

Csajág Község Településképi Arculati Kézikönyv

Készítette: Csajág Község Önkormányzatának megbízásából 2017-ben

Bogdán László okleveles építészmérnök, önkormányzati főépítész

fotó: Bogdán László, Kovács Márta
szerkesztés: Bogdán László, Kovács Márta

Jóváhagyva Csajág Község Önkormányzata Képviselő-testületének 127/2017. (XII.28.) önkormányzati határozatával.

CSAJÁG



Csajág község címere kék színű, csücskös talpú pajzs. Alsó része zölddel vízszintesen vágott. A vágáson két szembenálló, kettős farkú, vörös nyelvét kiöltő oroszlán áll, mancsában ezüstkardot tartva. A pajzs tetején jobbra forduló aranyrostélyos ezüstsícs, rajta kék ékköves aranykorona, amiből egy kettős farkú, vörös nyelvű oroszlán nő ki, jobb mancsában ezüst karddal. A foszlányok jobb oldalt kék-arany, bal oldalt vörös-ezüst színűek.

A címer a **nemes Csajághy család címere** volt, melyet 1996-ban a képviselőtestület Csajág település címerének választott.



A Csajághy család talán a legtekintélyesebb volt a csajági nemesek közül és családfájuk a középkorig nyúlik vissza. Levelesládájukban 1410-ből őriznek egy oklevelet, amely szerint a falu határában két telket birtokoltak.

Csajaghy de Csajág. 151. T. 6. Cs. Péter, Mihály, Gergely és Lukács 1635. XI. 22. Eszterházy Miklós nádortól új adománylevelet nyertek. — Pest vm. lt. Nemesi iratok, Cs. 13. — Siebm. W. U. A. 81. t. eltérő cimert közöl. — Leszármazást lásd: Kempelen III. 40. l.

Később Eszterházy Miklós nádor 1635-ben kelt oklevele tanúskodik arról, hogy Csajághy Benedek dédunokái számára adományozta újra a csajági birtokrészeket. Ennek a családnak a sarja Csajághy János, aki 1703-ban csatlakozott Rákóczi Ferenc fejedelemhez. Két év múlva kapitány, újabb két év múltán pedig brigadéros lett. 1710-ben elnöke volt az áruló Ocskayt halálra ítéltő haditörvényszéknek, majd tagja volt a szatmári békében meghódolt rendek Bécsbe küldött követségének. Ennek a családnak a tagja az a Csajághy János is, akinek 1825-ban született leánya Csajághy Laura, aki 1843-tól Vörösmarty Mihály feleségeként öt gyermeknek adott életet.

TARTALOMJEGYZÉK:

1.	Bevezetés	4.
2.	A település bemutatása, rövid településtörténet	5.
	2.1 Általános településkép, településkarakter (telekszerkezet, telekhasználat)	7.
3.	Örökségünk, a településképi szempontból meghatározó építészeti, műemléki, táji és természeti értékek, településképi jellemzők	13.
	3.1 Építészeti értékek	13.
	3.2 Természeti, táji értékek	18.
4.	Településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek lehatárolása, a településkép, arculati jellemzők és településkarakter bemutatásával	20.
	4.1 „Ősi” településrész	20.
	4.2 Falusias beépítésű lakóterületek	22.
	4.3 Makra völgy	24.
5.	A településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlások	25.
	5.1 Építéssel kapcsolatos szabályok	25.
	5.2 A település teljes belterületére vonatkozó ajánlások	26.
6.	Részletes ajánlások, eltérő karakterű területeként	30.
	6.1 „Ősi” településrész	30.
	6.2 Falusias beépítésű lakóterületek	33.
	6.3 Makra völgy	35.
7.	Mai jó példák	38.

1. Bevezetés

A településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény új jogi szabályozást vezetett be a magyarországi települések jellegzetes és értékes arculatának megóvása, kialakítása az épített és a természeti környezet egységes védelme érdekében, melynek célja a települések jellegzetes, értékes, illetve hagyományt őrző építészeti arculatának és szerkezetének - az építészeti, táji érték és az örökségvédelem figyelembevételével történő - megőrzése vagy kialakítása.

Minden magyarországi településnek 2017. december 31-ig meg kell alkotnia **településképi rendeletét**, mely jogszabályi formában szabályozza a településkép védelmének elemeit és a településkép alakításának eredményes érvényesülését a meglévő építmények felújítása, valamint az új épületek tervezése és kivitelezése során. A rendelet szakmai megalapozása érdekében készült el **Csajág Község Településképi Arculati Kézikönyve**, mely az esztétikus lakókörnyezet jövőbeli kialakítása, illetve védelme érdekében lehetőséget teremt, a jellegzetes települési építészeti karakterjegyek meghatározására és széles körű társadalmasítására.

A kézikönyv a - település természeti és épített környezete által meghatározott - településképi jellemzők bemutatásának és minőségi formálásának eszköze. Igyekszik feltárni és ismertetni a településen belül jól elkülönülő egyes településrészek arculati jellemzőit és azok értékeit, mindezek figyelembevételével szöveges és képi megjelenítés formájában javaslatot tesz a településképhez illeszkedő építészeti elemek alkalmazására.

A kézikönyv nem kötelezően betartandó előírásokat tartalmazó, felsorakoztató rendelkezés, hanem elsősorban a települési döntéshozók és az érintett lakosság **tájékoztatását segítő, szemléletformáló kiadvány**. A jogszabályok útvesztője helyett röviden, lényegre törően és mindenki számára érthető módon igyekszik bemutatni településünk környezetalakítással kapcsolatos előre mutató elvárásait.

A kézikönyv meghatározza a település településképi jellemzőit, a településképi szempontból egymástól jól elkülönülő településrészeket arculati jellemzőikkel és értékeikkel együtt. Javaslatokat tesz a településkép minőségi formálására vonatkozó, a településképhez illeszkedő építészeti elemek használatára. Ezekkel elősegítve a jövőbeli településkép összhangjának - hosszú távon történő - megteremtését.

A kézikönyv elkészítésével azt a célt tűztük ki, hogy példaértékű és pozitív irányú jövőbeli lehetőséget teremtsünk annak érdekében, hogy településünk **építészeti értékeit megőrizzük** és méltó módon hagyományozzuk át utódainkra.

2. A település bemutatása, rövid településtörténet

Csajág Veszprém megyében található, a Balaton északkeleti végétől keletre 4 km-re.

A települést hosszában végigszeli a Lepsényt és Várpalotát összekötő 7207 sz. állami mellékút. 2016. őszéig ez volt az egyetlen közvetlen közúti megközelítési lehetősége, de a 710. számú elkerülő út megépítése után nagy igény mutatkozott a Petőfi utca folytatásaként az elkerülő úthoz csatlakozó földút kiépítésére. Az önkormányzat tulajdonában lévő út aszfaltburkolatot kapott és az így kialakult mezőgazdasági út jelentős gépjármű forgalmat bonyolít, lecsökkentve a Balatonfűzfő irányába tartó utazások menetidejét.

Vasúti csomópont; itt keresztezi egymást a Székesfehérvár-Szabadbattyán-Tapolca és a Lepsény-Veszprém vasútvonal. Sajnos ez utóbbi vasútvonal 2007. márciusában megszüntetésre került.

Földrajzi helyzete: Magyarország kistájai közül a Mezőföldön, azon belül a Sárreéten fekszik.

Közigazgatásilag Balatonalmádi Járáshoz és a szomszédos településekkel közös önkormányzati hivatalhoz, a Balatonfőkajári Közös Önkormányzati Hivatalhoz tartozik, a településen kirendeltség működik.

Lakosainak száma: 855 fő (2017.01.01.), területe 22,29 km²

Vízrajza: a község mélyvonalán keresztül húzódik a Bürkös réti patak, mely a csapadékvizek befogadója. A vízgyűjtő területek csapadékvizét a Makravölgyi, Böjtényvölgyi, Cserhegyi csatornák gyűjtik össze. Az utcákban a domborzati viszonyokat figyelembevéve kialakított nyílt és zárt vízelvezető rendszerek kerültek kiépítésre.



Történelme: A településen talált **régészeti emlékek** alapján kijelenthetjük, hogy Csajágot már az újkőkorból is lakták.

A Röcsöge dombon (7-8), a meredek lejtőjű löszdomb északi oldalán és tetején szétszórta több jellegtelen őskori cserép között körömbecsípéssel díszített neolitikus cserepeket és kőeszköz töredékeket, továbbá néhány későközépkori cserepet találtak.

A Böjtényvölgy mentén (9-10) 700-800 méter hosszan őskori és római kori településnyomokat figyeltek meg a régészek. A hamus foltokból későbronzkori urnasíros településre utaló cserepeket és szerpentin kőbalta töredéket gyűjtöttek.

A vasútállomás (6) építkezésekor II.-IV. századi anyagokat találtak. A vasúti híd építésekor római szentélyhez tartozó oltárkövek, egy talapzat és férfiszobor torzója került elő, melyek a III. század első feléből származnak.

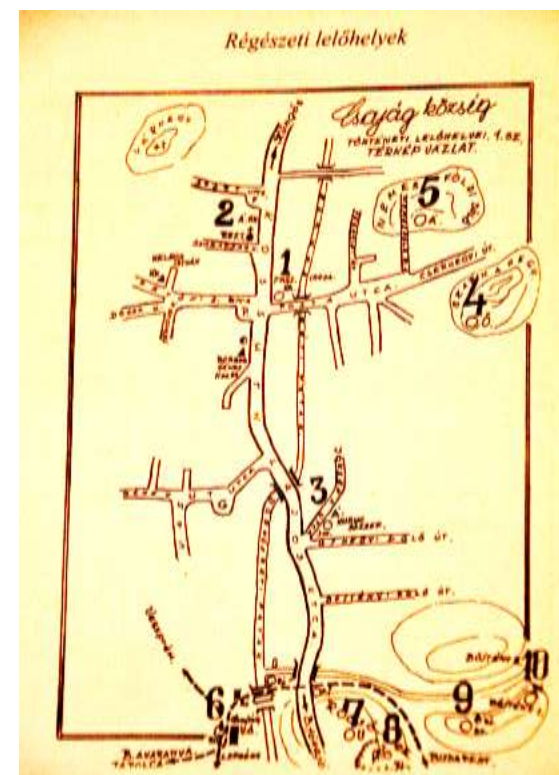
A Kossuth utca és Posta utca sarkán (1) a XIV.-XV. századi peremtöredékeket, koporsóperemet és nagyobb edényfület találtak.

A református templom körül (2) három csontvázat, koporsómaradványokat találtak és egy lemezből készült Árpád-kori gyűrűt. A templom falában palmettás díszű, vörös homokkőből készült XII. századi faragott kövek találhatók.

Írásos emlék először a falut 1259-ben említi. A források a mai Küngös és Csajág határán belül már a XV. századtól három települést szerepeltetnek, melyek közül egy a pannonthalmi bencéseké, majd a pálosoké, a másik csajági nemeseké, a harmadik az Újlaki családé, majd kisebb nemesi birtokosoké volt. Csajág népessége a föld és szőlőművelésből élt. A XIX. század elejére a nemesi birtokok elaprózódtak, a nemesek eladósodtak, így cselédek már nem tartottak.

Az erősen megcsonkult birtokaikat idénymunkásokkal, kis földjeiket családtagjaikkal voltak kénytelenek megművelni. A nemesi címüknek sem tulajdonítottak jelentőséget, fokozatosan azt is elhagyták. Az első és második világháború még inkább elszegényítette az amúgy is szegény lakosságot. Legtöbben 1829-ben lakták a községet, ekkor 1998-an éltek itt. Közülük néhány nagybirtokos, 200-nál több zsellér, száz kisbirtokos.

Ma már kevés jel mutat arra, hogy valamikor híres szőlőtermő terület volt. Termelőszövetkezeti fölfelesztésekor, a hatvanas évek elején kiirtották a szőlők, gyümölcsösök nagy részét, és 150 borpincét romboltak le. Leginkább a Makra-völgyön, de elszórta másutt is virágzott a borfa. 1945-öt megelőzően a község határa 3871 hold. Ennek csak 35,4%-át bírták kis- és középparasztok. A mintegy 700 hold felosztása nem oldotta meg a legégetőbb gazdasági és társadalmi problémát. 1951-től több termelőszövetkezetet erőltettek rá a falura. Az 1959-60-as kényszert követően, csak 1970 körül érték el megfelelő gazdasági szintet, ekkor olvasztották be a szövetkezetet a Balatonfőkajári Balatonfői MgTsz -be.





Az Első Katonai Felmérés
(1763-1787)



Második Katonai Felmérés
(1806-1869)



Harmadik Katonai Felmérés
(1869-1887)

2.1. Általános településkép, település karakter

A falu első épített magja, mely az Első Katonai Felmérési térképen jól látszik, megegyezik a mai központi résszel, a Petőfi Sándor utca - Dózsa György utca - Posta utca - Kossuth L. utca csomópontjában helyezkedett el, kinyúlva észak felé a Kossuth L. utcán. A **Kossuth L. utca északi szakaszának északkeleti oldala** még mindig őrzi a szalagtelkes településeket meghatározó hosszú, keskeny telkeket az oldalhatáron elhelyezkedő 5-7 m szélességű lakóházakkal, melyek oromzatukkal fordulnak az utca felé és jó ritmusú, kiegyensúlyozott, de mégis karakteres, úgynevezett fésűs beépítésű utcaképet eredményeznek. A lakóépület után következik a gazdasági udvar istállókkal, ólakkal, amit végül az általában keresztben álló csűr zár le, amin túl következik a kert. A házak



elhelyezése az egymás melletti telkek azonos, kedvezőtlen tájolású oldalán történt, ezzel biztosították a bejárat és a tornác kedvező, napos tájolását. A Kossuth L. utca középső szakaszának kivételével (még) nem történt meg a kertek feltárása, utcanyitások nem történtek és így jól megfigyelhető az úti- vagy utcásfalut jellemző beépítési mód, miszerint az egyetlen út két oldalán alakultak ki a telkek és rajtuk a házak.



Az ősi középkori halmazos jellegű településre jellemző településszerkezetet a **Petőfi Sándor utca – Dózsa György utca kapcsolatánál** (Y) fedezhetjük fel.

A település az ősi magjától keleti, déli és nyugati irányba terjeszkedett. Mind a déli részre (Táncsics Mihály utca, Dózsa György utca, Bem József utca, Vasút utca, Vágány utca) mind a nyugati részre (Szabadság utca) a **szabályos utcahálózat** jellemző.



A keleti településrész utcavonalát (József Attila utca, Újhegyi utca) a Bűrös réti patak határozza meg.

Ezen településrészekon javarészt - a hatvanas évek elejétől, egészen a nyolcvanas évek végéig egész országunkat jellemző - sátoztós, négyzetes alaprajzú családiházformákat, az ún. „**Kádár-kockákat**” láthatunk. A nyolcvanas évek során



épült családi házaknál különböző hozzáépítések, melléképületek színesítik ezen épülettípus képét. A családi házak előtt általában öt méter mélységű előkert alakult ki és közöttük legalább négy vagy hat méter távolságú oldalkert vált kötelezővé.

A házak többsége átépült, de nagyrészt egyszintesek. Az átépült házakon még sok esetben megmaradtak a múlt századi építészeti stílusra jellemző formaelemek. utcára merőleges falazott oromfalas nyeregtető vagy ritkábban kontyolt nyeregtető, helyenként falazott tornác, az udvari homlokzaton asszimetrikusan elhelyezkedő nyílászárók. Ezen épületek alaprajzi elrendezése egytraktusos, soros elrendezésű, melyben az épületek bejárata az udvar felől nyílik, innen a konyha közelíthető meg, melyből az utcai homlokzat felé lévő „tisztaszoba” és a lakószoba is megközelíthető. Az épületek végében helyezkedtek el a pince-és padlásfeljáró, valamint helyenként a kiskonyha helyiségei. A **hagyományos épületek** eredeti utcai homlokzatán általában egy vagy két kisméretű ablak található.



Az egyszintes lakóházak mellett azonban beékelődtek kétszintes, a helyi építészeti hagyományokat teljes mértékben mellőző épületek is. A Kossuth L. utca északi részén kívül sajnos nincsenek egységes építészeti stílust mutató épületek.

A településen szép számmal jelen vannak az **újabb építésű épületek**, melyek között gyakoriak a 70-80-as évek négyzet alaprajzú épülettípusai nyeregtetővel, illetve az elmúlt 10-15 év utcára merőleges, nyeregtetős, földszint + tetőteres épületei. Ezek tömegének aránya eltér a hagyományos épületektől, az épületek szélessége 6-10 méteres, a párkánymagasságuk pedig már a 4-5 métert is elérheti.



Az **intézményi és szolgáltató** funkciót betöltő **épületek** szabadon álló beépítési módú épületei az utcával párhuzamos gerinccel, az adott funkcióhoz igazodó telekhasználatokkal épültek be.



A relatív alacsony közcélú, közhasználatú zöldterület-hányadot a belterületen jól ellensúlyozzák a laza beépítésű lakóterületek **kertjei**. Sajnálatosan kevés a fa az utcákban.



A település zöldterületi elemei: a sportpálya, „Elek”-domb, temető, **játszóterek**, **Újszülöttek ligete**, parkoló.



Csajágot erdősávokkal tagolt **mezőgazdasági** művelésű területek veszik körül.



A **Makra-völgy**ben kisebb birtokokon gyümölcs- és szőlőtermelés folyik. A dombok, völgyek ölelésében csak néhány – valószínű, hogy engedély nélkül - létesített gazdasági épületet találunk.



3. Örökségünk, a településképi szempontból meghatározó építészeti, műemléki, táji és természeti értékek, településképi jellemzők

3.1. Építészeti értékek

- **Református templom** (Kossuth L. u. - Szabadság u. sarok)

Műemléki védelem alatt áll

A templomot Árpád-kori templom maradványaira 1806. május 23-án kezdték el adományokból felépíteni. Az építkezéssel 1808. december 24-én végeztek.

Felszentelésére 1810. november 18-án került sor. A torony magassága 30 méter, hossza 29 méter, szélessége 14,6 méter. A tetőzet faszindelyes. A tetőzet felújítására 2014-ben a Darányi Ignác Terv keretében Európai Unió forrásból került sor.



- **Római katolikus kápolna** (Kossuth L. u. - Sport u. sarok)

A XVIII. századig Csajág lakosságának többségét reformátusok alkották. Később szivárogtak be a faluba más felekezetűek, elsősorban az idénymunkások, mezőgazdasági munkát vállalók, cselédek és azok családtagjaik alkották a katolikusok csoportját.

A plébánia mai épülete 1926-ban készült el, mint a katolikus vallású gyermekek tanítását szolgáló elemi népiskola. A 9×6 méteres iskolakápolnát oltárfülkével és sekrestyével látták el, és Jézus Szíve tiszteletére szentelték fel. Ezt követően a katolikus vallású gyermekek nemcsak saját iskolába járhattak, hanem a helyben lévő imaházban a szülőkkel együtt vallásukat is gyakorolhatták. Az 1948-ban végrehajtott államosítás után az 1985-ben

bekövetkezett földrengésig a kápolna iskolában állami általános iskolai tanítás volt. 1985 után az iskola üresen állt, csak a tanítólakást használta a helybeli pedagógus.



A rendszerváltás után az épület visszakerült a római katolikus egyház tulajdonába, de állaga egyre jobban lepusztult, gazdátlanul, elhagyatottan állt. 2003 júliusában az épület belső részét helyreállították, azóta újra kápolnaként használják a katolikus hívek. 2014-ben a Berhida Római Katolikus Plébánia az Európai Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Alapból elnyert támogatással teljesen felújította.

- **Zsidó temető** (Makrai út és a megszüntetett vasútvonal kereszteződésénél)



A XIX. század közepén Csajágon a zsidók lélekszáma meghaladta a 100 főt. Csajág izraelita lakói a Balatonfőkajári Izraelita Anyakönyvi Kerülethez tartoztak. A csajági izraelita hitközség zsinagógával is rendelkezett a faluban, mely a XX. század elején már romokban volt nyomait már nem láthatjuk. A mai általános iskola nyugati oldalán állt. A településen élő zsidok jelentős lélekszámára utal az a tény is, hogy még ma is létezik a csajági zsidótemető. Sajnos a sírkövek többsége a II. világháború alatt az itteni hadműveletek során megsérült és a kialakuló zsidógyűlölet miatt sokat meg is gyaláztak. Megóvásukra csak minimális intézkedés történt. Rendszeres fűnyírással jelen állapotában sikerül fenntartani.

- **Falumúzeum (Posta u.)**



A közel 150 éves épület először a pásztorok, kanászok szálláshelyéül szolgált, mellette bikaistállók voltak, ahol az állatokat tartották. A téeszésítés után az ilyen jellegű állattartás megszűnt és az épületben pékséget hoztak létre. Kemencét építettek és ott süttötték a kenyeret.

1960-as években Pártház lett.

Az épület a mai formáját a 2013-ban elvégzett felújítás során nyerte el. A házban kapott helyet a Falumúzeum, aminek első enteriőr kiállítása az XIX. sz. második felének paraszti világát mutatja be.



Emléktáblák, emlékművek

I. világháború hősi áldozatainak emléktáblája (Református templom bejáratának jobb oldalán)



A háborúba bevonuló katonák hiányát nemcsak a családok, de a gazdaság is megérezte. A harcokban sokan megsebesültek vagy fogságba estek és évekig nem tértek haza és a harcok sok emberi áldozatot is szedtek. A hősi halált halt katonák az olasz és az orosz fronton veszítették életüket. A település 42 hősi halottat gyászol. Az ő emlékükre 1933. október 22-én avattak emlékművet, mely a Református templom bejáratának jobb oldalán található.

II. világháború hősi áldozatainak emléktáblája (Református templom bejáratának bal oldalán)

A második világháború további áldozatokat követelt úgy katonákat, mint polgári személyeket. Két zsidó családot /9 főt/ az auschwitz-i haláltáborba internáltak, közülük csupán ketten tértek haza. A fronton harcoló katonák közül 15-en hősi halált haltak. A csajági polgári személyek közül hadműveleti harcok során 13-an veszítették életüket, köztük két levante. Egy fő pedig a francia idegenlégió katonájaként hunyt el. A II. világháború áldozatainak szintén a református templom falán helyeztek el emléktáblát. 1944. december 6-tól 1945. március 22-ig állt itt a front, az ún. Margit-vonal, harcai igen sok pusztítást, szenvedést okoztak.



Milleniumi emlékmű (1999)



Erzsébet kert (2001)



Árpád apánk (1996)



'56-os kopjafa (2007)



3.2. Természeti, táji értékek

A Csajágot hosszában végig kísérő **Bürkös-réti patak** természeti szépségét az itt lakók a mindennapi életben lehet, hogy észre sem veszik, pedig a hétköznapi csodái közé sorolhatjuk, melyek mellett sokan csak úgy elmennek, de aki képes nyitott szemmel járni, annak gazdagodik a lelke.



A manapság ritkaságnak számító **golyafészek** is, mellyel a település rendelkezik, szép példája a természet és az épített környezet együttélésének. Büszkeséggel és kíváncsisággal tölti el az itt élőket, ha a kis golyák gyűrűzésére kerül sor.





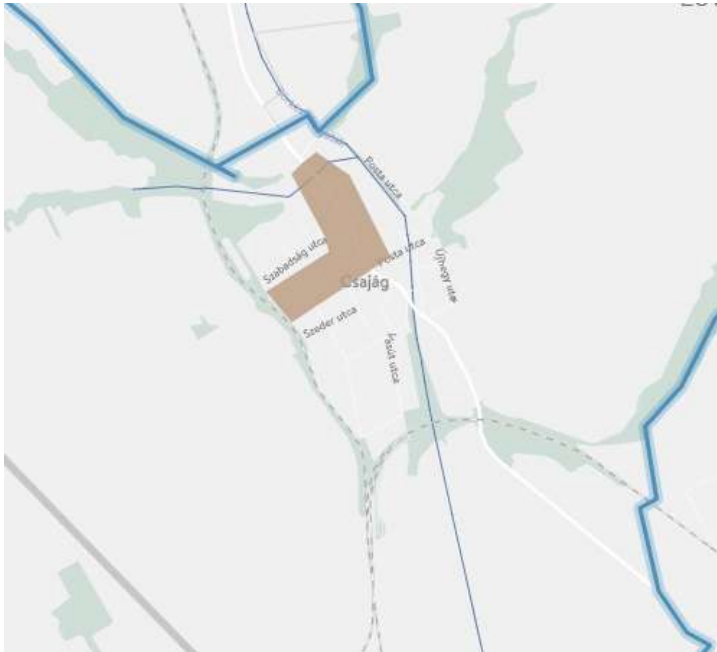
Makra völgy (Tájképvédelmi terület)

A Sport utca nyugati folytatásában egy erdősávval övezett földúton jutunk ki oda, ahol még folyik a kisbirtokos szőlő- és földművelés. A dombok és völgyek, az erdők és tisztások változatossága körülöleli az arrajárót. Csak pár lépést kell tenni és a természetbe érünk. Gazdag az állatvilága, ha engedi megpillanthatjuk, hallhatjuk tagjait.



4. Településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek lehatárolása, a településképi, arculati jellemzők és településkarakter bemutatásával

4.1. „Ősi” településrész a Kossuth L. utca északi részének északkeleti oldala



A terület jellegzetessége: Az egyutcás településrész, a Csajágon áthaladó főközlekedési út, (Kossuth u.) és Petőfi Sándor utca mentén található. A történelmi településszerkezet, település mag, a főút mentén érintetlenül megmaradt, a valamikori határ a mai Petőfi Sándor utca vonalában volt. A településrész jellegzetesen falusi képet mutat, még napjainkban is. Őrzi az ősi szalagtelkes építkezési módot és a jellegzetes épületeket.

A telek: hosszú, keskeny telkek az oldalhatáron elhelyezkedő 5-7 m szélességű lakóházakkal, melyek oromzatukkal fordulnak az utca felé és jó ritmusú, kiegyensúlyozott, de mégis karakteres, úgynevezett fésűs beépítésű utcaképet eredményeznek. A házak többsége még őrzi a régi hosszházas rendszert.

Jellemzően itt is tapasztalható a 60-as 70-es évek átalakítási hulláma, mellyel az utcai homlokzaton megjelenő addigi két kisablak helyett egy nagy, két-három osztású ablakot helyeztek el. Szintén beépítésre kerültek az addigi tornácok. A beékelődött épületek kilógnak a sorból, ugyanakkor magasságukkal belesimulnak az utcakép ritmusába. Az esetleges épület bontásokat követően, az elbontott épületek helyére a kor településidegen kockaházai kerültek (mint oly sok helyen az ország területén). Szerencsére csak kevés számú ilyen magassági szintes épület rontja az utcaképet.

A telek beépítése és az épületek elhelyezkedése:

Oldalhatáron álló, keskeny homlokzatú soros beépítés dominál. A hosszházas elrendezés folytán a gazdasági épületeket a lakóház mögé építették, az épület folytatásaként azonos oldalra.

Az épülettömeg gerince az utcára általában merőleges, tetőhajlás $\sim 40^\circ$. A tetőhéjzat szürke színű azbesztpala, ritkábban vörösszínű kerámia cserép. Az épületek vakoltak, jellemzően fehér színűek, de találunk homok, illetve sárga színű régi épületet. Jellemzően megtalálható a régi épületek egy-egy oszlopos íves tornácos eleme. Ezek a tornácok, az udvar felé a hossz tengellyel párhuzamosak oszloposak, melyek jellemzően falazottak, általában mellvéddel.



Az utcai kerítésekre jellemző a falazott, vakolt oszlopok közötti díszes kovácsoltvas elemek, vagy fából készült lécezés.

Középületek: A területen található a település nevezetes középületei, a református templom, a katolikus kápolna, önkormányzati hivatal, kultúrház, óvoda.

Közterületek: A terület a települést átszelő 7207. sz. állami mellékút és az önkormányzati tulajdonú Petőfi Sándor utca mentén található. Az utak mindkét oldalán minimális a zöldfelületi rész. Az utcák délnyugati oldalán a csapadékvíz elvezetése nyílt árokban történik. A közlekedési felületek közül a járdák rendezettek, felújítottak, a Petőfi Sándor utca útburkolata felújításra szorul.

4.2. Falusias beépítésű lakóterületek az „ősi” településrészen kívüli belterületi településrész



A terület: Az „ősi” településrészen kívül nem találunk viszonylag homogén, jellegzetes, településképi szempontból értékes területeket. A meglévő hagyományos épületek és a 30-40 éves épületek keveredését láthatjuk Csajág egész területén.

A településen megjelenő új és felújított épületek arányaikban, nyílászáróinak elrendezésében, anyaghasználatukban, színeikben megmaradtak a régi korok jellemzőinél.





A telek beépítése és az épületek elhelyezkedése:

A telkek viszonylag nagy méretűek, jellemzően oldalhatáros beépítésűek.

Utcai kerítések, kertek.

A pillérek falazottak, néha kovácsoltvas, de inkább fabetétekkel kerültek kivitelezésre.



Az **első udvarok** ápoltak, karbantartottak, virágoskertekkel, fenyőkkel, tujákkal, díszfákkal tarkítottak. Egyre kevesebb, de még jellemzően akad olyan ingatlan, ahol a telek hátsó részét művelik. Az első udvart egy kerítéssel választják el a konyhakerttől.



A közterületek zöme gondozott, virágokkal – kevés kivétellel – csak virágládákban találkozhatunk. Díszfákat, cserjéket keveset látunk.

4. 3. Makra völgy



A terület: A múlt században a Makra a településhez tartozó külterületi lakóhely volt. Ma már csak egy épületet laknak állandóan. Kisebb-nagyobb földrészletek sora található itt, melyeken még ma is folyik a szőlő- és gyümölcsstermesztés, a földművelés. A gyümölcs zömében sárga és őszibarack.

A telek beépítés és az épületek elhelyezkedése:

A meglévő épületek nem mutatnak rendezettséget. Inkább a szükség miatt építették, bővítették azokat és esztétikai értékük nincsen. Engedéllyel egyik sem rendelkezik.



Kerítés: Érdekeség, hogy sok helyen hiányzik a kerítés, illetve, ha van, akkor az drótfonat.



5. A településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlások

5.1 Építéssel kapcsolatos szabályok

A jövőben a meglévő épületállomány felújítása, átépítése és bővítése, esztétikai felújítása, valamint a kerítések átalakítása várható, valamint a még foghíjas üres telkek épülnek be.

Ugyanakkor várhatóan a település keleti részén beépítésre kerül egy új terület. Jelenleg a rendezési terv módosítása zajlik.

Őrizzük meg értékeinket!

Építészeti minőség:

- *Ismerjük meg választott lakóhelyünk értékeit és ahhoz igazodva alakítsuk ki új házunkat! Ha régit vásárolunk, fontoljuk meg, milyen módon lehet értékeit legmesszebben megőrizni.*
- *Használjunk minőségi építőanyagokat! Kerüljük a nem természetes anyagokat, az imitáló „mű” anyagokat, burkolatokat! Részesítsük előnyben a településen hagyományosan használt építőanyagokat.*
- *Fontos a jó építész tervező és kivitelező alkalmazása, aki a saját igényeinket figyelembe véve a környezetéhez illeszkedő házat tervez, illetve kivitelez. Ismerjük meg a környék jó házait és tervezőit.*
- *Már telekvásárlás előtt érdemes építész, főépítész segítségét kérni. Érdemes a kiszemelt telek adottságait (beépítési előírások, tájolás, közművesítettség, stb.) még a megvásárlás előtt tisztázni, nehogy a tervezéskor derüljön ki, hogy a megálmodott épületet nem, vagy csak erős kompromisszumok árán lehet megvalósítani.*
- *Az építés során a mértéktartás és az igényesség domináljon. Törekedjünk az egyszerű, tiszta formák alkalmazására! Kerüljük a bonyolult formákat, szerkezeteket.*

Telepítés – általános elvek

- *Vegyük figyelembe a telek adottságait, a terepviszonyokat. A házat illesszük a terephez és ne a terepet a házhoz!*
- *A szomszédos épületek és a saját benapozásunkra legyünk figyelemmel!*
- *Figyeljünk a szomszédos épületekre, ne károsítsuk azokat!*
- *Vegyük figyelembe a meglévő növényzetet, fákat, telken esetlegesen meglévő értékes épületeket!*
- *Vegyük figyelembe az utcában általánosan kialakult előkert méreteket és alkalmazkodjunk hozzá!*
- *Épületet úgy helyezzük el, hogy a telken belül egybefüggő zöldfelület alakulhasson ki!*

5.2. A település teljes belterületére vonatkozó ajánlások

Nyílászárók: felújítás esetén a műanyag és a fa szerkezetű nyílászárók is használhatók.

Tetőfedés anyaga kerámia, vagy betoncserép legyen. A bitumenes zsindely megjelenése és látványa nem előnyös a településkép szempontjából, és tájidegen is. Óvjuk környezetünket! A bitumenes zsindelylemez anyaga veszélyes hulladék. A szintén veszélyes hulladékként kezelt azbeszt palára való felragasztása sem műszakilag, sem településképileg nem kívánatos! Aránylag nagy számú épület van fedve régi szürke szabványpalával. Ha ezeket lecseréljük, és a tetőszerkezet nem alkalmas a cserép súlyának fogadására, alkalmazzunk olyan cserepes lemezt, melynek felülete, és megjelenése hasonlít a cseréppel fedett tetőkhöz. Műanyag hullámlemez, bármilyen ipari jellegű, előregyártott fémlemezfedő rendszert, alumínium trapézlemez vagy bitumenes zsindelyt új tetőhéjalásként javasoljuk kerülni!

A héjazat színeként elsősorban a vörös és vöröses barna árnyalatokat válasszunk! Továbbá csak a szürke, a homokszín, agyag szín és ezek árnyalatai, illetve természetes építőanyagok (természetes pala, nád, fazzsindely) használata esetén, azok természetes színei javasoltak.

Tetőforma, -hajlásszög: Az utca hangulatát a tetőformák hasonlósága is befolyásolja. Épületünk tetőhajlásszögét és tetőformáját a kialakult állapotnak megfelelően válasszuk meg, hogy a meglévő utcaképbe illeszkedjen az új épületünk! Nem ajánljuk a manzárdtető alkalmazását! Az utcaképet és udvarunk hangulatát a melléképületek, kiszolgáló épületek megjelenése is jelentősen befolyásolja. A melléképületek tetőhajlásszöge legtöbbször a főépületével megegyező vagy azzal harmonizáló legyen!



Illeszkedjünk az utca házainak tetőformájához!

Homlokzat: Javasoljuk, hogy a pasztell – sárgás, okker, barnás, zöld, szürke – színeket és ezek világos árnyalatait használjunk a homlokzatok színezésére. A sötétebb árnyalatok és színek a homlokzati dekoráció színe legyen. Kerüljük a vörös, kék, lila színeket és árnyalataikat! Faburkolat, faszerkezet esetén a barna és zöld szín valamint annak árnyalatai is alkalmazhatók. Kerüljük a harsány, élénk és nagyon sötét, erős tónusú színeket a homlokzat színezésekor! Alkalmazzunk nagy vakolt falfelületeket és természetes anyagokat a homlokzatokon! Megfelelő építészeti minőség és különleges funkció esetén használható látszó beton is! Kerüljük a csempe jellegű burkolatokat, akkor se alkalmazzuk, ha azok természetes kő anyagúak!



Ne használjunk harsány, elütő színeket!

Kerítés: Ajánlásunk a meglévő és újonnan épülő kerítésekre egyaránt vonatkoznak! Igyekezzünk az épülettel harmonizáló kerítést építeni. Kerüljük a magas 1,60 m-t meghaladó tömör falazott felületeket. Használjunk természetes anyagokat. A látszó elemes kerítés csak akkor szép, ha egyöntetűen jelenik meg az utcaképben. A nagy és kiskaput igyekezzünk egymás mellett elhelyezni. A kerítés és az épület anyag- és színhasználata legyen összhangban! Lejtős terepen a lejtőhöz igazodva lépcsőzzük a kerítés lábazatát, kövessük a domborzatot!



Kertek: Szerencsére szép számmal találunk rendezett, ápoltság, karbantartott ingatlan a település területén. Egyértelmű, hogy a nap mint-nap „használt” udvar nem lehet parkosított. A használat meglátja egy telken. De fontos a használatnak látszani? Szorítsuk a gazdaságot a kert hátsó részébe – van ott hely elég. Legyen az elsőkert is, és így az épület is ápoltság, szemnek tetsző. Lehetőség szerint tájhonos növényeket ültessünk! A gondozott, ápoltság ház és udvar kellemes látványt nyújt nem csak az utcán sétálóknak, de az ingatlan tulajdonosának is.

- Olyan kertet tervezzünk, amely élővilágot vonz, így növelve a környezetünkben élő fajok életterét.
- Betegségekkel szemben ellenálló növényfajtákat telepítsünk, mert a permetezés így is súlyos terhelést jelent a környezetre.
- Úgy tervezzük meg a kertet és telepítsük a növényeket, hogy az segítse az épületünk tájba illesztését.
- Ügyeljünk a meglévő fák megővására.
- Kerüljük az örökzöldek túlsúlyát
- A burkolt felületek arányát igyekezzünk minél kisebbre venni.
- A gyepszint mellett azonos súllyal jelenjen meg a fa- és cserjeszint.
- Az utcafrontra se ültessünk tájidegen növényeket és egzotikus fajokat.
- Bátran alakítsunk ki haszonkerti területrészt, a történetileg kialakult zöltség – és gyümölcsfajokat természetesen



Épületmagasság: Az épületek magassága közel azonos. A falusias arculat megőrzéséhez ezen adottság megőrzése fontos cél. Ne építsünk a környező beépítettségétől jelentősen eltérő magasságú épületeket!



Illeszkedjünk a környéken kialakult épületmagassághoz!

Cégérek, reklámhordozók: A település területén szerencsére, kevés óriásplakátot, és kisebb reklámfelületet találunk. A jövőben sem lenne szerencsés a nagyfelületű fém anyagú hirdető és reklámtáblák kihelyezése. Az ingatlanokra bejelentett gazdasági tevékenységeket hirdető tábla elhelyezhető lehet az ingatlan kerítésén vagy az épület utcai homlokzatán. Fontos, hogy igényes, az épülethez és környezetéhez illeszkedő cégéreket és reklámhordozókat helyezzünk el. Ezért az legyen:

- anyagában és színében az épülethez illeszkedő
- a homlokzatok vízszintes és függőleges tagolásához illeszkedő
- látványterv alapján készülő
- egyedi és kreatív
- megvilágított (és nem világító)
- ötletes
- a reklámozott tevékenységre utaló, ahhoz igazodó
- fontos, lényegi információt közlő
- konkrét terméket nem tartalmazó.



Közterületek, parkok növényzete: Alapvető szempont, hogy a területen honos növényfajokkal, fákkal és cserjékkel létesüljenek közterületek, közparkok. A lágyszárúak, virágok a kezelt park jellegét- a fák és a bokrok nagyszámú alkalmazása esetén - kevésbé határozzák meg. Itt kevésbé fontos a honos fajok alkalmazása, inkább a zöldfelületek karaktere határozza meg a kiválasztásukat.

Fafajok közül: kislevelű hársliget, vadgesztenye, molyhos tölgy, kocsánytalan tölgy, madárberkenye, mandula, cseresznye, mezei juhar

Cserjék: kecskerágó, madárbirs, cserszömörce, kökény, veresgyűrűs som, közönséges fagyal, mogyoró, orgona, aranyeső

Közterületek, járdák, utak, parkok A kedvező településképp egyik feltétele, hogy közterületeink rendezettek legyenek. A rendezettség érzését segíti, ha a különböző felületeket (járda, út, parkoló, zöldfelület) határozott vonalak, például szegélykövek, burkolatváltások választják el egymástól. Ezek a vonalas elemek vezetik a tekintetet és tagolják a közterületet, ezért harmonikus kialakításukra kiemelt figyelmet kell fordítani. Elsősorban a közterületek minősége határozza meg a hozzánk látogatók településünkről kialakított képét.

Fontos, hogy csak a környezet arculatához illeszkedő közterületi tájékoztató- és információs táblák, utcabútorok és egyéb köztárgyak létesüljenek.

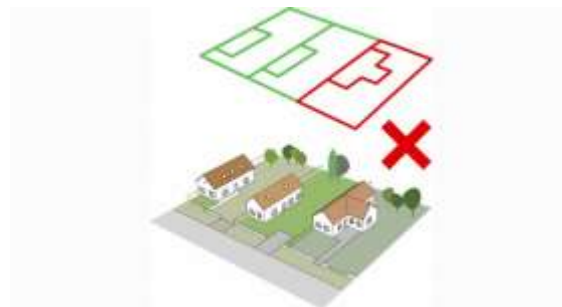
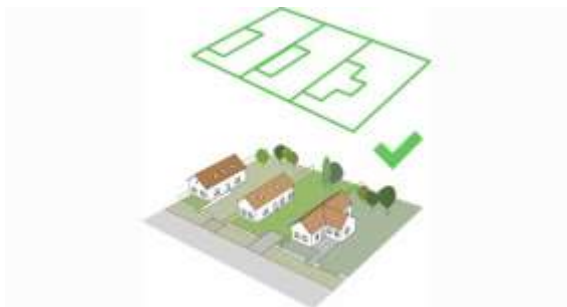
6. Részletes ajánlások, eltérő karakterű területeként

6.1. „Ősi” településrész

Csajágon megmaradt ősi utcaképet a kis tömegű, keskeny házak ritmusa határozza meg. Ez a harmonikus ritmus az építészeti karakterének alapja, melyhez minden esetben igazodni szükséges. Modern építészeti megoldások esetén is érzékenyen kell reagálni a kialakult épített környezetre, módot kell találni arra, hogy ne zavarjuk meg a kialakult nyugodt településképet.

Telepítés, telek beépítése

A kialakult telekstruktúra az oldalhatáron álló beépítést indokolja, hiszen az apró, keskeny telkek optimális kihasználása és a szomszédos épülettől való megfelelő távolság tartása csak így lehetséges. Az oldalhatáron álló házak utcavonalra való telepítése is történeti hagyomány, de azokban az utcákban, ahol az épületek előkerttel épültek, a kialakult beépítési vonalhoz igazodva építsünk házat.



Hagyományos arányokhoz igazodjunk!

Épülettömegek

A tradicionális épületek keskenyek, egy traktusúak, földszintesek. Tanulmányozzuk a régi házak arányait és tömegformálását, s új épület építéskor vagy meglévő épület átépítéskor alkalmazkodjunk hozzájuk! Természetesen a mai kor igényeinek megfelelően építhetünk tetőtér beépítéses vagy emeletes épületrészeket is, de ezt mindig a kedvező utcakép megtartásának vagy kialakításának igényével tesszük. Erre megoldást jelenthet a meglévő tradicionális épület homlokvonalától visszahúzott keresztszárny építése, de csak az utcaképet már nem befolyásoló távolságban.

Épületmagasság

Új vagy átalakított épületünk magassága a meglévő épületekhez, az utcaképhez igazodó legyen.



Kerüljük a magas épülettömeget!

Tetőhajlásszög és tetőforma

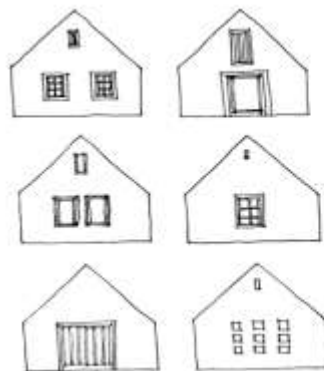
A tradicionálisan alkalmazott tetőhajlásszög 37-45°, az épületek telepítése mellett ez a legmeghatározóbb építészeti karakter, melyhez igazodni szükséges.



37-45 fok közötti hajlásszögű tetőt építsünk!

Utcai homlokzat

Az utcai homlokzaton ne legyen erkély, loggia, garázskapu! Új lakóház építése esetén eltérhetünk a hagyományos nyílászáró méretektől, de törekedjünk az áttört és tömör homlokzatfelületek egyensúlyára, kerüljük a túl nagy üvegfelületeket! Őrizzük meg az ormfalon az egykori padlásszellőzőket, legfeljebb azokkal azonos méretű ablakokat építsünk be. Házunk utcai homlokzata mindig ormfalas kialakítású legyen. Kontyolt tetőt (kivéve csonkakonty) és utcával párhuzamos tetőgerincű utcai homlokzatot ne létesítsünk, keresztszárnyat csak az utcai homlokzattól visszahúzva építsünk!



Figyeljünk a jó arányban elhelyezett nyílászárókra, tetőablakokra!

Tetőtér beépítés

Tetőtér beépítés esetén a tetőablak formája és mérete legyen mértéktartó, kerüljük a bonyolult, összetett kiemeléseket. Tetőtéri ablakok esetében a tetősík ablak, a négyszögletes kiemelés, vagy a harcsaszáj forma támogatható.

Nyílászárók

A nyílászárók igényes kialakítása döntő befolyással van házunk megjelenésére. Fontosak a jó arányok, az igényes anyaghasználat és az árnyékolás esztétikus megoldása. Kerüljük a nagyméretű, osztás nélküli ablakok használatát. Bátran alkalmazzunk zsalugátert tradicionális formában vagy újragondolva, az épület karakteréhez illeszkedően. Külső tokos redőnyt ne alkalmazzunk!

Anyaghasználat

Alkalmazzunk nagy vakolt felületeket! Kerüljük a csempe jellegű burkolatokat, akkor se alkalmazzuk, ha azok természetes kő anyagúak! A tetőhéjalás égetett cserép, betoncserép, természetes anyagú palafedés, azbesztmentes műpala fedés, nád- vagy kévefedés legyen. Műanyag hullámlemez, alumínium trapézlemez, bitumenes zsindely (új épület építése esetén), hullámpala alkalmazása a melléképületeken is kerülendő!

Kerítések

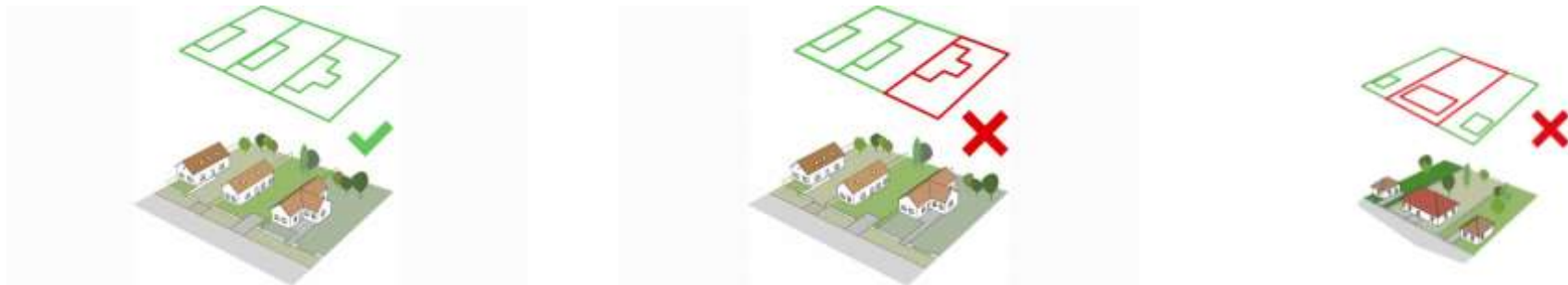
A település falusias lakó területén az áttört kerítések kívánatosak, tömör és nem átlátható megoldások nem elfogadhatóak. Az áttört kerítések nádszövettel való zárása nem megfelelő.



6.2. Falusias településrész

Telepítés

Az utcaképet az épületek elhelyezkedése alapvetően meghatározza. Az épületállomány változatossága ellenére a telepítés utcánként általában azonos. Az azonos előkerttel rendelkező épületek sora rendezettséget mutat. Az előkert vonalával illeszkedjünk az utcában kialakult általánoshoz! Ha mégsem alakult ki az utcában egységes előkert, akkor az épület telepítésekor vegyük figyelembe azt is, hogy a szomszédos ingatlan kilátási, rálátási viszonyait lehetőség szerint ne rontsuk!



Tetőforma, tetőhajlásszög

A falusias lakó településrészen a klasszikus magastető az általános, de alacsony hajlásszögű tetővel épült házak is előfordulnak. Lapostetős épület a településen nem jellemző. Magastetős kialakítás esetén a hagyományos 30-45° közötti hajlásszöget választjuk, hogy a hagyományoshoz igazodjunk! Ha egy utcában egységes tetőhajlásszöggel és formával épültek a házak, akkor ehhez szükséges igazodni.



Épületmagasság, kilátás-rálátás

Az új épületek magassága se térjen el a településrészen megszokottól! Az egyes épületrészek magasságának megválasztásakor vegyük figyelembe a környező házak kilátási- és rálátási viszonyait, igyekezzük megővni a már megépült házak panorámáját!

Épülettömeg, tetőforma

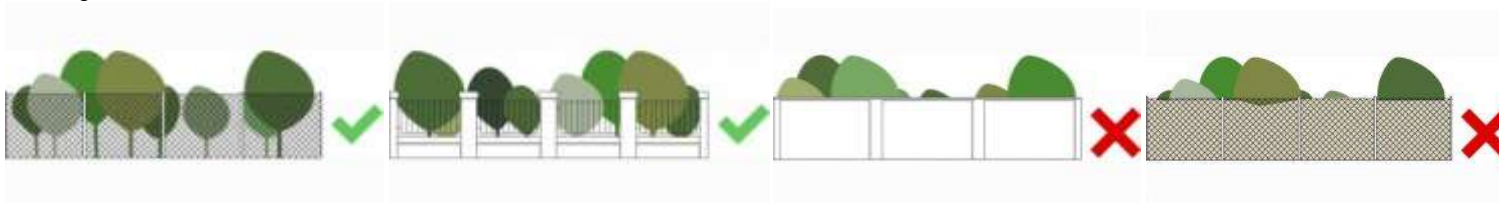
A kevesebb néha több! Egyszerű, tiszta formákra, átgondolt és visszafogott épülettömegekre és az ezzel együttjáró egyszerű tetőformákra törekedjünk!

Ablakok, ajtók, nyílások

Az épületek megjelenését és hangulatát a nyílászárók nagyban befolyásolják. A régi épületek felújításánál kövessük a hagyományos ablakosztást, igazodjunk annak karakteréhez! Lehetőség szerint fa vagy fa hatású nyílászárót használjunk! Árnyékolásra zsalugátert alkalmazzunk, redőnyt csak rejtett tokos kivitelben építsünk be!

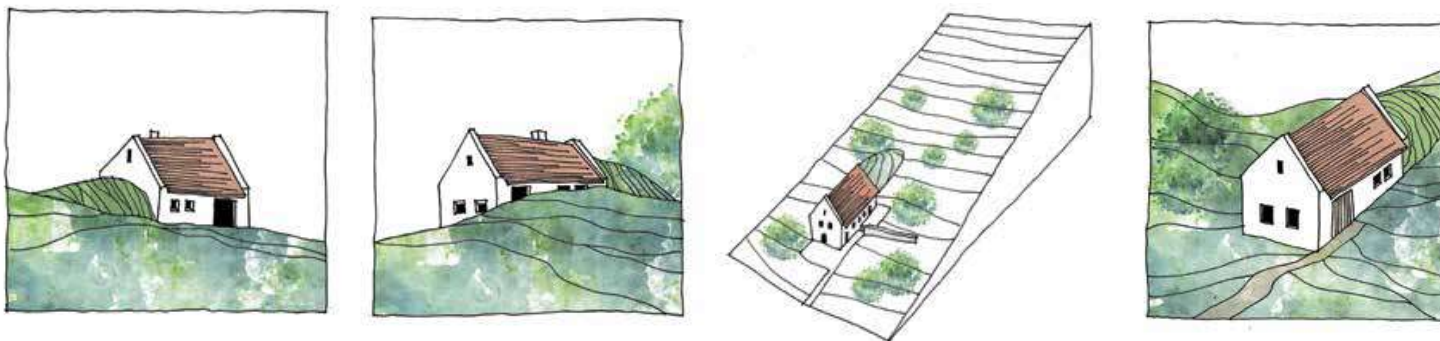
Kerítések

A település falusias lakó területén az áttört kerítések kívánatosak, tömör és nem átlátható megoldások nem elfogadhatóak. Az áttört kerítések nádszövettel való zárása nem megfelelő.



6.3. Makra völgy

Erre a területre nem lakó- és üdülő területként, hanem elsősorban szőlő- és gyümölcstermesztésre alkalmas területként tekintünk, s elsősorban az ehhez kapcsolódó gazdasági épületek jelenjenek meg a tájban.



Telepítés

A feltáruló kedvező látvány érdekében fontos, hogy a prэшázak, gazdasági épületek a szintvonalra merőlegesen kerüljenek elhelyezésre, oromfallal a völgy felé fordulva. Az épületet úgy helyezzük el, hogy tereprendezésre lehetőség szerint ne legyen szükség! A prэшázat illesszük a terepre, a pincerészt süllyesszük a térszint alá!

Épülettömegek

A zártkertek tradicionális épületei keskenyek, egy traktusúak, földszintesek voltak. Tanulmányozzuk a régi házak arányait és tömegformálását, s új épület építésekor vagy meglévő épület átépítésekor alkalmazkodjunk hozzájuk!



igen



nem

Kerítés

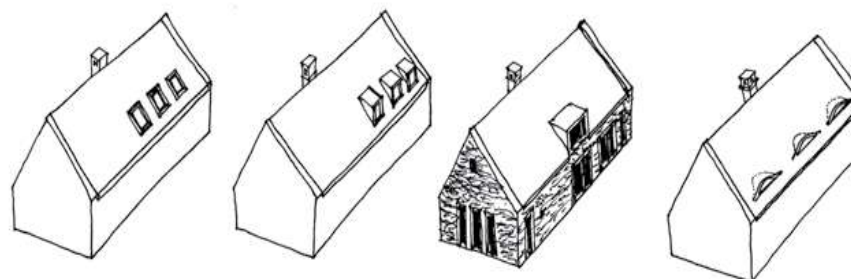
Kizárólag lábazat nélküli, drótfonatos kerítést, vadvédelmi hálót illetve termésköböl szárazon rakott támfalat és kerítést építsünk!

Tetőhajlásszög és tetőforma

Kizárólag magastetős épületet építsünk 37° és 42° közötti tetőhajlásszöggel, fő tömegét tekintve lejtő irányú tetőgerinccel. Nád fedés esetén a $42-45^\circ$ -os tetőhajlásszöget is alkalmazhatunk. Ne alkalmazzunk kontyolt tetőt (csonkakonty kivételével)! Tetőtérbeépítés esetén a tetőablak formája és mérete legyen mértéktartó, kerüljük a bonyolult, összetett kiemeléseket. Tetőtéri ablakok esetében a tetősík ablak, a négyszögletes kiemelés vagy a harcsaszáj forma támogatható.



37-42 fok közötti hajlásszögű tetőt építsünk!



igen

nem

igen

igen

Anyag- és színhasználat

A fehérre meszelt vakolt felület szép homlokzatot eredményez. Kerüljük a teljes homlokzatot befedő fa burkolat alkalmazását! A vakolt felületek kizárólag fehér vagy szürkével, sárgával tört fehérek legyenek. Alkalmazzunk szalagkeretes festésmódot! A tetőhéjalás természetes anyagú és színű égettcserép-, azbesztmentes műpala, terméspala- vagy nádfedés legyen. Épületrészek korcolt lemezfedése is támogatható!

7. Mai jó példák

Lakóházak - „ősi” és falusias lakóterület településrész



A településen zömében a meglévő, régi épületek felújítása történik. Az anyaghasználat és színvilág tekintetében törekedjünk az összhang megteremtésére, tiszteljük a hagyományos épületeink meglévő formavilágát, hozott értékeit, ne alkalmazzunk kirívó, tájidegen anyagokat.



Irodalomjegyzék

Simon Gyula: Csajág története