



CSERSZEGTOMAJ

TELEPÜLÉSI ARCULATI KÉZIKÖNYV
CSERSZEGTOMAJ



**TELEPÜLÉSI ARCULATI KÉZIKÖNYV
2017**

TARTALOMJEGYZÉK

1. Bevezetés
2. Cserszegtomaj település bemutatása
általános településkép, településkarakter
3. Örökségünk
A településképi szempontból meghatározó, építészeti, műemléki, táji és természeti értékek, településképi jellemzők
4. Településképi szempontból meghatározó területek
A településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek lehatárolása, a településkép, arculati jellemzők és településkarakter bemutatásával
5. Építészeti útmutató
a településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlások
6. Jó példák bemutatása
Épületek, építészeti részletek
7. Jó példák bemutatása
Sajátos építményfajták

1. BEVEZETÉS

Cserszegtomaj a Nyugat-Dunántúli Régióban, Zala megyében, a Keszthelyi járás területén elhelyezkedő községi rangú település. 12,61 km² alapterületen helyezkedik el. Lakosainak száma 2017. január 1. napján kiadott adatok szerint 3117 fő. A települést Keszthely öleli három oldalról körbe, nyugatra Hévíz, északra Rezi határolja.

Megközelítése leggyakrabban Keszthely felől történik, a Keszthely és Rezi közötti, valamint a Keszthelyt Zalaszántóval összekötő és a Keszthelyt Várvolgygyel összekötő úton. Fontos kapcsolatot jelent továbbá Hévíz felé a 7332. számú Hévíz-Alsópáhok összekötő úthoz való csatlakozás a Bikedi út folytatásában.

Cserszegtomaj és környezete természeti- és táji értékekben gazdag rurális térség urbánus központtal. Általános érvényű megállapításain túl a középtávú területi célok között, országos jelentőségű fejlesztési térségként szerepel a Balaton Kiemelt Üdülőtérület területe, ahol alapvetően fontos a tartós versenyképesség megteremtése a fenntartható térségi rendszer kialakításával.

A cél, hogy a környezeti, a táji és kulturális értékeinek megőrzésével és ésszerű használatával, a turisztikai kínálat minőségi bővítésével, valamint az érintett intézmények, szereplők együttműködésével egy tartósan versenyképes és fenntartható térségi rendszer jöjjön létre.

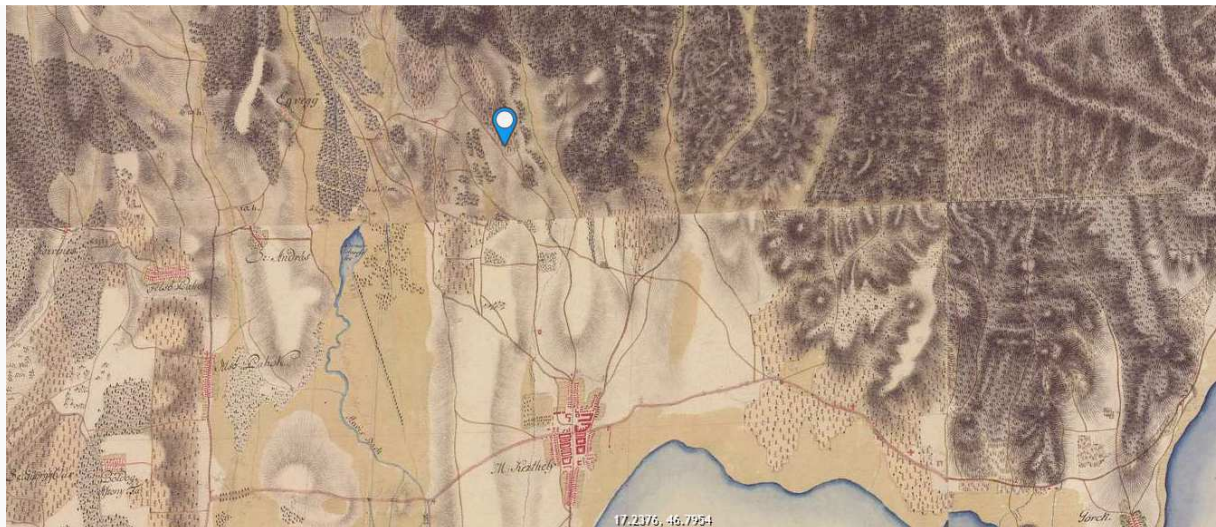
Átfogó célként jelenik meg a helyi társadalom életminőségének javítása érdekében a Balaton térség versenyképességének javítása a fenntartható fejlődés elveinek érvényesítésével. Mindez kiterjed a vállalkozások versenyképességének, a környezet minőségének javítására, valamint a területi kohézió megvalósítására, ami nem más, mint a parttól távolabbi településeken a gazdaság fejlesztése, a foglalkoztatottság bővítése a szereplők együttműködésével.

Kisebb területegységet tekintve a Cserszegtomaj és Felsőpáhok környékén jellegadó ágazata, a szőlő- és gyümölcsstermesztést fejlesztése elengedhetetlen. Az idegenforgalom tekintetében a gyógyturizmus és az aktív-, ökoturizmus terén léphet előre a település, amihez a humán erőforrások színvonalának emelése elengedhetetlen, és a településkép valamint az infrastruktúra-hálózat minőségi fejlesztése szükséges.

2. CSERSZEGTOMAJ BEMUTATÁSA

Cserszegtomaj a Keszthelyi-hegység dél-nyugati lábánál, a Keszthelyi-Riviéra kistáj területén helyezkedik el. A kistáj a balatoni üdülőövezet része. Táji, tájképi adottságai vonzóak, építészeti, kultúrtörténeti emlékekben gazdagok. Mérsékelt meleg és mérsékelt nedves éghajlatú, amely jellegében a magassági szintek szerint tagozódik. A Balatonhoz közeli magas talajvízű területeken lápos réti és síkláp talajokon főleg rétek, szántók alkotják a természeti környezetet. E felett az eróziós völgyekkel tagolt lejtős hegyláb felszínek találhatóak barna erdőtalajokkal fedetten. A beépített területek mellett itt jelentős volt a szántók, szőlők aránya. A dombvonulatok mészköves tetőin molyhos tölgyes és cseres tölgyesek alkotják a természetes növénytakarót, mára sok helyütt felkapaszkodott ide is a zártkertek. A község területén római és avarkori leletek találhatóak, amelyek arra utalnak, hogy ezekben az időkben lakott volt ez a terület, és a mai Keszthely területén lévő központ felügyelete alatt volt.

Már az őskortól kimutathatók itt az élet nyomai, hisz községünk festői környezetben, a Keszthelyi-hegység délnyugati nyúlványán, a Keszthelyt ölelő dombvonulaton, a Balatontól 4 km-re, a gyógyfürdőjéről híres Hévíztől 3 km-re fekszik. Lélekszámához viszonyítva területe rendkívül nagy, tágassága folytán Európa egyik különös települése. Régebben hegyközségként tartották számon, és jellegét a jövőben is őrizni kívánjuk. Számos pontjáról lenyűgöző kilátás nyílik a Balatonra, és a változatos nyugat- Dunántúli Pannon tájra.



Első katonai felmérés 1763-1787

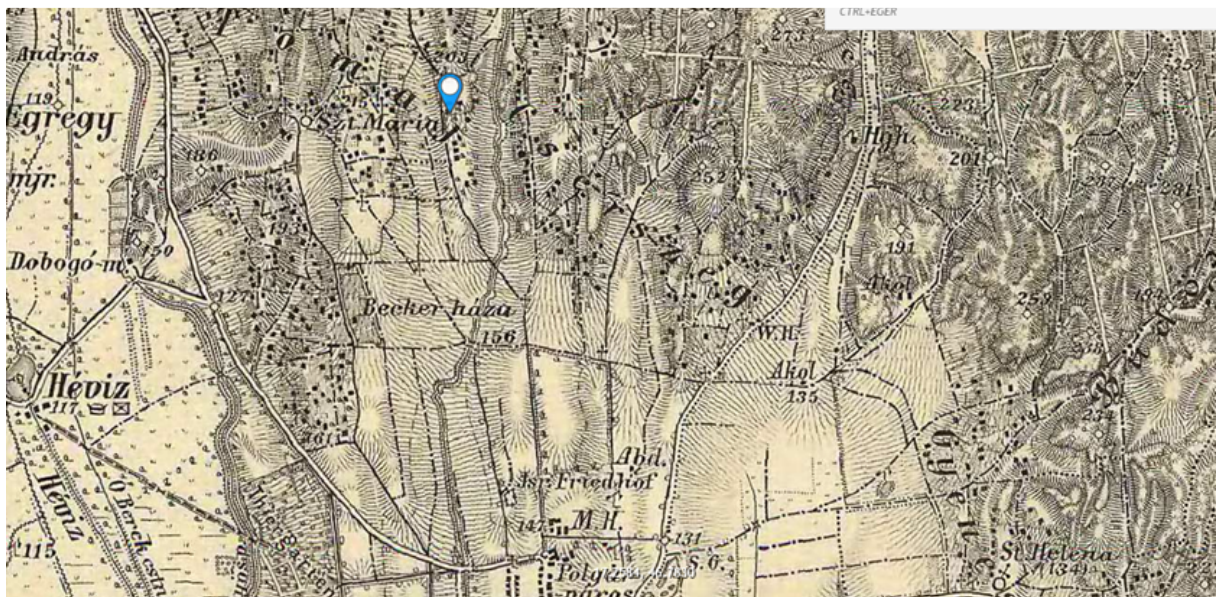
Az első katonai térképen még csak a környező települések vannak jelölve: Egregy, Szentandrás, a Hévízi tó, Keszthely. A mai főbb útvonalak már láthatók a térképen, de a településre még nem utalnak rajzolt jelek.

TELEPÜLÉSI ARCULATI KÉZIKÖNYV CSERSZEGTOMAJ



Második katonai felmérés 1806-1869

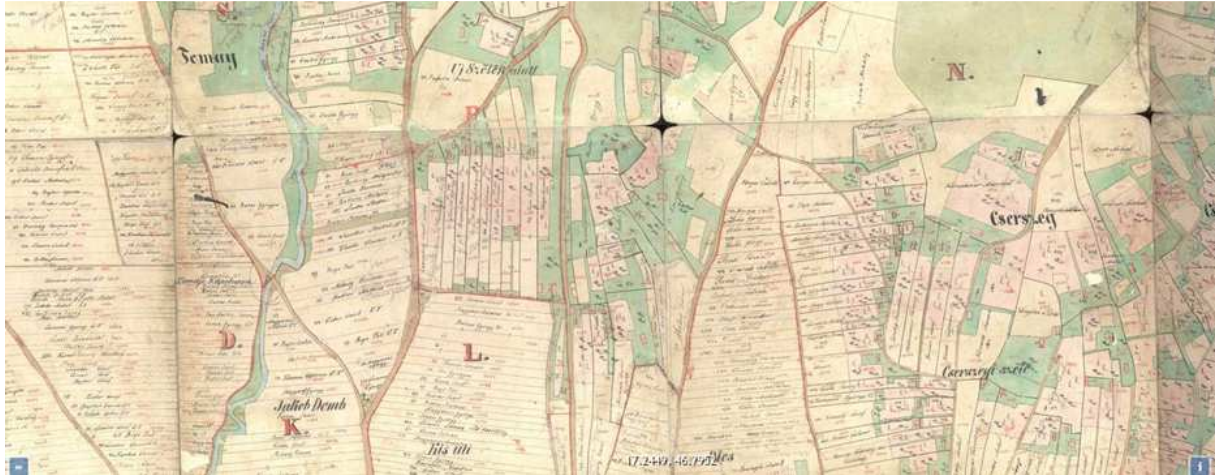
Ez egy német nyelvű térkép, melyen olvasható a "Hideh kut Bach" (patak) felirat. A településrészek is már szerepelnek, nyugaton "Tomaj", keleti részen "Csersegye". A várvölgyi út mellett a kőbánya is jelölve van: "Kalkst." Itt már megjelennek az épületek, főleg Tomajon, a Kápolna utca mentén, Cserszegen és a szőlő hegyen szépen követhetők.



Harmadik katonai felmérés 1869-1887

A térkép pontosodik. Tomajon megjelenik a Szt. Mária templom, a Kápolna utcán látható a kápolna, a mostani Kiskeszthelyen is már számos ház felfedezhető.

TELEPÜLÉSI ARCULATI KÉZIKÖNYV CSERSZEGTOMAJ



Kataszteri térkép XIX. század

Ez már egy komolyabb térkép. Itt geodéták által rajzolt pontos kataszteri térkép látható, ahol az akkori szokásoknak megfelelően már a tulajdonosok nevei is be vannak írva a telkekre.



Kataszteri térkép XIX. század részlet

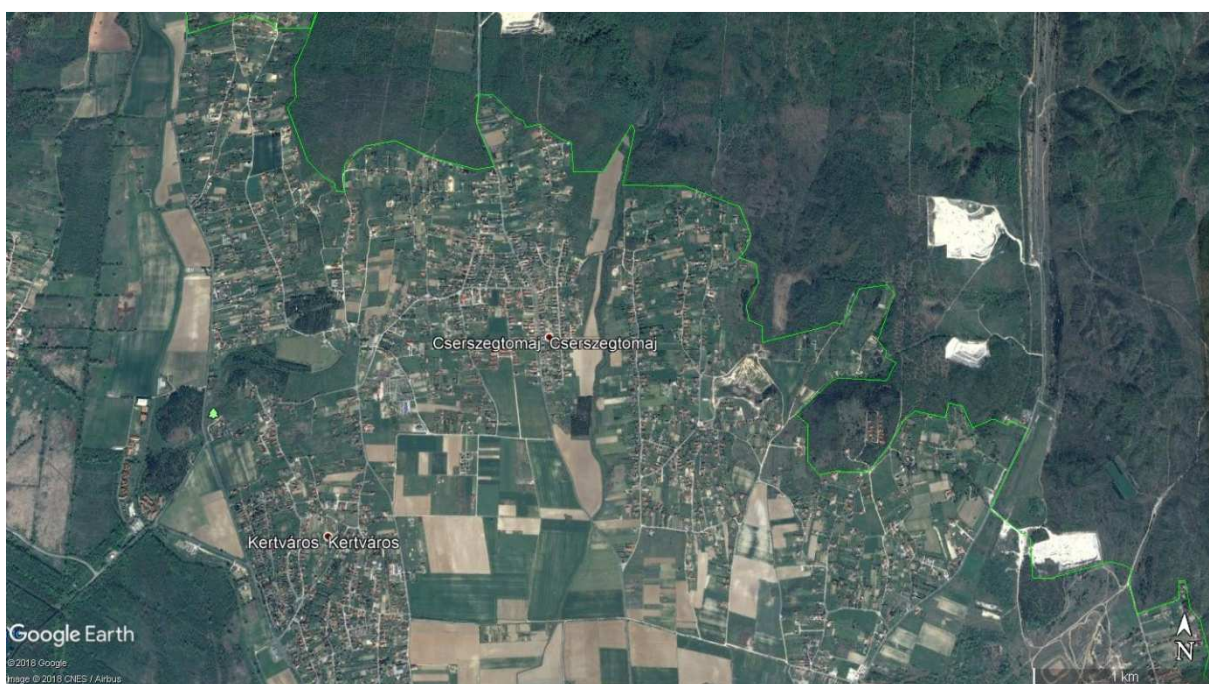
A cerszegi szőlőhegy egy részlete van kinagyítva. A mai álló épületek közül már ábrázolva két ház.

TELEPÜLÉSI ARCULATI KÉZIKÖNYV CSERSZEGTOMAJ



Magyarország katonai felmérése 1941

Ez már egy mai szemmel nézve is egy komoly térkép, magassági pontokkal, tereppontokkal, stb. Ezen a térképen először már "Cserszegtomaj" szerepel, egybe írva.

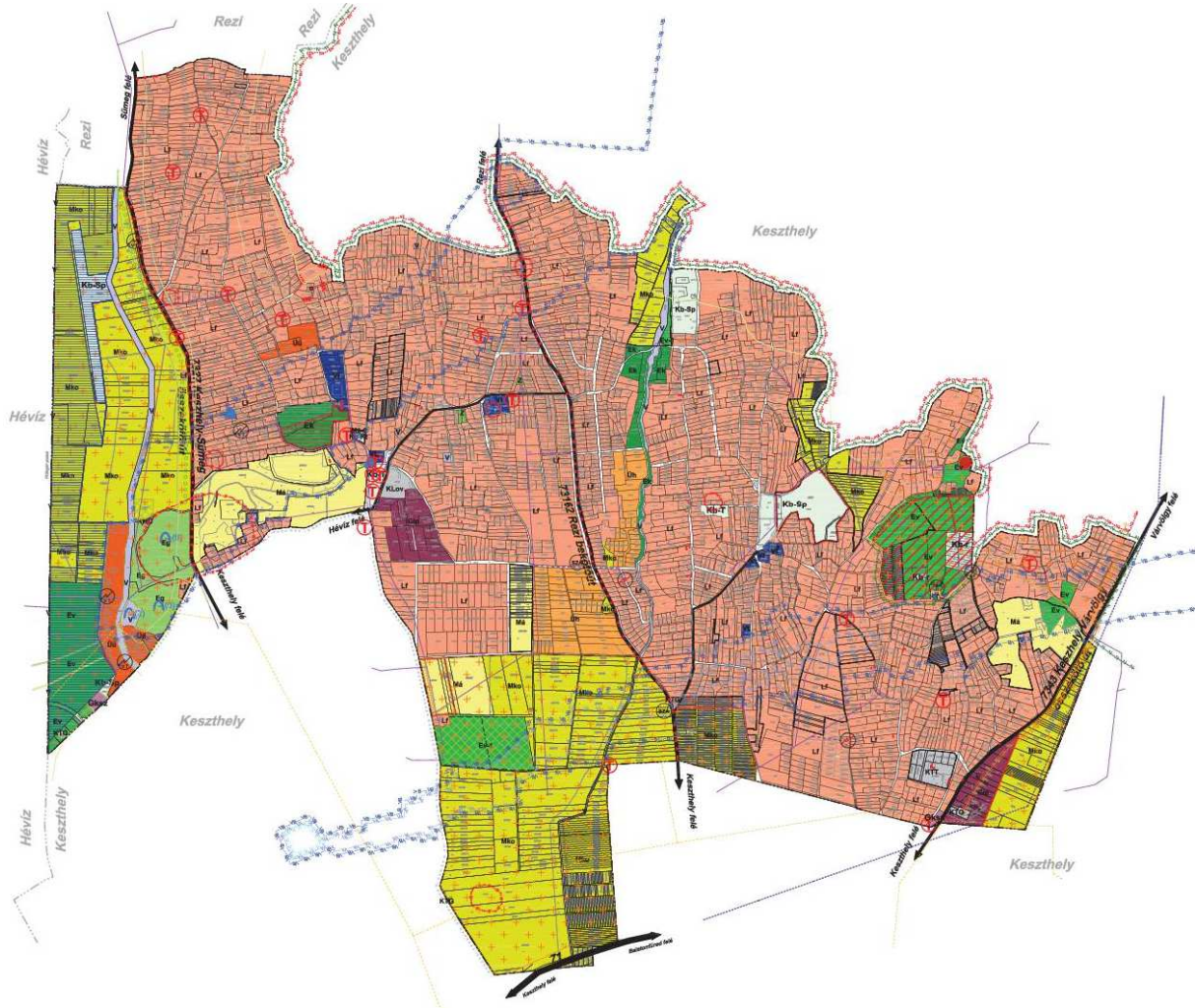


Google térkép 2016

TELEPÜLÉSKARAKTER

Cserszegtomajon az elmúlt évszázadok alatt a lakosság az állattartás mellett főként szőlő- és gyümölcstermesztéssel foglalkozott. Ez utóbbi – a tágas telkeknek és laza településszerkezetnek köszönhetően – mind a mai napig jellegzetes arculatot kölcsönöz a településnek. A jelenlegi beépítés határa a Katonai Felmérések tanulsága szerint megegyezik az évszázadok óta szőlőműveléssel hasznosított területek határával.

TELEPÜLÉSI ARCULATI KÉZIKÖNYV CSERSZEGTOMAJ



Cserszegtomaj területe 12,6 km². Közigazgatási területének nagy része belterület. Nagy területe ellenére mindössze 3 településsel határos: Keszthely, Hévíz, Rezi.

A település dombok láncolatán fekszik, a domboldalakon elszórt házaival Gyenesdiás felől érkezve Keszthelyen, Hévízen áthaladva Karmacs felé mindenütt uralja a tájat.

A hagyományos hegyközségi laza beépítés következtében nem beszélhetünk igazi "faluközpontról", bár település földrajzi szempontból két részből áll: Tomaj és Cserszeg. A település arculatát igazából a laza beépítése, a dombokon való elszórt elhelyezkedése adja. A dél, délnyugati irányba lejtő domborzat következtében szinte minden pontjáról feltárul Keszthely és a Balaton, Hévíz látványa. A településkarakternek ezek a meghatározó elemei és ezek azok az értékek, melyeket meg kell őriznünk és tovább kell vinni, erősíteni.

3. ÖRÖKSÉGÜNK

CSERSZEGTOMAJ TÖRTÉNETE

Tomaj helységnév eleinte Tolmay, Tolma, Tolmad alakban jelentkezett, így nem tűnik valószínűnek, hogy a valóban ezen a területen is szállásoló Tomaj nemzetség nevéből származik. Nagyobb valószínűsége van az ómagyar Tulma/Tolma névből való származásnak. Cserszeg első említése a török háborúk során elpusztult, elnéptelenedett Keszthely környéki falvak említése során szerepel.

A község területén római és avar kori leletek találhatók, amelyek arra utalnak, hogy ezekben az időkben lakott volt a terület, és a mai Keszthely területén lévő központ felügyelete alatt áll.

A település első említése – Tolmaj néven – 1357-ből való, amikor is Keszthellyel együtt írták össze. A 15. században épült meg kápolnája a település keleti részén. 1564-ben török megszállás alá került, majd az 1620-as évekre teljesen elnéptelenedett, azonban a község szőlőhegyeit továbbra is művelték a környező települések jobbágjai.

A 17. században alakult ki Cserszeg település is, amely Keszthelyhez tartozó önálló – elsősorban szőlőműveléssel foglalkozó – település lehetett. 1674-ben mint prédiomot említik, ahol Pethő uraság szervitorai és libertinusai laknak, és szőlőt művelnek.

1682-ben Tomaj település elfogadta hegytörvényét, és hegyközséggé vált. Önálló hegyközséggé 1838 után alakult Cserszeg és Tomaj, előtte Keszthelyhez tartozó szőlőhegyek egyike volt. A tomaji gazdák többsége valószínűleg nem itt, hanem Keszthelyen lakott.

A 19. század elején kezdett dinamikus fejlődésnek indulni a terület, amikor is egyre nagyobb érdeklődés mutatkozott a környék szőlősei iránt. 1846-ban egyesült a két település, és létrejött Cserszegtomaj, amely 1857-es népszámláláson 1239 fő lakossággal rendelkezett, ami kiemelkedően magas létszámnak számított.

1926-ban két egy osztálytermes iskolája volt (Cserszezen és Tomajon), lakossága ekkor 2000 fő körül alakult. Az ezt követő 30 év során a település közigazgatási határa közel 1200 k. holddal gyarapodott, ugyanakkor lakosság száma lassú fogyásnak indult. Elsősorban az egyre gyarapodó Keszthelyre és Hévízre vándoroltak el az itt lakók.

Az 1990-es évektől fogva Keszthely és Hévíz fejlődése folytán egyre több turista keresi fel a községet, amely ismét dinamikusan fejlődő része a térségnek. A leteleplők (köztük sok külföldi) száma is rohamosan növekszik. A Központi Statisztikai Hivatal adatai szerint a balatoni települések közül Cserszegtomajon nő a legdinamikusabban az állandó lakosok száma. 2007-ben 27%-kal többen éltek a faluban, mint 2001-ben. Cserszegtomaj azonban még így is kistelepülésnek számít.

MŰEMLÉK

Egy műemlék van a jegyzékben Csertszegtomajon:

azonosító: 10797

törzsszám: 9641

leírása:

A település szélén, domboldalon, közvetlen utcakapcsolat nélküli telken álló, L alaprajzú, oromzatos, vályogból, illetve kő- és téglafalazással épült ház romjai. Az épülethez merőlegesen csatlakozik az egykori, kőből épült istálló és annak melléképületei. Négyosztatú belső elrendezésű: szoba, konyha, présház, pince. Helyenként még megvannak a házat fedő, nádazott nyeregtető, illetve az istálló fölötti cseréptető maradványai. Épült a 19. század első felében. Népi műemlék.



Korábbi fotók a házról.

Az épület ma már gyakorlatilag elpusztult, a műemléki védelemről való levétel van napirenden.

**TELEPÜLÉSI ARCULATI KÉZIKÖNYV
CSERSZEGTOMAJ**

HELYI VÉDELEM:

Helyi értékek: a 16/2015. (XII. 17.) sz. önkormányzati rendelet az építészeti örökség helyi védelméről.

Területi védelem alatt álló helyi értékek listája

SZÓRVÁNYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETET ŐRZŐ TERÜLETEK (TE)

Száma	Elhelyezkedése
TE1	2. mellékletben foglalt lehatárolás szerint
TE2	2. mellékletben foglalt lehatárolás szerint
TE3	2. mellékletben foglalt lehatárolás szerint

MÉLYUTAK (M)

Száma	Elhelyezkedése
M1	Kőhát utca 2. mellékletben foglalt lehatárolás szerinti szakasza
M2	Fenyves utca – Bottyaháti utca 2. mellékletben foglalt lehatárolás szerinti szakasza
M3	Csabagyöngye utca 2. mellékletben foglalt lehatárolás szerinti szakasza
M4	Mély utca 2. mellékletben foglalt lehatárolás szerinti szakasza
M5	Akácfa utca 2. mellékletben foglalt lehatárolás szerinti szakasza

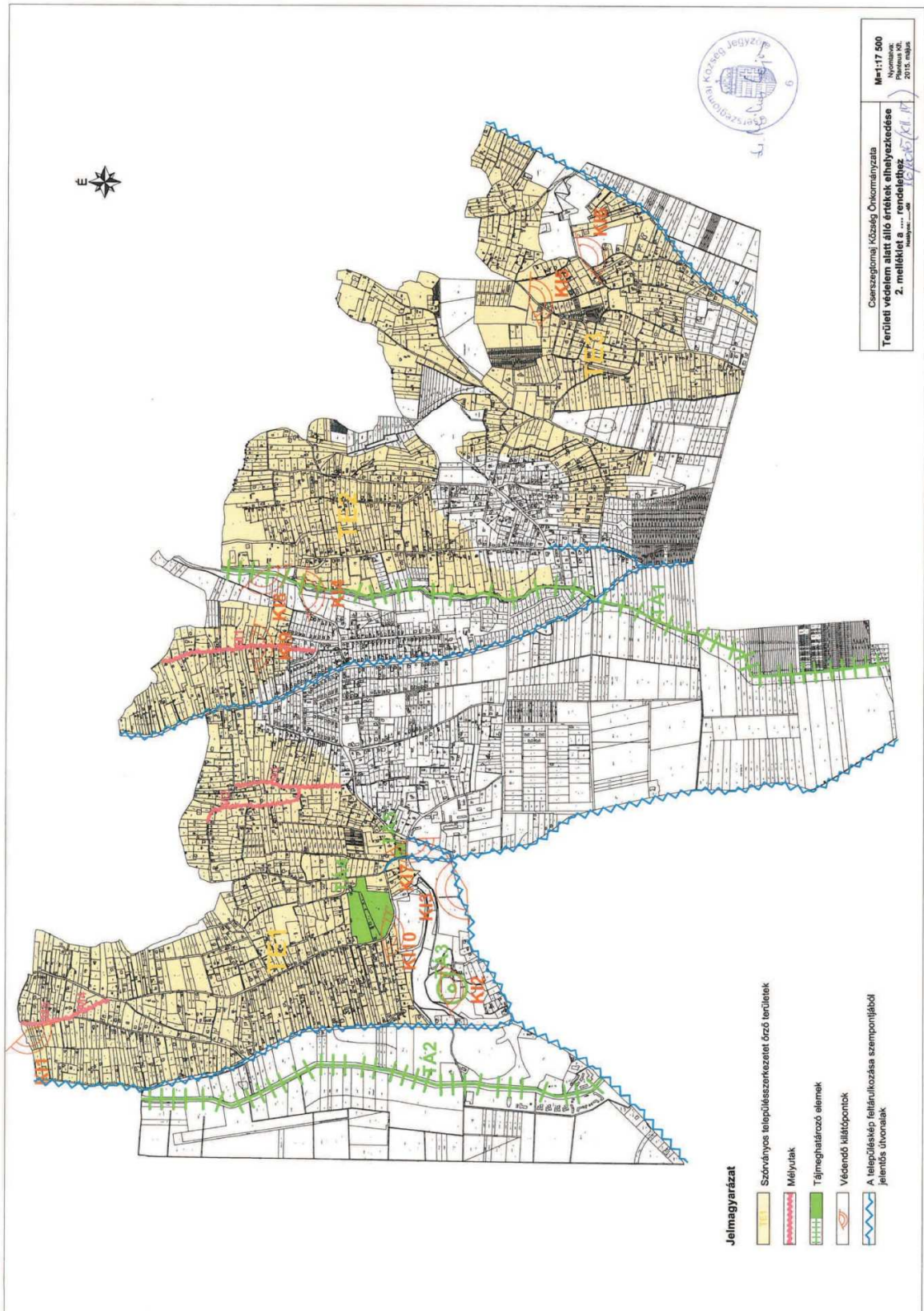
TÁJMEGHATÁROZÓ ELEMÉK (TÁ)

Száma	Megnevezése	Címe	Hrsz
TÁ1	Csókakői patak és part menti vegetáció	0135; 201; 590; 056 hrsz és környezete	
TÁ2	Gyöngyös patak és part menti vegetáció	097 hrsz és környezete	
TÁ3	Margit-kilátó	077/19 hrsz	
TÁ4	Horváth Jenő Arborétum	Barát utca	2217; 2218 hrsz
TÁ5	Szent Anna Kápolna melletti temető területe	Barát utca	1677 hrsz

VÉDENDŐ KILÁTÓPONTOK, FELTÁRULKOZÓ LÁTVÁNYVÉDELEM (KI)

Száma	Megnevezése	Elhelyezkedése
KI1	Akácfa utca nyugat felé	Akácfa utcáról Hévíz felé
KI2	Margit-kilátótól	A Margit-kilátó és a környezetéből
KI3	Bikedi-sorról észak felé	A Bikedi-sor keleti feléről a Tomaji településrész és az előtte elterülő szőlő és dió ültetvény valamint a völgyben maghatározó helyet elfoglaló-pince épületére.
KI4	Patak köz dél felé	Patak köz északi része a település lakott területei felé
KI	Torony utca – Pilikáni úttól délre	Torony utca – Pilikáni úttól Keszthely felé
KI	Szőlős utca északi részéről dél-keletre	Szőlős utca - Szőlőskert utca – Porkoláb utcák találkozásától Keszthely felé, meghatározó elem az alatta elterülő szőlő ültetvény
KI	Barlang út – Ménes út találkozási pontja	Barlang út – Ménes út találkozási pontja Hévíz felé
KI	Hegyalja utca – Csókakői patak	Hegyalja utca – Csókakői patak Tomaj felé
KI	Kőhát utca dél felé	
KI	Barát utca dél felé	

TELEPÜLÉSI ARCULATI KÉZIKÖNYV CSERSZEGTOMAJ



Területi védelem alatt álló területek

TELEPÜLÉSI ARCULATI KÉZIKÖNYV CSERSZEGTOMAJ

MÉLYUTAK

A dombok között vezető "mélyutak" értékes elemei a település úthálózatának. Ezek hangulata hosszú távon megőrzendő. Lehet, hogy forgalmi, úthasználati, közlekedés-szervezési szempontok szerint korszerűtlenek, de településképi értékei ezeken messze túlmutatnak.



Pajtika utca



Dr.Vajkai Aurél utca



Kőhát utca



Fenyves utca

**TELEPÜLÉSI ARCULATI KÉZIKÖNYV
CSERSZEGTOMAJ**

Egyedi védelem alatt álló helyi értékek listája

KERESZTEK (K)

<i>Száma</i>	<i>Megnevezése</i>	<i>Címe</i>
K1	Útszéli kereszt	Akácfa u – Mély u sarka
K2	Kovács kereszt	Kovács u – Barát u sarka
K3	Horváth kereszt	Sümegei út
K4	Útszéli kereszt	Palotai út
K4	Ibulya kereszt	Fenyves u. – Csabagyöngye u. sarka
K6	Útszéli fészület	Fenyves u.
K7	Majori kereszt	Majori u
K8	Útszéli kereszt	Iskola u
K9	Útszéli kereszt	Rezi u – Béke köz
K10	Útszéli kereszt	Keszthelyi u – Csókakői u.
K11	Útszéli kereszt	Kápolna sor 66.
K12	Útszéli kereszt	Kápolna sor 36.
K13	Útszéli kereszt	Kápolna sor
K14	Útszéli kereszt	Csendes köz
K15	Útszéli kereszt	Diósi u.
K16	Útszéli kereszt	Vajkai Aurél u.
K17	Útszéli kereszt	Villa köz
K18	Szeles kereszt	Várvölgyi u.
K19	Temetői keresztek	Szent Anna Kápolna melletti temető keresztjei

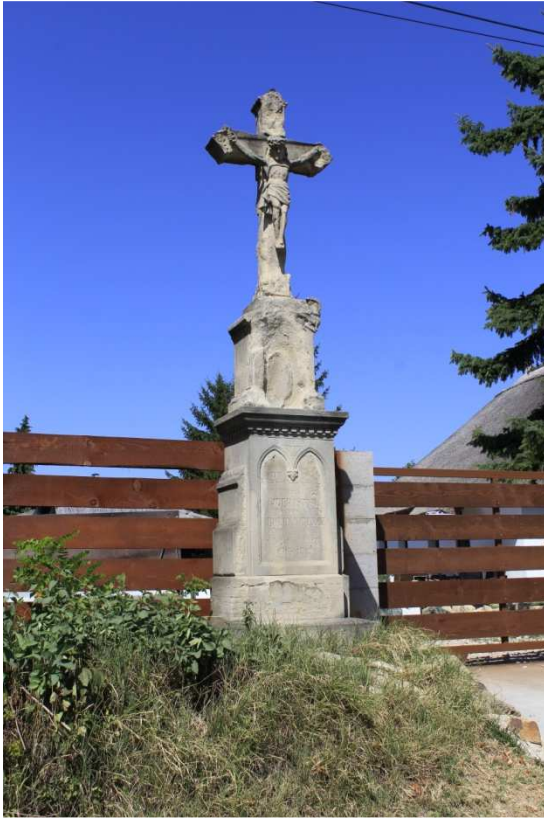
KERESZTEK A KÖRÜLÖTTÜK TALÁLHATÓ GESZTENYEFÁKKAL EGYÜTT (E)

<i>Száma</i>	<i>Megnevezése</i>	<i>Címe</i>	<i>Hrsz</i>
E1	Útszéli fészület	Cserszeg és Tomaj elágazásában	570/1
E2	Szent Anna Kápolna melletti temető kereszt alakban ültetett gesztenyefái fészülettel	Barát utca	1677
E3	Szent Anna Kápolna melletti temető előtti gesztenyefák fészülettel	Barát utca	1677
E4	Cserszegi temető fészülete	Nefelejcs utca	326
E5	Rózsafüzér királynéja templom fészülete	Templom utca	378

TELEPÜLÉSI ARCULATI KÉZIKÖNYV
CSERSZEGTOMAJ



TELEPÜLÉSI ARCVOLATI KÉZIKÖNYV CSERSZEGTOMAJ



SZOBROK, EMLÉKMŰVEK (SZ)

Száma	Megnevezése	Címe
SZ1	Homokkő szobor –Jézus levétele a keresztről	Barlang utca
SZ2	Dr. Vajkay Aurél síremléke	
SZ3	Szabó István síremléke	
SZ4	Világháborús emlékmű	Szent Anna Kápolna melletti temető
SZ5	Világháborús emlékmű	Rózsafüzér királynéja templom kertje



TELEPÜLÉSI ARCULATI KÉZIKÖNYV CSERSZEGTOMAJ



Világháborús emlékmű



Tündérvirág



Kútbarlang



Pajtika utcai Falukapu

TELEPÜLÉSI ARCULATI KÉZIKÖNYV CSERSZEGTOMAJ



Világháborús emlékmű

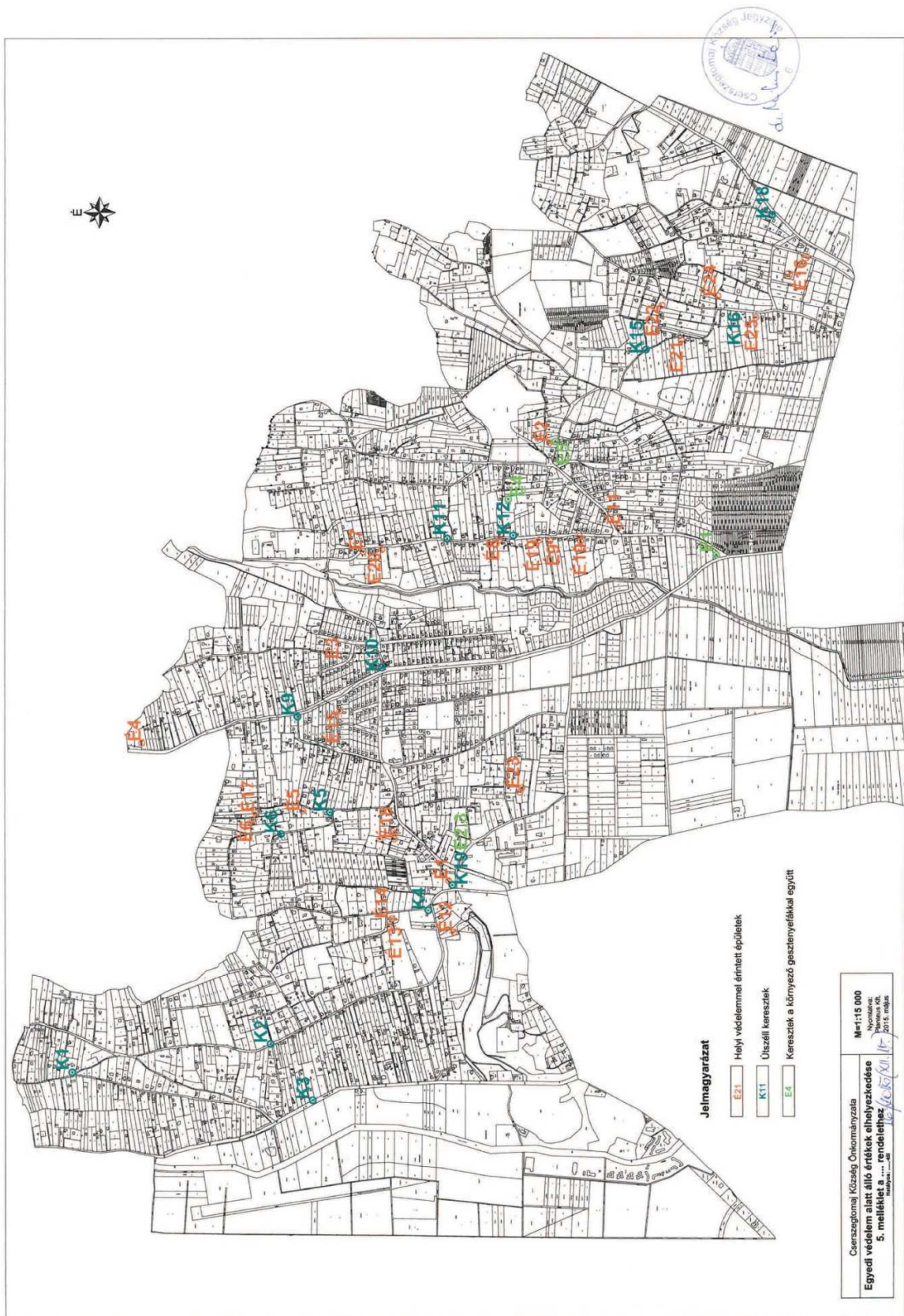
HELYI VÉDETT ÉPÜLETEK

Száma	Címe	Hrsz	Megnevezése	Védés éve
É1	Barát utca	1676 hrsz	Szent Anna Kápolna	
É2	Templom utca	378 hrsz	Rózsafüzér Királynéja Templom	
É3	Szabó István u. 3	157 hrsz	Lakóház	
É4	Rezi u. 115.	1304 hrsz	Lakóház	
É5	Csabagyöngye u. 4, 6.	1422/14; /15 hrsz	lakóház	
É6	Csabagyöngye u. 30.	1417 hrsz	pince présház	
É7	Kápolna sor 85.	243/3 hrsz	Lakóház	
É8	Kápolna sor 41.	225 hrsz	Lakóház	
É9	Kápolna sor 23.	215 hrsz	Porta	
É10	Kápolna sor 11.	211/1 hrsz	Lakóház, porta	
É11	Pajtika u. 10.	408 hrsz	Lakóház, gazdasági épület	
É12	Barát u. 16.	076/14 hrsz	Pince-présház, Gazdasági épület (Bódi-villa)	
É13	Palotai u. (Festetics-pince mellett)	1748/3 hrsz	Lakóház	
É14	Palotai u. 6.	1748/5 hrsz	Festetics-pince, eklektika	
É15	Ibolya u. 13.	13/25 hrsz	Lakóház	
É16	Porkoláb u – Villa köz	015/20 hrsz	gazdasági- és melléképület	
É17	Csabagyöngye u. 31.	1425 hrsz	gazdasági- és melléképület	
É18	Barlang u. 17. 19.	1667, 1663/2, 1663/4 hrsz	gazdasági- és melléképület	

TELEPÜLÉSI ARCULATI KÉZIKÖNYV
CSERSZEGTOMAJ

É19	Kápolna sor 27.	216 hrsz	lakóépület	
É20	Kápolna sor 77.	242/2 hrsz	lakóépület	
É21	Diósi u. 12.	798/1 hrsz	lakóépület és gazdasági- és melléképület	
É22	Dr. Vajkai Aurél u. 38.	767/1 hrsz	gazdasági- és melléképület	
É23	Majori u. 37.	1533 hrsz	A nyugatabbra fekvő lakóépület, a keletebbre gazdasági- és melléképület	
É24	Dr. Vajkai Aurél u. 19/1	747 hrsz	gazdasági- és melléképület	
É25	Dr. Vajkai Aurél u.	820	gazdasági- és melléképület	

TELEPÜLÉSI ARCULATI KÉZIKÖNYV CSERSZEGTOMAJ














Egyedi védelem alatt álló épületek elhelyezése

TELEPÜLÉSI ARCULATI KÉZIKÖNYV
CSERSZEGTOMAJ

		
<p>É1 Szent Anna Kápolna</p>	<p>É2 Rózsafüzér Királynéja Templom</p>	<p>É3 Szabó István u. 3</p>
		
<p>É4 Rezi u. 115.</p>	<p>É5 Csabagyöngye u. 4, 6.</p>	<p>É6 Csabagyöngye u. 30.</p>
		
<p>É7 Kápolna sor 85.</p>	<p>É8 Kápolna sor 41.</p>	<p>É9 Kápolna sor 23.</p>

**TELEPÜLÉSI ARCULATI KÉZIKÖNYV
CSERSZEGTOMAJ**

		
É10 Kápolna sor 11.	É11 Pajtika u. 10.	É12 Barát u. 16.
		
É13 Palotai u. (Festetics-pince mellett)	É14 Palotai u. 6.	É15 Kincses u. 2.
		
É16 Ibolya u. 13.	É17 Porkoláb u – Villa köz	É18 Csabagyöngye u. 31.
		
É17 Barlang u. 17. 19.	É18 Kápolna sor 27.	É19 Kápolna sor 77.

TELEPÜLÉSI ARCULATI KÉZIKÖNYV
CSERSZEGTOMAJ

		
<p>É20 Diósi u. 12.</p>	<p>É21 Dr. Vajkai Aurél u. 38.</p>	<p>É22 Majori u. 37.</p>
		
<p>É23 Akácfa u.</p>	<p>É24 Dr. Vajkai Aurél u. 19/1</p>	<p>É25 Dr. Vajkai Aurél u.</p>



Bódi pince

TELEPÜLÉSI ARCULATI KÉZIKÖNYV CSERSZEGTOMAJ

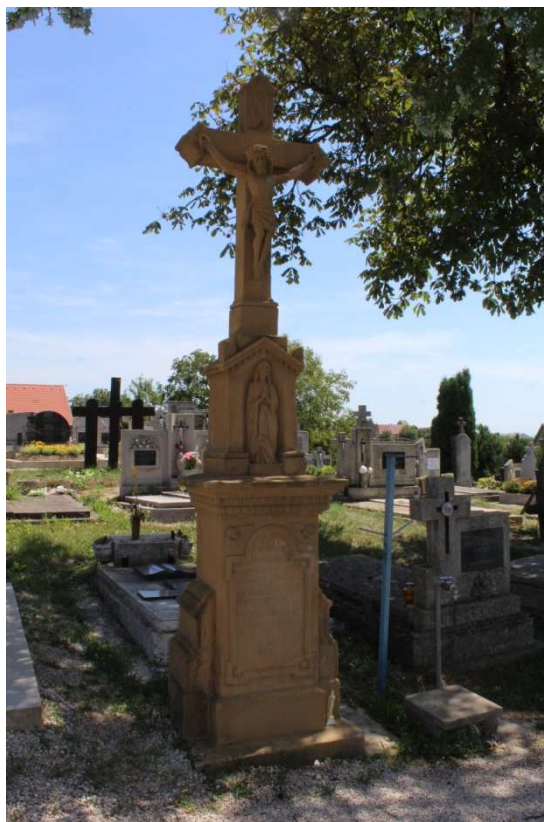


Rózsafüzér Királynéja templom

TELEPÜLÉSI ARCULATI KÉZIKÖNYV CSERSZEGTOMAJ

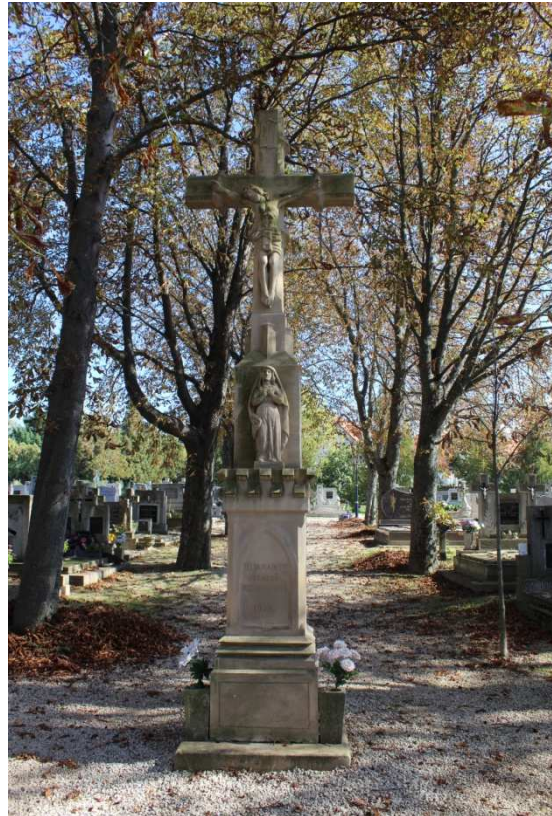
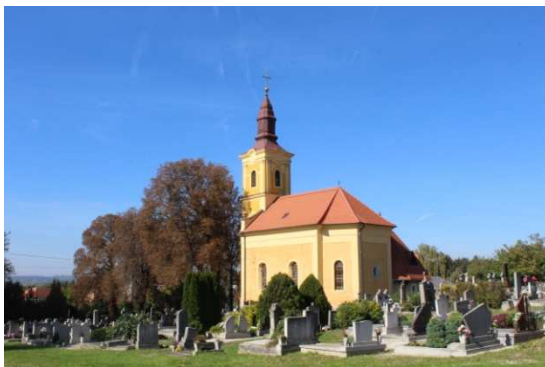


CSERSZEGI TEMETŐ

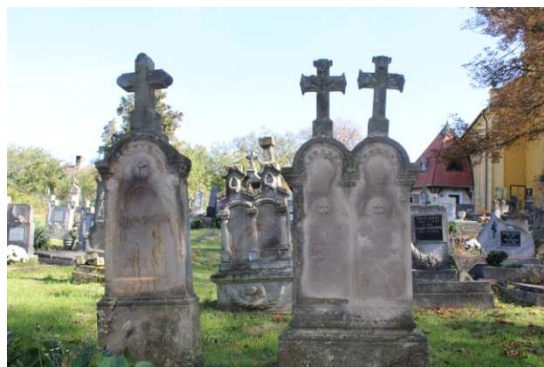
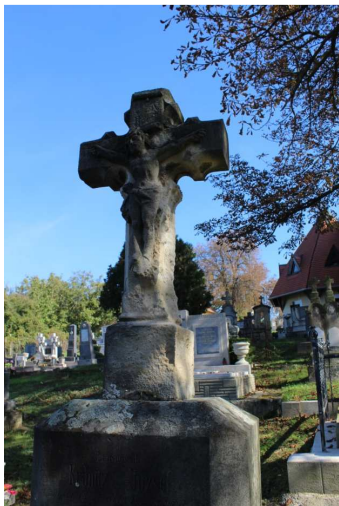


TELEPÜLÉSI ARCULATI KÉZIKÖNYV
CSERSZEGTOMAJ

TOMAJI TEMETŐ



Szent Anna templom



TELEPÜLÉSI ARCULATI KÉZIKÖNYV CSERSZEGTOMAJ

TÁJI, TERMÉSZETI ÖRÖKSÉGÜNK



A település látványa a tájban



A település látványa a tájban



A település látványa a tájban

TELEPÜLÉSI ARCULATI KÉZIKÖNYV CSERSZEGTOMAJ



A település látványa a tájban



Rálátás (kilátás) Keszthelyre



Rálátás (kilátás) Keszthelyre



Értékes utcai növényzet



Védendő utcaképek



Házak a tájban



Szőlőhegy

TELEPÜLÉSI ARCULATI KÉZIKÖNYV CSERSZEGTOMAJ



Rálátás a Keszthelyi hegységre és a Balatonra



Rálátás Keszthely városra



Rálátás a településen belüli falurészletekre



Meglévő értékes növényzetbe illesztett lakóterület

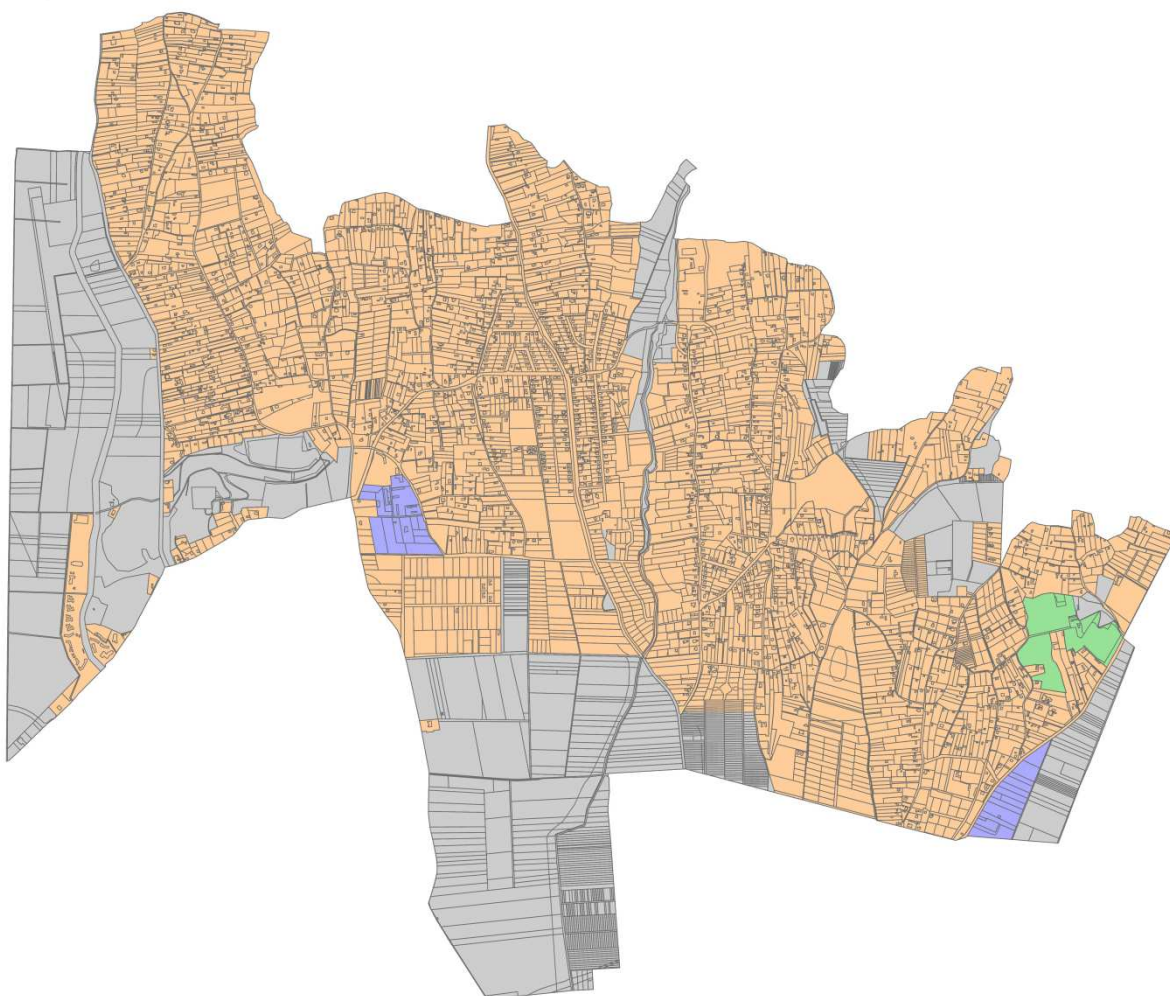


Településkép részletek értékes növényzettel



4. TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK

A településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek lehatárolása, a településképi, arculati jellemzők és településkarakter bemutatásával



KERTVÁROSIAS TERÜLETEK:

Ezek a területek Cserszegtomaj lakóterületei. Sajátos építészeti arculata történelmi fogalmakat figyelembe véve nincs (néhány régi, elszórtan elhelyezkedő lakóházat kivéve). Arculatát pont az adja, hogy az utóbbi 30-40 évben épült be kertvárosias jelleget adva a területnek, az éppen divatos építészeti trendek alapján. A beépítésre a zömében földszintes, magastetős épületek a jellemzők, néhány helyen megjelentek a most egyre népszerűbb

TELEPÜLÉSI ARCULATI KÉZIKÖNYV CSERSZEGTOMAJ

lapostetős épületek is. A beépítési módra a régebbi telekosztású területeken az oldalhatáros beépítés, az új részeken inkább a szabadonálló a jellemző.



IPARTERÜLETEK:

Két iparterület van kijelölve a településen. Ezek lassan beépülnek, hiszen az ipari tevékenység egyre inkább megjelenik a térségben, ami jótékony hatással van a gazdaságra. Ezeken a részeken már szép épületek is megjelennek, jelezve az igényességre való törekvést.

TELEPÜLÉSI ARCULATI KÉZIKÖNYV CSERSZEGTOMAJ



KERTGAZDASÁGI TERÜLET (SZŐLŐHEGY):

A Várölgyi út mellett lévő Egyetemi szőlőhegy és környezete sajátos tájegységet alkot. A Balaton - Keszthely felé tájolt déli domboldal értékes történelmi szőlőterület (Dr. Bakonyi Károly és a cserszegi fűszeres). A szőlőhegy hosszútávú fenntartása fontos feladat.



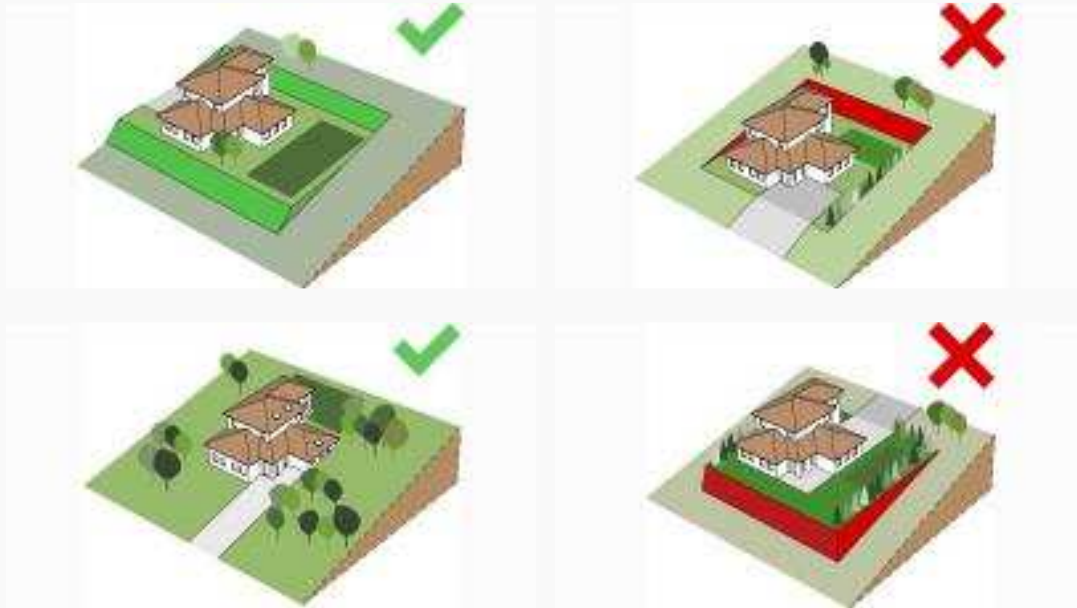
KÜLTERÜLET:

A külterületi területek azok a felületek, ahol mezőgazdasági tevékenység vagy erdőművelés (vagy arra alkalmas) területek vannak. Itt építésre nagyon korlátozottan vagy egyáltalán nincs lehetőség. Településképi szempontból érzékeny területek.



5. ÉPÍTÉSZETI ÚTMUTATÓ

TEREPALAKÍTÁS



A településen a domborzati viszonyok miatt a házak építésénél általában kisebb vagy nagyobb mértékben lejtős terepre kell számítani. A terep eredeti lejtésviszonyainak lehető legkisebb mértékű megváltoztatása, valamint a földmunka minimalizálása érdekében új építés esetén a legkedvezőbb megoldás az épület terepbe illesztése. Amennyiben a terepbe illesztés nem megoldható, szem előtt tartva az előbbi szempontokat, az épület terepbe való részleges bevágása javasolt.

A terep lejtésviszonyainak nagymértékű megváltoztatása, valamint a magas földmunka igény miatt az épületnek, annak környezetének síkra helyezése a terep jelentős lesüllyesztésével vagy kiemelésével nem elfogadható. Lesüllyesztés esetén a kialakuló mélyedésben az esővíz felgyűlik és a kert rosszul használhatóvá válik, kiemelés esetén az épület egy feltűnő platóra kerül, kiemelkedik a szomszéd házak közül. Egyedi esetekben főépítész konzultáció szükséges a legideálisabb telepítés megtalálásához.



TELEPÍTÉS



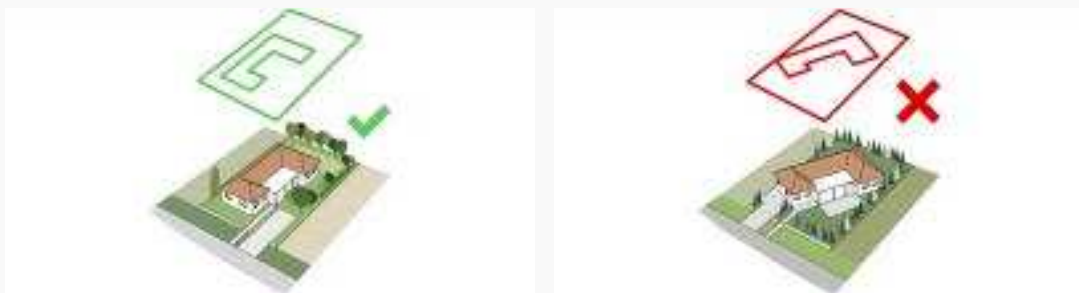
Oldalhatáron álló

Cserszegtomaj településen a családi házak telepítése oldalhatáron álló, a telken belüli elhelyezkedése az utcára merőleges rendszerű. Az épületek a telek oldalhatárán állnak, a ház mögött növényzettel határolva kialakítható a védett kert.

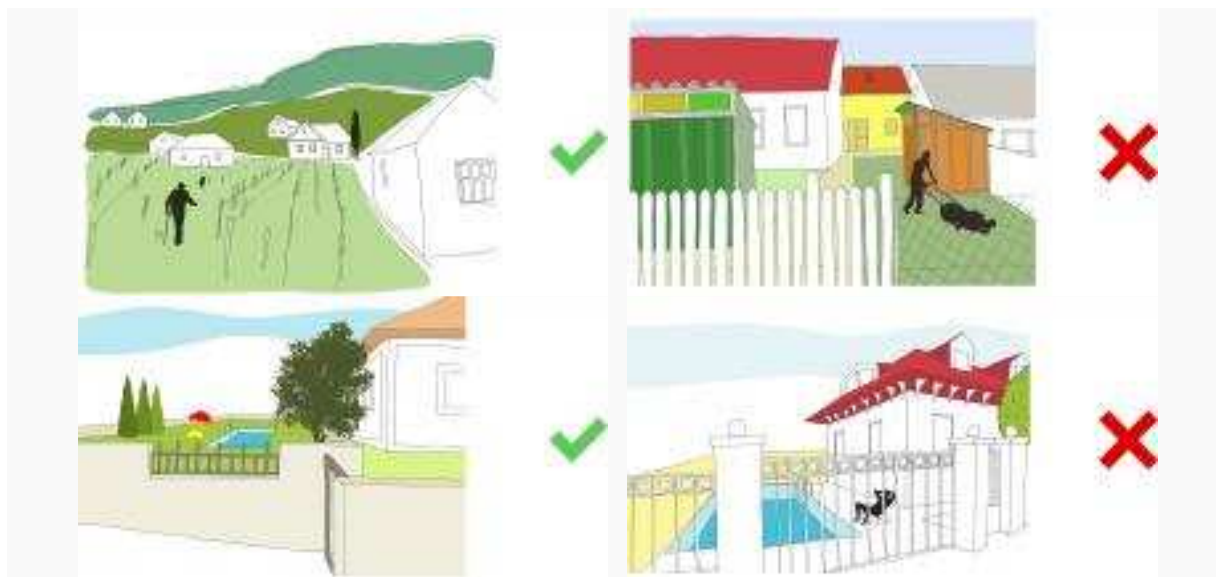
Szabadon álló

Cserszegtomaj új, a közelmúltban beépült településrészein a családi házak telepítése szabadonálló, az utcafronton előkerttel. A telken belüli elhelyezkedés az utcára merőleges, vagy azzal párhuzamos, figyelembe véve a telek és az épület arányait. Az előkert és a hátsó kert teljes elválasztása nem javasolt, a ház mögött növényzettel határolva kialakítható a védett kert.

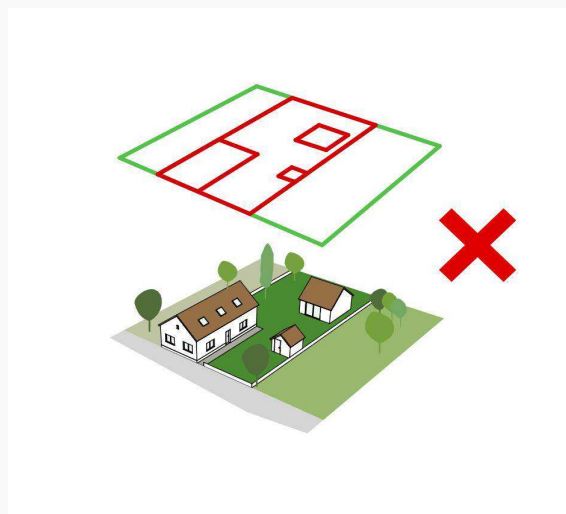
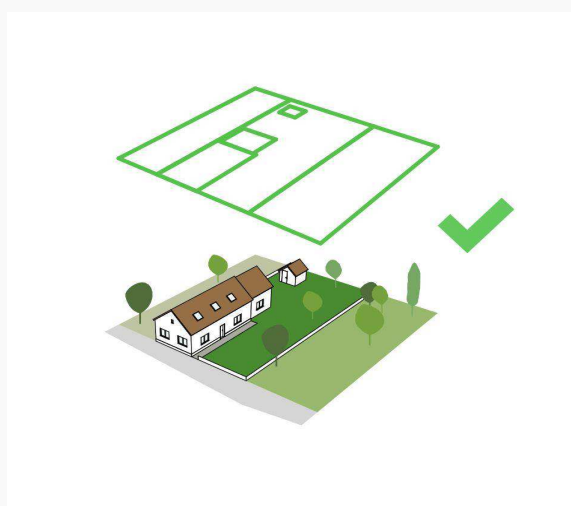
Az utca vonalához képest szögben elfordított, vagy indokolatlanul nagy mértékben hátrahúzott családi ház építése nem elfogadható.



TELEPÜLÉSI ARCULATI KÉZIKÖNYV CSERSZEGTOMAJ



MELLÉKÉPÜLETEK ELHELYEZÉSE:



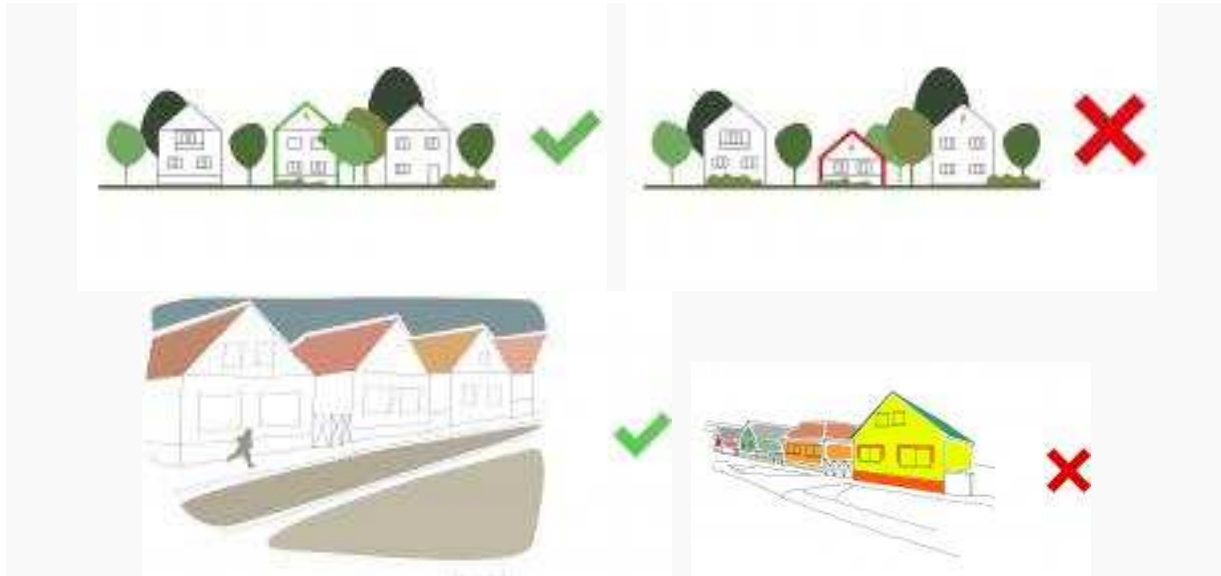
A melléképületek elhelyezésénél szem előtt kell tartani, hogy a főépület takarásába kerüljenek.

MAGASSÁG

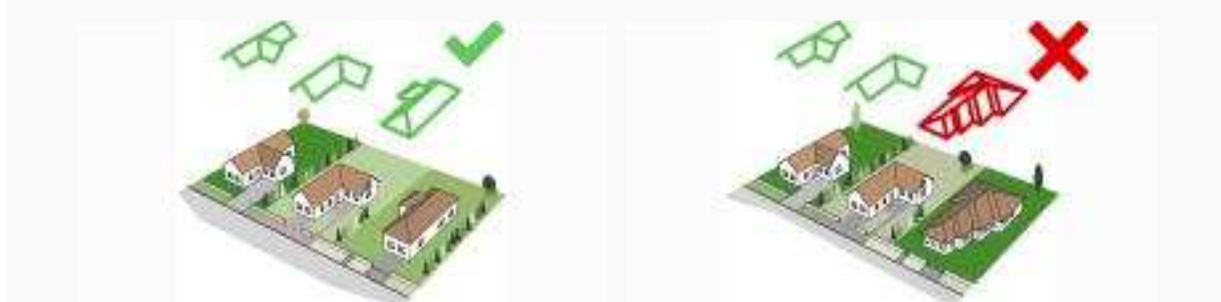


Jellemzően földszintes beépítés és utcakép környezetében az új épületnek is illeszkednie kell a kialakult arculathoz.

TELEPÜLÉSI ARCULATI KÉZIKÖNYV CSERSZEGTOMAJ



TETŐFORMA, SZINTSZÁM:



Kertes településrészekben az utcakép, az épületek karaktere jól meghatározható. Az új épületek esetében a meglévő szomszédos épületek tömegéhez és tetőformájához kell alkalmazkodni.

Nyeregtető:

Amennyiben az építési telek környezetében nyeregtetős épületek állnak, új építés esetén a szomszédos épületekhez hasonló, nyeregtetős kialakítású épület készüljön.

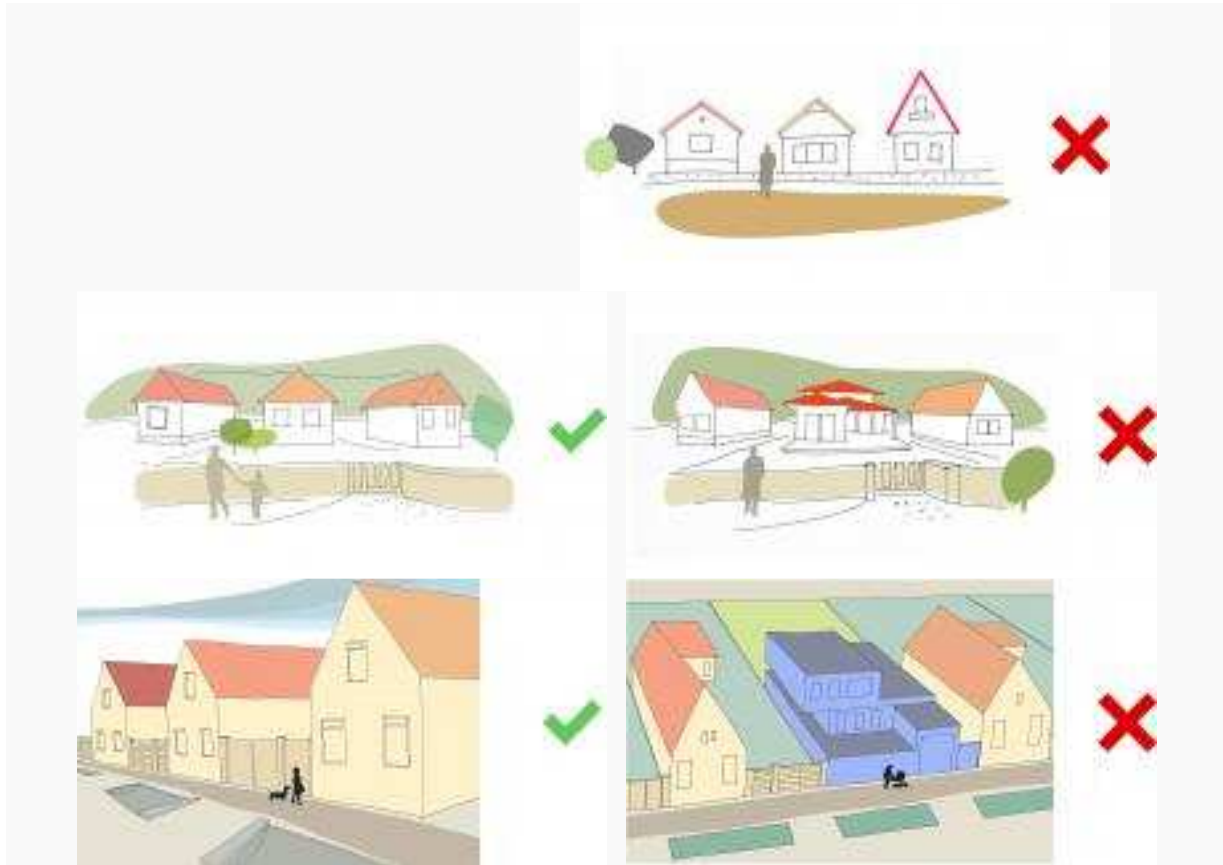
Sátortető:

Amennyiben az építési telek környezetében sátortetős épületek állnak, új építés esetén a szomszédos épületekhez hasonló, sátortetős kialakítású épület készüljön.

A környező beépítéstől kialakítását, formaképzését, összetettségét tekintve jelentősen eltérő, a településrész utcaképebe nem illeszkedő tetővel rendelkező épület építése nem javasolt.



TELEPÜLÉSI ARCULATI KÉZIKÖNYV CSERSZEGTOMAJ



Az új épületek arányainak, szintszámának, tömeg kialakításának tervezésénél igazodni kell a meglévő, kialakult vagy kialakuló környezet építészeti elvárásaihoz. Pl. ahol a beépítésre a magastetős épületek a jellemzők, akkor illeszkedni kell azokhoz.

Új, modern, kialakuló lakó / épület környezetben természetesen tervezhetők lapostetős épületek is. Ezt is a környezet határozza, illetve engedi meg. Főépítészeti egyeztetés szükséges.

TETŐHAJLÁSSZÖG:



illeszkedő tetőformákat találunk, melyekhez az új épületek tervezésekkor is igazodni szükséges. Magastetős épületek hajlásszöge: 25-45°.

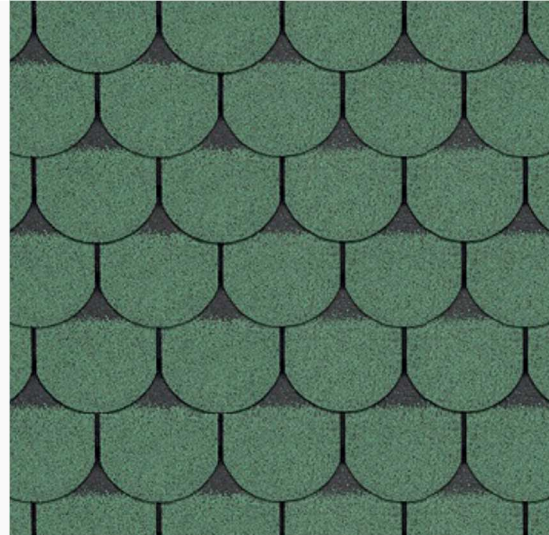
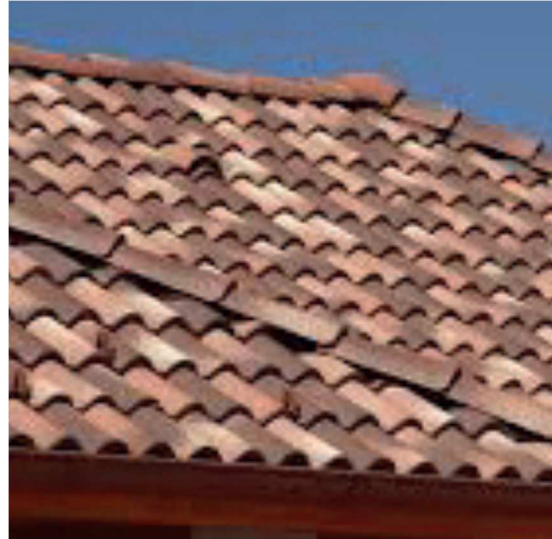
Az utcaképet meghatározó egyik legfontosabb paraméter az épületek hajlásszöge. A településen egymáshoz jól



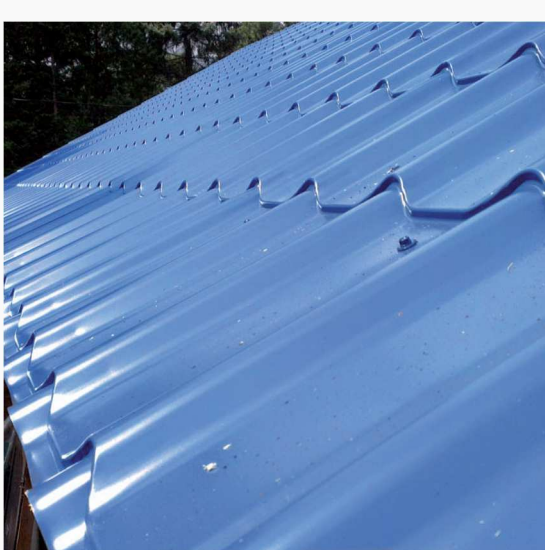
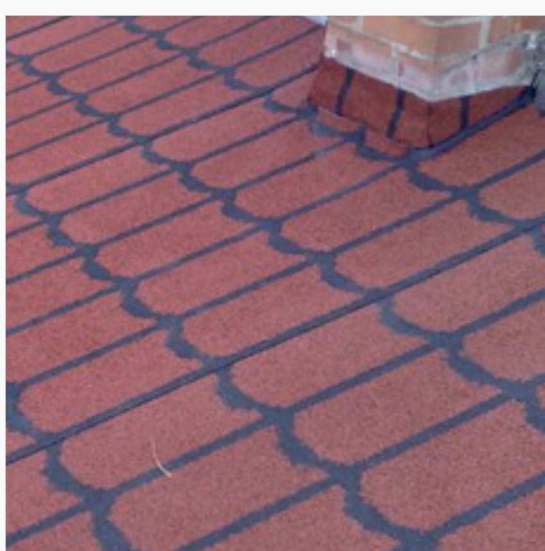
TELEPÜLÉSI ARCULATI KÉZIKÖNYV CSERSZEGTOMAJ

TETŐHÉJAZATOK:

A magastetők lefedésére természetes anyagú (égetett cserép), beton cserép vagy állókorcolt fémlemez fedést kell alkalmazni. A színek piros, bordó, szürke, barna színűek legyenek, mindenképpen a környezethez alkalmazkodva. Kerülni kell a tarka héjazatot, a bitumenes lemez, bitumenes zsindely, hullámlemez és kék színű cserepeslemez fedést!



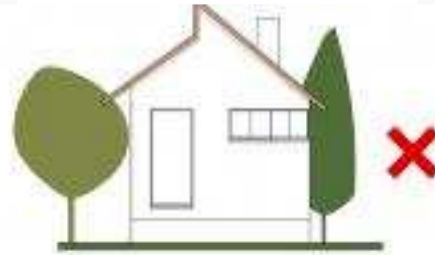
TELEPÜLÉSI ARCULATI KÉZIKÖNYV CSERSZEGTOMAJ



TELEPÜLÉSI ARCULATI KÉZIKÖNYV CSERSZEGTOMAJ

ÉPÜLETTÖMEGEK:

Az épület tömegek kialakításánál nem szabad Cserszegtomajtól idegen épület formákat, tömegeket építeni!



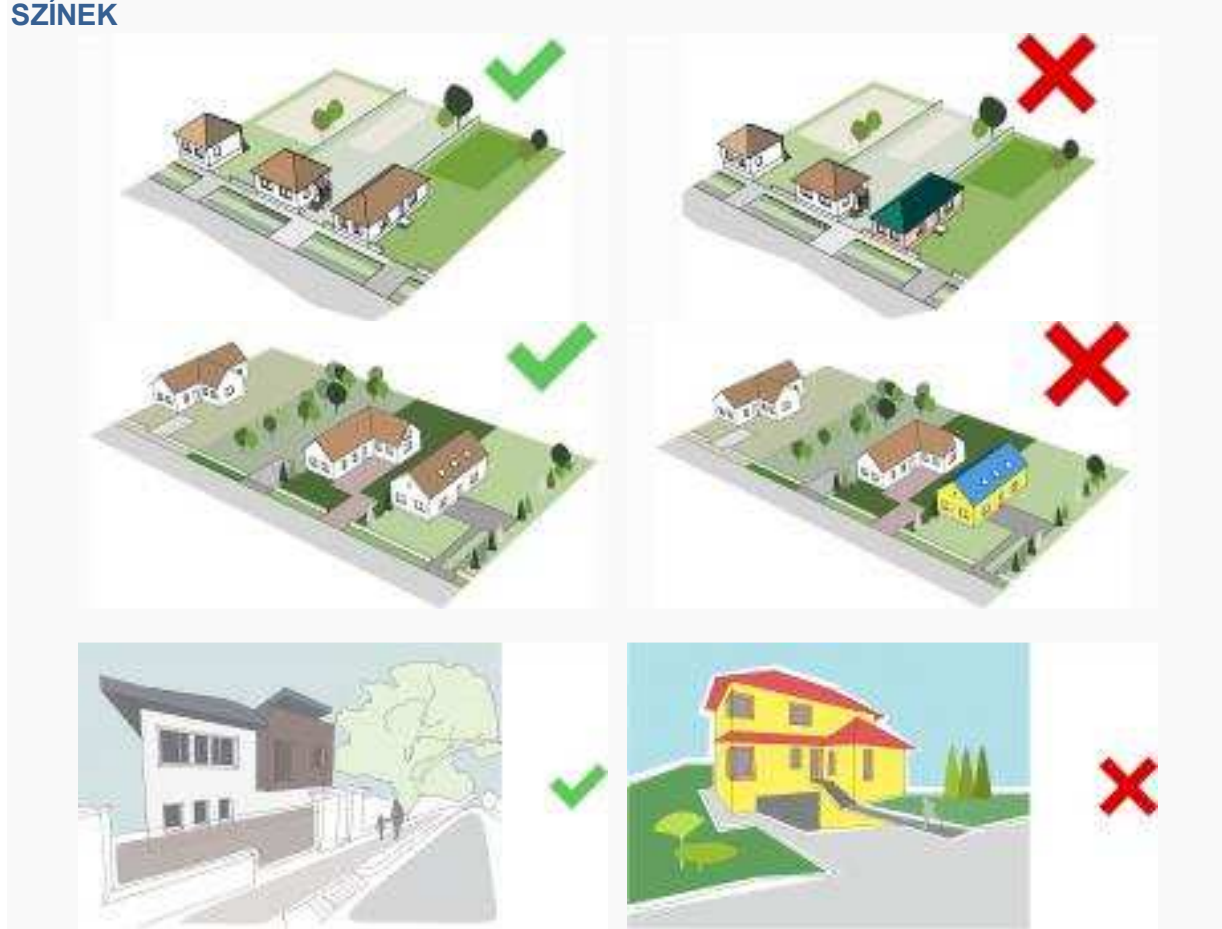
Az épületek színezésének illeszkednie kell a környezethez.



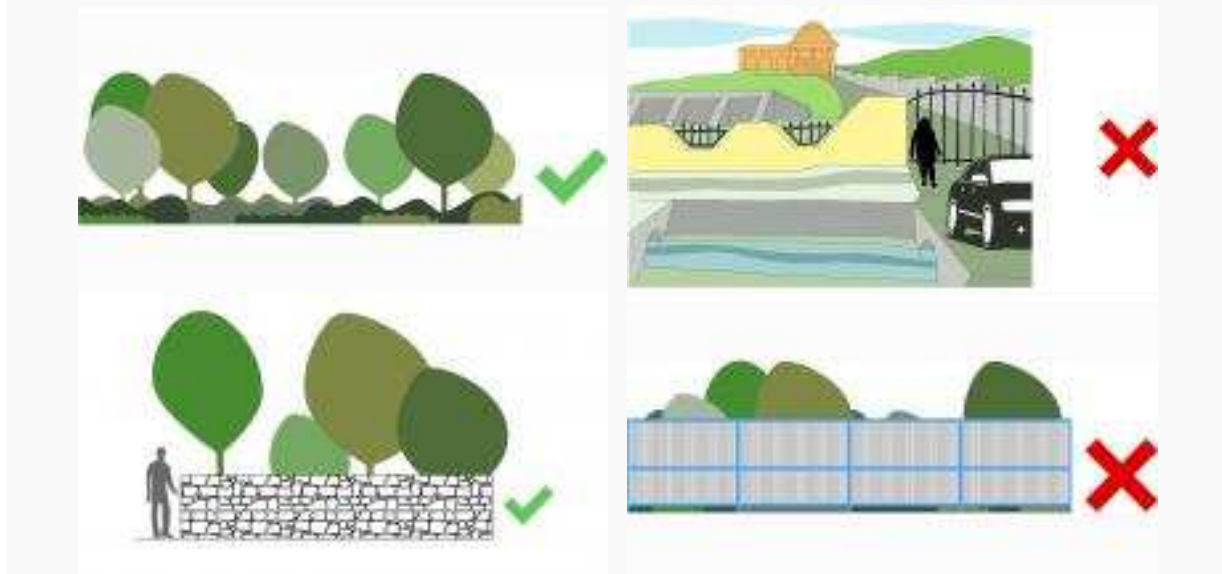
A településen el kell kerülni a légvezetékek építését, új településrészeken már csak földkábelben lehet szerelni az elektromos energia ellátást.

TELEPÜLÉSI ARCULATI KÉZIKÖNYV CSERSZEGTOMAJ

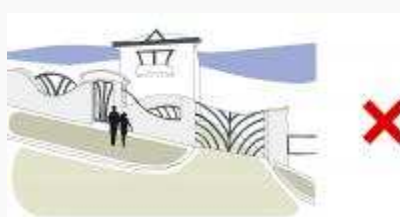
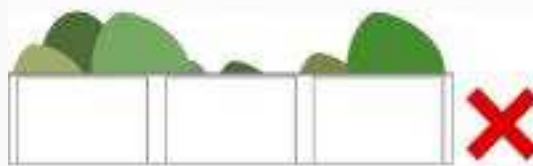
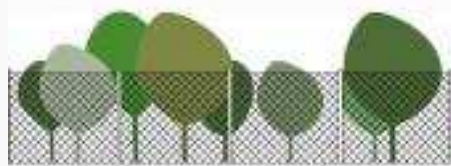
SZÍNEK



KERÍTÉS



TELEPÜLÉSI ARCULATI KÉZIKÖNYV CSERSZÉGTOMAJ



Az új kerítések kialakításánál és a meglévők felújítása során törekedni kell arra, hogy a szomszédos létesítményekhez az új kerítés megjelenésében igazodjon.

Az új kerítések esetében kerülni kell a teljesen tömör kerítések építését, törekedni kell a minél inkább áttört szerkezetek használatára.

Élősövény kerítés létesítése támogatható, ezzel amennyiben az a közterületi növényállomány értékét növeli. Új épített kerítés esetén az átlátás megszüntetésére is létesíthető élő sövény.

6. JÓ PÉLDÁK BEMUTATÁSA



TELEPÜLÉSI ARCULATI KÉZIKÖNYV CSERSZEGTOMAJ



TELEPÜLÉSI ARCULATI KÉZIKÖNYV CSERSZEGTOMAJ



TELEPÜLÉSI ARCULATI KÉZIKÖNYV CSERSZEGTOMAJ



TELEPÜLÉSI ARCULATI KÉZIKÖNYV CSERSZEGTOMAJ

7. JÓ PÉLDÁK BEMUTATÁSA Sajátos építményfajták.



Ökopark



Polgármesteri Hivatal



Ipari épület



Lovarda



Club Dobogómajor



TELEPÜLÉSI ARCULATI KÉZIKÖNYV
CSERSZEGTOMAJ



Club Dobogómajor



Club Dobogómajor



TELEPÜLÉSI ARCULATI KÉZIKÖNYV CSERSZEGTOMAJ

FORRÁSOK:

- www.mapire.eu
- Cserszegtomaj Településrendezési Terve 2015.
- Értéktár
- Cserszegtomaj története c. kiadványok
- Google maps
- http://www.kormany.hu/download/f/5a/f0000/magyarszephely_tak.pdf
- Települési fotógyűjtemény

Impresszum:

Megbízó: Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzat

TAK készítői: Bartha Gábor polgármester
Klie Zoltán főépítész
Fogarasi Andrea építész

Cserszegtomaj, 2018. február