



VÉRTESSZŐLÓS  
TELEPÜLÉSI ARCULATI KÉZIKÖNYV 2017



Tisztelt Olvasó!

**A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet előírásai szerint elkészült Vértesszőlős község településképi arcultati kézikönyve.**

**A kézikönyv a településképi jellemzők bemutatásának és minőségi formálásának eszköze, feltárja és ismerteti az egyes településrészek arcultati jellemzőit és értékeit, és ennek figyelembevételével szöveges és képi megjelenítés formájában javaslatot tesz a településképhez illeszkedő építészeti elemek alkalmazására.**

**A település történeti értékeinek hordozói: a telkek és utcák hálózata, a beépített és nem beépített zöldterületek nagysága, az épületek külső-belső formája, stílusjegyek, díszítések, a táji és épített környezet viszonya, mind-mind a település egyedi ismertetőjegyei.**

**A településképi arcultati kézikönyv és az erre alapuló településképi rendelet segít abban, hogy az itt élők jobban vigyázzanak az építészeti értékekre, megismerjék az elődök életét. Ezért fontos, hogy minél több helyi lakos részt vegyen települése építészeti és természeti értékeinek megőrzésében, alakításában, mert csak így biztosítható a hosszú távú védelem és fejlődés**

**Nagy Csaba**

**Polgármester**

**Információ!**

Vértesszőlős Komárom-Esztergom megyében, Budapesttől nyugatra, Tata és Tatabánya között a Gerecse lábánál, a tatai medencében fekszik. A település jó közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik. Vasúti kapcsolattal együtt az M1 autópálya is a település mentén halad el. Lakóinak száma több mint 3000 fő. A Szőlős helynév egyértelműen szőlőművelésre utal. Az elnevezés Vértesszőlős előtagja 1909-től a hegység közelségét jelzi.

További információért forduljon Vértesszőlős Község Önkormányzata

e-mail cím: [polg.hivatal@vertesszolos.hu](mailto:polg.hivatal@vertesszolos.hu)

telefon: 34/379-091 mobil: 06-30-579-3780



2



1. Vértesszőlős légi-fotója Budapest felől; forrás: Vértesszőlős Önkormányzata



## Tartalomjegyzék


Tisztelt Olvasó! .....	2
ARCULATI KÉZIKÖNYV CÉLJA .....	5
GENIUS LOCI, azaz a HELY SZELLEME .....	5
ÖRÖKSÉGÜNK - VÉRTESSZŐLŐS BEMUTATÁSA.....	7
Település földrajzi helyzete .....	7
MÚLT .....	9
VÉRTESSZŐLŐS ÖRÖKSÉGE.....	10
Katolikus templom és környezete .....	11
.....	11
Temető .....	12
Tájház .....	13
Lakóépületek .....	14
HA MÁR EGYSZER ÉPÍTKEZÜNK! .....	15
Íme, egy lista a várható költségek felméréséhez .....	15
Ingatlan megszerzése .....	15
ELTÉRŐ KARAKTERŰ TELEPÜLÉSRÉSZEK VÉRTESSZŐLŐSÖN .....	17
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK - ÉPÍTÉSZETI ÚTMUTATÓ.....	18
TELEPÜLÉSKÖZPONT .....	18
ÓFALU.....	20
ÓFALÚ - TRADICIONÁLIS ANYAGHASZNÁLATA.....	23
KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET.....	24
KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET ANYAGHASZNÁLATA .....	25
ÚJ KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET .....	27
MODERN LAKÁSÉPÍTÉS ANYAGHASZNÁLATA.....	29



SZŐLŐSPINCÉK.....	31
SZŐLŐSPINCÉK - TRADICIONÁLIS ANYAGHASZNÁLATA .....	34
KERTES GAZDASÁGI TERÜLET .....	35
KERTES GAZDASÁGI TERÜLET ANYAGHASZNÁLATA.....	37
GAZDASÁGI ÖVEZET .....	38
GAZDASÁGI ÖVEZET ÉPÍTŐANYAG ANYAGHASZNÁLATA.....	39
KÖZTERÜLETEK .....	40
IDEGENFORGALMI, MÚZEUM, SPORT ÉS PIHENŐ TERÜLET .....	41
SZÁNTÓ, RÉT, LEGELŐ, ERDŐ ÉS VÍZEK.....	43
HIRDETÉSEK, REKLÁMTÁBLÁK TELEPÜLSÉKKÖZPONTBAN, LAKÓÖVEZETBEN .....	44
.....	44
HIRDETÉSEK, REKLÁMTÁBLÁK GAZDASÁGI TERÜLETEN.....	45
KÖVETENDŐ PÉLDÁK.....	46
UTCÁK, TEREK.....	58
BURKOLATOK, LÉPCSŐK, KERÍTÉSEK.....	58
MÚLT KÖZTERÜLETI EMLÉKEI.....	59
Hagyományos utcaszerkezet.....	60
.....	61
Ablakok.....	62
FELHASZNÁLT IRODALOM .....	63
FELHASZNÁLT FOTÓK .....	63
IMPRESSZUM.....	63

**Rajzoknál, ábránál az Arculati Kézikönyvben alkalmazott jelkulcsok**

Jó példa, követendő 

Rossz példa, kerülendő 



## ARCULATI KÉZIKÖNYV CÉLJA

Szép környezetben élni, mindannyiunk elemi vágya.

Kevés embernek mindez eleve megadatik.

Ugyanakkor sokan vagyunk, akik magunk vállalkozunk otthonunk megteremtésére és környezetünk szépítésére.

Ez a munka sok fáradságot és kitartást igényel. Számtalan adottság és új szempont összehangolása szükséges ahhoz, hogy munkánk végeztével elégedettek legyünk. Ha őszinték vagyunk, igen ez nem mindig sikerül.

Tevékenységünkkel sokat tudunk rontani, és javítani.

Ezért különösen fontos, hogyan állunk környezetünk formálásához.

Hogyan is induljunk el ezen az úton?

Az arculati kézikönyv ehhez a munkához szeretne támpontokat adni. Számba venni mindazokat a főbb lépéseket, melyek szem előtt tartásával jó esélyünk nyílik az áhított eredmény elérésére.

Persze mindezt Vértesszőlős szemszögéből!

Azért hogy jó alapokra építsünk, először szeretnénk röviden ismertetni Vértesszőlős helyzetét, múltját és jelenét, valamint meglévő adottságait.

Ezzel az ismerettel talán kevésbé választunk olyan utat, mely zsákutcába vezet. Ezt követően áttekintjük Vértesszőlős lehetőségeit is. Területén milyen fekvésű ingatlanok találhatóak, és rajtuk milyen épületek építése javasolt. De mindezek között egy kis kitérőt is teszünk, mely során rövid vizsgálódást végzünk az építészet összefüggéseinek világában azért, hogy megértsük, az építészeti formák miért nem lehetnek öncélúak, vagy ha mégis annak milyen ára van?

## GENIUS LOCI, azaz a HELY SZELLEME

Földünket a tengerek között különböző kontinensek alkotják. A kontinenseken belül különböző országok terülnek el, melyek sokszínű lakossága egyedi kulturális vonásokat hordoz. Ez a területi és kulturális egység annak függvényében változik, hogy az az adott közösség élete folyamán milyen válaszokat ad a közösséget ért kihívásokra. Nincs ez másképp regionális, vagy települési szinten sem. Tehát összegzés képen elmondhatjuk, településeink megjelenését alapvetően két tényező határozza meg, az egyik az ember maga, a másik az a táji környezet mely arra az adott földrajzi helyre jellemző. Ez utóbbit mindig jellemzi egy sajátos „atmoszféra”, táji karakter, amit persze sok minden meghatároz. Az analogikus gondolkodás ezt úgy nevezi „genius loci”, azaz a hely szelleme.

Településeinket formáló emberi tényező szerepe megkerülhetetlen elem, mi most mégis első sorban annak eredményével fogunk foglalkozni, amit ez a tevékenység a hely szellemén végez.

Földbolygónkon az élet szempontjából számtalan jó adottságú hely létezik. Itt a harmonikus élet feltételei könnyen megteremthetők, de számtalan példából láthatjuk, hogy munkánkon keresztül rideg területek mennyire barátságossá, és lakhatóvá tehetők.

Jó esetben a „hely szellemén” javítunk, rossz esetben azt tönkre tesszük. A jó vagy rossz végeredményt bárki könnyen realizálja, viszont a jóhoz vezető helyes utat viszonylag kevesebben ismerik.

Visszatérve kiinduló pontunkhoz, minden térségnek, tájnak, és az emberi beavatkozást követő településnek van egy sajátos arculata, ami speciálisan csak arra jellemző. A terepalakulatok helyzete, a növényzet típusa, és azok együttes megjelenése mind-mind egyedi atmoszférát teremtet. Mindezt a nappali és az éjszakai fény játéka, és építményeink e környezetben való jó, vagy rossz elhelyezkedése, összességében adja a település atmoszféráját, ha úgy tetszik a „település szellemét”.

Ezt az egyediséget, sajátos táj-, vagy településkaraktert ragadják meg verseikben költőink, és erre emlékszünk, ezt idézzük vissza magunkban, amikor kellemes élményként újra és újra gondolatban visszatérünk valamely táj, vagy településen átélt pozitív érzelmi emlékeinkhez.

A hely szellemét így ragadjuk meg! Kinek ne lett volna már ilyen élménye?

Aki járt már Vértesszőlősen, vagy ott él tudja, miről beszélünk. A Gerecse oldala, vagy a környező táj hangulata, mind-mind meghatározó ebben az élményben.

A következőkben lássuk akkor őket!<sup>1</sup>



<sup>1</sup> forrás: Vértesszőlős Község Önkormányzata – Katolikus templomtorony látképe



## ÖRÖKSÉGÜNK - VÉRTESSZŐLÓS BEMUTATÁSA<sup>2</sup>

### Település földrajzi helyzete

Vértesszőlös Komárom-Esztergom megyében, a Gerecse lábánál található. A hegység helyét egykor tenger foglalta el, melynek alján a különböző mészvázú állatok maradványai halmozódtak fel és alakultak át az évmilliók során mészkővé. A kőzet-együttes később kiemelkedett, hegyeket alkotott, melynek egyik tagja a Gerecse. A hegység nyugati előterében az Által-ér völgye található, melyet a szeszélyesen kanyargó folyó alakított ki. E két táj találkozásánál alakult ki településünk. Hogy településünk előtagja mégis a Vértesszőlös nevet viseli, annak inkább történelmi hagyományai vannak. A falu a középkor és a koraújkor folyamán annak a nagybirtoknak volt a tagja, amely egy csokorba fogta a Tatától a Vértesszőlösig elterülő terület településeit.

Egy másik, nyelvtörténeti érdekesség is fűződik a falu nevéhez. 1909-ig Szöllös és Szőlös formával találkozhatunk a leírásokban. Ebben az évben vette fel településünk a Vértesszőlös előtagot, s lett Vértesszőlös. A II. világháború után alakult ki a mai elnevezés: Vértesszőlös. Leírásunkban a falu neve mindig az adott kor helyesírási szokásának megfelelően íródik.

Településünk neve az 1960-as években vált világszerte ismertté tudományos körökben. Ekkor fedezték fel falunkban azt a leletgyűttest, mely azóta is kihagyhatatlan minden ősemlékkel foglalkozó ismeretterjesztő könyvből. Az ásatások megkezdésében nagy szerepet játszott Pécsi Márton, aki 1962-es kutatásai során csontdarabokat talált a kőbányában, amelyeket megmutatott Vértesszőlösnek<sup>3</sup>, s felhívta a régész figyelmét a lelőhelyre. A tudós 1963 nyarán érkezett Vértesszőlösre, s hamarosan égett csontokat, kőeszközöket talált. A következő évben kerültek elő az első



<sup>2</sup> forrás: Vértesszőlös Község Önkormányzata - [http://www.vertesszolos.hu/gen/pro/mod/alo/alo\\_kiiras.php?i\\_szo\\_azo=2](http://www.vertesszolos.hu/gen/pro/mod/alo/alo_kiiras.php?i_szo_azo=2)

<sup>3</sup> forrás: Vértesszőlös Község Önkormányzata – Vértesszőlös ősrégész fotója

embertől származó csontdarabok: gyermektől származó tejfogakat találtak. 1965. augusztus 21-én pedig megszületett az igazi nagy szenzáció: megtalálták egy Homo erectus koponyájának occipitális (tarkó) részét. A leletek híre bejárta a világot: beszámolt róla a BBC, a francia és a kanadai televízió, mindenhol írtak az újságok településünkről. Vértes és munkatársai sikeresen megteremtették azokat a feltételeket, melyekkel létrehozták a szabadtéri múzeumot, mely még ma is működik községünkben, s évente sok iskola diákjai látogatják meg az ország minden részéről.

A későbbi idők folyamán Vérteszöllős és környéke folyamatosan lakott hely volt. Éltek itt kelták, rómaiak, avarok, morvák, míg végül a IX. század folyamán beköltöztek a Kárpát-medencébe a magyar törzsek. A legenda szerint a településünkhöz közeli Bánhida mellett ütközött meg a honfoglaló Árpád és Szvatopluk morva fejedelem.

A kialakuló tatai uradalom általában a király kezében volt. A XV. század folyamán ezen a tájon alapult településünk a Gerecse dél-nyugatra futó lankáin. Már a kezdetektől fogva természetettek itt szőlőt, amiről a község a nevét kapta. Első okleveles említése Zsigmond halála utánra datálódik. A még kiskorú V. László hatalma gyenge volt, ezért anyja, hogy maga köré híveket gyűjtsön, elzálogosította a tatai birtokot a Rozgonyi család számára. A királynő oklevele 1440. május 1-jén kelt Komáromban, itt találkozunk először Szöllős névvel.

1465-ben, amikor Mátyás király seregével Komáromnál átkelt a Dunán, kisebb kirándulást tett Tata környékére. Itt azonban szomorú látvány tárult a szeme elé: Zsigmond egykori palotája, s a birtok falvai magukon viselték a Rozgonyi családban dúló viszálykodás nyomait. Az uradalom pusztulásnak indult. A király visszaváltotta a családtól a birtokot, és ismét felvirágoztatta Tatát és környékét.

A király halála után az ország meggyengült s Magyarországra betörték a törökök. 1543-ban a szultán hatalmas hadjáratot indított hazánk ellen. Ez a második hadjárat teljesen elpusztította azokat a falvakat, melyek az 1529-es offenzíva után még fennmaradtak. Ezek közé tartozott Szöllős is, melyben 1541-ben még négy összeírt porta volt, de két év múlva ezeket is felszámolták Ahmed pasa török portyázói. Bár a falu nevét még 1552-ben is megemlítik, de ekkor már pusztá, lakatlan terület szerepelt az írásokban. Hasonló sorsra jutott az egykor virágzó tatai járás többi települése is. Ettől az időponttól kezdve a Vértestől Győrig elterülő Dunántúli területet a kortársak a győri pusztá elnevezéssel illették.

A török időkből egy nevezetes történet is fennmaradt, amely a Tatabánya fölé magasodó Kő-hegy barlangjához kapcsolódik. A monda pedig így szól: egy alkalommal törökök portyáztak Tata környékén. A falvak, köztük Szöllős lakossága a közeli barlangba menekült a martalócok elől. A bejáratot eltorlaszolták, s csak egy kis rést hagytak, amelyen át közlekedhettek, hogy a szükséges dolgokat beszerezzék. Egyszer egy asszony, akinek újszülött gyermeke volt, a folyóhoz ment vízért. Gyermeke sírása azonban elárulta őt, s egy arra járó török észrevette. A rabló elkapta az asszonyt, kivallatta, s így tudomására jutott, hol rejtőznek a falu lakói. Nyomban értesítette is társait, akik bekerítették a barlangot, a bejáratnál tüzet gyújtottak, melynek füstje megölte a hegy gyomrában bujdosókat. A barlang ma Szelim barlang néven közismert, mely a portyázó törökök vezérééről kapta a nevét.





## MŰLT<sup>4</sup>

A világhír 1965-ben vette szárnyra a falu nevét. Határában az előember és eszközeinek mintegy 350 000 éves maradványai kerültek elő a falu mésztufa bányájában. Az előemberek után az ősemberek is lakták, nyomukra a falu határában lévő Szent Vit barlangban bukkantak.

Szinte nincs olyan régészeti vagy történeti időszak, melynek emlékanyaga ne lenne megtalálható a falu területén. Ezek közül is kiemelkedik a falut átszelő főút és az Által-ér közötti terület, ahol a régészeti leletek egészen a Gerecse talpáig nyomon követhetők. Rendkívül izgalmas, a Kárpát-medence bronzkori történetének addig még csak körvonalalaiban ismert szakaszához új adatokat szolgáltatató a 2005-ben, majd 2009-ben megkezdett megelőző feltárások, ahol többek közt római pénzérméket, bronz csattörödékeket, ép térdfibulát, vas- és bronzkori kerámiákat, Árpád-kori pénzérméket találtak, valamint késő Római kori villagazdaság nyomaira bukkantak.

1440-ben Zewles néven említik és a Rozgonyiak birtoka. Mátyás 1459-es oklevelében már Szöllős néven szerepel. A török korban a seregek útjába eső falu az állandó támadások miatt teljesen elpusztult, egy 1542-ben kelt oklevél lakatlan területként jelöli.

1727-ben vásárolja meg a tatái uradalmat – melynek Szöllős is része volt – Esterházy József. A földesúr az elnéptelenedett faluba a század 30-as éveiben Pozsony, Nyitra, és Trencsén vármegyéből katolikus szlovák telepéseket költöztetett, hogy birtokát felvirágoztassák. A település lakói ma is őrzik szlovák szokásaikat, nyelvüket, hagyományaikat. Jellemző volt a szántóföldi-, a szőlő-, és az erdőművelés, a legeltető állattartás. Templom a településen már a középkorban is állt, de a török időkben romossá vált, 1789-92 között Fellner Jakab tervei alapján építették újjá. Gróf Esterházy Ferenc kamatmentes kölcsönrel támogatta az építkezést. A templomot 1792. július 8-án Kisboldogasszony tiszteletére szentelték fel. 1878-ban a falu 75 házával együtt a templom tornya és tetőszerkezete a tűzvész martaléka lett, a toronyból a harangok lezuhantak.

Klotz Ignác, aki a XX. század első másfél évtizedében volt a falu plébánosa, mérhetetlen energiával irányította a település lelki életét, kutatta a helyiséget, a templom és a vidék történelmét, hagyományait. Munkájának első eredménye a temetői kápolna felépíttetése volt. Az átadásra 1904-ben került sor. Az I. világháborúban elesettek nevei az 1929-ben a templom előtt felállított Hősi Emlékművön lettek megörökítve. Ebben az évben épült fel községünk iskolája is.<sup>5</sup>



<sup>4</sup> forrás: Vértesszőlős Község Önkormányzata - [http://www.vertesszolos.hu/gen/pro/mod/alo/alo\\_kiiras.php?i\\_szo\\_azo=34](http://www.vertesszolos.hu/gen/pro/mod/alo/alo_kiiras.php?i_szo_azo=34)

<sup>5</sup> forrás: Vértesszőlős Község Önkormányzata - [http://www.vertesszolos.hu/gen/pro/mod/alo/alo\\_kiiras.php?i\\_szo\\_azo=37](http://www.vertesszolos.hu/gen/pro/mod/alo/alo_kiiras.php?i_szo_azo=37)

A II. világháborúban a front kétszer is áthaladt a község területén, emiatt sok épület megrongálódott és sokan életüket veszítették a harcokban.

A második világháborút követően nagy népességmozgásra került sor megyénkben. 1946-ban a magyar és a csehszlovák kormány között lakosságcsere-egyezmény jött létre. 427-en költöztek el a faluból, minek következtében a helyi szlovákság számaránya a korábbi 85-ről 55 %-ra csökkent.

1952-ben alakult meg először a helyi termelőszövetkezet Jószerencsét MGTSZ néven mely 1989-ig működött.

A rendszerváltozás után fejlesztések indultak: új iskolaépület, egészségház, Öregek Napközi Otthona, orvosi rendelő, fogorvosi rendelő, községi könyvtár, tájház, sportcsarnok.



10

## VÉRTESSZŐLÓS ÖRÖKSÉGE

<sup>6</sup>Vértesszőlős jellegzetes völgyfaluként alakult ki. A Vértesszőlősi vízfolyástól északra, a vízfolyással párhuzamosan, az országútra merőleges vonalvezetésű út két oldalán épült be. Az út tengelyében áll a római katolikus templom, körülötte orsószerűen kiszélesedik az út területe.



6 Forrás: Vértesszőlős településrendezési szempontú kulturális örökségvédelmi hatástanulmány 2005 – PRO TERRA Kft.

## Katolikus templom és környezete



11





Temető



12



## Tájház



13





## Lakóépületek





## HA MÁR EGYSZER ÉPÍTKEZÜNK!

Építésbe kezdeni mindig nagy vállalkozás! Ha nem jól mérjük fel lehetőségeinket, szó szerint ráfizethetünk.

A legtöbb probléma elképzeléseink és anyagi lehetőségeink rossz megítéléséből ered. Sokszor azzal sem számolunk helyesen, hogy egy épület használatba vételéhez, nem csak az épületet kell megépíteni! A beköltözésig számtalan olyan költség jelentkezik, melyekre első lépésekben nem gondolunk, holott a befejezéshez ezek megvalósítása is elengedhetetlen.

Persze lehet egy építkezést ütemezni, de ez is csak akkor megalapozott, ha a teljes használatba vételig jól mérjük fel lehetőségeinket.

Íme, egy lista a várható költségek felméréséhez

- ✓ Ingatlan megszerzésének költségei
- ✓ Terveztetés, műszaki ellenőrzés, beruházás igazgatás költségei
 

**Plusz információ!** A tervezési díj mértéke függ a beruházás nagyságrendjétől, kb.: a beruházás összértékének 6-18%-a, kis beruházás fajlagosan magasabb tervezési költségeket jelent. A tervezési költségen biztos nem szabad spórolni! Olcsón és ebből adódóan rosszul megtervezett ház, még az unokáinknak is bosszúságot eredményez majd. Ne feledjük, „Olcsó húsnak, híg a leve”.
- ✓ Tervezett épület kivitelezési költsége
 

**Plusz információ!** 2017. évi árszinten szerény kivitelű lakóépület esetén nettó 260.600.- Ft/m<sup>2</sup> költséggel kell számolni, míg átlagos szintű lakóépület nettó 274.300.- Ft/m<sup>2</sup> kerül. Tehát a hiedelmekkel ellentétben nem a beépített anyagok minőségével, hanem a racionálisan, kis alapterülettel, jól megtervezett épülettel lehet pénzt spórolni!
- ✓ Belső berendezések, mobiliák költségei
- ✓ Ingatlan megközelítési lehetőségének kiépítéséhez kapcsolódó költségek (pl. telekhatár és közút közötti közterület kiépítése, vízelvezető árok feletti kapubehajtó, stb.)
- ✓ Ingatlan telekhatárain építendő kerítések beruházási költsége, utcafronti kapuval, esetleg kapuépítménnyel, mely befogadja a szeméttárolót és a közműórákat
- ✓ Közműfejlesztési díjak, közműbekötések költségei
- ✓ Az előre nem látható kiadásokra mindenképpen érdemes tartalékkerettel számolni (Új építés esetében 5 %, míg egy felújítás esetén legalább 10% szükséges)

### Ingatlan megszerzése

Az ingatlan vásárlásnál gyakori hiba, hogy több „életpécsőt” szeretnénk egyszerre átugrani. Sok esetben az építkezni kívánók nagy részének csak annyi pénze van, ami egy lakásra elég. Önálló, családi házas ingatlanon építet lakóház a végén legalább 60-150 Mft-ba kerül. Tehát 20 Mft-al ne kezdjünk (még plusz CSOK-al sem) önálló családi ház építésébe. Ilyen esetben inkább csak egy lakásban gondolkozzunk. Annak felújításával legalább az építkezés első tapasztalatait is megszerezünk, így később álmaink házát kevesebb hibával tudjuk majd megvalósítani.

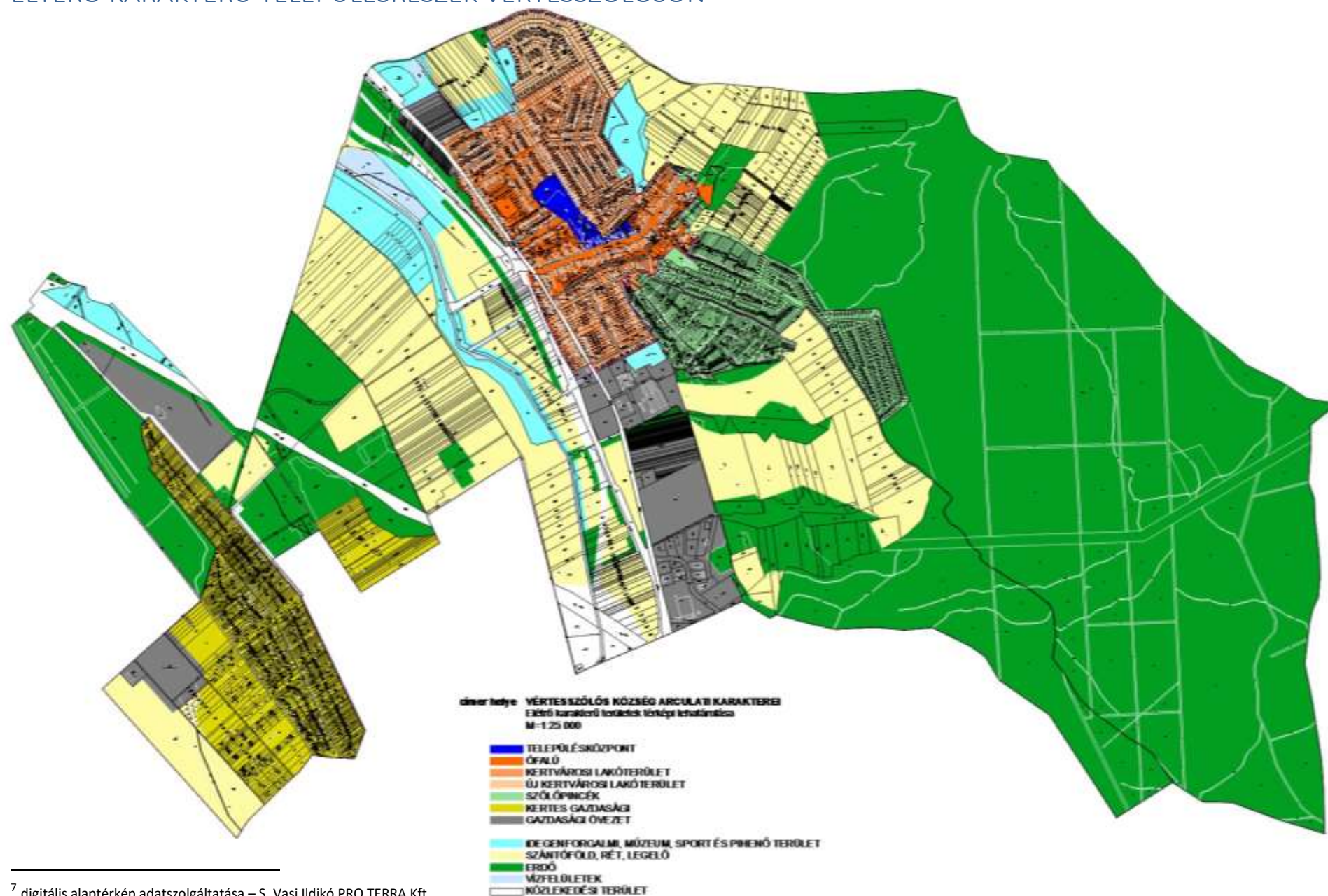
Amennyiben rendelkezünk elég pénzzel azt érdemes végig gondolni, életmódunkhoz milyen telektípus ingatlan a legmegfelelőbb? Nagy telket gondolni a későbbiekben sok költség, pláne ha nem szeretünk saját kertünkben tevékenykedni. Települések történelmi városrészeiben sok olyan ingatlan van, amihez egy kis belső kert tartozik. Itt kiélhetjük „kerti parti” vágyainkat, de túl sok kerti munkát sem kell végezzünk.

A panoráma miatt sokan beleszeretnek egy-egy erősen lejtős telekbe. Igen ez valóban szép lehetőségeket kínál, de ne feledjük, ezek az adottságok a tervezéstől kezdve a kivitelezésig, mind-mind plusz anyagi forrásokat követel!

**Vértesszőlősön alapvetően nagy értékű, és sok esetben kilátással rendelkező ingatlanok találhatók, tehát aki itt akar letelepedni, az mind a telek, mind az építés tekintetében magas költséggel kalkuláljon!**

Az ingatlan vásárlása előtt érdemes a települési főépítésszel, vagy egy építésszel konzultálni, mert az adott ingatlanra sok olyan előírás lehet, ami nem teszi lehetővé, az általunk elképzelt épület megvalósítását.

## ELTÉRŐ KARAKTERŰ TELEPÜLÉSRÉSZEK VÉRTESSZŐLÓSÖN<sup>7</sup>



<sup>7</sup> digitális alaptérkép adatszolgáltatása – S. Vasi Ildikó PRO TERRA Kft.



## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK - ÉPÍTÉSZETI ÚTMUTATÓ

### TELEPÜLÉSKÖZPONT

Az ófaluba beágyazottan helyezkedik el a településközpont. Itt kapnak helyet a település intézményei. Ez a terület Vértesszőlős szellemi központja, mely a terület által befogadott funkciókkal átíveli az emberi élet minden stációját születéstől a halálig. Templom, plébánia, bölcsőde, óvoda, iskola, település önkormányzat, kultúrház, és a temető itt mind megtalálható. A templom épülete mellett kiemelkedő és meghatározó az általános iskola épülete, mely a XX. század első harmadában épült, a falu egyetlen emeletes házáként.

### TELEPÍTÉS ÉS TEREPALAKÍTÁS

Az itt álló épületek telepítése és tömegformálása méretükből adódóan némi kép eltér az ófalu lakóépületeinek hagyományos fésűs, hosszúhászas épülettípusától. Mindezt az épületek által befogadott funkció mérete igazolja.

### MAGASSÁG, LÉPTÉK, TETŐFORMA, TETŐHAJLÁSSZÖG ÉS HÉJAZATOK

Az épületek ezért magasabbak, mint a lakóházak, jelezvén, hogy a „közt szolgálják”. Ugyan akkor az épületek tetőformája mégis magas-tető. A régiek még ismerték a magas-tető minden előnyét, az egyszerű égette agyagcserép időtállóságát.

### ANYAGOK ÉS SZÍNEK

A településközpont épületei esetében jó minőségű természetes anyagok alkalmazása javasolt. Amennyiben az épület anyaghasználatával is szeretnénk kiemelni az adott intézmény funkcióját, nemes építőanyagokat alkalmazzunk. Például vágott kőlemez burkolatok, korszerű természetes hatású építőlemezek, természetes fémlemez és minőségi cserépfedések.

Erős színek homlokzaton csak építészeti hangsúlyok alkalmazására, arányos mértékben a természetes arculatot megőrizve alkalmazhatók. Erős színek tetőfedésnél, és homlokzaton összefüggő nagy felületeken nem alkalmazhatók.

### HOMLOKZAT, LÁBAZAT

A homlokzatképzés anyagként alapvetően vakolt felületek javasoltak. Lábazatként szintén vakolt, vagy fagyálló kő, téglá javasolt.



#### NYÍLÁSZÁRÓK

Műanyag nyílászárók beépítése nem javasolt. Egyéb más szerkezetű nyílászárók beépíthetők. Nyílászárók árnyékoló szerkezeteiről és a nyílászárókhöz kapcsolódó vagyonsvédelmi eszközök kialakításáról – ütemezett megvalósítás esetében is - előre tervezetten javasolt gondoskodni, azok tervezett helyét az épület építésével egy időben célszerű kialakítani. Utólagosan felszerelt lakatos szerkezetek, rácsozatok nem általában nem szépek. Árnyékoló szerkezetek színe illeszkedjen a beépítésre kerülő nyílászáró színéhez, attól zavaróan ne üssön el. A nyílászáró színétől elütő árnyékoló szerkezeti szín csak abban az esetben alkalmazható, ha azt az épület építészeti arculati karaktere indokolja.

#### ERKÉLYEK, TORNÁCOK, FEDETT-NYITOTT TEREK

Erkélyek alkalmazása középületeken – kihasználatlanságuk okán – csak korlátozott mértékben alkalmazandó. Oszlopos fedett-nyitott terek a középületek befogadó jellegét jól hangsúlyozzák, ezért azok alkalmazása javasolt.

#### RÉSZLETEK

Alapvetően törekedni kell az egyszerű homlokzati részletképzésre.

#### KÖZTERÜLETEK, KERÍTÉSEK, KERTEK



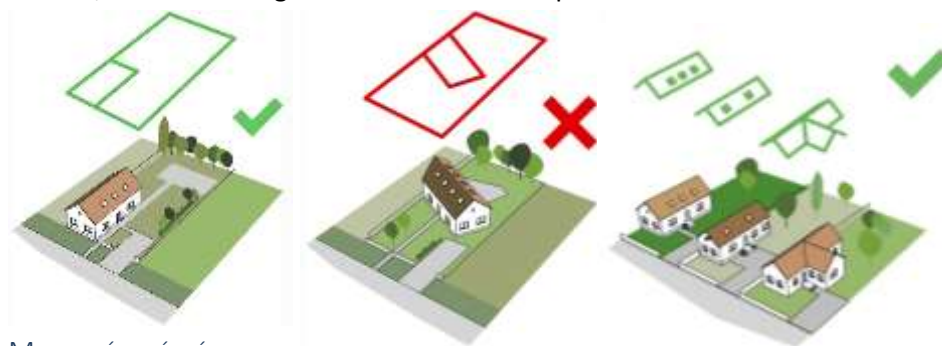


## ÓFALU

<sup>8</sup>A főutca két oldalán őrződött meg a történelmi falumag. A meghatározó településképet a zömében földszintes lakóépületek, valamint a főutca tengelyében lévő, kiemelkedő templomtorony határozza meg.

### TELEPÍTÉS ÉS TEREPALAKÍTÁS

Az ófalu hagyományos „fésűs” telekszerkezete az eredeti XVIII.-XIX. századi formát őrzi, a főút közepén végigfutó a Gerecse hegyről levezető vízlevezető árok, és azt közrefogó házak előtt elvezető páros utcaszerkezettel.



### MAGASSÁG, LÉPTÉK

Az ingatlanok oldalhatárán álló épületek földszintes kialakításúak, nyeregtetővel.

### TETŐFORMA, TETŐHAJLÁSSZÖG ÉS HÉJAZATOK

Az utcafronti homlokzat eredetileg az örökségünk fejezetben korábban már bemutatott nyeregtetős, és később épülő manzárd-tetős tetőformával épületek. A tetőfedés anyaga jellemzően cserépfedés, de később nem volt ritka a palafedés sem, mivel a manzárd-tető fedéseként a pala megfelelő anyagnak számított.



<sup>8</sup> forrás: Vértesszőlős településrendezési szempontú kulturális örökségvédelmi hatástanulmány 2005 – PRO TERRA Kft.



#### ANYAGOK ÉS SZÍNEK

Ezen a településrészen a kor szellemének megfelelően építőanyagként természetes anyagokat használtak. A három fő építőanyag, vályog fa és agyagcserép adta az épületek alapanyagát.

#### HOMLOKZAT, LÁBAZAT, NYÍLÁSZÁRÓK

A homlokzatfelületek a lábazatokkal együtt vakolt kivitelűek voltak, mert ez volt a legkönnyebben elkészíthető.

#### ERKÉLYEK, TORNÁCOK

Erkélyek építése nem volt jellemző, hiszen az épületek földszintesek voltak. Tornácok építése a településen nem volt jellemző, inkább zárt előteret építettek az épület fő tömegéhez önálló kontyolt fióktetővel.

#### RÉSZLETEK

Az épületek részletképzését úgy alakították ki, hogy egy kőműves és egy ács könnyen kivitelezhesse azt. Nagyon jellegzetes elem az utcafronti párkányképzés, a cserepes fiókfal fedéssel együtt, ami átfordult az oldalsó homlokzat konzolos párkányképzésébe. Ezzel a szerkezeti részletkialakítással a mesteremberek természetes díszítőérzéke úgy teljesedett ki, hogy közben megmaradtak a szerkezeti egyszerűségnél. Tanulhatunk tőlük!

#### KERÍTÉSEK

A közelben bányászott kőanyagból, mind vágott, mind természetesen rakott kivitelben





építették. A kő természetes anyaga szép rajzolatot képzett, így vakolni sem vakolták. Áttört kialakítás esetén lakatos betételek adták a mezőkitöltést.

#### MELLÉKÉPÜLETEK

Ezen a területen a melléképületek a főépületek folytatásaként épültek. Itt kaptak helyet az ingatlanhoz tartozó gazdasági épületek, melyek a növénytermesztés és az állattartás kiszolgáló épületeiként szolgáltak. Jelenleg ezek a funkciók kiüresedtek.

#### KÖZTERÜLETEK, KERTEK

A közterületek esetében sem tértek el a jól bevált elvektől, a zöldfelületeket rendszeresen karbantartották, és szükség esetén a területre jellemző, helyben található építőanyagokat használták. A szilárd burkolatokat igénylő utakon, járdákon, lépcsőkön a helyi kőanyaggal dolgoztak, kerítések esetében fa korlátokkal, kerítésekkel, vagy később fémet használtak.



## ÓFALÚ - TRADICIONÁLIS ANYAGHASZNÁLATA

A tradicionális építési módok esetében alapvetően a helyszínen található építőanyagokkal dolgoztak. Ezzel az elvvel nemcsak pénzt, hanem időt is megspóroltak. Az építést lehetőleg saját munkaerővel oldották meg, és elkerülték az építőanyagok magas szállítási költségét is.

Magyarországon helyi építőanyagnak számított a helyben található fejtett kőanyagok, az agyagszármazékú vályog, vagy ennek kiégetése esetén a téglá, valamint a faanyagok.

Az épületek alapvető megjelenését ezen anyagok alkalmazása határozta meg. A lábazattal együtt vakolt homlokzatfelületek, a tetőszerkezet látszó részeinél, valamint a nyílászáróknál faszerkezetek, és a tetőt fedő égetet kerámia cserép.

A természetes anyagokra nem jellemzők a rikító színek, és egyik jó tulajdonságuk, hogy szépen „öregednek”.

**A hagyományos településrészekben épülő új ház, vagy meglévő épület felújítása esetében ezért javasolt a természetes anyaghasználat, hogy a településrész meglévő arculata megőrizhető legyen. Ennek az elvnek a betartásával arányaiban kis költségvetésű építés végezhető, tehát ezen településrészen való letelepedés kifejezetten azoknak javasolt, akik szűkösebb költségvetéssel tudnak gazdálkodni.**

### JAVASOLT ANYAGOK ÉS ÉPÍTŐANYAG TEXTÚRÁK



### KERÜLENDŐ ANYAGOK ÉS ÉPÍTŐANYAG TEXTÚRÁK



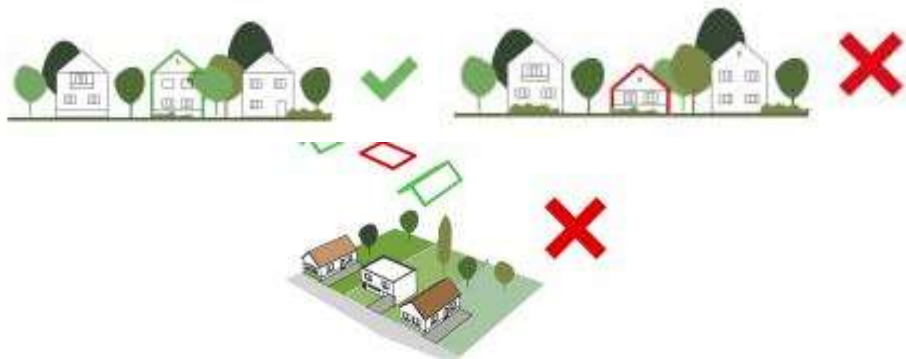


## KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET

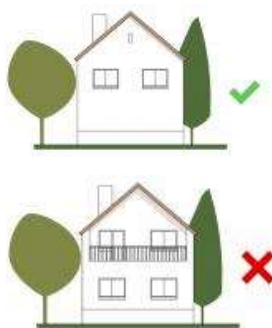
### TELEPÍTÉS ÉS TEREPALAKÍTÁS

Kertvárosias lakóterületen az épületek egységes rendben épültek. Az épületek azonos előkert mélységgel, utcáfrontra merőleges gerinctetővel, és többé-kevésbé azonos épülettömeggel épültek. Ez adja a településrész meghatározó karakterét.

MAGASSÁG, LÉPTÉK, TETŐFORMA, TETŐHAJLÁSSZÖG ÉS HÉJAZATOK



HOMLOKZAT, LÁBAZAT, NYÍLÁSZÁRÓK, ERKÉLYEK, TORNÁCOK



## KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET ANYAGHASZNÁLATA

Magyarországon az 1960-1970-es éveket követően az építés területén lassú átalakulás indult meg. Ahogy az építőanyag ipar fejlődött, a hagyományos építőanyagokat kezdte felváltani a szocialista ipar által gyártott termékek köre. Persze a kezdetekben még gyenge építőanyag ipar nem tudta teljes egészében kiszolgálni a településeken megindult lakásépítési lendületet, de a magánlakás építés területén „vidéken” is egyre többen alkalmazták az égetett agyag blokkteglákat, valamint az előre gyártott beton födém rendszereket. Ezek az építési technológiák, egyszerű tömegű, földszintes sátozott, vagy később több szintes - szuterénszerű pince, földszint, tetőtér beépítésű - épületeket eredményeztek. A településrész arculatát ezen épületek azonos ritmusú beépítése adja ma is. Jellemző épületformálási elem a rámpán keresztül megközelíthető pincésinti garázs, és a tetőtéri erkély. Egy felújítás esetén ezek funkcionális felülvizsgálata indokolt. Az épületek anyaghasználatát tekintve azért jellemző a természetes anyagok használata, de már részben iparosított formájú feldolgozással. Egyre gyakrabban alkalmaztak lakatos szerkezeteket, a faanyagok már zömmel fűrészelt faárúk.

**Ezen a településrészen ugyancsak jellemző a természetes – de már ipari feldolgozással előállított - építőanyagok alkalmazása, ezért az épülő új ház, vagy meglévő épület felújítása esetében javasolt a természetes anyaghasználat. Ezen településrészen az épületek nagysága miatt – az ófalú területéhez tartozó épületeknél viszonylag értékesebb ingatlanok találhatók -, egyszerű megjelenéssel. Ezen településrészen letelepedés kifejezetten azoknak javasolt, akik nagyobb alapterületű, de akár ütemezetten is felújítható, közepes költségvetés igényű ingatlant szeretnének vásárolni.**

Az épületek átfogó energetikai felújítása esetén, a vakolt homlokzati karakter megtartása mellett, de jól megválasztott új épületburkolattal kiegészítve, egészen új megjelenésű, de a településrész arculatába még harmonikusan beilleszthető épület tervezhető.

### JAVASOLT ANYAGOK ÉS ÉPÍTŐANYAG TEXTÚRÁK



### KERÜLENDŐ ANYAGOK ÉS ÉPÍTŐANYAG TEXTÚRÁK

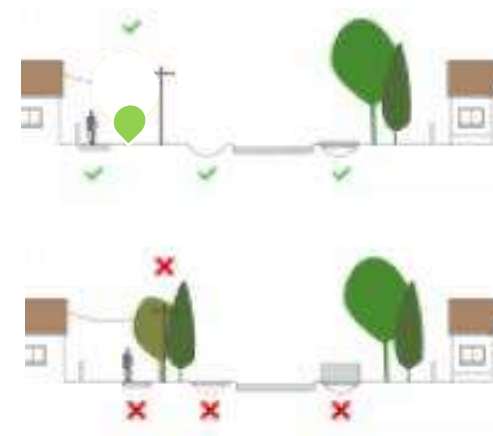


A túlzottan erős színű és karakterű anyagok halmozása „csicsás” épületet eredményez. A megfelelő hangsúlyok, de mértékletes anyaghasználat időtálló megjelenést kölcsönöz.





A közterületi utcák kialakításánál el kell választani a közmű építmények és a növényzet sávjait. A közműszolgáltató a közműsávban lévő növényeket az üzembiztonság érdekében mindig visszametszik. A közműsávokba lehetőleg ne ültessünk növényeket, vagy ha a településkép mégis igényli, olyan növényfajtákat ültessünk melyek fajtájuk okán nem nőnek nagyobbra a kívánt mértéknél.





## ÚJ KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET

### TELEPÍTÉS ÉS TEREPALKÍTÁS

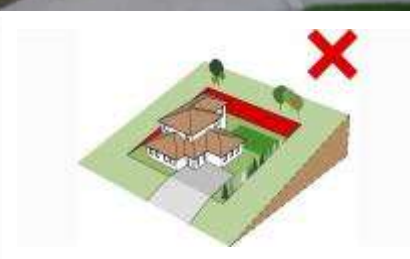
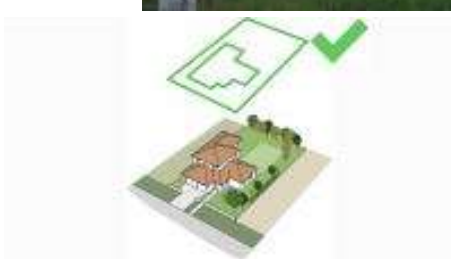
Zöldmezős építés esetében már lehetőségünk van minden fontos szempontot harmonikusan érvényesíteni, figyelembe venni a tájolást, széljárást, az ingatlan gépkocsival történő kedvező megközelítését, de nem utolsósorban az egységes településképet. Csak abban az esetben vegyünk lejtős ingatlant, ha szeretjük az ilyen telket. Az ingatlanok „platósítása” nem megengedett.

### TETŐFORMA, TETŐHAJLÁSSZÖG ÉS HÉJAZATOK

A tető-hajlásszög tekintetében lapos-tetőtől magas-tetőig minden tetőforma alkalmazható.

Tetőhéjazat anyaghasználatát tekintetében lapos-tető esetében zöld-tető, vagy kavics leterheléses megoldások javasoltak, alacsony hajlásszög esetében minőségi anyagában természetes megjelenésű fémlemez-fedés (pl. réz, vagy cinklemez), míg magas-tető esetében természetes megjelenésű (natúrtól a téglavörösig), sík, szalag, vagy alapvetően sík jellegű sajtoltszerű cserép javasolt.

Nem javasolt lapos-tető esetében bitumenes, vagy látszó műanyaglemez szigetelés, alacsony tető-hajlásszög esetében „erős színeket” alkalmazó, szinterezett alumínium lemezek, míg magas-tető esetében nagy hullámú, vagy erős rajzolatú sajtoltszerű cserép.



### ANYAGOK ÉS SZÍNEK, HOMLOKZAT, LÁBAZAT

Jó minőségű természetes anyagok alkalmazása javasolt. Például vágott kőlemez burkolatok, korszerű természetes hatású építőlemez, természetes fémlemez és cserépfedések

Erős színek homlokzaton csak építészeti hangsúlyok alkalmazására, arányos mértékben a természetes arculatot megőrizve alkalmazhatók. Erős színek tetőfedésnél, és homlokzaton összefüggő nagy felületeken nem alkalmazhatók.

### NYÍLÁSZÁRÓK

Nyílászárók árnyékoló szerkezeteiről és a nyílászárókhoz kapcsolódó vagyonvédelmi eszközök kialakításáról – ütemezett megvalósítás esetében is - előre tervezetten érdemes gondoskodni, azok tervezett helyét az épület építésével egy időben javasolt kialakítani. Utólagosan felszerelt lakatos szerkezetek, rácsozatok csúnyák, és általában nem illenek a házhoz. Árnyékoló szerkezetek színét érdemes összehangolni a beépítésre kerülő nyílászáró színéhez, attól zavaróan ne üssön el. A nyílászáró színétől elütő árnyékoló szerkezeti szín csak abban az esetben javasolt, ha azt az épület építészeti arculati karaktere indokolja.



### ERKÉLYEK, TORNÁCOK

Kis területtel nem érdemes építeni, csak akkora mérettel, hogy azt használni is lehessen.

### RÉSZLETEK

Alapvetően törekedni kell az egyszerű homlokzati részleteképzésre. Bonyolult épületszerkezeti csomópontok csak meghibásodást eredményeznek.

## MODERN LAKÁSÉPÍTÉS ANYAGHASZNÁLATA

A 1990-es éveket követő társadalmi változások a magyarországi ingatlanpiacra és az építőiparra is jelentős hatással volt. A kedvező közlekedési kapcsolatokkal rendelkező települések külterületük rovására - mezőgazdasági művelésből kivont földterületeken - új lakóterületeket létesíttek. Zöldmezős beruházással, teljesen újonnan felparcellázott területen, új út és közmű infrastruktúra kiépítésével együtt, szabadon-álló beépítésű ingatlanok létesültek. Az épületek formálásának általában nem szabtak határt, ezért azok jelentősen tagolt megjelenésűek. Anyaghasználatuk is nagyon változatos, egyes esetekben már talán túlzott is. Helyi építőanyagokat gyakorlatilag már nem használnak, építőanyag gyártó cégek termékei kerülnek beépítésre.

**Ezen településrészen a letelepedés kifejezetten azoknak javasolt, akik nagy értékű, saját egyedi igényeket is kielégítő lakóingatlanra vágnak. Egy-egy építés tekintetében a legmagasabb költségvetés igényel számolni, mivel gyakorlatilag mindent nulláról kell felépíteni.**

Az egységes településkép érdekében ezen a területen nagy erényt jelent a mértékletesség, mert a sok eltérő stílusú, karakterű épület a településrész szétesését eredményezheti. Ezért mid az épület formálásában, mind pedig az alkalmazott építészeti arculat tekintetében a kevés, egymáshoz illő, a harmóniát elősegítő szín és anyaghasználat kívánatos.

### JAVASOLT ANYAGOK ÉS ÉPÍTŐANYAG TEXTÚRÁK

Természetes anyagok időtállósága és jó kisugárzása barátságos környezetet teremt. Lakóépületeknél ahol kipihenjük fáradalmainkat ideális döntés.



kavicsburkolat  
(épület körül,  
járda helyett)

„lélegző” lábazat  
vakolat alap  
homlokzatfelület  
nél sötétebb  
árnyalatban a  
csapadék-  
felverődés miatt

egyszerű dörzsölt  
vakolatfelület

erős karakterű  
vágott kőlap  
(csak mértékkel  
kis felületen  
javasolt)

nyers  
betonfelület  
(önmagukban  
betonfelületek is  
adhatnak szép  
textúrát a  
mellett, hogy  
fagyálló anyag)

vágott ragasztott  
kőburkolat

iparosított  
profilozott fa,  
vagy fa hatású  
falburkolat

egyszerű texturájú  
sajtolt cserépfedés  
(modern építészeti  
formálás esetén)

jó minőségű  
szalagcserép  
fedés

korszerű  
tetőfelépítmények  
kel felújított tető

### KERÜLENDŐ ANYAGOK ÉS ÉPÍTŐANYAG TEXTÚRÁK



A túlzottan erős színű és karakterű anyagok halmozása „csicsás” épületet eredményez. A megfelelő hangsúlyok, de mértékletes anyaghasználat időtálló megjelenést kölcsönöz.



aszfaltburkolat

műanyag lemezek  
(nagy divat, de ez  
is elmúlik, és  
akkor csak a  
szemétben köt ki)

bontott  
téglaburkolat

ipari építési  
rendszer  
nem való  
lakóépület  
nek

fém trapézlemez  
fedés

fém cserepes-lemez  
fedés (lakóépülethez  
egyáltalán nem illik,  
ráadásul eső esetén  
nagyon zajos)

polikarbonát  
sík, vagy  
trapézlemez  
(nagyon  
csúnyán  
öregszik)

bitumenes  
zsindely

erős karakterű antikolt  
cserépfedés

engóbozott sajtolt  
cserépfedés (most  
ez is divat, öt-tíz  
év múlva mindenki  
menekülne tőle)



#### MELLÉKÉPÜLETEK, KERTEK, KERÍTÉSEK

Rendezett közterület és rendezett porta a tulajdonost dicséri. Magas értékű ingatlanok kertfenntartása is sok időt, pénzt és energiát igényel. Az ingatlan vásárlásakor ezzel a szemponttal is érdemes számolni.





## SZŐLŐSPINCÉK

A Vértesszőlősi pincék jelentős területe még ma is mutatja a bortermelés erős hagyományát a településen. Az itt található jellegzetes épületek sajátos hangulatot tükröznek. Az épületek léptéke tájba illő, és egyben funkcionálisan gazdaságos. A munka közötti pihenő szép terei.

Az épületek természetes anyaghasználata magától értetődő. Ennek az egységes építészeti arculatnak a megőrzése méltó képen biztosítja a magyar borkultúra további fejlődését. A meglévő épületeken elvégzett felújítások szép példái minderre már igazolást adnak.







Az épületeken nincs felesleges anyagpazarlás, minden funkcionálisan működik.





Mai anyagokkal, mai szerkezetekkel, tájba és terepre illő fejlesztéssel az itteni ingatlanok barátságos közeget nyújtanak a gondos tulajdonosoknak.





## SZŐLŐSPINCÉK - TRADICIONÁLIS ANYAGHASZNÁLATA

A szőlőspincék területén – az ófaluhoz hasonlóan - ugyancsak tradicionális építési módot alkalmaztak, azaz a helyszínen található építőanyagokkal dolgoztak. Különösen jellemző a helyben található fejtett kőanyag, esetleg a téglá, valamint az ácsszerkezetek esetében a faanyag.

Az épületek alapvető megjelenését ezen anyagok alkalmazása határozta meg. A tetőszerkezet látszó részeinél, valamint a nyílászáróknál faszerkezetek, és a tetőt fedő égetet kerámia cserép a jellemző.

A természetes anyagokra nem jellemzők a rikító színek, és egyik jó tulajdonságuk, hogy szépen „öregednek”, ezért a színek esetében új építésnél és felújításnál egyaránt ez az elv legyen az irányadó.

**A szőlőspincék területén épülő új ház, vagy meglévő épület, pince felújítása esetében tehát javasolt a természetes anyaghasználat, hogy a szőlőspincék területének meglévő arculata megőrizhető legyen.**

### JAVASOLT ANYAGOK ÉS ÉPÍTŐANYAG TEXTÚRÁK



*kavicsburkolat  
(épület körül,  
járda helyett, a  
falnedvesedések  
csökkentéséhez)*

*„lélegző” lábazat-  
akolat alap  
homlokzatfelület  
él sötétebb  
árnyalatban a  
csapadék-  
felverődés miatt*

*egyszerű dörzsölt  
vakolatfelület*

*nyers betonfelület  
(önmagukban  
betonfelületek is  
adhatnak szép  
textúrát a mellett,  
hogy fagyálló  
anyag)*

*faszerkezetek  
kiegészítéseként zsalus  
deszka*

*faszerkezet  
impregnáló  
felületkezeléssel*

*bontott,  
újrahasznosított  
hód farkú  
cserépfedés*

*kettős hód farkú  
cserépfedés*

*szalagcserép fedés*

### KERÜLENDŐ ANYAGOK ÉS ÉPÍTŐANYAG TEXTÚRÁK



*aszfaltburkolat*

*műanyag lemezek*

*vágott  
természetes  
kőburkolat*

*erős karakterű  
vágott kőlap*

*fém trapézlemez  
fedés*

*fém cserepes-lemez  
fedés*

*polikarbonát  
sík, vagy  
trapézlemez*

*bitumenes  
zsindely*

*erős karakterű  
antikolt  
cserépfedés*

*natúr sajtolt, vagy  
engóbozott sajtolt  
cserépfedés (a  
cseréptípus túlzott  
karaktere  
elnyomja a  
tradicionális  
anyaghasználatot)*

## KERTES GAZDASÁGI TERÜLET

A kertvárosias gazdasági terület a Baromállásdűlő elnevezést viseli.

Ez a terület egykor zártkertként működött. Napjainkban kertes nyaralóterületként, hétvégi nyaralóként, illetve az alacsony ingatlanárak miatt kis értékű lakóingatlanokként használatos.

A telekosztások szélessége kicsi, így normálméretű lakóingatlan itt nem alakítható ki. A terület közlekedési kapcsolata nem jó, közművekkel, közszolgáltatásokkal nem ellátott, mivel ez a településrész nem lakóterület, tehát lakhatás céljára nem alkalmas.



35







Baromállásdűlőn találhatók rendezett ingatlanok.

Azok a megoldások, melyek az olcsó anyaghasználatot egységes megjelenéssel ötvözik, jó példát eredményeznek. A rendezett ingatlan, kert sokat segít a jó megítélésen, és az egységes településképen.



## KERTES GAZDASÁGI TERÜLET ANYAGHASZNÁLATA

Ezen az egykor zártkerti területen, az épületek időszakos használatra, gazdasági-, vagy hétvégi nyaralónak épültek. Tehát a településrész alapvetően nyaralás és kertészkedés céljára használható. A terület adottságai miatt az ingatlanokat túlnyomó részben kis jövedelmű családok birtokolják, és nem ritka, hogy ezek a családok – szűkös anyagi lehetőségeik miatt - itt is élnek. A jelenlegi használat nagyon vegyes, vannak meglepően rendezett ingatlanok, de többségében elhanyagolt, vagy bontott építőanyagból toldalékrészekkel kiegészített épületek láthatók.

A terület településképi rendezése jelentős kihívás. Vegetációs időszakban a településrész jóval kedvezőbb képet mutat, mert a kialakult épületállomány, illetve a rendezetlen – sokszor bontott építőanyag telepként megjelenő ingatlanok képe - kevésbé meghatározó.

**Ezen a területen kifejezetten kis értékű ingatlanok találhatók. Az épületek túlnyomó része fa szerkezetű, vagy olyan falazatú, mely kialakítás a mai energetikai elvárásoktól jóval elmarad. A területet lakóingatlan céljára nem alkalmas!**

Az épületek mérete nem domináns így a településképet esetleg csak az épületek rossz állaga ronthatja. Amennyiben ezeket az épületeket azonos anyaghasználattal, egységes koncepció alapján újítyák fel, úgy összességében a végén kedvező településképp kapható. Erre már egy-egy esetben jó példa is látható.

### JAVASOLT ANYAGOK ÉS ÉPÍTŐANYAG TEXTÚRÁK



*kavicsburkolat  
(épület körül, járda  
helyett, a  
falnedvedések  
csökkentéséhez)*



*egyszerű dörzsölt  
vakolatfelület*



*nyers betonfelület  
(önmagukban  
betonfelületek is  
adhatnak szép  
textúrát a mellett,  
hogy fagyálló anyag)*



*faszerkezet impregnáló  
felületkezeléssel*



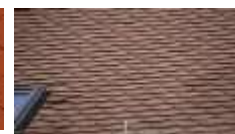
*faszerkezetek  
kiegészítéseként  
zsalus  
deszka*



*bontott,  
újrahasznosított  
hódfarkú cserépfedés*



*új azbesztmentes  
korszerű palafedés*

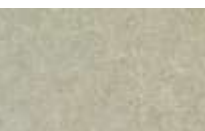


*szalagcserép fedés*

### KERÜLENDŐ ANYAGOK ÉS ÉPÍTŐANYAG TEXTÚRÁK



*aszfaltburkolat*



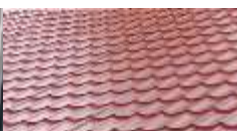
*műanyag lemezek*



*bontott  
szendvicspanel*



*fém trapézlemez  
fedés*



*fém cserepes-lemez  
fedés*



*polikarbonát  
sík, vagy  
trapézlemez*



*bitumenes  
zsinde*



*erős karakterű antikolt  
cserépfedés*



*natúr sajtolt, vagy  
engóbozott sajtolt  
cserépfedés*



## GAZDASÁGI ÖVEZET



38

Ez a terület a településtől önálló életet él.

A település itt fogad be minden olyan zajos, a lakókörnyezett zavaró funkciót, melyet napjaink gazdasági tevékenysége megkíván. Fekvésében az M1-es autópályához közeli, jó közlekedési kapcsolattal rendelkezik kielégítve a gazdasági tevékenység szállítása igényeit.



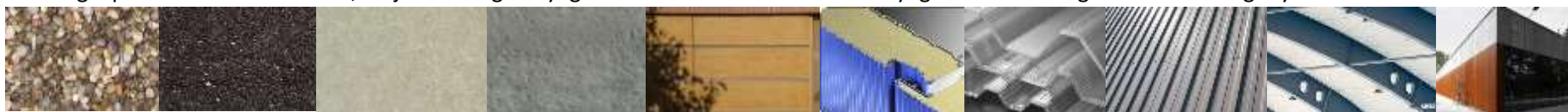
## GAZDASÁGI ÖVEZET ÉPÍTŐANYAG ANYAGHASZNÁLATA

A gazdaságot kiszolgáló épületekkel szemben támasztott követelmények lényegesen eltérnek a település egyéb épülettípusainál megszokottakétól. Ezeket az épületeket napjainkban viszonylag rövid élettartamra tervezik, és gyors megépíthetőségük erős követelmény. Ezért ezek építéskor egészen más építőanyagokat használnak, mint egy lakó vagy egy középület esetében. Fontos szempont az építés helyszínén történő egyszerű és gyors összeszerelhetőség. Ennek a követelménynek már csak egy fejlett, teljes keresztmetszetében iparosított építéstechnológia tud megfelelni. A gazdasági tevékenységek túlnyomó többsége nagy alapterületű és belmagasságú tereket igényel. Bonyolult tömegformálású gazdasági épület lassan építhető, ráadásul drága. Ezért az épületek tömegformálása lényegesen eltér az átlagostól, a gazdasági épületek általában jelentős tömegűek. Többek között ezért sem javasolt településképi szempontból a gazdasági és lakófunkció keveredése. De a gazdasági területen belül is érdemes elkülöníteni a kereskedelem és az ipari termelést kiszolgáló épületek területeit, hogy településképi szempontból ezen a területen is egységes arculatot kapjunk.

**Az itt alkalmazott épületszerkezetek – a szerelhetőség követelménye miatt – túlnyomó részben fémet alkalmaz, kiegészítve a hőszigetelési igények anyagaival. Ezek az anyagok összességében nem nyújtanak barátságos közeget, de a funkcionális követelmények, ezen a településtől elkülönített területen megengedett. A reklám és a figyelemfelkeltés érdekében általános a telített (erős) színek alkalmazása, de ingatlanegységenként ez mindenképpen tervezett, egységes szín és formatervezés alapján megengedett.**

### MEGENGEDETT ÉPÍTŐANYAGOK ÉS TEXTÚRÁK

Gazdasági épületek esetében tartós, de jó minőségű anyagok kívánatosak. Csak ezek az anyagok felelnek meg a funkcionális igényeknek.



*kavicsburkolat*

*aszfaltburkolat  
(erős funkcionális)*

*műanyag lemezek*

*nyers  
betonfelület*

*iparosított  
profilozott fa, vagy  
fahatású  
falburkolat*

*szendvicspanel*

*polikarbonát  
sík, vagy  
trapézlemez*

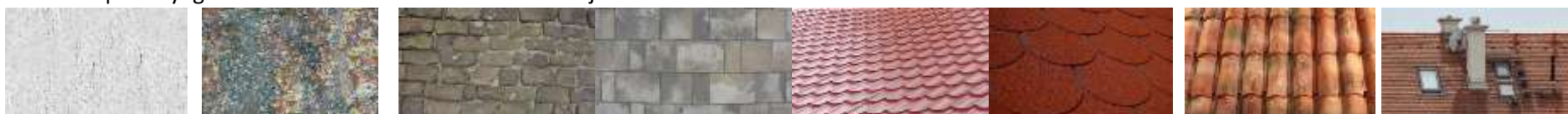
*fém trapézlemez  
fedés*

*acél szerkezeti  
elemek, acél  
trapézlemez  
fedéssel*

*modern  
karakterű  
gazdasági  
épület*

### KERÜLENDŐ ANYAGOK ÉS ÉPÍTŐANYAG TEXTÚRÁK

Rusztikus építőanyagok alkalmazása csak kivételes esetben javasoltak



*egyszerű dörzsölt  
vakolatfelület*

*erős karakterű vágott  
kőlap*

*bontott téglaburkolat*

*vágott ragasztott  
kőburkolat*

*fém cserepes-lemez  
fedés (lakóépülethez  
hasonló megjelenés  
ellentmondásos  
megoldás)*

*bitumenes zsindely*

*erős karakterű antikolt  
cserépfedés*

*hagyományos  
tetőfelépítmények*



## KÖZTERÜLETEK

Nagy forgalmú közterületek már gondos környezetrendezési tervet igényelnek. Ebben az esetben a rendszeres karbantartás igénye sem elkerülhető.





## IDEGENFORGALMI, MÚZEUM, SPORT ÉS PIHENŐ TERÜLET

Ennek a településrésznek a természettel alkotott harmonikus egysége adja varázsát. A környezett rendezett karbantartása egységes településképet eredményez.





A környezet fejlesztésekor lehetőleg természetes anyagokat használjunk.  
A természet ezeket az anyagokat ingyen visszaveszi.



42



## <sup>9</sup>SZÁNTÓ, RÉT, LEGELŐ, ERDŐ ÉS VÍZEK

Ezen a területen a természetes viszonyok megőrzése elsődleges szempont.

A természet nem viccel!

A település közelében egy rossz irányú vízelvezetés, a növényzet természetes jellegének megváltoztatása, mind-mind olyan változást eredményezhet, aminek az árát, a manapság gyorsan lezajló időjárási változásoknak köszönhetően a település egésze drágán megfizetheti.







A jó cégér önmagáért beszél.

Egyediségével, hangulatával meghatározó lehet. Ezen a területen az épületek hordozójává válnak a reklámoknak, így a reklámok méret, megjelenése, anyaghasználata mindenképpen illeszkednie kell az épület karakteréhez is. A cégér megvilágítása időben meghosszabbítja a reklám hatását. A kivilágítás módja ugyancsak átgondoltságot igényel, lógó zavaró vezetékek rontanak az üzletnek, mert a felületességet sugallják.



## HIRDETÉSEK, REKLÁMTÁBLÁK GAZDASÁGI TERÜLETEN

Gazdasági övezetben a cégek intenzív reklámigénye miatt a feltűnő színek használata megengedett. A cégek ezeket a reklámokat, a főforgalmi út mentén mozgó gépjárműből is jól látható módon kívánják elhelyezni, mivel ezzel az általuk nyújtott szolgáltatásra hívják fel a figyelmet. A feltűnő megjelenés ezen a területen megengedett, de az itt elhelyezett reklámokkal szemben támasztott alapvető követelmény a megtervezett designon alapuló, egységes szín és formatervezés követelménye.





## KÖVETENDŐ PÉLDÁK

A szőlőspincék területén megújított épület szép példája a településrészbe illő felújításnak. Az épület energetikai felújítása mellett, új homlokzatburkolatot kapott. Az eredeti épülettömeget megőrizve idézi a szőlőspincék épületének léptékét. Oda nem illő toldalékokkal nem rontották az épületkontúrt. A kilátással bíró terasz feletti pergola alkalmas az árnyékoló és egyben termő szőlőlugas hangulatának megidézésére.



A kertes lakóövezet felújítandó lakóépületeinek korszerű és időtálló megújítása napjainkra időszerű feladattá vált. Az energetikai felújítással összekötött arculati megújulás szép példája egyszerű építészeti elemekkel dolgozik. Látható a mértékletesség milyen nagy erény.





Annak tényét felismerni, hogy egy adott településrészbe mekkora és milyen elrendezésű épület való, múlhatatlan erény. Az Ófalu eredeti léptéke és keskeny telekosztása, oldalhatáron álló épületet kíván, amit az építtető tulajdonos jól felismert. A keskeny ingatlanon, az oldalhatáron álló elrendezésnek köszönhetően, az épületek között kialakuló udvaros kertek a lakóépületeknek egyedi mikroklimát kölcsönöz. Az épület befogadó jellegét erősítő tornác nem véletlen nyílik erre az udvarra.







A kertvárosias lakóövezet a nagyobb telekosztásnak köszönhetően különböző stílusú és hangulatú lakóépületek befogadását is lehetővé teszi.



Az épület funkcionálisan kiosztott nyílásai, kiegyensúlyozott anyaghasználata, és időtálló fémlemez-tetőfedése az építettő realitásérzékét mutatja. A mértékletesség a jól szervezett funkcionalizmussal szép végeredményt hoz, mid a mellett, hogy az épület azt is tudja mikor és hol kell befogadó gesztusokkal lakóját kényeztetni. A főbejárat és a pihenést szolgáló terasz ennek a gesztusnak ékes bizonyítéka. Az itt választott építészeti megoldás előnye még, hogy az ingatlanon kialakítandó kerttel könnyen harmonikus összkép teremthető.



















56







UTCÁK, TEREK  
BURKOLATOK, LÉPCSŐK,  
KERÍTÉSEK







SZÉP KÖZTERÜLETI ELEMÉK MÚLTBÓL, ÉS JELENBŐL











## Ablakok



## FELHASZNÁLT IRODALOM

Vértesszőlős Község Önkormányzata - [http://www.vertesszolos.hu/gen/pro/mod/alo/alo\\_kiiras.php?i\\_szo\\_azo=34](http://www.vertesszolos.hu/gen/pro/mod/alo/alo_kiiras.php?i_szo_azo=34)

Vértesszőlős településrendezési szempontú kulturális örökségvédelmi hatástanulmány 2005 – PRO TERRA Kft.

## FELHASZNÁLT FOTÓK

Zoltánfi Zsuzsanna - Fotók

Varga Norbert Légifotók

Vértesszőlős Község Önkormányzata - Légifotók 2004; 2005; 2007; 2016

## IMPRESSZUM

Készült Vértesszőlős Község Önkormányzata megbízásából, a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény rendelkezése alapján

Polgármester NAGY CSABA

Főépítész FÖLDI ZOLTÁN ATTILA

Szerzők FÖLDI ZOLTÁN ATTILA, FNÉ VÁRADI TÍMEA

Rajzok és ábrák FÖLDI ZOLTÁN ATTILA

Fotók / hivatkozással nem jelölt fotókat készítette FÖLDI ZOLTÁN ATTILA

Légifotók / Vértesszőlős Község Önkormányzata

Grafikai tervezés FNÉ VÁRADI TÍMEA

A kiadvány a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXIV. törvény védelme alatt áll.

Vértesszőlős, 2017. december hó

Vértesszőlős Község Önkormányzata

