbb e típusba tartozó épület.* Ha az arányaiban vizsgáljuk, akkor viszont a Forrás területén található a legtöbb egyéb tájbailló épület.



8.5. Építészeti értéket nem képviselő épületek elemzése

Építészeti értéket nem képviselő épületek száma részegységenként	Darabszám
Építészeti értéket nem képviselő épületek száma - Alsó-Strázsa	91
Építészeti értéket nem képviselő épületek száma - Felső-Strázsa	105
Építészeti értéket nem képviselő épületek száma - Forrás	16
Építészeti értéket nem képviselő épületek száma - Laposhegy	108
Építészeti értéket nem képviselő épületek száma - Téglagyári pincék	46
Építészeti értéket nem képviselő épületek száma - Vágóhídi pincék	107
Építészeti értéket nem képviselő épületek száma - Völgykút	120
Építészeti értéket nem képviselő épületek száma - Temetőhegy	48
Építészeti értéket nem képviselő épületek száma - mindösszesen	641

Az alábbi diagram az építészeti értéket nem képviselő épületek megoszlását ábrázolja a teljes épületszámhoz viszonyítva. Ez alapján megállapítható, hogy *a belterülethez közel eső területrészek (Laposhegy, Vágóhídi pincék, Völgykút és Temetőhegy) arányaiban nézve sokkal több az e típusba tartozó épület mint a tájba illő vagy az értéket képező típusok.*

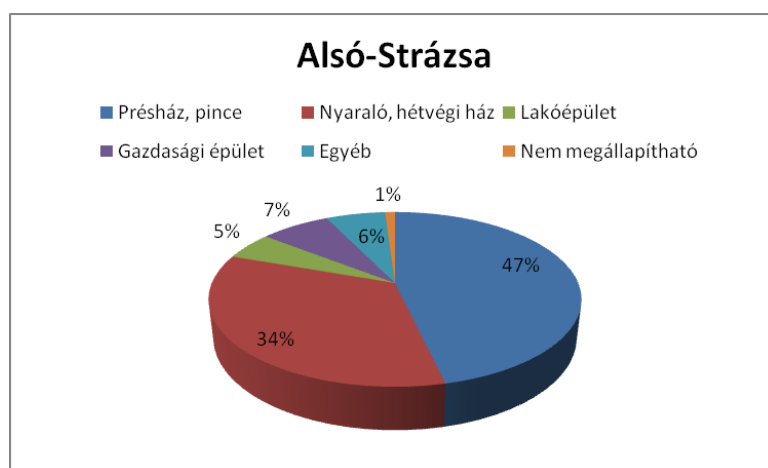


8.6. Épületek funkció szerinti elemzése

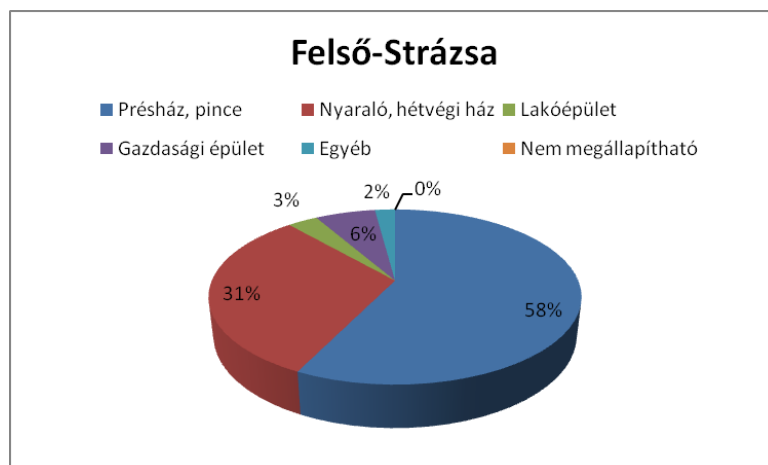
A felmért épületek funkció szerint az alábbi típusokba voltak az adatlap alapján besorolhatók:

- Présház, pince
- Nyaraló, hétvégi ház
- Lakóépület
- Gazdasági épület
- Egyéb
- Nem megállapítható

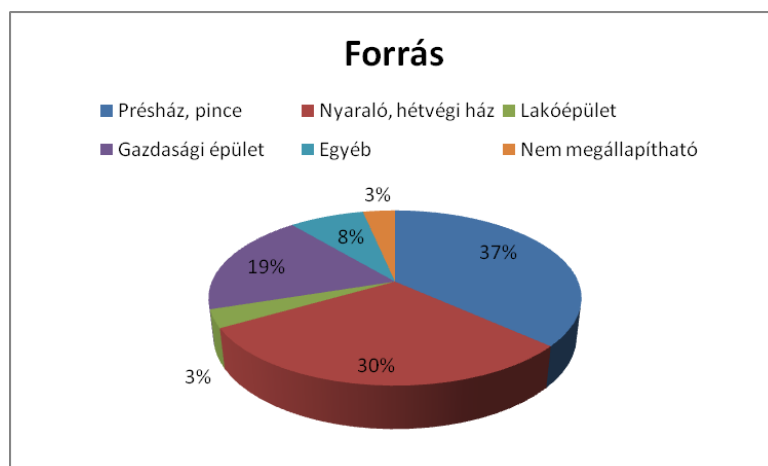
A következő diagramok területrészekre bontva szemléltetik az épületek funkcióját a felmérő meghatározása szerint.



Az Alsó-Strázsa területén a korábbi megállapításokkal összhangban, a pincefalui magterületek előfordulása miatt **az épületek közel felét présház, pinceként használják**. Területi elhelyezkedéséből fakadóan ebben az egységben **magas a nyaralók, hétvégi házak aránya** is. Közel azonos mértékben találhatók a gazdasági- és a lakóépületek, valamint az egyéb funkcióval rendelkező épített elemek. A felmérés során az épületek 1 %-áról nem volt megállapítható, hogy mi az elsődleges rendeltetésük.

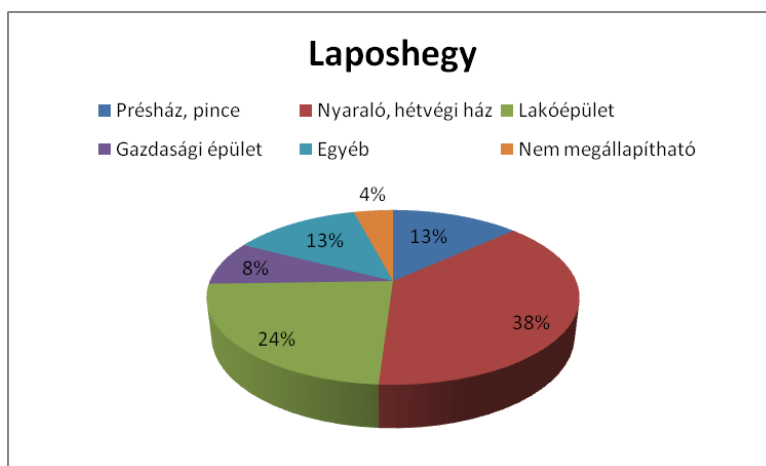


A **Felső-Strázsa** területén a korábbi megállapításokkal szintén összhangban, a pincefalui magterületek előfordulása miatt az épületek több mint a felét présház, pinceként használják. Területi elhelyezkedéséből fakadóan ebben az egységben is magas a nyaralók, hétvégi házak aránya, melynek értéke közel azonos az Alsó-Strázsa hasonló értékeivel. Az épületek 6%-a gazdasági épületként hasznosított. Közel azonos mértékben találhatók a lakóépületek, valamint az egyéb funkcióval rendelkező épített elemek. A felmérés során nem volt olyan épület, melyről ne lett volna megállapítható, hogy mi az elsődleges rendeltetése.

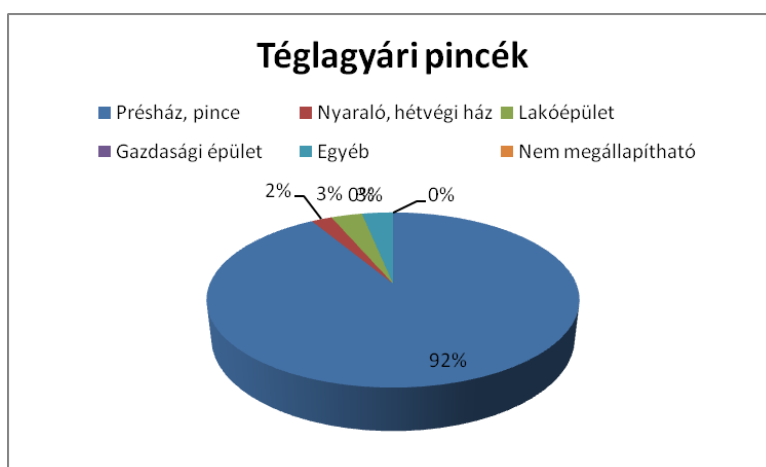


A **Forrás** területén található épületek több mint egyharmadát préshát, pinceként hasznosítják, míg az épített elemek közel egyharmada nyaraló, hétvégi házként funkcionál. Az épületek közel egyötödét a gazdasági épületek teszik ki, a fennmaradt épületek pedig lakóépületek vagy egyéb rendeltetésűek. A felmérés során az épületek 3 %-áról nem volt megállapítható, hogy mi az elsődleges rendeltetésük.

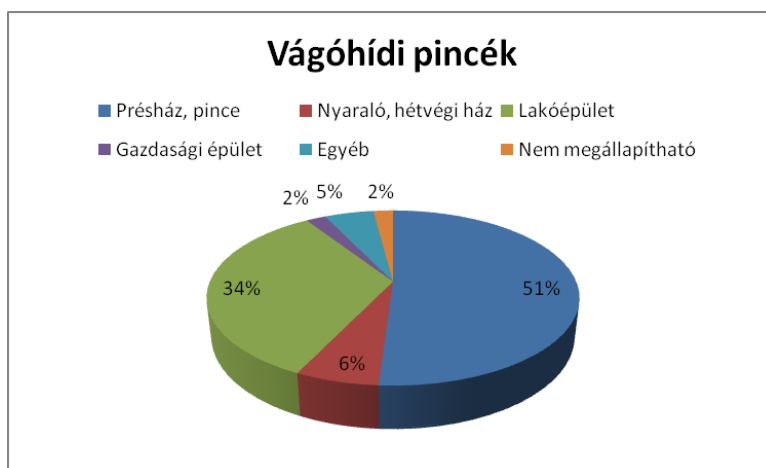
A Forrás területe jól tükrözi a korábbi évtizedek tájalakulási trendjeit, hiszen a főként növények előállítására használt terület épületállománya (présház, pince, illetve gazdasági épületek) még árulkodik a korábbi hasznosításról. A nyaralók, hétvégi házak magas aránya már a 20-40 évvel ezelőtti „vikendház” építési korszakot jelzi, a klasszikus értelemben vett zártkerti ingatlanok létrejöttével összhangban. A belterülethez való viszonylagos távolsága miatt azonban a lakófunkció itt nem tört előre.



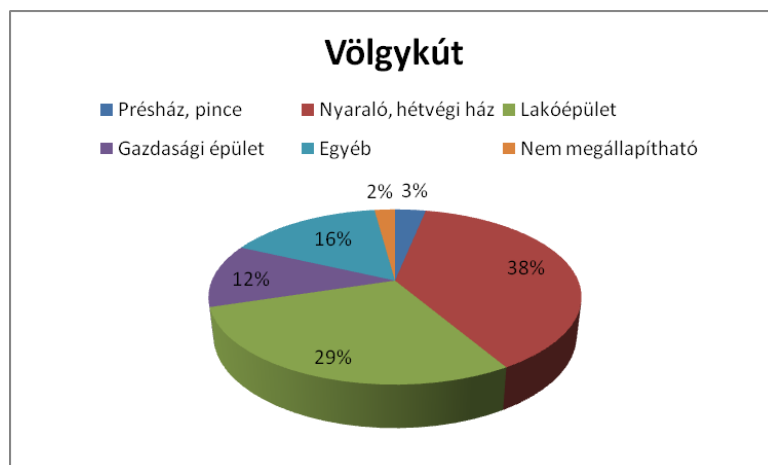
A belterülethez közelebb elhelyezkedő **Laposhegy** már a mai tájalakulási trendekről mutat egyértelmű jeleket. A zártkerti ingatlanokra korábban épített nyaralók, hétvégi házak — melyek a felmért épületek több mint egyharmadát képezik — mellett markánsan jelenik meg az épületek lakóházként (közel egynegyed) történő hasznosítása. Megegyező arányban találhatunk pincéket, présházakat, illetve egyéb funkciójú épített elemeket. A felmérés során az épületek 4 %-áról nem volt megállapítható, hogy mi az elsődleges rendeltetésük.



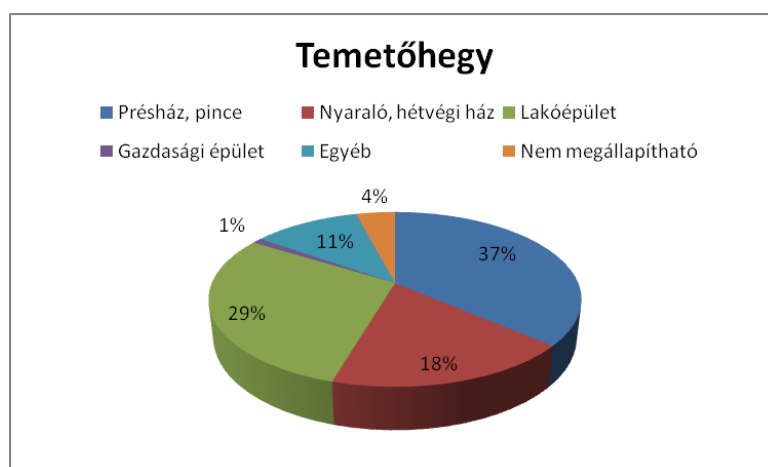
Területi lehatárolásából fakadóan a **Téglagyári pincék** területén található a legtöbb prэшáz, pince hasznosítású épület. Kijelenthető, hogy az épületek döntő többsége az előbbi funkcióval rendelkezik. A fennmaradó épületek közel azonos arányban bírnak nyaraló, hétvégi ház, lakóépület, gazdasági épület vagy egyéb funkcióval. A felmérés során nem volt olyan épület, melyről ne lett volna megállapítható, hogy mi az elsődleges rendeltetése.



A **Vágóhídi pincék** terület együttes a korábbiakban részletezett okok miatt 3 kisebb részből áll: Vágóhídi pincék, Kutyahegy, Malomhegy. E diagramnál ezt fontos figyelembe venni hiszen az épületek funkciója e tényen keresztül érthető meg leginkább. Az eredeti értelemben vett Vágóhídi pincék területe a magterületekhez hasonló épületállománnyal rendelkezik, ennek eredményeként az összesítő diagram alapján az épületek fele pince, prэшázként hasznosított. A Kutyahegy és a Malomhegyi felmért ingatlanjai a belterület részeként viszont már döntően csak lakóépületekből állnak, ezért teszi ki az épületek több mint egyharmadát a lakófunkció. A fennmaradó épületeket közel azonos mértékben nyaraló, hétvégi házként, gazdasági és egyéb épületként hasznosítják. A felmérés során az épületek 2 %-áról nem volt megállapítható, hogy mi az elsődleges rendeltetésük.



A **Völgykút** területén az épülethasznosítási trendek a Laposhegygel szinte teljes mértékben megegyeznek. A belterülethez való közelsége miatt az egykori zártkerti ingatlanokra korábban épített nyaralók, hétvégi házak — melyek a felmért épületek több mint egyharmadát képezik — mellett markánsan jelennek meg a lakóépületek (közel egyharmad). Közel azonos arányban fordulnak elő pincék, présházak illetve a gazdasági célú épületek. Az egyéb funkciójú és a nem megállapítható épületek az 5%-át teszik ki az épített elemeknek.



A legvegyesebb képet talán a **Temetőhegy** mutatja, hiszen az épületek több mint egyharmadát présház, pinceként hasznosítják. A belterülethez való közelsége miatt lakóépületként az épületek közel egyharmada funkcionál, mely közel azonos a Völgykút és a Laposhegy értékeivel. Az épített elemek 11 %-a egyéb rendeltetés szerint hasznosított. A gazdasági épületek aránya nem számottevő. Az egyéb funkciójú és a nem megállapítható épületek az 4 %-át teszik ki az épített elemeknek.

8.7. Építés alatt álló épületek jellemzői, részegységenkénti darabszámokkal

Az építés alatt álló álló épületek külön kezelt csoportba tartoznak. A részletesen felmért 1504 épület mellett további **100 épület áll valamilyen szintű építés alatt**. Ez a felmérési terület épületállományának több mint 6 %-át teszi ki. Szemrevételezés alapján meg kell különböztetnünk új építésű, átalakítás/bővítés alatt álló, illetve felhagyott épületeket.

Új építésű ingatlanok esetében jól mutatja a táblázat a belterülethez közel eső területek (Laposhegy, Völgykút, Vágóhídi pincék területe ezen belül is főként a Kutyahegy és a Malomhegy) átalakulási trendjeit (lakófunkció térnyerése, lakóházak folyamatos építése), hiszen itt a legmagasabb az e típusba tartozó épületek száma.

A felmérés ideje alatt szemrevételezés alapján **átalakítás/bővítés** alatt a legtöbb épület a Laposhegy, a Völgykút, illetve az Alsó-Strázsa területén volt tapasztalható. Előbbi két terület a korábbi trendekkel (lakófunkció térnyerése, lakóházak folyamatos építése) magyarázható, míg utóbbi esetében valószínűsíthető a pincék, présházak, illetve nyaralók felújítását, jelentheti.

Az építés alatt álló ingatlanok között a **felhagyott épületek** esetében a legtöbb szintén a Laposhegyen található, illetve a Temetőhegyen.

Előbbieket összegezve egyértelműen megállapítható, hogy a jelenlegi állapot szerint a **Laposhegy területén található a legtöbb építés alatt álló épület**, majd ezt követi a Völgykút rész. Közel azonos arányban találhatók építés alatt álló épületek az Alsó-Strázsa, a Vágóhídi pincék és a Temetőhegy területén. A legkevesebb épületbe történő „beavatkozás” a Felső-Strázsa, a Téglagyári pincék és a Forrás területén figyelhető meg.

	Alsó-Strázsa	Felső-Strázsa	Forrás	Lapos-hegy	Tégla-gyári pincék	Vágóhí-di pincék	Völgy-kút	Temető-hegy	Mind-össze-sen
Építés alatt álló épületek száma összesen:	12	8	3	31	6	10	19	11	100
ebből, szemrevételezés szerint új építés	4	3	2	16	2	8	11	5	51
ebből szemrevételezés szerint átalakítás, bővítés	6	3	0	9	2	1	6	2	29
ebből szemrevételezés szerint felhagyott	2	2	1	6	2	1	2	4	20

8.8. Főépületek állapotának elemzése

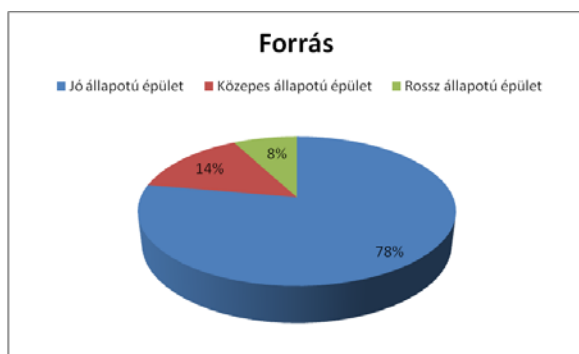
Amennyiben az épületek állapotát területrészenként összegezve, átlagértékben kifejezve vizsgáljuk, megállapítható, hogy **a felmérési terület 67 %-án jó állapotú épületek találhatóak**, 25 % a közepes állapotú épületek aránya, míg a rossz állapotú épületek a felmért elemek 8 %-át teszik ki.

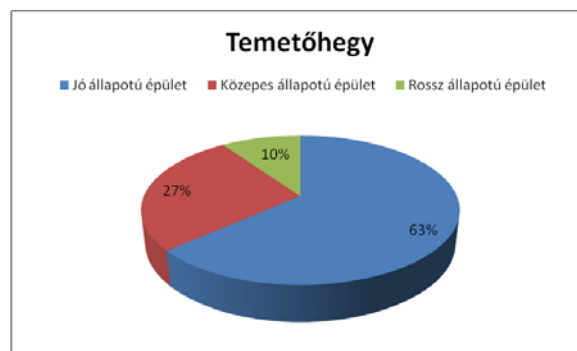
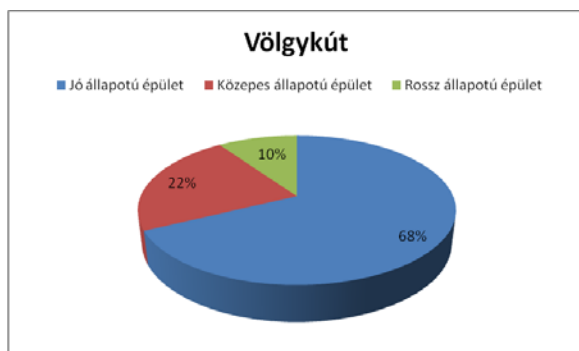


Területegységenként vizsgálva megállapítható, hogy funkciótól függetlenül **jó állapotú épületek a legnagyobb arányban a Felső-Strázsa, a Forrás, valamint a Vágóhídi pincék területén találhatók.**

Közepes állapotú épületek legnagyobb arányban az Alsó-Strázsa, a Laposhegy, valamint a Temetőhegy területén találhatók.

A rossz állapotú épületek aránya nagyjából minden területen megegyezik, értékük 5-10 % között mozog.





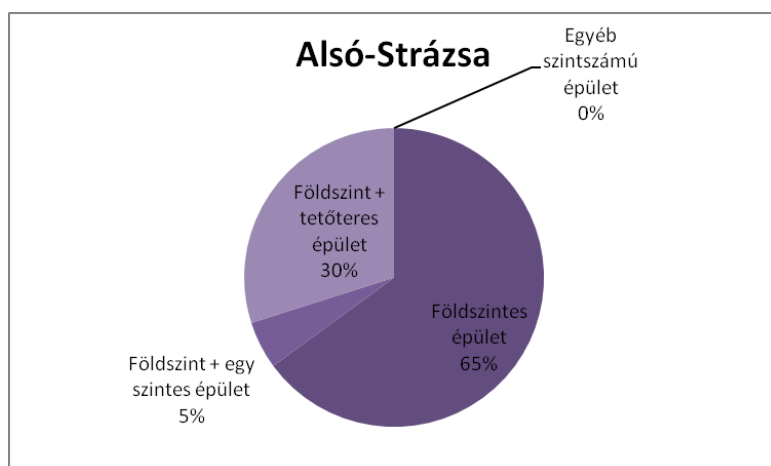
9. Főépületek műszaki állapot elemzése

9.1 Épületek szintenkénti elemzése

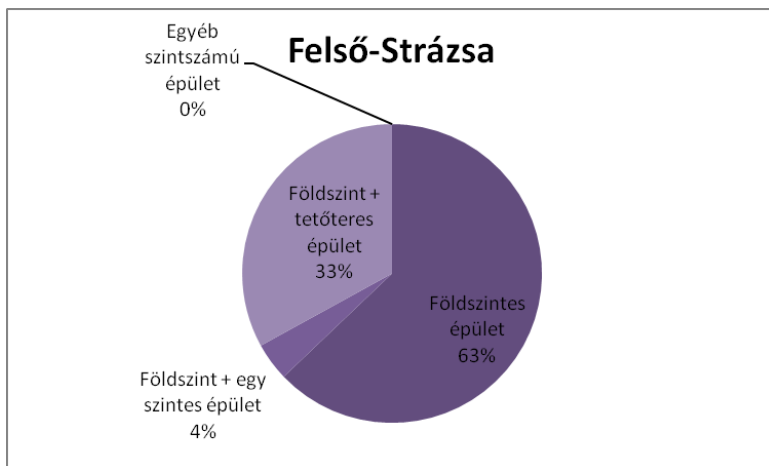
Az épületek szintenkénti besorolásakor az a következő típusok közül lehetett választani:

- Földszintes épület
- Földszint + 1 szintes épület
- Földszint + tetőtér beépítéses épület
- Egyéb szintszámú épület

Az **Alsó- és a Felső-Strázsán** található épületek szintenkénti megoszlásban közel

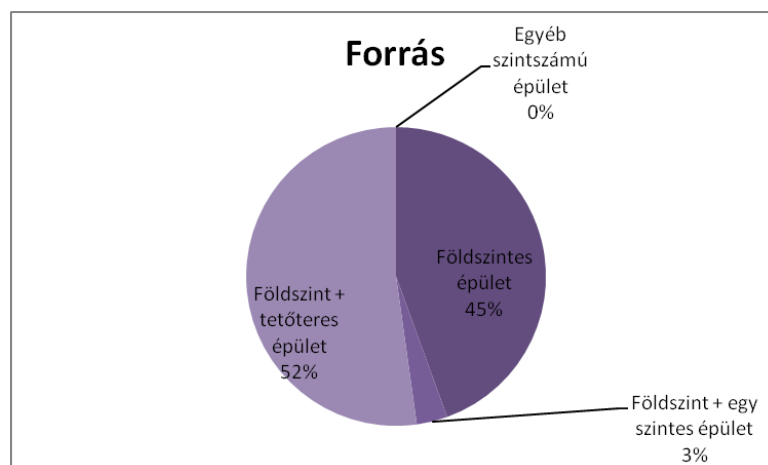


megegyező értékeket mutatnak. A két területen elhelyezkedő magterületek miatt az értéket képviselő pincék, prэшázak száma gyakoribb. Ezen épületek földszintesek, ezért **a földszintes épületek aránya a teljes épületállomány kétharmadát teszi ki.**

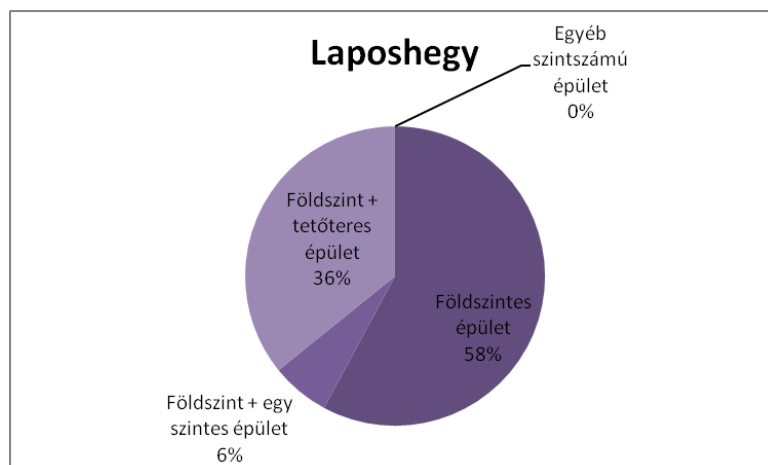


A nyaralók, hétvégi házak többnyire már tetőtérbeépítésűek, ezért arányuk a felmért épületek közel egyharmadát teszi ki. Földszint + 1 szintes épületek a két terület 4-5 %-án jellemzőek, míg egyéb szintszámú épület nem volt.

A **Forrás** területén közel azonos arányban a földszintes , valamint a földszint + tetőtér beépítéses épületek a teljes épületállomány közel felét teszik ki a teljes felmért épületállománynak. közel egyharmadát teszi ki. Földszint + 1 szintes épületek a terület 3 %-án jellemzőek, míg egyéb szintszámú épület nem volt.



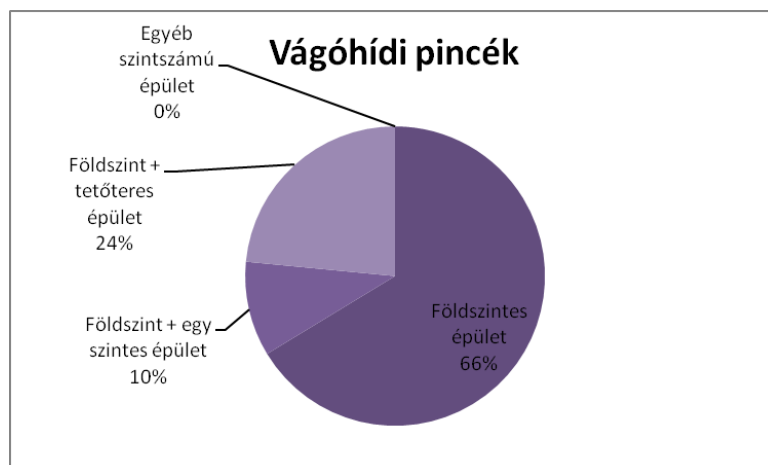
A **Laposhegy** területén felmért ingatlanok több mint felét a földszintes épületek alkotják. A felmért épületállomány több mint egyharmada pedig a földszint + tetőtér beépítéses kategóriába sorolható. A korábbi területekhez viszonyítva itt már emelkedik a földszint + 1 szintes épületek száma, mely sejteti a lakóépületek efféle kialakításának módját. Egyéb szintszámú épület nem került felmérésre.



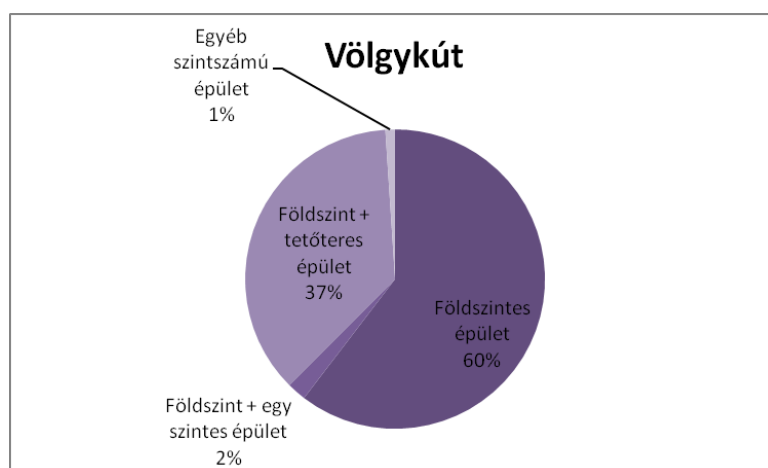
A **Téglagyári pincék** területén a értéket képező — hagyományosan földszintes — pincék présházak miatt az épületek 79 %-a földszintes típusba került besorolásra. Az épületek 18 %-a földszint + tetőtér beépítéses, mely számos részben átalakított pince esetében megfigyelhető, akár a többi magterületen is. Földszint + 1 szintes épületek a terület 3 %-án jellemzőek, míg egyéb szintszámú épület nem volt.



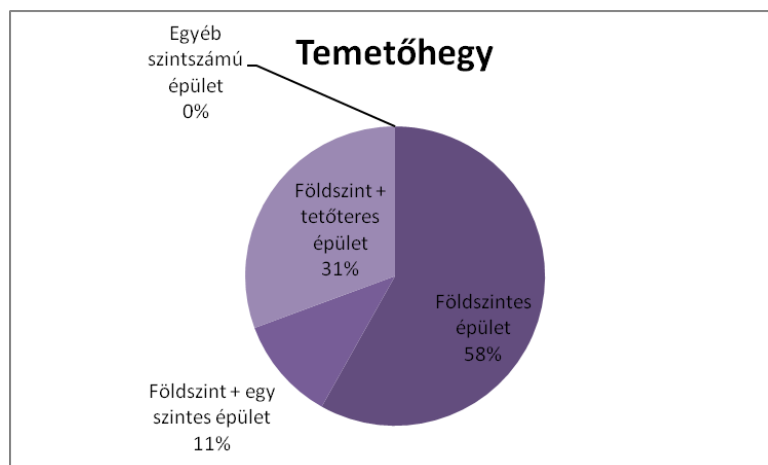
A **Vágóhídi pincék** területén felmért épületek (főként a pinceegyütteseknek köszönhetően) kétharmada földszintes kialakítású. A földszint + tetőtér beépítéses épületek negyedét teszik ki a teljes épületállománynak. Nagyrészt a Kutyahegyen és a Malomhegyen található lakóépületeknek tudható be, hogy a felmérési területen minden tizedik földszint + 1 szintes épület. Egyéb szintszámú épület nem volt.



A **Völgykút** területén közel kétharmad egyharmad arányban oszlik meg a földszintes illetve a földszint + tetőtér beépítéses épületek aránya. A földszint + 1 szintes épületek aránya mindössze 2 %, míg az egyéb szintszámú épületek aránya a felmérési területen 1 % volt.



A **Temetőhegy** épületeinek 58 %-a földszintes, közel egyharmada pedig földszint + tetőtér beépítéses. A földszint + 1 szintes épületek itt figyelhetők meg legnagyobb arányban. Egyéb szintszámú épület nem került felmérésre.



Összességében elmondható, hogy a teljes felmérési területen a szintszámok megoszlását tekintve **átlagban az épületek 62 %-a földszintes, 32 % földszint + tetőtérbeépítéses, 6 % a földszint + 1 szintes épületek aránya**, míg az egyéb szintszámú épületek aránya gyakorlatilag nullának tekinthető.

9.2. Tetőfedési módok ismertetése

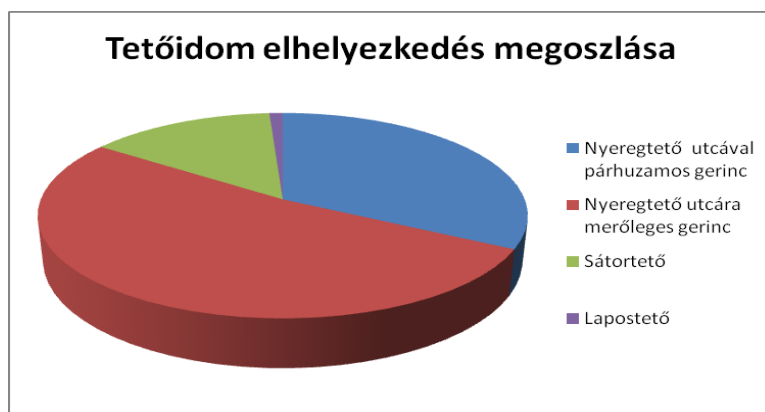
A felmérési terület található épületek esetében a tetőfedés módja is felmérésre került. A rendelkezésre álló adatokból készített kördiagram jól szemlélteti, hogy az épületek döntő többsége (66%) hagyományos építőanyagoknak számító cseréppel fedett. Az épületeknek mindössze 2 %-a fedett náddal, mely szintén hagyományosnak számító természetes építőanyagoknak számít. Viszonylag sok (16 %) épület fedett hullámpalával, mely jóval olcsóbban beszerezhető tetőfedő anyag mint az előbbieket. Palával az épületek tető héjazatának 7 %-át fedték. A mai modern tetőfedő anyagok (bitumenes zsindely, bitumenes hullámpala, hullámlemez, egyéb anyag) közel egyenlő arányban (1-3 %) jelennek meg a többi épület tetején.

Tető héjazata	(%)
Náddal fedett	2%
Palával fedett	7%
Cseréppel fedett	66%
Bitumenes zsindellyel fedett	2%
Hullámpalával fedett	16%
Bitumenes hullámpalával fedett	3%
Hullámlemezzel fedett	1%
Egyéb anyaggal fedett	1%
Nincs adat, nem megállapítható	2%
Mindösszesen:	100%



9.3. Jellemző tetőidom elhelyezkedés elemzése

Az épületek tetőidomának jellemző elhelyezkedési módjánál 4 kategória közül lehetett választani. A rendelkezésre álló adatokból készített kördiagram jól szemlélteti, hogy az épületek több mint felének utcára merőleges gerincű nyeregtető formája van. Az épületek közel egyharmada pedig utcával párhuzamos gerincű nyeregteteje van. Sátortető az épületek 14 %-ánál került meghatározásra, míg a lapostető a felmért épületek mindössze 1 %-ál volt jellemző.



Jellemző tetőidom elhelyezkedési módok	(%)
Nyeregtető utcával párhuzamos gerinc	32%
Nyeregtető utcával párhuzamos gerinc	51%
Sátortető	14%
Lapostető	1%
Nincs adat, nem megállapítható	2%
Mindösszesen:	98%

9.4. Tető felépítmények, erkélyek ismertetése

A jellemző tetőidom és a héjazat mellett a felmérő a tetőfelépítményeket is azonosította, illetve megfigyelte, hogy az adott épületen található-e erkély.

Tető felépítmény	(%)
Főépületen nincsen tetőablak	96%
Főépületen síkfelületű tetőablak van	2%
Főépületen kiemelt felületű tetőablak van	2%
Mindösszesen:	100 %
Erkély	(%)
Főépületen van erkély	18%
Főépületen nincsen erkély	82%
Mindösszesen:	100 %

A generált adatok alapján megállapítható, hogy a tetőablakok nem számottevőek a felmért ingatlanok esetében, hiszen az épített elemek tetőfelépítményének **döntő többségében nincs tetőablak**.

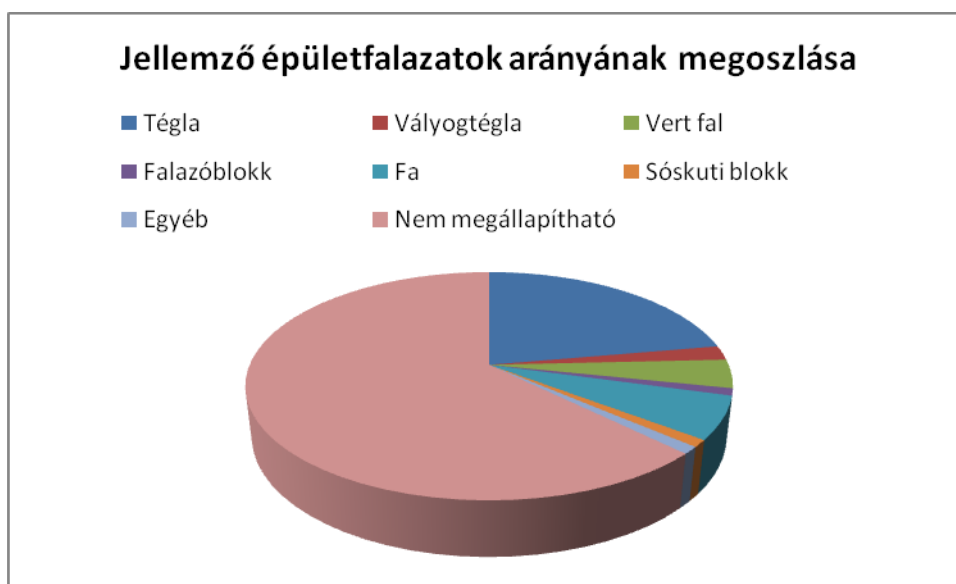
Az erkélyek azonban már jóval gyakrabban fordulnak elő, mint a tetőablakok, ugyanis a **felmért épületek 18 %-a rendelkezik valamilyen típusú erkéllyel**.

9.5. Főépület falazatok bemutatása

A felmérés során a főépület falazatának anyaga is rögzítésre került. Ebben az esetben a táblázatban is látható nyolc különféle típusból lehetett választani. Az adat felvételezés során **igen sok esetben nem volt megállapítható** a falazat anyaga, ezért e kategóriába az épületek 62 %-a tartozik bele. A többi épület esetében többnyire megállapítható volt a falazat anyaga, mely főként a homlokzati felületképzés teljes vagy annak részleges hiányából fakadt.

Főépület falazata	(%)
Tégla	22%
Vályogtégla	2%
Vert fal	4%
Falazóblokk	1%
Fa	6%
Sóskuti blokk	1%
Egyéb	1%
Nem megállapítható	62%
Nincs adat	1%
Mindösszesen:	99%

Szemrevételezés alapján *az épületek falazatának 22 %-a téglából készült.* Az épületek 6 %-nál a fa, míg 4 %-nál a vert fal jellemző. Vályogtéglából az épületek mindössze 2 %-át építették a helyszíni felmérés alapján. A falazóblokk, a sóskuti blokk és az egyéb falazati anyagok 1-1-1 %-al vannak jelen a felmérési területen.



9.6. Homlokzatképzési módok ismertetése

Az épületek műszaki jellemzői között a homlokzat képzési mód is felvételezésre került. Ebben az esetben 7 különböző kategória közül lehetett választani.

Homlokzatképzés módja	(%)
Főépület vakolt	16 %
Főépület meszelt	28 %
Főépület nemes vakolattal ellátott	4 %
Főépület téгла homlokzatú	10 %
Főépület malteres homlokzatú	3 %
Főépület kőporos homlokzatú	28 %
Főépület egyéb burkolású	7 %
Nincs adat, nem megállapítható	4%
Mindösszesen:	100 %

A főépületek *jellemző homlokzatképzésének a kőporos, illetve a meszelt felület tekinthető*, hiszen a két típus összesítve ($28\% + 28\% = 56\%$) a felmért épületek több mint a felén jellemző. Meg kell jegyezni, hogy az értéket képező épületek többségén is az előbbi homlokzatképzési módok figyelhetők meg. Az épületek 16 %-a vakolt, míg 10 %-uk téгла homlokzatú. A többi épület malteres homlokzatú, vagy nemes vakolattal ellátott, vagy egyéb burkolású.



9.7. Homlokzat színe

Az épületek műszaki jellemzői között a homlokzat jellemző színe is felvételezésre került. Ebben az esetben 7 különböző kategória közül lehetett választani.

Homlokzat színe	(%)
Fehér	51%
Szürke	15%
Pasztellsárga és árnyalatai	10%
Pasztellbarna és árnyalatai	7%
Terrakotta vagy téglavörös	10%
Egyéb tradicionális	2%
Egyéb nem tradicionális	3%
Nincs adat, nem megállapítható	2%
Mindösszesen:	98%

A táblázatban jelölt arányokat vizsgálva megállapítható, hogy **az épületek fele fehér színű**, tehát ez a jellemző épületszín a felmérési területen. Az épületek 15 %-a szürke színű, míg 10-10 %-uk pasztellsárga és árnyalatai valamint terrakotta/téglavörös színű. A felmért épített elemek 7 %-a pasztellbarna és árnyalati színű. Csekély mértékű az egyéb tradicionális, illetve az egyéb nem tradicionális színű épületek száma.



9.8. Ajtók, ablakok ismertetése

A felmérés során — főként a pincék/présházak esetében volt fontos — az is felmérésre került, hogy az adott nyílászáró tradicionális-e vagy sem. ajtók ablakok esetében.

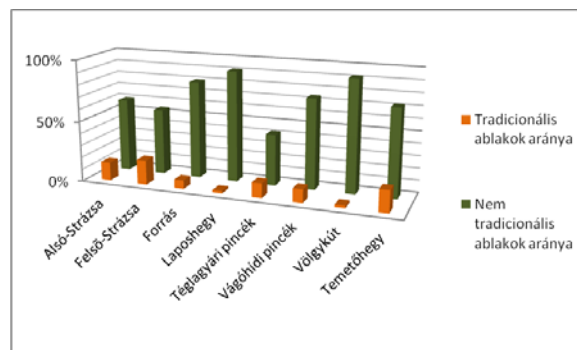
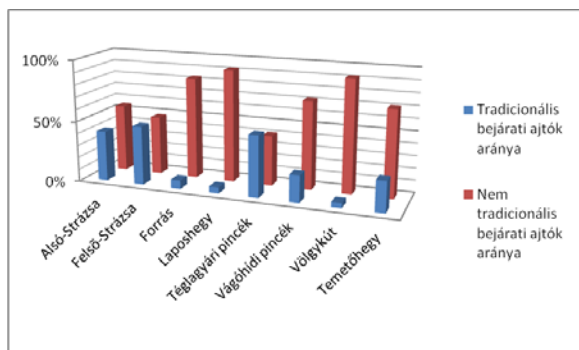
Tradicionálisnak tekinthető az a bejárati ajtó, mely hagyományos építőanyagból (fa) készül, méretében, szín-, és formavilágában hasonlatos az épített értéket képviselő pincék/présházak bejáratához. Sok esetben régi díszes zár található rajtuk.

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 ajtóit is.

Területrész megnevezése	Tradicionális bejárati ajtók aránya	Nem tradicionális bejárati ajtók aránya	Tradicionális ablakok aránya	Nem tradicionális ablakok aránya
Alsó-Strázsa	41%	55%	15%	60%
Felső-Strázsa	48%	48%	20%	54%
Forrás	7%	83%	7%	80%
Laposhegy	5%	92%	2%	91%
Téglagyári pincék	50%	41%	12%	42%
Vágóhídi pincék	22%	72%	11%	74%
Völgykút	4%	92%	2%	92%
Temetőhegy	25%	71%	18%	72%

A felmért adatok összesítését követően megállapítható, hogy **tradicionális ajtók legnagyobb arányban a pincefalui magterületeknek is helyet adó Alsó- és Felső-Strázsa valamint a Téglagyári pincék területén találhatók**, mely a felmért épületek közel felén jellemző.

Tradicionális ablakok már kisebb arányban (12-20 %) fordulnak elő a pincefalui magterületeken, bár meg kell jegyezni, hogy a hagyományos pinceépületek sok esetben (345) ablak nélkül épültek.



9.9. Épületlábazatok elemzése

Az épületek műszaki jellemzői között az épületlábazat típusa is felvételezésre került. Ebben az esetben 7 különböző kategória közül lehetett választani.

Főépület lábazata	(%)
Vakolt	48%
Meszelt	10%
Tégla	20%
Terméskő	3%
Zsalukő	1%
Beton	10%
Egyéb	6%
Nincs adat, nem megállapítható	2%
Mindösszesen:	100%

A rendelkezésre álló adatok alapján megállapítható, hogy **az épületek lábazatának közel fele vakolt**. A lábazatok egyötöde téglá burkolású. 10-10 %-os az aránya a meszelt illetve a beton lábazatoknak. A terméskő, a zsalukő lábazatok aránya elenyésző. Egyéb lábazati burkolattal az épületek 6%-a rendelkezik.



9.10. Présház nélküli önálló pincegádorok elemzése

A pincefalui magterületeken a pincék szoros egymás melletti elhelyezkedéséből fakadóan a pincesorokon haladva **egyedi képet nyújt az egymás mellett sorakozó bakhátak látványa**. A felmérés során külön vizsgálat tárgyát képezték a pincék/présházak mögött húzódó pincegádorok, az ún. **bakhátak felszínborítottsága**. A helyszínelés során az alábbi kategóriák közül lehetett választani a pincegádor állapotát illetően:

➤ **Gondozott gye**

A gádor felszínén 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 gyept képező növényzetén kívül más cserje- vagy fafaj nem figyelhető meg. A gádor felszíne rendszeres gondozás alatt áll.

➤ **Gondozott gye fákkal és cserjékkel**

A gádor felszínén 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 gyept képező növényzet mellett különféle cserje- és fafajok figyelhetők meg. A gádor felszíne rendszeres gondozás alatt áll.

➤ **Degradált gyepek bokrok és fák nélkül**

A gádor felszínén 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 növényzetén kívül más cserje- vagy fafaj nem figyelhető meg. A gádor felszíne nem áll rendszeres gondozás alatt.

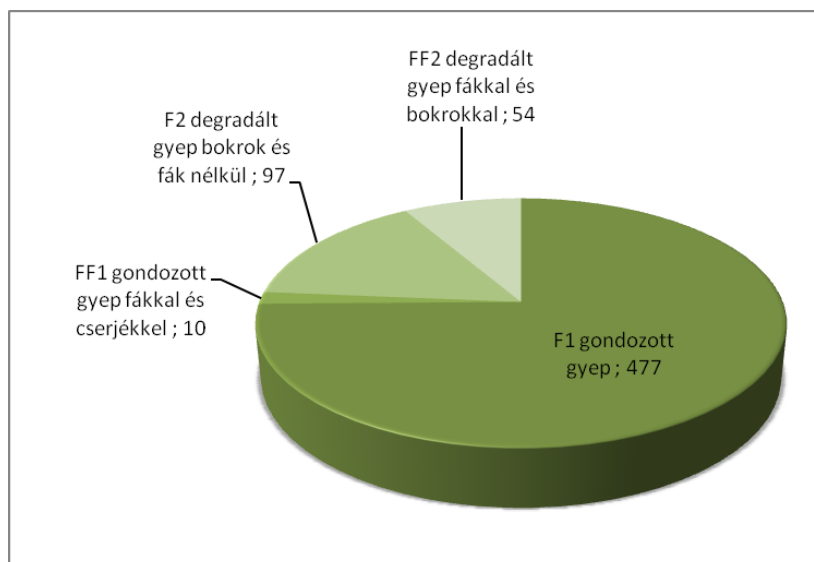
➤ **Degradált gyepek fákkal és bokrokkal**

A gádor felszínén 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 gádor felszíne nem áll rendszeres gondozás alatt.

A helyszínelés során **mindösszesen 638 bakhát** esetében került a felszínborítottság meghatározásra.

Gádor (bakhát) felszíne	(db)
F1 gondozott gyepek	477
FF1 gondozott gyepek fákkal és cserjékkel	10
F2 degradált gyepek bokrok és fák nélkül	97
FF2 degradált gyepek fákkal és bokrokkal	54
Mindösszesen:	638

A felmért adatokat összesítve megállapítható, hogy **a pincegádorok felszínének 75 %-án gondozott gyepek találhatók**. A gádorok felszínének viszont már csak 1,5 %-át borítja gondozott gyepfelület fákkal és cserjékkel. A bakhátak közel egynegyede viszont elhanyagolt, rendezetlen állapotban van. A gondozatlanul hagyott gádorok főként a pincefalui magterületeken igen kedvezőtlen látványt nyújtanak, főleg amikor több rendezett gádor között kitűnik egy elhanyagolt állapotú bakhát.



10. Birtokjellemzők, területhasználat

10.1. Birtokjellemzők

A Strázsahegyen általánosságban elmondható, hogy az Mg-Gksz övezetben, **a pincefalui magterületeken található ingatlanok többnyire nincsenek elkerítve**. Az MK övezetben a zártkerti ingatlanok esetében már megoszlának a trendek. Az épület nélkül, üresen álló ingatlanokat (pl. szántó, szőlőterület stb.) többnyire nem kerítik el, azonban a prérhzzal, nyaralóval vagy egyéb főépülettel rendelkező ingatlanokat már többnyire körülkerítik. **A lekerített ingatlan mérete és/vagy pontos birtokhatára azonban gyakran nincs összhangban a földhivatali nyilvántartásokkal**. Példaként említhetők a Völgykút területén történt nem hivatalos útkialakítások, illetve a pincefalui magterületeken a térképen jelölt birtokhatár sok esetben eltér a helyszíni, valós tapasztalatoktól.

A felmérés alapján **az ingatlanok 55 %-ában a birtokhatár egyértelműen megállapítható** volt (forrásadat: birtokhatár megállapítható "igen" / összesített övezeti besorolás).

A felmérés alapján készített adatok alapján megállapítható, hogy a teljes felmérési területen **az ingatlanok 45 %-a körülkerített** (forrásadat: kerítés van / összesített övezeti besorolás).

Az összesített adatok szerint **a kerítéssel körülvett ingatlanok 48 %-a szilárd kerítésalappal rendelkezik** (forrásadat: kerítésalap van / kerítés van).

A felmérés során a kerítés jellege is meghatározásra került, az alábbi kategóriák szerint bemutatva az összesítő táblázat alapján:

Kerítés jellege	(db)
Drótfonatos	582
Sövény	21
Falazott tömör	6
Falazott áttört	39
Szőlőlugas	168
Fémkerítés	191
Fakerítés	82
Egyéb	24
Mindösszesen:	1113

A **bekerített birtokok több mint 50 %-a drótfonatos kerítéssel rendelkezik**, mely összességében kevésbé tájbaillőnek mondható. Ezt követi a fémkerítés (19,1%), mely szintén az előbbi kategóriába sorolható. **Szőlőlugas kerítés az ingatlanok 15 %-ánál jellemző** elkerítési mód, mely a sövény és fakerítéssel együtt a tájbaillő kategóriába sorolható. A falazott tömör és a falazott áttört kerítések kevésbé jellemzőek. E két típus mindösszesen 4 %-át teszi ki a jellemző kerítés típusoknak.



10.2. Területhasználatok elemzése

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

Fontos megjegyezni, hogy **a területhasználatok meghatározása kizárólag az MK övezetben (ide sorolva a fent már említett Lke övezetet is) történt!**

A felmérés során az alábbi kategóriák alapján sorolta be a felmérő az adott ingatlanon jellemző hasznosításai módot.

➤ **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.

➤ **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 gyepek 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 gyepek képező növényzeten kívül más cserje- vagy fafaj nem figyelhető meg a vizsgált területen.

➤ **Természetközeli és/vagy gondozott gyepek 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 gyepek képező növényzet mellett különféle cserje- és fafajok figyelhetők meg a vizsgált területen.

➤ ***Degradált gyepterület 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 gyepterület képező növényzetén kívül más cserje- vagy fafaj nem figyelhető meg a vizsgált területen.

➤ ***Degradált gyepterület fakkal 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 gyepterület képező növényzet mellett különféle cserje- és fafajok figyelhetők meg a vizsgált területen.

➤ ***Gondozott gyümölcsös***

A vizsgált területen rendszeresen gondozott gyümölcsös (80-90%-ban gyümölcsfából 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.

➤ ***Szőlővel vegyesen telepített gondozott gyümölcsös***

A vizsgált területen rendszeresen gondozott szőlővel egyenesen 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 gyümölcsös (80-90%-ban gyümölcsfából 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.

➤ ***Szőlővel vegyesen telepített degradált gyümölcsös***

A vizsgált területen elhanyagolt, gondozatlan szőlővel egyenesen 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 lábon álló szőlő***

A vizsgált területen rendszeresen gondozott fejművelésű 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 lábon álló szőlő***

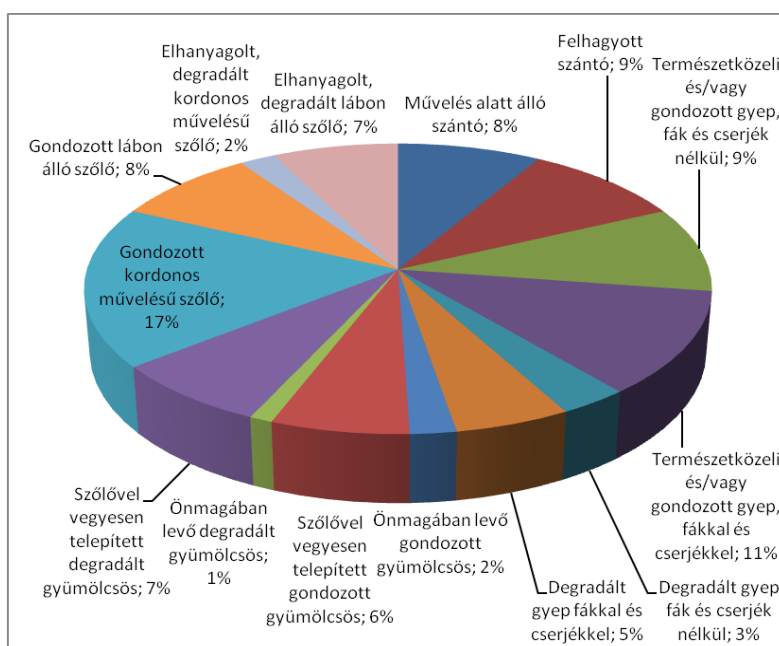
A vizsgált területen elhanyagolt, gondozatlan fejművelésű szőlőskert figyelhető meg. Az aljnövényzetet nemcsak a helyi flórának megfelelő fajkészlet alkotja. Invazív gyomok tömeges előfordulása (adott területen 10-15% feletti az invazív gyomok mennyisége) jellemző.

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

A területhasználatok között 14 különböző kategória közül lehetett választani.

Területhasználat MK övezetben (%)	(%)
Művelés alatt álló szántó	8%
Felhagyott szántó	9%
Természetközeli és/vagy gondozott gyepterület, fák és cserjék nélkül	9%
Természetközeli és/vagy gondozott gyepterület, fákkal és cserjékkel	11%
Degradált gyepterület fák és cserjék nélkül	3%
Degradált gyepterület fákkal és cserjékkel	5%
Önmagában levő gondozott gyümölcsös	2%
Szőlővel vegyesen telepített gondozott gyümölcsös	6%
Önmagában levő degradált gyümölcsös	1%
Szőlővel vegyesen telepített degradált gyümölcsös	7%
Gondozott kordonos művelésű szőlő	17%
Gondozott lábon álló szőlő	8%
Elhanyagolt, degradált kordonos művelésű szőlő	2%
Elhanyagolt, degradált lábon álló szőlő	7%
Nincs adat, nem megállapítható	5%
Mindösszesen:	100%

Az összesített adatok alapján megállapítható, hogy a felmérési terület (MK övezet) 17 %-át szántó, 12 %-át fák és cserjék nélküli gyepterület, 16 %-át fákkal és cserjékkel borított gyepterület alkotja. Önmagában levő gyümölcsös terület aránya 3 %-ot, szőlővel vegyesen telepített gyümölcsös 13 %-ot, kordonos művelésű terület 19 %-ot tesz ki, míg a lábon álló szőlő az ingatlanok 15 %-ánál meghatározó területhasználati forma.



Az alábbi táblázat területegységekre bontva tartalmazza a jellemző területhasználatok arányait. **Az Alsó-Strázsa és a Téglagyári pincéknél legnagyobb a kordonos szőlőterületek aránya.** A Felső-Strázsa a legnagyobb a kordonos és a lábon álló szőlők aránya. **A Forrás területén legnagyobb a szántók aránya, legkisebb a gyepterületek aránya.** A Laposhegyen és a Vágóhídi pincéknél legnagyobb a fás cserjés gyepterületek (“díszkertre utalhat”) aránya. Minden esetben az önmagukban levő gyümölcsösök aránya volt a legkisebb. A Temetőhegyen a gyepterületek aránya a legnagyobb.

	Szántó	Gyep fák és cserjék nélkül	Gyep fákkal és cserjékkel	Gyümölcsös	Gondozott lábon álló szőlő	Kordonos szőlő	Lábon álló szőlő	Mindösszesen:
Alsó-Strázsa	16%	8%	15%	4%	10%	22%	16%	91%
Felső-Strázsa	18%	5%	6%	2%	12%	24%	23%	90%
Forrás	32%	4%	11%	0%	11%	21%	17%	96%
Laposhegy	9%	18%	25%	1%	4%	18%	8%	83%
Téglagyári pincék	11%	14%	15%	1%	10%	31%	11%	93%
Vágóhídi pincék	14%	36%	43%	4%	0%	3%	0%	100%
Völgykút	23%	10%	18%	4%	3%	12%	13%	83%
Temető-hegy	16%	20%	15%	2%	7%	15%	14%	89%

A különböző területhasználatok – állapot szerint megkülönböztetve – területegységenkénti megoszlását a következő táblázat foglalja össze.

	Művelés alatt álló szántó	Felhagyott szántó	Természetk és/vagy gondozott gyep fák és cserjék nélkül	Természetk és/vagy gondozott gyep fakkal és cserjékkel	Degradált gyep fák és cserjék nélkül	Degradált gyep és fákkal és cserjékkel	Önmagába gondozott gyümölcsös	Szőlővel vegyesen telepített gondozott gyümölcsös	Önmagába n levő degradált gyümölcsös	Szőlővel vegyesen telepített degradált gyümölcs	Gondozott kordonos művelésű szőlő	Gondozott lábon álló szőlő	Elhanyagol t, degradált kordonos művelésű szőlő	Elhanyagol t, degradált lábon álló szőlő	Mindössz- szesen:
Alsó- Strázsa	7%	9%	7%	9%	1%	6%	4%	6%	0%	10%	21%	10%	1%	6%	97%
Felső- Strázsa	10%	8%	4%	4%	1%	2%	1%	8%	1%	5%	22%	12%	2%	11%	91%
Forrás	16%	16%	3%	7%	1%	4%	0%	8%	0%	3%	18%	11%	3%	6%	96%
Laposhegy	4%	5%	12%	18%	6%	7%	1%	5%	0%	10%	15%	4%	3%	4%	94%
Téglagyári pincék	7%	4%	7%	10%	7%	5%	1%	1%	0%	6%	25%	10%	6%	1%	90%
Vagóhídi pincék	7%	7%	25%	36%	11%	7%	1%	0%	3%	0%	3%	0%	0%	0%	100%
Völgykút	8%	15%	8%	12%	2%	6%	3%	10%	1%	8%	10%	3%	2%	10%	98%
Temető- hegy	7%	9%	15%	10%	5%	5%	1%	3%	1%	0%	14%	7%	1%	7%	85%

11. Ingatlanhasználat

A felmérést megelőzően, illetve a felmérés ideje alatt sem volt lehetőség a Strázsahegyen lakáscéllal bejelentkezni. Ennek ellenére **egyre többen költöznek ki állandó lakhatási céllal főként a zártkerti ingatlanok épületeibe**, de a pincefalui magterületeken is előfordulnak életvitelszerűen kint tartózkodó személyek. Többek között e felméréssel és az ebből készült jelen összefoglaló tanulmánnyal is nem titkolt célunk a figyelem ráirányítása e kedvezőtlen tájhasználati tendenciákra, illetve cselekvési forgatókönyvek kidolgozása a negatív folyamatok megakadályozására, visszafordítására.

A felmérés során a vizsgálat részét képezte lakott ingatlanok esetében a lakhatási viszonyok rendezettségének megállapítása, mely alapján a kategóriába sorolt **399 ingatlanból 322 (80 %) mutatott rendezett lakhatási körülményeket**. Az ingatlanok közül 15 % mutatott rendezetlen lakhatási körülményeket, a fennmaradó 5 % esetében nem volt egyértelműen megállapítható a lakhatás ténye.

	Rendezett lakhatási körülményeket mutató ingatlan	Rendezetlen lakhatási körülményeket mutató ingatlan	Nem megállapítható	Mindösszesen:
Alsó-Strázsa	36	9	7	52
Felső-Strázsa	27	5	3	35
Forrás	2	2	0	4
Laposhegy	60	11	0	71
Téglagyári pincék	14	5	2	21
Vágóhídi pincék	73	10	3	86
Völgykút	79	12	0	91
Temetőhegy	31	5	3	39
Mindösszesen:	322	59	18	399

Amennyiben területegységenként vizsgáljuk a rendelkezésre álló adatokat megállapíthatjuk, hogy szemrevételezés alapján **a legtöbb lakhatásra utaló jel a Völgykút ingatlanjainál volt tapasztalható**. Ezt követi a Vágóhídi pincék területe, melyhez a már kertvárosias övezetbe sorolt Kutyahegy és Malomhegy is tartozik. Előbbiek után a Laposhegy következik 60 rendezett és 11 rendezetlen lakhatási körülményt mutató ingatlannal.

A *pincefalui magterületeknek is helyet adó területrészek közül kitűnik az Alsó-Strázsa*, mely a Fels-Strázsa-hoz és a Téglagyári pincékhez képest jóval több lakott ingatlant tartalmaz. A legkevesebb lakóingatlan a Forrás területe ad helyet, mindösszesen 4 ingatlan esetében volt a lakhatás ténye megállapítva, melyből a rendezett és a rendezetlen körülményekkel bíró birtokok egyenlő számban (2-2) fordultak elő.



12. Egyéb értékes látványelemek, birtokjellemzők

A felmérés során egyéb értékes látványelemek is felmérésre kerültek. Amikor a felmérő értékes elemet talált, arról fotót készített, és egy rövid leírást mellékelte hozzá az elektronikus felületen. Mivel ezek minden esetben más-más típusú elemek, ezért ezek elemzése és értékelése csak korlátozottan lehetséges.

Az értékes látványelemek között főképp az építészeti értéket képező épületek különféle díszítőmotívumai kerültek feltüntetésre úgy mint például különböző fafaragások, oromzat-, és homlokzatdíszek, tradicionális ajtók és ablakok, régi ajtózáruk stb. Az ingatlan területén vagy közvetlen közelében elhelyezkedő tanösvénytáblák is rögzítésre kerültek.

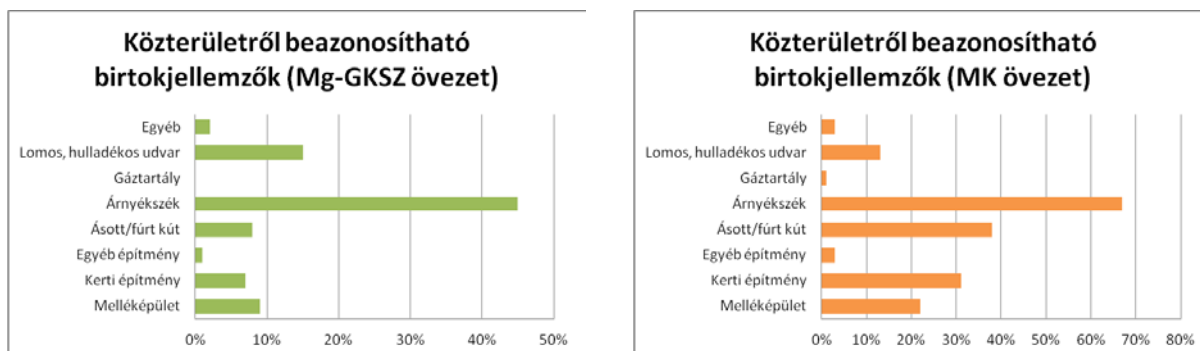
12.1. Közterületről beazonosítható birtokjellemzők ismertetése

A felmérés során a közterületről beazonosítható birtokjellemzők is meghatározásra kerültek úgy mint: melléképület, kerti építmény, egyéb építmény, ásott/fúrt kút, árnyékszék, gáztartály, lomos hulladékos udvar, illetve egyéb birtokjellemzők (részletes leírások a módszertani útmutatóban található).

A statisztikák övezetenként lebontva készültek el, mely alapján megfigyelhetők a jellemző "birtokhasználati trendek".

Egyéb közterületről beazonosítható birtokjellemzők aránya az Mg-GKSZ övezetben	Mg-GKSZ övezet (%)	MK övezet (%)
Melléképület	9%	22%
Kerti építmény	7%	31%
Egyéb építmény	1%	3%
Ásott/fúrt kút	8%	38%
Árnyékszék	45%	67%
Gáztartály	0%	1%
Lomos, hulladékos udvar	15%	13%
Egyéb	2%	3%

Az övezetben található ingatlanméretekből illetve a területhasználatokból is adódik, hogy az **MK övezetben arányaiban körülbelül 3-4 szer több a melléképületek, kerti építmények, valamint az ásott/fürt kutak száma.** Az árnyékszékek aránya mindkét övezetben relatív magasnak mondható. Gáztartályok csak az MK övezetben voltak megfigyelhetők, de számuk elenyésző. A rendezetlen állapotokat mutató **lomos hulladékos udvarok aránya közel megegyezik a két övezetben**, sőt a pinceegyütteseknél kicsit gyakoribb is. Az alábbi diagramok a birtokjellemzők megoszlását ábrázolják.



12.2. Házőrző kutyák jelenléte

A felmérés során a helyszínelő szemrevételezés alapján megállapította, hogy az adott ingatlannál található-e kutya, és ha igen az elzárva tartott vagy szabadon kijuthat a közterületre.

Első gondolatra, akár komolytalannak is tűnhet, hogy adatrögzítést végezzünk a kutyákról, mégis alaposabban belegondolva igen komoly hatásuk van a terület fejlődésének egészére nézve. A helyszíni felmérés során is előfordult, hogy közterületen szabadon lévő kutyák veszélyeztették a felmérő testi épségét. **Jelentős kockázatot jelent tehát egy-egy megvadult kóbor, illetve az ingatlanokról kimentő eb a turistákra, de a helyi lakosokra is**, ezért mindenképp fontos volt rögzíteni, hogy az adott területrészekén hány kutya van jelen.

Területrész megnevezése	Elkerített/láncon tartott ebek száma	Közterületre szabadon kijutó ebek száma	Mindösszesen:
Alsó-Strázsa	38	6	44
Felső-Strázsa	28	4	32
Forrás	5	0	5
Laposhegy	82	0	82
Téglagyári pincék	25	0	25
Vágóhídi pincék	76	0	76
Völgykút	98	0	98
Temetőhegy	31	0	31
Mindösszesen:	383	10	393

A felmért ingatlanok számához viszonyítva **16,5 % a kutyák jelenléte**. Egyértelműen kitűnnek a jellemzően lakott területek, úgy mint a Völgykút, a Laposhegy, illetve a Vágóhídi pincék területe, ezen belül is a Kutyahegy és a Malomhegy részek. A legkevesebb kutyát a Forrás területén “regisztrálták”.

A felmérő szemrevételezéssel történő megállapítása szerint az adott időpontban több mint 97 %-os gyakorisággal az ebeket közterülettől elkerítve vagy láncon tartották, ugyanakkor mindösszesen 10 db (3%) kóbor, illetve a közterületre szabadon kijutó kutyát is számba vett. E tény azért is rendkívül kedvezőtlen, mert éppen a **pincefalui magterületeket magába foglaló Alsó- és Felső-Strázsa területén voltak megfigyelhetők**, ahol a legnagyobb turisztikai potenciál rejlik. Az itt kiszabaduló agresszív állatok kifejezetten veszélyesek a környéken áthaladó pincetulajdonosokra és turistákra nézve.



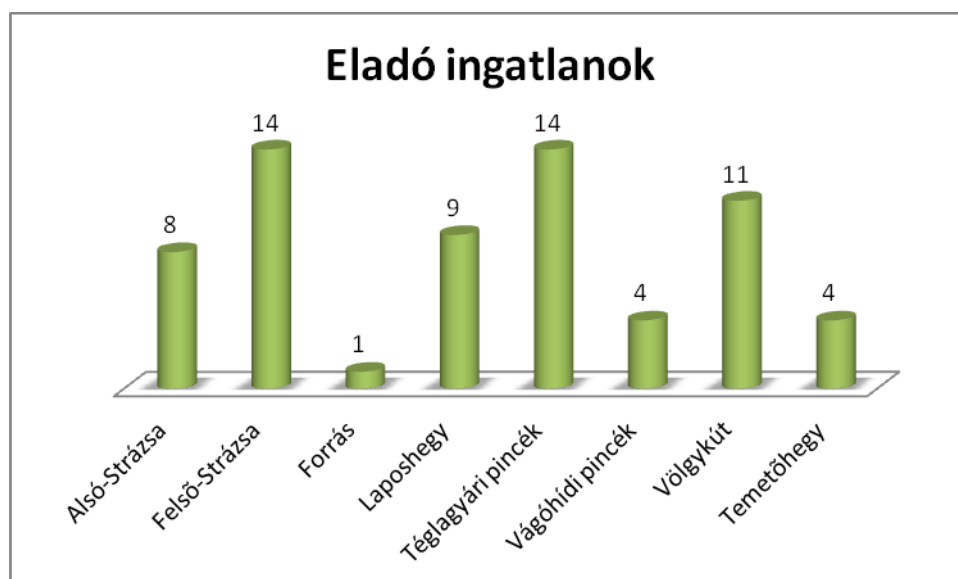
13. Eladó ingatlanok elemzése

A helyszíni felmérés alkalmával az ingatlan eladásával kapcsolatos információk is felvételezésre kerültek. Azonban fontos megjegyezni, hogy **csak a helyszínen feltüntetett, eladó ingatlanok elérhetőségi adatai kerültek rögzítésre.**

Összesítve a helyszíni felmérés adatait megállapítható, hogy a felmérési időszakban (2011 november) **mindösszesen 65 ingatlan volt eladóként megjelölve.**

Eladó ingatlanok területrészenként	(db)
Alsó-Strázsa	8
Felső-Strázsa	14
Forrás	1
Laposhegy	9
Téglagyári pincék	14
Vágóhídi pincék	4
Völgykút	11
Temetőhegy	4
Mindösszesen:	65

Érdekes jelenség, hogy **a pincefalui magterületeknek is helyet adó területegységeken (Felső-Strázsa, Téglagyári pincék) volt a legtöbb eladó ingatlan.** A belterülethez közel fekvő részekén, ahol leginkább lakhatási céllal vásárolnak ingatlanokat már szerényebb volt a helyszíni elérhetőséggel hirdetett eladó ingatlanok száma. A legkevesebb eladásra szánt ingatlan a Forrás területén található, mindösszesen 1 db.



A megjelölt elérhetőségeken keresztül a helyszínelő egyenként felhívta telefonon az ingatlanárusítókat, majd elmondta, hogy jelen projekthez kapcsolódóan érdeklődik az ingatlan irányára iránt. A módszertani segédlet szerint a beszélgetés tárgyyszerű volt, az irányár megadásánál semmilyen formában nem orientált. A rendelkezésre álló információk alapján megállapítható tények:

Az **Alsó-Strázsa** területén eladó ingatlanok ára a megadott irányárak szerint 2,5 és 13 M Ft között ingadozik. 3 értékcsoporthatározható meg: a 2-3 M Ft körüli, a 8-9 M Ft körüli, illetve a 12-13 M Ft körüli ingatlanok.

A **Felső-Strázsa** területén eladó ingatlanok ára a megadott irányárak szerint 2,5 és 5,5 M Ft között ingadozik. 2 értékcsoporthatározható meg: a 2-3 M Ft körüli, és az 5-5,5 M Ft körüli ingatlanok.

A **Forrás** területén mindössze 1 eladó ingatlan volt, erre 8 M Ft-os irányarat határozott meg a tulajdonos.

A **Laposhegy** területén eladó ingatlanok ára a megadott irányár szerint 2,5 és 8,5 M Ft között ingadozik. 3 értékcsoporthatározható meg: a 2-3,5 M Ft körüli, a 4,5-5,5 M Ft körüli, illetve a 8-9 M Ft körüli ingatlanok.

A **Téglagyári pincék** területén eladó ingatlanok ára a megadott irányár 1,2 és 8 M Ft között ingadozik. 3 értékcsoporthatározható meg a 1-2 M Ft körüli, a 3-5 M Ft körüli, illetve a 8 M Ft körüli ingatlanok.

A **Vágóhídi pincék** területén eladó ingatlanok ára 3 és 5,2 M Ft között ingadozik. 2 értékcsoporthatározható meg a 3 M Ft körüli, és az 5-5,5 M Ft körüli ingatlanok.

A **Völgykút** területén eladó ingatlanok ára 3,5 és 10,9 M Ft között ingadozik. 3 értékcsoporthatározható meg a 3,5 M Ft körüli, az 5-5,5 M Ft körüli, illetve a 11 M Ft körüli ingatlanok.

A **Temetőhegy** eladó ingatlanjai közül mindössze egy számon sikerült elérni a tulajdonost, aki 5 M Ft-ot adott meg irányárként.

A fent megadott irányárak alapján megállapítható lehet, hogy a korábbi ismert és előzetesen feltételezett tendenciákhoz képest az értékesítésre szánt ingatlanok esetében említésre méltóan emelkedtek a kínálati árak. Ez – amennyiben a megadott árak reálisak és tényleges piaci folyamatok alapján meghatározottak – a vártnál kedvezőbb képet tár elénk. A magasabb ingatlanárak pedig gátolhatják a lakhatási céllal kiköltöző hátrányos helyzetű lakosok számának gyarapodását, így a Strázsahegy egészének degregálódását is.

Kifejezetten meglepőnek tekintjük, hogy 1 Millió Ft alatti irányárat nem is adtak meg, holott egyéb ismeretek alapján tudható, hogy az elmúlt években számos a pincefaluban található prэшáz kelt el ilyen árszint mellett.

Összefoglalás

Még ma is tartja magát a mondás, hogy nem lehet igazi monori az, akinek nincsen szőlője és pincéje a Strázsahegyen. A bortermelés évszázadok óta meghatározza Monor egészének életét, az utóbbi évtizedekben tapasztalható folyamatos visszaszorulása miatt azonban ma már alig jelent érdemi gazdasági termelési tevékenységet.

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. Ehhez nyújthat alapot az ingatlankataszteri felmérés, illetve az annak eredményeit ismertető jelen tanulmány is.

Az épített értékek degradálódása a monori Strázsahegyen jelenleg nem olyan fokú még, hogy ne lehetne kedvezőbb irányba fordítani. A hegyen található több száz eredeti állapotában meglévő és jelentős részben már átalakított pincék esetében is van még tere az értékmentésnek és megőrzésnek.

E munka alapvetően két irányból lehetséges: Míg a civil szervezetek, így a Monori Borút Egyesület alapvető feladata a humán tényezők és az üzleti szempontok előtérbe helyezése, turisztikai szolgáltatások fejlesztése, addig az önkormányzat esetében az erőteljesebb szabályozási szerepvállalás az elvárható. Az együttműködés keretei is adóttak, hiszen Monor Város Önkormányzata és a Monori Borút Egyesület között jelen munka elkészítésén is túlmutató Együttműködési Megállapodás született. Remélhetőleg a felmérés eredményei is hozzájárulnak ahhoz, hogy a Strázsahegyre készülő, annak jövőjét alapvetően befolyásoló, várhatóan 2012-ben elfogadásra kerülő új szabályozási terv megfelelő keretet adjon a közös célok és érdekek előmozdításához.

Az ingatlankataszteri felmérés adatai (kivonat)

Felmérési kérdés	Kapott érték
A felmérésbe vont ingatlanok övezeti besorolása (db)	
Mg-GKSZ-be tartozó ingatlanok száma (7.1.)	852
MK övezetbe tartozó ingatlanok száma (7.2.)	1533
Az Mg-GKSZ (pincék) övezetben lévő épületek száma (db)	656
Az MK (zártkert) övezetben lévő épületek száma (db)	865
Épületek száma terület-együttesenként (db)	1540
Épületek száma - Alsó-Strázsa	291
Épületek száma - Felső-Strázsa	371
Épületek száma - Forrás	30
Épületek száma - Laposhegy	169
Épületek száma - Téglagyári pincék	265
Épületek száma - Vágóhídi pincék	175
Épületek száma - Völgykút	163
Épületek száma - Temetőhegy	76
Közművek, közműpótlók terület-együttesenként	
Villany - Alsó-Strázsa (%)	85%
Villany - Felső-Strázsa (%)	85%
Villany - Forrás (%)	80%
Villany - Laposhegy (%)	96%
Villany - Téglagyári pincék (%)	83%
Villany - Vágóhídi pincék (%)	99%
Villany - Völgykút (%)	97%
Villany - Temetőhegy (%)	105%
Víz - Alsó-Strázsa (%)	35%
Víz - Felső-Strázsa (%)	30%
Víz - Forrás (%)	57%
Víz - Laposhegy (%)	70%
Víz - Téglagyári pincék (%)	14%
Víz - Vágóhídi pincék (%)	59%
Víz - Völgykút (%)	70%
Víz - Temetőhegy (%)	64%
Szennyvíz - Alsó-Strázsa (%)	4%
Szennyvíz - Felső-Strázsa (%)	2%
Szennyvíz - Forrás (%)	0%
Szennyvíz - Laposhegy (%)	6%
Szennyvíz - Téglagyári pincék (%)	0%
Szennyvíz - Vágóhídi pincék (%)	11%
Szennyvíz - Völgykút (%)	13%
Szennyvíz - Temetőhegy (%)	4%
Gáz - Alsó-Strázsa (%)	1%
Gáz - Felső-Strázsa (%)	0%
Gáz - Forrás (%)	0%
Gáz - Laposhegy (%)	2%
Gáz - Téglagyári pincék (%)	0%
Gáz - Vágóhídi pincék (%)	21%
Gáz - Völgykút (%)	1%
Gáz - Temetőhegy (%)	3%

Telefon, kábel TV - Alsó-Strázsa (%)	2%
Telefon, kábel TV - Felső-Strázsa (%)	0%
Telefon, kábel TV - Forrás (%)	0%
Telefon, kábel TV - Laposhegy (%)	11%
Telefon, kábel TV - Téglagyári pincék (%)	2%
Telefon, kábel TV - Vágóhídi pincék (%)	19%
Telefon, kábel TV - Völgykút (%)	13%
Telefon, kábel TV - Temetőhegy (%)	11%
Ürgödrös árnyékszék - Alsó-Strázsa (%)	50%
Ürgödrös árnyékszék - Felső-Strázsa (%)	64%
Ürgödrös árnyékszék - Forrás (%)	77%
Ürgödrös árnyékszék - Laposhegy (%)	75%
Ürgödrös árnyékszék - Téglagyári pincék (%)	49%
Ürgödrös árnyékszék - Vágóhídi pincék (%)	73%
Ürgödrös árnyékszék - Völgykút (%)	64%
Ürgödrös árnyékszék - Temetőhegy (%)	67%
Gépjármű útkapcsolat részegységeként (%)	
A térképen és a valóságban is van - Alsó-Strázsa (%)	91%
A térképen és a valóságban is van - Felső-Strázsa (%)	95%
A térképen és a valóságban is van - Forrás (%)	98%
A térképen és a valóságban is van - Laposhegy (%)	94%
A térképen és a valóságban is van - Téglagyári pincék (%)	93%
A térképen és a valóságban is van - Vágóhídi pincék (%)	94%
A térképen és a valóságban is van - Völgykút (%)	82%
A térképen és a valóságban is van - Temetőhegy (%)	93%
A térképen és a valóságban sincs - Alsó-Strázsa (%)	11%
A térképen és a valóságban sincs - Felső-Strázsa (%)	4%
A térképen és a valóságban sincs - Forrás (%)	7%
A térképen és a valóságban sincs - Laposhegy (%)	7%
A térképen és a valóságban sincs - Téglagyári pincék (%)	5%
A térképen és a valóságban sincs - Vágóhídi pincék (%)	2%
A térképen és a valóságban sincs - Völgykút (%)	5%
A térképen és a valóságban sincs - Temetőhegy (%)	11%
A valóságban van, térképen nincsen - Alsó-Strázsa (%)	3%
A valóságban van, térképen nincsen - Felső-Strázsa (%)	2%
A valóságban van, térképen nincsen - Forrás (%)	0%
A valóságban van, térképen nincsen - Laposhegy (%)	4%
A valóságban van, térképen nincsen - Téglagyári pincék (%)	3%
A valóságban van, térképen nincsen - Vágóhídi pincék (%)	8%
A valóságban van, térképen nincsen - Völgykút (%)	23%
A valóságban van, térképen nincsen - Temetőhegy (%)	1%
Térképen van, valóságban nincsen - Alsó-Strázsa (%)	0%
Térképen van, valóságban nincsen - Felső-Strázsa (%)	0%
Térképen van, valóságban nincsen - Forrás (%)	0%
Térképen van, valóságban nincsen - Laposhegy (%)	0%
Térképen van, valóságban nincsen - Téglagyári pincék (%)	0%
Térképen van, valóságban nincsen - Vágóhídi pincék (%)	0%
Térképen van, valóságban nincsen - Völgykút (%)	0%
Térképen van, valóságban nincsen - Temetőhegy (%)	0%
Nincsen, csak gyalogosan közelíthető meg - Alsó-Strázsa (%)	0%
Nincsen, csak gyalogosan közelíthető meg - Felső-Strázsa (%)	0%
Nincsen, csak gyalogosan közelíthető meg - Forrás (%)	0%

Nincsen, csak gyalogosan közelíthető meg - Laposhegy (%)	0%
Nincsen, csak gyalogosan közelíthető meg - Téglagyári pincék (%)	0%
Nincsen, csak gyalogosan közelíthető meg - Vágóhídi pincék (%)	0%
Nincsen, csak gyalogosan közelíthető meg - Völgykút (%)	0%
Nincsen, csak gyalogosan közelíthető meg - Temetőhegy (%)	0%
Önálló pincegádorok száma részegységenként (db)	
Présház nélküli önálló pincegádorok száma - Alsó-Strázsa	16
Présház nélküli önálló pincegádorok száma - Felső-Strázsa	12
Présház nélküli önálló pincegádorok száma - Forrás	0
Présház nélküli önálló pincegádorok száma - Laposhegy	2
Présház nélküli önálló pincegádorok száma - Téglagyári pincék	20
Présház nélküli önálló pincegádorok száma - Vágóhídi pincék	4
Présház nélküli önálló pincegádorok száma - Völgykút	0
Présház nélküli önálló pincegádorok száma - Temetőhegy	1
Présház nélküli önálló pincegádorok száma - mindösszesen	56
Présház és pincegádor nélküli üres területek száma részegységenként (db)	
Présház és pincegádor nélküli ingatlanok száma - Alsó-Strázsa	110
Présház és pincegádor nélküli ingatlanok száma - Felső-Strázsa	170
Présház és pincegádor nélküli ingatlanok száma - Forrás	65
Présház és pincegádor nélküli ingatlanok száma - Laposhegy	105
Présház és pincegádor nélküli ingatlanok száma - Téglagyári pincék	55
Présház és pincegádor nélküli ingatlanok száma - Vágóhídi pincék	134
Présház és pincegádor nélküli ingatlanok száma - Völgykút	88
Présház és pincegádor nélküli ingatlanok száma - Temetőhegy	35
Présház és pincegádor nélküli ingatlanok száma - mindösszesen	762
Épített értéket képviselő ingatlanok száma részegységenként (db)	
1. típusba tartozó épületek száma - Alsó-Strázsa	3
1. típusba tartozó épületek száma - Felső-Strázsa	14
1. típusba tartozó épületek száma - Forrás	0
1. típusba tartozó épületek száma - Laposhegy	0
1. típusba tartozó épületek száma - Téglagyári pincék	9
1. típusba tartozó épületek száma - Vágóhídi pincék	0
1. típusba tartozó épületek száma - Völgykút	0
1. típusba tartozó épületek száma - Temetőhegy	0
1. típusba tartozó épületek száma - mindösszesen	26
2. típusba tartozó épületek száma - Alsó-Strázsa	20
2. típusba tartozó épületek száma - Felső-Strázsa	18
2. típusba tartozó épületek száma - Forrás	0
2. típusba tartozó épületek száma - Laposhegy	1
2. típusba tartozó épületek száma - Téglagyári pincék	17
2. típusba tartozó épületek száma - Vágóhídi pincék	1
2. típusba tartozó épületek száma - Völgykút	0
2. típusba tartozó épületek száma - Temetőhegy	1
2. típusba tartozó épületek száma - mindösszesen	58
3. típusba tartozó épületek száma - Alsó-Strázsa	3
3. típusba tartozó épületek száma - Felső-Strázsa	20
3. típusba tartozó épületek száma - Forrás	0
3. típusba tartozó épületek száma - Laposhegy	0
3. típusba tartozó épületek száma - Téglagyári pincék	15
3. típusba tartozó épületek száma - Vágóhídi pincék	1
3. típusba tartozó épületek száma - Völgykút	0

3. típusba tartozó épületek száma - Temetőhegy	1
3. típusba tartozó épületek száma - mindösszesen	40
4. típusba tartozó épületek száma - Alsó-Strázsa	15
4. típusba tartozó épületek száma - Felső-Strázsa	10
4. típusba tartozó épületek száma - Forrás	0
4. típusba tartozó épületek száma - Laposhegy	0
4. típusba tartozó épületek száma - Téglagyári pincék	7
4. típusba tartozó épületek száma - Vágóhídi pincék	1
4. típusba tartozó épületek száma - Völgykút	0
4. típusba tartozó épületek száma - Temetőhegy	0
4. típusba tartozó épületek száma - mindösszesen	33
5. típusba tartozó épületek száma - Alsó-Strázsa	19
5. típusba tartozó épületek száma - Felső-Strázsa	23
5. típusba tartozó épületek száma - Forrás	0
5. típusba tartozó épületek száma - Laposhegy	0
5. típusba tartozó épületek száma - Téglagyári pincék	24
5. típusba tartozó épületek száma - Vágóhídi pincék	8
5. típusba tartozó épületek száma - Völgykút	3
5. típusba tartozó épületek száma - Temetőhegy	0
5. típusba tartozó épületek száma - mindösszesen	77
6. típusba tartozó épületek száma - Alsó-Strázsa	10
6. típusba tartozó épületek száma - Felső-Strázsa	6
6. típusba tartozó épületek száma - Forrás	0
6. típusba tartozó épületek száma - Laposhegy	1
6. típusba tartozó épületek száma - Téglagyári pincék	3
6. típusba tartozó épületek száma - Vágóhídi pincék	0
6. típusba tartozó épületek száma - Völgykút	0
6. típusba tartozó épületek száma - Temetőhegy	0
6. típusba tartozó épületek száma - mindösszesen	20
Részben átalakított, de épített értéket képviselő ingatlanok száma részegységenként (db)	
1. típusba tartozó épületek száma - Alsó-Strázsa	2
1. típusba tartozó épületek száma - Felső-Strázsa	9
1. típusba tartozó épületek száma - Forrás	0
1. típusba tartozó épületek száma - Laposhegy	1
1. típusba tartozó épületek száma - Téglagyári pincék	11
1. típusba tartozó épületek száma - Vágóhídi pincék	1
1. típusba tartozó épületek száma - Völgykút	1
1. típusba tartozó épületek száma - Temetőhegy	0
1. típusba tartozó épületek száma - mindösszesen	25
2. típusba tartozó épületek száma - Alsó-Strázsa	11
2. típusba tartozó épületek száma - Felső-Strázsa	20
2. típusba tartozó épületek száma - Forrás	0
2. típusba tartozó épületek száma - Laposhegy	2
2. típusba tartozó épületek száma - Téglagyári pincék	22
2. típusba tartozó épületek száma - Vágóhídi pincék	10
2. típusba tartozó épületek száma - Völgykút	0
2. típusba tartozó épületek száma - Temetőhegy	5
2. típusba tartozó épületek száma - mindösszesen	70
3. típusba tartozó épületek száma - Alsó-Strázsa	29
3. típusba tartozó épületek száma - Felső-Strázsa	26
3. típusba tartozó épületek száma - Forrás	0

3. típusba tartozó épületek száma - Laposhegy	0
3. típusba tartozó épületek száma - Téglagyári pincék	31
3. típusba tartozó épületek száma - Vágóhídi pincék	4
3. típusba tartozó épületek száma - Völgykút	1
3. típusba tartozó épületek száma - Temetőhegy	2
3. típusba tartozó épületek száma - mindösszesen	93
4. típusba tartozó épületek száma - Alsó-Strázsa	8
4. típusba tartozó épületek száma - Felső-Strázsa	20
4. típusba tartozó épületek száma - Forrás	1
4. típusba tartozó épületek száma - Laposhegy	1
4. típusba tartozó épületek száma - Téglagyári pincék	9
4. típusba tartozó épületek száma - Vágóhídi pincék	0
4. típusba tartozó épületek száma - Völgykút	0
4. típusba tartozó épületek száma - Temetőhegy	0
4. típusba tartozó épületek száma - mindösszesen	39
5. típusba tartozó épületek száma - Alsó-Strázsa	13
5. típusba tartozó épületek száma - Felső-Strázsa	18
5. típusba tartozó épületek száma - Forrás	0
5. típusba tartozó épületek száma - Laposhegy	2
5. típusba tartozó épületek száma - Téglagyári pincék	29
5. típusba tartozó épületek száma - Vágóhídi pincék	14
5. típusba tartozó épületek száma - Völgykút	2
5. típusba tartozó épületek száma - Temetőhegy	6
5. típusba tartozó épületek száma - mindösszesen	84
6. típusba tartozó épületek száma - Alsó-Strázsa	10
6. típusba tartozó épületek száma - Felső-Strázsa	12
6. típusba tartozó épületek száma - Forrás	0
6. típusba tartozó épületek száma - Laposhegy	1
6. típusba tartozó épületek száma - Téglagyári pincék	6
6. típusba tartozó épületek száma - Vágóhídi pincék	8
6. típusba tartozó épületek száma - Völgykút	0
6. típusba tartozó épületek száma - Temetőhegy	3
6. típusba tartozó épületek száma - mindösszesen	40
Melyik részben átalakított	
<i>Tető</i>	233
<i>Homlokzat</i>	233
<i>Nyílászáró</i>	146
<i>Tornác</i>	86
<i>Toldalék</i>	12
Egyéb tájbaillő épületek száma részegységenként (db)	
Tájbaillő épületek száma - Alsó-Strázsa	51
Tájbaillő épületek száma - Felső-Strázsa	63
Tájbaillő épületek száma - Forrás	7
Tájbaillő épületek száma - Laposhegy	20
Tájbaillő épületek száma - Téglagyári pincék	17
Tájbaillő épületek száma - Vágóhídi pincék	18
Tájbaillő épületek száma - Völgykút	17
Tájbaillő épületek száma - Temetőhegy	9
Tájbaillő épületek száma - mindösszesen	202
Tájbaillő épületek közül présház, pince jellegű	81
Tájbaillő épületek közül nyaraló, hétvégi ház jellegű	86
Tájbaillő épületek közül lakóépület jellegű	11

Építészeti értéket nem képviselő épületek száma részegységenként (db)	
Építészeti értéket nem képviselő épületek száma - Alsó-Strázsa	91
Építészeti értéket nem képviselő épületek száma - Felső-Strázsa	105
Építészeti értéket nem képviselő épületek száma - Forrás	16
Építészeti értéket nem képviselő épületek száma - Laposhegy	108
Építészeti értéket nem képviselő épületek száma - Téglagyári pincék	46
Építészeti értéket nem képviselő épületek száma - Vágóhídi pincék	107
Építészeti értéket nem képviselő épületek száma - Völgykút	120
Építészeti értéket nem képviselő épületek száma - Temetőhegy	48
Építészeti értéket nem képviselő épületek száma - mindösszesen	641
Építészeti értéket nem képviselő épületek közül prэшáz, pince jellegű	106
Építészeti értéket nem képviselő épületek közül nyaraló, hétvégi ház jellegű	220
Építészeti értéket nem képviselő épületek közül lakóépület jellegű	151
Építés alatt álló épületek részegységenként (db)	
Építés alatt álló épületek száma - Alsó-Strázsa	12
ebből, szemrevételezés szerint új építés	4
ebből szemrevételezés szerint átalakítás, bővítés	6
ebből szemrevételezés szerint felhagyott	2
Építés alatt álló épületek száma - Felső-Strázsa	8
ebből, szemrevételezés szerint új építés	3
ebből szemrevételezés szerint átalakítás, bővítés	3
ebből szemrevételezés szerint felhagyott	2
Építés alatt álló épületek száma - Forrás	3
ebből, szemrevételezés szerint új építés	2
ebből szemrevételezés szerint átalakítás, bővítés	0
ebből szemrevételezés szerint felhagyott	1
Építés alatt álló épületek száma - Laposhegy	31
ebből, szemrevételezés szerint új építés	16
ebből szemrevételezés szerint átalakítás, bővítés	9
ebből szemrevételezés szerint felhagyott	6
Építés alatt álló épületek száma - Téglagyári pincék	6
ebből, szemrevételezés szerint új építés	2
ebből szemrevételezés szerint átalakítás, bővítés	2
ebből szemrevételezés szerint felhagyott	2
Építés alatt álló épületek száma - Vágóhídi pincék	10
ebből, szemrevételezés szerint új építés	8
ebből szemrevételezés szerint átalakítás, bővítés	1
ebből szemrevételezés szerint felhagyott	1
Építés alatt álló épületek száma - Völgykút	19
ebből, szemrevételezés szerint új építés	11
ebből szemrevételezés szerint átalakítás, bővítés	6
ebből szemrevételezés szerint felhagyott	2
Építés alatt álló épületek száma - Temetőhegy	11
ebből, szemrevételezés szerint új építés	5
ebből szemrevételezés szerint átalakítás, bővítés	2
ebből szemrevételezés szerint felhagyott	4
Főépület állapota részegységenként (%)	
Jó állapotú főépületek aránya - Alsó-Strázsa	54%
Jó állapotú főépületek aránya - Felső-Strázsa	70%
Jó állapotú főépületek aránya - Forrás	70%

Jó állapotú főépületek aránya - Laposhegy	59%
Jó állapotú főépületek aránya - Téglagyári pincék	63%
Jó állapotú főépületek aránya - Vágóhídi pincék	73%
Jó állapotú főépületek aránya - Völgykút	63%
Jó állapotú főépületek aránya - Temetőhegy	59%
Közepes állapotú főépületek aránya - Alsó-Strázsa	36%
Közepes állapotú főépületek aránya - Felső-Strázsa	21%
Közepes állapotú főépületek aránya - Forrás	13%
Közepes állapotú főépületek aránya - Laposhegy	32%
Közepes állapotú főépületek aránya - Téglagyári pincék	21%
Közepes állapotú főépületek aránya - Vágóhídi pincék	18%
Közepes állapotú főépületek aránya - Völgykút	21%
Közepes állapotú főépületek aránya - Temetőhegy	25%
Rossz állapotú főépületek aránya - Alsó-Strázsa	7%
Rossz állapotú főépületek aránya - Felső-Strázsa	5%
Rossz állapotú főépületek aránya - Forrás	7%
Rossz állapotú főépületek aránya - Laposhegy	5%
Rossz állapotú főépületek aránya - Téglagyári pincék	9%
Rossz állapotú főépületek aránya - Vágóhídi pincék	7%
Rossz állapotú főépületek aránya - Völgykút	9%
Rossz állapotú főépületek aránya - Temetőhegy	9%
Főépület funkciója részegységenként (%)	
Présház, pince - Alsó-Strázsa	45%
Nyáraló, hétvégi ház - Alsó-Strázsa	33%
Lakóépület - Alsó-Strázsa	5%
Gazdasági épület - Alsó-Strázsa	7%
Egyéb - Alsó-Strázsa	6%
Nem megállapítható - Alsó-Strázsa	1%
Présház, pince - Felső-Strázsa	55%
Nyáraló, hétvégi ház - Felső-Strázsa	30%
Lakóépület - Felső-Strázsa	3%
Gazdasági épület - Felső-Strázsa	6%
Egyéb - Felső-Strázsa	2%
Nem megállapítható - Felső-Strázsa	0%
Présház, pince - Forrás	33%
Nyáraló, hétvégi ház - Forrás	27%
Lakóépület - Forrás	3%
Gazdasági épület - Forrás	17%
Egyéb - Forrás	7%
Nem megállapítható - Forrás	3%
Présház, pince - Laposhegy	13%
Nyáraló, hétvégi ház - Laposhegy	37%
Lakóépület - Laposhegy	23%
Gazdasági épület - Laposhegy	8%
Egyéb - Laposhegy	13%
Nem megállapítható - Laposhegy	4%
Présház, pince - Téglagyári pincék	85%
Nyáraló, hétvégi ház - Téglagyári pincék	2%
Lakóépület - Téglagyári pincék	3%
Gazdasági épület - Téglagyári pincék	0%
Egyéb - Téglagyári pincék	3%
Nem megállapítható - Téglagyári pincék	0%

Présház, pince - Vágóhídi pincék	50%
Nyarló, hétvégi ház - Vágóhídi pincék	6%
Lakóépület - Vágóhídi pincék	33%
Gazdasági épület - Vágóhídi pincék	2%
Egyéb - Vágóhídi pincék	5%
Nem megállapítható - Vágóhídi pincék	2%
Présház, pince - Völgykút	3%
Nyarló, hétvégi ház - Völgykút	36%
Lakóépület - Völgykút	27%
Gazdasági épület - Völgykút	11%
Egyéb - Völgykút	15%
Nem megállapítható - Völgykút	2%
Présház, pince - Temetőhegy	36%
Nyarló, hétvégi ház - Temetőhegy	18%
Lakóépület - Temetőhegy	29%
Gazdasági épület - Temetőhegy	1%
Egyéb - Temetőhegy	11%
Nem megállapítható - Temetőhegy	4%
Szintek száma részegységenként (%)	
Földszintes főépületek száma - Alsó-Strázsa	63%
Földszint + egy szintes épületek száma - Alsó-Strázsa	5%
Földszint + tetőtér épületek száma - Alsó-Strázsa	29%
Egyéb szintszámú épületek száma - Alsó-Strázsa	0%
Földszintes főépületek száma - Felső-Strázsa	61%
Földszint + egy szintes épületek száma - Felső-Strázsa	4%
Földszint + tetőtér épületek száma - Felső-Strázsa	32%
Egyéb szintszámú épületek száma - Felső-Strázsa	0%
Földszintes főépületek száma - Forrás	40%
Földszint + egy szintes épületek száma - Forrás	3%
Földszint + tetőtér épületek száma - Forrás	47%
Egyéb szintszámú épületek száma - Forrás	0%
Földszintes főépületek száma - Laposhegy	55%
Földszint + egy szintes épületek száma - Laposhegy	6%
Földszint + tetőtér épületek száma - Laposhegy	34%
Egyéb szintszámú épületek száma - Laposhegy	0%
Földszintes főépületek száma - Téglagyári pincék	72%
Földszint + egy szintes épületek száma - Téglagyári pincék	3%
Földszint + tetőtér épületek száma - Téglagyári pincék	16%
Egyéb szintszámú épületek száma - Téglagyári pincék	0%
Földszintes főépületek száma - Vágóhídi pincék	65%
Földszint + egy szintes épületek száma - Vágóhídi pincék	10%
Földszint + tetőtér épületek száma - Vágóhídi pincék	23%
Egyéb szintszámú épületek száma - Vágóhídi pincék	0%
Földszintes főépületek száma - Völgykút	58%
Földszint + egy szintes épületek száma - Völgykút	2%
Földszint + tetőtér épületek száma - Völgykút	35%
Egyéb szintszámú épületek száma - Völgykút	1%
Földszintes főépületek száma - Temetőhegy	57%
Földszint + egy szintes épületek száma - Temetőhegy	11%
Földszint + tetőtér épületek száma - Temetőhegy	30%
Egyéb szintszámú épületek száma - Temetőhegy	0%
Tető héjazata (%)	

Náddal fedett főépületek aránya (%)	2%
Palával fedett főépületek aránya (%)	7%
Cseréppel fedett főépületek aránya (%)	64%
Bitumenes zsindellyel fedett főépületek aránya (%)	2%
Hullámpalával fedett főépületek aránya (%)	16%
Bitumenes hullámpalával fedett főépületek aránya (%)	3%
Hullámlemezzel fedett főépületek aránya (%)	1%
Egyéb anyaggal fedett főépületek aránya (%)	1%
Jellemző tetőidom elhelyezkedés (%)	
Nyeregtető, utcával párhuzamos gerinc (%)	31%
Nyeregtető, utcával párhuzamos gerinc (%)	50%
Sátortető (%)	13%
Lapostető (%)	1%
Tető felépítmény (%)	
Főépületen nincsen tetőablak (%)	96%
Főépületen sík felületű tetőablak van (%)	2%
Főépületen kiemelt felületű tetőablak van (%)	2%
Erkély (%)	
Főépületen van erkély (%)	18%
Főépületen nincsen erkély (%)	82%
Főépület falazata (%)	
Főépület falazata téglá (%)	21%
Főépület falazata vályogtéglá (%)	2%
Főépület falazata vert fal (%)	4%
Főépület falazata falazóblokk (%)	1%
Főépület falazata fa (%)	6%
Főépület falazata sóskúti blokk (%)	1%
Főépület falazata egyéb (%)	1%
Nem megállapítható (%)	60%
Homlokzatképzés (%)	
Főépület vakolt (%)	16%
Főépület meszelt (%)	27%
Főépület nemes vakolattal ellátott (%)	4%
Főépület téglá homlokzatú (%)	9%
Főépület malter homlokzatú (%)	3%
Főépület kőporos homlokzatú (%)	27%
Főépület egyéb burkolású (%)	7%
Homlokzat színe (%)	
Fehér (%)	49%
Szürke (%)	14%
Pasztellsárga és árnyalatai (%)	10%
Pasztellbarna és árnyalatai (%)	7%
Terrakotta vagy téglavörös (%)	9%
Egyéb tradicionális (%)	2%
Egyéb nem tradicionális (%)	3%
Nem tradicionális homlokzatszínek épített értéket képviselő épületeken (%)	16%
Nem tradicionális homlokzatszínek épített értéket képviselő, de részben átalakított épületeken (%)	12%
Nem tradicionális homlokzatszínek egyéb tájbaillő épületeknél (%)	20%
Nem tradicionális homlokzatszínek építészeti értéket nem képviselő épületeknél (%)	6%

Bejárati ajtó részegységenként (%)	
Tradicionális bejárati ajtók aránya - Alsó-Strázsa	41%
Tradicionális bejárati ajtók aránya - Felső-Strázsa	48%
Tradicionális bejárati ajtók aránya - Forrás	7%
Tradicionális bejárati ajtók aránya - Laposhegy	5%
Tradicionális bejárati ajtók aránya - Téglagyári pincék	50%
Tradicionális bejárati ajtók aránya - Vágóhídi pincék	22%
Tradicionális bejárati ajtók aránya - Völgykút	4%
Tradicionális bejárati ajtók aránya - Temetőhegy	25%
Nem tradicionális bejárati ajtók aránya - Alsó-Strázsa	55%
Nem tradicionális bejárati ajtók aránya - Felső-Strázsa	48%
Nem tradicionális bejárati ajtók aránya - Forrás	83%
Nem tradicionális bejárati ajtók aránya - Laposhegy	92%
Nem tradicionális bejárati ajtók aránya - Téglagyári pincék	41%
Nem tradicionális bejárati ajtók aránya - Vágóhídi pincék	72%
Nem tradicionális bejárati ajtók aránya - Völgykút	92%
Nem tradicionális bejárati ajtók aránya - Temetőhegy	71%
Homlokzat ablaka(i) (%)	
Tradicionális ablak(ok) - Alsó-Strázsa	15%
Tradicionális ablak(ok) - Felső-Strázsa	20%
Tradicionális ablak(ok) - Forrás	7%
Tradicionális ablak(ok) - Laposhegy	2%
Tradicionális ablak(ok) - Téglagyári pincék	12%
Tradicionális ablak(ok) - Vágóhídi pincék	11%
Tradicionális ablak(ok) - Völgykút	2%
Tradicionális ablak(ok) - Temetőhegy	18%
Nem tradicionális ablak(ok) - Alsó-Strázsa	60%
Nem tradicionális ablak(ok) - Felső-Strázsa	54%
Nem tradicionális ablak(ok) - Forrás	80%
Nem tradicionális ablak(ok) - Laposhegy	91%
Nem tradicionális ablak(ok) - Téglagyári pincék	42%
Nem tradicionális ablak(ok) - Vágóhídi pincék	74%
Nem tradicionális ablak(ok) - Völgykút	92%
Nem tradicionális ablak(ok) - Temetőhegy	72%
Nincsen ablak	345
Főépület lábazata (%)	
Vakolt	48%
Meszelt (%)	10%
Tégla (%)	20%
Terméskő (%)	3%
Zsalukő (%)	1%
Beton (%)	10%
Egyéb (%)	6%
Gádor (bakhát) felszíne	
F1 gondozott gyepterület (megjelölve, db)	477
FF1 gondozott gyepterület fákkal és cserjékkel (megjelölve, db)	10
F2 degradált gyepterület bokrok és fák nélkül (megjelölve, db)	97
FF2 degradált gyepterület fákkal és bokrokkal (megjelölve, db)	54
Birtokjellemzők, területhasználás	
Birtokhatár megállapítható	1326
Birtokhatár nem állapítható meg	716
Kerítés van	1072

Kerítés nincsen	967
Kerítésalap van	510
Kerítésalap nincsen	1486
Kerítés jellege - drótfonatos	582
Kerítés jellege - sövény	21
Kerítés jellege - falazott tömör	6
Kerítés jellege - falazott áttört	39
Kerítés jellege - szőlőlugas	168
Kerítés jellege - fémkerítés	191
Kerítés jellege - fakerítés	82
Kerítés jellege - egyéb	24
Területhasználat MK övezetben (%)	
Művelés alatt álló szántó	8%
Művelés alatt álló szántó - Alsó-Strázsa	7%
Művelés alatt álló szántó - Felső-Strázsa	10%
Művelés alatt álló szántó - Forrás	16%
Művelés alatt álló szántó - Laposhegy	4%
Művelés alatt álló szántó - Téglagyári pincék	7%
Művelés alatt álló szántó - Vágóhídi pincék	7%
Művelés alatt álló szántó - Völgykút	8%
Művelés alatt álló szántó - Temetőhegy	7%
Felhagyott szántó	9%
Felhagyott szántó - Alsó-Strázsa	9%
Felhagyott szántó - Felső-Strázsa	8%
Felhagyott szántó - Forrás	16%
Felhagyott szántó - Laposhegy	5%
Felhagyott szántó - Téglagyári pincék	4%
Felhagyott szántó - Vágóhídi pincék	7%
Felhagyott szántó - Völgykút	15%
Felhagyott szántó - Temetőhegy	9%
Természetközeli és/vagy gondozott gyepek, fák és cserjék nélkül	9%
Természetközeli és/vagy gondozott gyepek, fák és cserjék nélkül - Alsó-Strázsa	7%
Természetközeli és/vagy gondozott gyepek, fák és cserjék nélkül - Felső-Strázsa	4%
Természetközeli és/vagy gondozott gyepek, fák és cserjék nélkül - Forrás	3%
Természetközeli és/vagy gondozott gyepek, fák és cserjék nélkül - Laposhegy	12%
Természetközeli és/vagy gondozott gyepek, fák és cserjék nélkül - Téglagyári pincék	7%
Természetközeli és/vagy gondozott gyepek, fák és cserjék nélkül - Vágóhídi pincék	25%
Természetközeli és/vagy gondozott gyepek, fák és cserjék nélkül - Völgykút	8%
Természetközeli és/vagy gondozott gyepek, fák és cserjék nélkül - Temetőhegy	15%
Természetközeli és/vagy gondozott gyepek, fákkal és cserjékkel	11%
Természetközeli és/vagy gondozott gyepek, fákkal és cserjékkel - Alsó-Strázsa	9%
Természetközeli és/vagy gondozott gyepek, fákkal és cserjékkel - Felső-Strázsa	4%
Természetközeli és/vagy gondozott gyepek, fákkal és cserjékkel - Forrás	7%
Természetközeli és/vagy gondozott gyepek, fákkal és cserjékkel - Laposhegy	18%
Természetközeli és/vagy gondozott gyepek, fákkal és cserjékkel - Téglagyári pincék	10%
Természetközeli és/vagy gondozott gyepek, fákkal és cserjékkel - Vágóhídi pincék	36%
Természetközeli és/vagy gondozott gyepek, fákkal és cserjékkel - Völgykút	12%
Természetközeli és/vagy gondozott gyepek, fákkal és cserjékkel - Temetőhegy	10%
Degradált gyepek, fák és cserjék nélkül	3%

Degradált gyepek fák és cserjék nélkül - Alsó-Strázsa	1%
Degradált gyepek fák és cserjék nélkül - Felső-Strázsa	1%
Degradált gyepek fák és cserjék nélkül - Forrás	1%
Degradált gyepek fák és cserjék nélkül - Laposhegy	6%
Degradált gyepek fák és cserjék nélkül - Téglagyári pincék	7%
Degradált gyepek fák és cserjék nélkül - Vágóhídi pincék	11%
Degradált gyepek fák és cserjék nélkül - Völgykút	2%
Degradált gyepek fák és cserjék nélkül - Temetőhegy	5%
Degradált gyepek fákkal és cserjékkel	5%
Degradált gyepek fákkal és cserjékkel - Alsó-Strázsa	6%
Degradált gyepek fákkal és cserjékkel - Felső-Strázsa	2%
Degradált gyepek fákkal és cserjékkel - Forrás	4%
Degradált gyepek fákkal és cserjékkel - Laposhegy	7%
Degradált gyepek fákkal és cserjékkel - Téglagyári pincék	5%
Degradált gyepek fákkal és cserjékkel - Vágóhídi pincék	7%
Degradált gyepek fákkal és cserjékkel - Völgykút	6%
Degradált gyepek fákkal és cserjékkel - Temetőhegy	5%
Önmagában levő gondozott gyümölcsös	2%
Önmagában levő gondozott gyümölcsös - Alsó-Strázsa	4%
Önmagában levő gondozott gyümölcsös - Felső-Strázsa	1%
Önmagában levő gondozott gyümölcsös - Forrás	0%
Önmagában levő gondozott gyümölcsös - Laposhegy	1%
Önmagában levő gondozott gyümölcsös - Téglagyári pincék	1%
Önmagában levő gondozott gyümölcsös - Vágóhídi pincék	1%
Önmagában levő gondozott gyümölcsös - Völgykút	3%
Önmagában levő gondozott gyümölcsös - Temetőhegy	1%
Szőlővel vegyesen telepített gondozott gyümölcsös	6%
Szőlővel vegyesen telepített gondozott gyümölcsös - Alsó-Strázsa	6%
Szőlővel vegyesen telepített gondozott gyümölcsös - Felső-Strázsa	8%
Szőlővel vegyesen telepített gondozott gyümölcsös - Forrás	8%
Szőlővel vegyesen telepített gondozott gyümölcsös - Laposhegy	5%
Szőlővel vegyesen telepített gondozott gyümölcsös - Téglagyári pincék	1%
Szőlővel vegyesen telepített gondozott gyümölcsös - Vágóhídi pincék	0%
Szőlővel vegyesen telepített gondozott gyümölcsös - Völgykút	10%
Szőlővel vegyesen telepített gondozott gyümölcsös - Temetőhegy	3%
Önmagában levő degradált gyümölcsös	1%
Önmagában levő degradált gyümölcsös - Alsó-Strázsa	0%
Önmagában levő degradált gyümölcsös - Felső-Strázsa	1%
Önmagában levő degradált gyümölcsös - Forrás	0%
Önmagában levő degradált gyümölcsös - Laposhegy	0%
Önmagában levő degradált gyümölcsös - Téglagyári pincék	0%
Önmagában levő degradált gyümölcsös - Vágóhídi pincék	3%
Önmagában levő degradált gyümölcsös - Völgykút	1%
Önmagában levő degradált gyümölcsös - Temetőhegy	1%
Szőlővel vegyesen telepített degradált gyümölcsös	7%
Szőlővel vegyesen telepített degradált gyümölcsös - Alsó-Strázsa	10%
Szőlővel vegyesen telepített degradált gyümölcsös - Felső-Strázsa	5%
Szőlővel vegyesen telepített degradált gyümölcsös - Forrás	3%
Szőlővel vegyesen telepített degradált gyümölcsös - Laposhegy	10%
Szőlővel vegyesen telepített degradált gyümölcsös - Téglagyári pincék	6%
Szőlővel vegyesen telepített degradált gyümölcsös - Vágóhídi pincék	0%
Szőlővel vegyesen telepített degradált gyümölcsös - Völgykút	8%

Szőlővel vegyesen telepített degradált gyümölcsös - Temetőhegy	0%
Gondozott kordonos művelésű szőlő	17%
Gondozott kordonos művelésű szőlő - Alsó-Strázsa	21%
Gondozott kordonos művelésű szőlő - Felső-Strázsa	22%
Gondozott kordonos művelésű szőlő - Forrás	18%
Gondozott kordonos művelésű szőlő - Laposhegy	15%
Gondozott kordonos művelésű szőlő - Téglagyári pincék	25%
Gondozott kordonos művelésű szőlő - Vágóhídi pincék	3%
Gondozott kordonos művelésű szőlő - Völgykút	10%
Gondozott kordonos művelésű szőlő - Temetőhegy	14%
Gondozott lábon álló szőlő	8%
Gondozott lábon álló szőlő - Alsó-Strázsa	10%
Gondozott lábon álló szőlő - Felső-Strázsa	12%
Gondozott lábon álló szőlő - Forrás	11%
Gondozott lábon álló szőlő - Laposhegy	4%
Művelés alatt álló szántó - Téglagyári pincék	10%
Gondozott lábon álló szőlő - Vágóhídi pincék	0%
Gondozott lábon álló szőlő - Völgykút	3%
Gondozott lábon álló szőlő - Temetőhegy	7%
Elhanyagolt, degradált kordonos művelésű szőlő	2%
Elhanyagolt, degradált kordonos művelésű szőlő - Alsó-Strázsa	1%
Elhanyagolt, degradált kordonos művelésű szőlő - Felső-Strázsa	2%
Elhanyagolt, degradált kordonos művelésű szőlő - Forrás	3%
Elhanyagolt, degradált kordonos művelésű szőlő - Laposhegy	3%
Elhanyagolt, degradált kordonos művelésű szőlő - Téglagyári pincék	6%
Elhanyagolt, degradált kordonos művelésű szőlő - Vágóhídi pincék	0%
Elhanyagolt, degradált kordonos művelésű szőlő - Völgykút	2%
Elhanyagolt, degradált kordonos művelésű szőlő - Temetőhegy	1%
Elhanyagolt, degradált lábon álló szőlő	7%
Elhanyagolt, degradált lábon álló szőlő - Alsó-Strázsa	6%
Elhanyagolt, degradált lábon álló szőlő - Felső-Strázsa	11%
Elhanyagolt, degradált lábon álló szőlő - Forrás	6%
Elhanyagolt, degradált lábon álló szőlő - Laposhegy	4%
Elhanyagolt, degradált lábon álló szőlő - Téglagyári pincék	1%
Elhanyagolt, degradált lábon álló szőlő - Vágóhídi pincék	0%
Elhanyagolt, degradált lábon álló szőlő - Völgykút	10%
Elhanyagolt, degradált lábon álló szőlő - Temetőhegy	7%
Ingatlanhasználat	
Lakáscélú ingatlanhasználat részegységenként	
Szemrevételezés szerint lakott ingatlan rendezett lakhatási körülményekkel - Alsó-Strázsa	36
Szemrevételezés szerint lakott ingatlan rendezett lakhatási körülményekkel - Felső-Strázsa	27
Szemrevételezés szerint lakott ingatlan rendezett lakhatási körülményekkel - Forrás	2
Szemrevételezés szerint lakott ingatlan rendezett lakhatási körülményekkel - Laposhegy	60
Szemrevételezés szerint lakott ingatlan rendezett lakhatási körülményekkel - Téglagyári pincék	14
Szemrevételezés szerint lakott ingatlan rendezett lakhatási körülményekkel - Vágóhídi pincék	73
Szemrevételezés szerint lakott ingatlan rendezett lakhatási körülményekkel - Völgykút	79
Szemrevételezés szerint lakott ingatlan rendezett lakhatási körülményekkel - Temetőhegy	31
Szemrevételezés szerint lakott ingatlan rendezetlen lakhatási körülményekkel - Alsó-Strázsa	9
Szemrevételezés szerint lakott ingatlan rendezetlen lakhatási körülményekkel - Felső-Strázsa	5

Szemrevételezés szerint lakott ingatlan rendezetlen lakhatási körülményekkel - Forrás	2
Szemrevételezés szerint lakott ingatlan rendezetlen lakhatási körülményekkel - Laposhegy	11
Szemrevételezés szerint lakott ingatlan rendezetlen lakhatási körülményekkel - Téglagyári pincék	5
Szemrevételezés szerint lakott ingatlan rendezetlen lakhatási körülményekkel - Vágóhídi pincék	10
Szemrevételezés szerint lakott ingatlan rendezetlen lakhatási körülményekkel - Völgykút	12
Szemrevételezés szerint lakott ingatlan rendezetlen lakhatási körülményekkel - Temetőhegy	5
Szemrevételezés szerint nem lakott ingatlan - Alsó-Strázsa	313
Szemrevételezés szerint nem lakott ingatlan - Felső-Strázsa	386
Szemrevételezés szerint nem lakott ingatlan - Forrás	86
Szemrevételezés szerint nem lakott ingatlan - Laposhegy	203
Szemrevételezés szerint nem lakott ingatlan - Téglagyári pincék	300
Szemrevételezés szerint nem lakott ingatlan - Vágóhídi pincék	237
Szemrevételezés szerint nem lakott ingatlan - Völgykút	142
Szemrevételezés szerint nem lakott ingatlan - Temetőhegy	84
Szemrevételezéssel nem megállapítható - Alsó-Strázsa	7
Szemrevételezéssel nem megállapítható - Felső-Strázsa	3
Szemrevételezéssel nem megállapítható - Forrás	0
Szemrevételezéssel nem megállapítható - Laposhegy	0
Szemrevételezéssel nem megállapítható - Téglagyári pincék	2
Szemrevételezéssel nem megállapítható - Vágóhídi pincék	3
Szemrevételezéssel nem megállapítható - Völgykút	0
Szemrevételezéssel nem megállapítható - Temetőhegy	3
Egyéb értékes látványelem	
Van egyéb értékes látványelem	53
Egyéb közterületről beazonosítható birtokjellemzők aránya az Mg-GKSZ övezetben	
Melléképület	9%
Kerti építmény	7%
Egyéb építmény	1%
Ásott/fúrt kút	8%
Árnyékszék	45%
Gáztartály	0%
Lomos, hulladékös udvar	15%
Egyéb	2%
Épített értéket képviselő épület (1.-6. típus) lakócélu ingatlanhasználatára részegységenként	
Alsó-Strázsa	1
Felső-Strázsa	0
Forrás	0
Szemrevételezés szerint lakott ingatlan rendezett lakhatási körülményekkel - Laposhegy	0
Szemrevételezés szerint lakott ingatlan rendezett lakhatási körülményekkel - Téglagyári pincék	0
Szemrevételezés szerint lakott ingatlan rendezett lakhatási körülményekkel - Vágóhídi pincék	0
Szemrevételezés szerint lakott ingatlan rendezett lakhatási körülményekkel - Völgykút	0
Szemrevételezés szerint lakott ingatlan rendezett lakhatási körülményekkel - Temetőhegy	0
Épített értéket képviselő, de részben átalakított épület (1.-6. típus) lakócélu ingatlanhasználatára részegységenként	

Alsó-Strázsa	4
Felső-Strázsa	6
Forrás	1
Szemrevételezés szerint lakott ingatlan rendezett lakhatási körülményekkel - Laposhegy	1
Szemrevételezés szerint lakott ingatlan rendezett lakhatási körülményekkel - Téglagyári pincék	3
Szemrevételezés szerint lakott ingatlan rendezett lakhatási körülményekkel - Vágóhídi pincék	2
Szemrevételezés szerint lakott ingatlan rendezett lakhatási körülményekkel - Völgykút	0
Szemrevételezés szerint lakott ingatlan rendezett lakhatási körülményekkel - Temetőhegy	1
Egyéb közterületről beazonosítható birtokjellemzők aránya az MK övezetben	
Melléképület	22%
Kerti építmény	31%
Egyéb építmény	3%
Ásott/fúrt kút	38%
Árnyékszék	67%
Gáztartály	1%
Lomos, hulladékudvar	13%
Egyéb	3%
Házőrző kutyák jelenléte részegységenként	
Van kerítéssel elkerített és/vagy láncon tartott - Alsó-Strázsa	38
Van, szabadon kijuthat a közterületre - Alsó-Strázsa	6
Van kerítéssel elkerített és/vagy láncon tartott - Felső-Strázsa	28
Van, szabadon kijuthat a közterületre - Felső-Strázsa	4
Van kerítéssel elkerített és/vagy láncon tartott - Forrás	5
Van, szabadon kijuthat a közterületre - Forrás	0
Van kerítéssel elkerített és/vagy láncon tartott - Laposhegy	82
Van, szabadon kijuthat a közterületre - Laposhegy	0
Van kerítéssel elkerített és/vagy láncon tartott - Téglagyári pincék	25
Van, szabadon kijuthat a közterületre - Téglagyári pincék	0
Van kerítéssel elkerített és/vagy láncon tartott - Vágóhídi pincék	76
Van, szabadon kijuthat a közterületre - Vágóhídi pincék	0
Van kerítéssel elkerített és/vagy láncon tartott - Völgykút	98
Van, szabadon kijuthat a közterületre - Völgykút	0
Van kerítéssel elkerített és/vagy láncon tartott - Temetőhegy	31
Van, szabadon kijuthat a közterületre - Temetőhegy	0
Az ingatlan eladó helyszínén elérhetőséggel	
Eladó ingatlanok száma (db) - Alsó-Strázsa	8
Eladó ingatlanok száma (db) - Felső-Strázsa	14
Eladó ingatlanok száma (db) - Forrás	1
Eladó ingatlanok száma (db) - Laposhegy	9
Eladó ingatlanok száma (db) - Téglagyári pincék	14
Eladó ingatlanok száma (db) - Vágóhídi pincék	4
Eladó ingatlanok száma (db) - Völgykút	11
Eladó ingatlanok száma (db) - Temetőhegy	4