ZALACSÉB

TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV - véleményezési anyag

TARTALOMJEGYZÉK

1. Bevezetés

2. Zalacséb bemutatása, általános településkép, településkarakter

3. Örökségünk

3.1. A település története

3.2. A településszerkezet kialakulása

3.3. Helyi védett építészeti örökség

3.4. Táji és természeti értékek

4. Településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű településrészek Zalacsében

4.1. Korai lakóterület, ófalu

4.2. XX. század második felét követően beépült településrész

4.3. Kertes mezőgazdasági területek

4.4. Gazdasági területek

4.5. Különleges területek

5. Építészeti útmutató, jó példák bemutatása

5.1. Korai lakóterület, ófalu

5.2. XX. század második felét követően beépült településrész

5.3. Kertes mezőgazdasági területek

5.4. Közterületek településképi útmutatója

Impresszum

1

BEVEZETÉS

Zalacséb arculati kézikönyve a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvényben megfogalmazott, a községre jellemző sajátos építészeti jellemzők dokumentálását tartalmazza annak érdekében, hogy rögzítse a község épített környezetének napjainkban létező arculatát, feltérképezze és védelemre javasolja építészetének kiemelkedő, országos védelemmel nem rendelkező örökségét hangsúlyozva, hogy ez az örökség a település identitását hordozza.

E dokumentumnak célja, hogy a település épített környezetéből kiemelje a jellemző építési módokat, építészeti tömegképzést, anyaghasználatot és a községre jellemző egyedi elemeket, kiemelje és megfogalmazza az értékeket. E vizsgálat, valamint a dokumentum lakossági ismertetésének, egyeztetésének és elfogadásának eredményeként az önkormányzat tudatosítani kívánja ezen értékek, a település saját arculatának mibenlétét és fontosságát, melynek következtében az értékekhez történő igazodás szabályai felállíthatók és megkövetelhetők.

Az arculati kézikönyv dokumentuma a község mai életének, építészetén keresztül rendezettségének és minőségének, gazdagságának vagy a szegénységének és a lakosság épített környezetében megnyilvánuló értékrendjének.

Dokumentuma a mai kornak, melyben megjelenik a múlt társadalmának lenyomataként annak még meglévő épített öröksége és korunk ezen örökséghez történő viszonyulása azáltal, hogy annak megtartását a település milyen mértékben fogadja el. E könyv nem csak a múlttal teremt kapcsolatot. Azáltal, hogy a múlt és a jelen építészetének értékeit felmutatja, javaslatot tesz azok védelméről, valamint megfogalmazza ezen értékekhez történő illeszkedés módját, esélyt ad a településnek arra, hogy értéket őrizzen és teremtsen a jövő számára.

E dokumentum az épített környezeten túl rögzíteni kívánja a táji és természeti értékeket összhangban azok országos védettségével. Fel kívánja hívni a figyelmet a település zöldfelületeinek, a közterek növényzetének fontosságára, településképet befolyásoló szerepére. Javaslatot kíván megfogalmazni a táji és természeti értékek védelmére felülvizsgálva, kiegészítve vagy módosítva a község ezzel kapcsolatos, meglévő szabályozását.

2

ZALACSÉB BEMUTATÁSA, ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSKÉP, TELEPÜLÉSKARAKTER

Zalacséb hazánk délnyugati országhatárának közelében, Zala megyében, Zalaegerszegtől 17 km-re, a Zala folyó partján, virágzó mezők, szőlőhegyek, erdők övezte dombon fekszik. Délről határolja a Bajánsenye-Zalaegerszeg vasútvonal, valamint a Zala-folyó völgye. A Zala-völgy északi oldalán a 7411 számú Zalaegerszeg – Zalalövő – Őriszentpéter nyomvonalú országos mellékút mentén fekszik. A település belterülete az országos mellékútra szerveződött, valamint az észak-dél irányú Kossuth Lajos és Béke utcákra. A település déli részén, a Zala-folyó mentén mezőgazdasági területek, rétek, legelöl találhatóak, szántó művelésű területek veszik körbe a beépített területeket, erdőgazdálkodás a belterülettől északra folyik. Egykori zártkerti terület a település észak-nyugati szélén és északon található. Szomszédos települések észak-nyugaton Zalaháshágy, nyugaton Zalalövő, délen Salomvár, keleten Zalaszentgyörgy.

A település közúti megközelítése a már említett 7411 számú országos mellékútról történik Zalaegerszeg, vagy Zalalövő irányából. Vonattal elérhető a Bajánsenye–Zalaegerszeg–Ukk–Boba-vasútvonalon (Zalacséb-Salomvár vasútállomás), mely a település déli részén található.

A község lakónépességének száma 2016. év eleji adat szerint 539 fő, a lakosság vallási hovatartozása szerint 68,5%-ban római katolikus, 1,3 %-ban református, 0,5 %-ban evangélikus. A község közigazgatási területe 9,63 km^2. Közös Önkormányzati Hivatal Zalalövőn működik, melyhez Zalacsében túl Zalaháshágy, Csöde és Keménfa települések tartoznak.

A falu közösségi életének középpontjai évszázadokon át a hagyományos családi összejövetelek voltak. Ezekből az együttlétekből alakultak ki később a XX. század első felében, de főleg 1945 után a tanítók és néhány aktív személy vezetésével az első színjátszó körök és egyletek. A községben tevékenykedett az 1920-as, 1930-as években Lövészegylet, 1945-ig Leventeegylet. A Tűzoltóegyesületről tudjuk, hogy már a 20-as években is működött, de alakulási jegyzőkönyv hivatalosan csak 1934-ben készült. A Római Katolikus Elemi Népiskola az 1874/75-ös tanévben kezdte meg működését 1 tanteremben, 1 tanítóval. Az 1947/48-as tanévtől a népiskola általános iskolává alakult át, a felső tagozatosok ezentúl Salomvárra jártak át a körzeti iskolába. 1976-tól az alsó tagozatot is körzetesítették Salomvárra. Jelenleg is odajárnak a zalacsébi gyerekek. A régi iskola épületében 1976-ban napköziotthonos óvoda nyílt. Az épületet egy újabb teremmel bővítették, így 2 csoportos, 50 kisgyermek befogadására alkalmas intézmény lett.

1947-48-ban működött a községben a Parasztdolgozók Polgári Iskolája, ahol 12 fő tanult. 1947 tavaszán alakult a Kinizsi Sportkör, mely a focicsapattal indult, később sakk-, asztalitenisz- és tekeszakosztállyal bővült. A 40-es évek végén és az 50-es években a futballszakosztály járt az élen, egyszer járási első is volt.

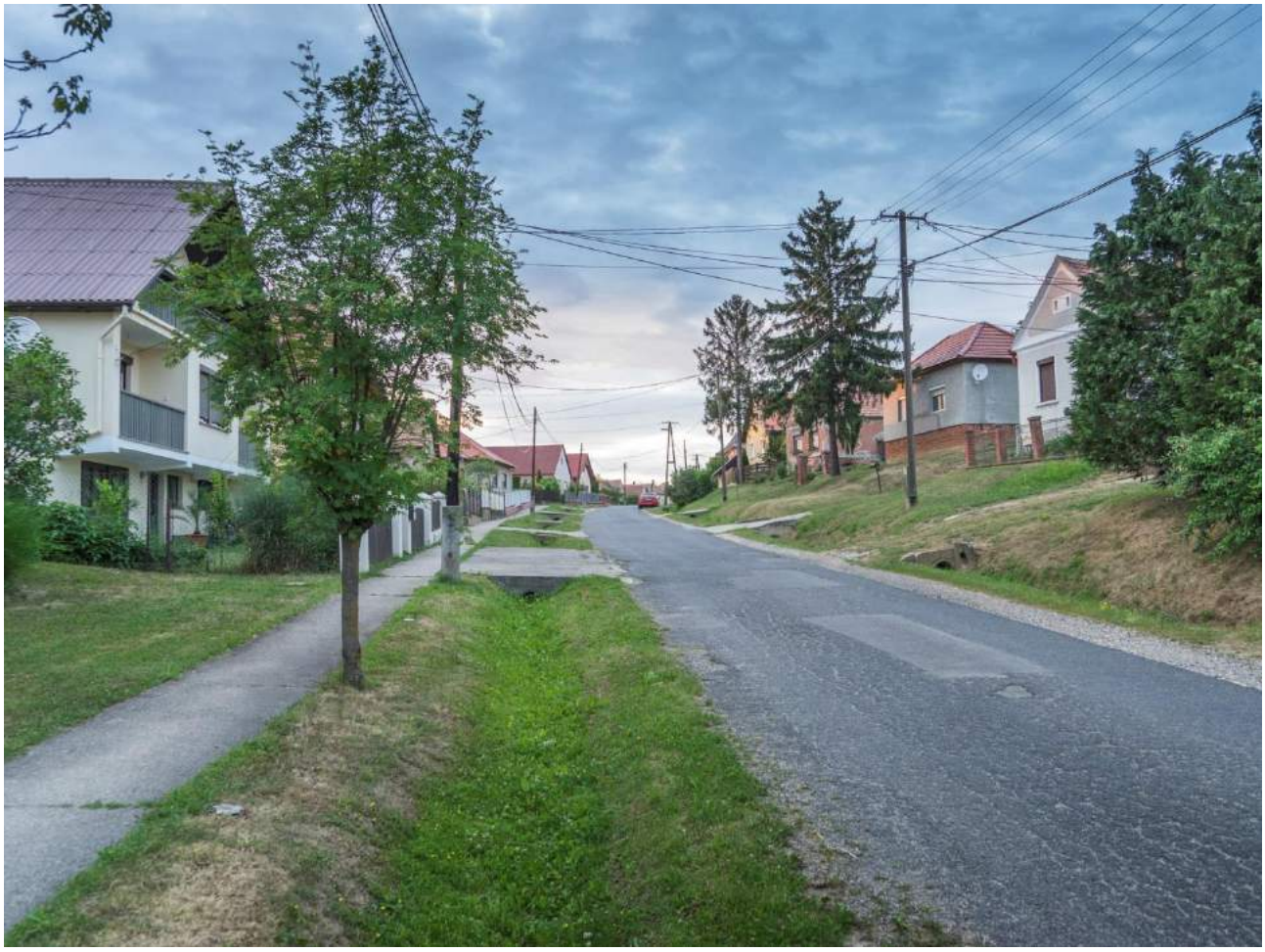
A közművelődésnek az 1968-ban épült, és 1980-ban, majd 2002-ben korszerűsített Kultúrház ad otthont. Itt kapott helyet a közel 3000 kötetes könyvtár, mely jelenleg is a lakosság művelődését szolgálja.

A mai napig fennmaradtak a község határrészeinek ősi nevei: Gyerkásza, Györkefa, Bodóvölgy, Agyag, Gesztenyés (onnan kapta nevét, hogy itt valamikor szelídgesztenye erdő volt), Halastó, Baglásza, Alszéli, Hímesberek, Körtélyes, Nagyrét, Sarjaskert, Románhegy, Öreg-hegy, Kisberek, Bödörfa, Cséb-hegy, Olaji erdő, Tornyos-parag, Rétganajos, Középerdő. Györkefalva, mai nevén Györkefa, Zalacséb külterületeként szerepel, a 14. században még önálló faluként szerepelt. Neve a latin eredetű Georgius személynévből kialakult György név becézett alakjából lett Györkefalva. 1792-ben már mint Györkefa található az írásokban. Jelenleg mindössze két családi ház és egy átalakított vízimalom található a területén. Ez a malom a környék legkorszerűbb vízimalma volt, az 1920-as évektől egészen az államosításig működött özvegy Zsohár Lajosné majd Károlyi István tulajdonában. Később a termelőszövetkezethez került. Napjainkban itt él az év nagy részében Szabolcs Péter szobrászművész és családja.

A Malom-tanya panzió épületegyüttese

A település két fő utcára szerveződik jelenleg. A falusias beépítésű észak-dél irányú Kossuth Lajos utca, mely a déli végén kettéágazik, másik ága a Béke utca. A település másik fő utcája a később kialakult kelet-nyugat irányú Rákóczi Ferenc utca, melynek jellemzően az északi oldala épült be, bár a település nyugati részén az utca déli oldalán is kialakult néhány lakóépület.Tipikus szalagtelkes település, melynek legősibb magja a Kossuth utca, Béke utca és Rákóczi utcák által határolt tömb. A Szabadság utca, Széchenyi utca és a Fenyő utca később, a XX. században alakultak ki. A korábban beépült területeken, a Kossuth és Béke utcában, valamaint a többi észak-dél irányú utcákban az épületek az északi telekhatáron helyezkednek el, míg a kelet-nyugat irányú utcákban a keleti telekhatárokon.

Az épületek előtt jellemzően minimális előkert húzódik, a kerítés az épület előtt végighaladt, az előkert és a kerítés az épületet védi. A település egykori lakóházai egytraktusos 4-6 m traktusszélességű utcafront felé egy szobával néző hosszú házak voltak alacsony lábazattal, utcafronton oromfallal, vagy teljes konttyal. A gazdasági élet fejlődése az 1940-es években hozott a lakóházak építésében változást. A lakóház alaprajza megváltozik, általában L alakú lesz, az utcafrontra két lakószoba kerül. A világháborút követően az 1960-as évektől az előzőekben leírt épülettípus folytatásaként megjelennek az úgynevezett sátortetős házak, magasabb lábazattal, nagyobb épületmélységgel, a korábbi architektúrától idegen két utcafronti szobaablakkal. Karakteres léptékváltás a lakóházak építése során az 1970-es évek közepétől jelentkezik, mikor a két traktusszélességű épületre utcára merőleges nyeregtető kerül emelet vagy tetőér építésével. Ezeknek az épületeknek az utcafronti homlokzata a korábbi beépítési módoktól idegen. A településen kialakult utcaképek mégis egységesek, mivel az épülettömegek, a tetők hajlásszöge és a tetőfedé anyaga általában azonos. Az elmúlt időszakban létrejött épületekkel új utcák alakultak ki.



3

ÖRÖKSÉGÜNK

3.1. A település története

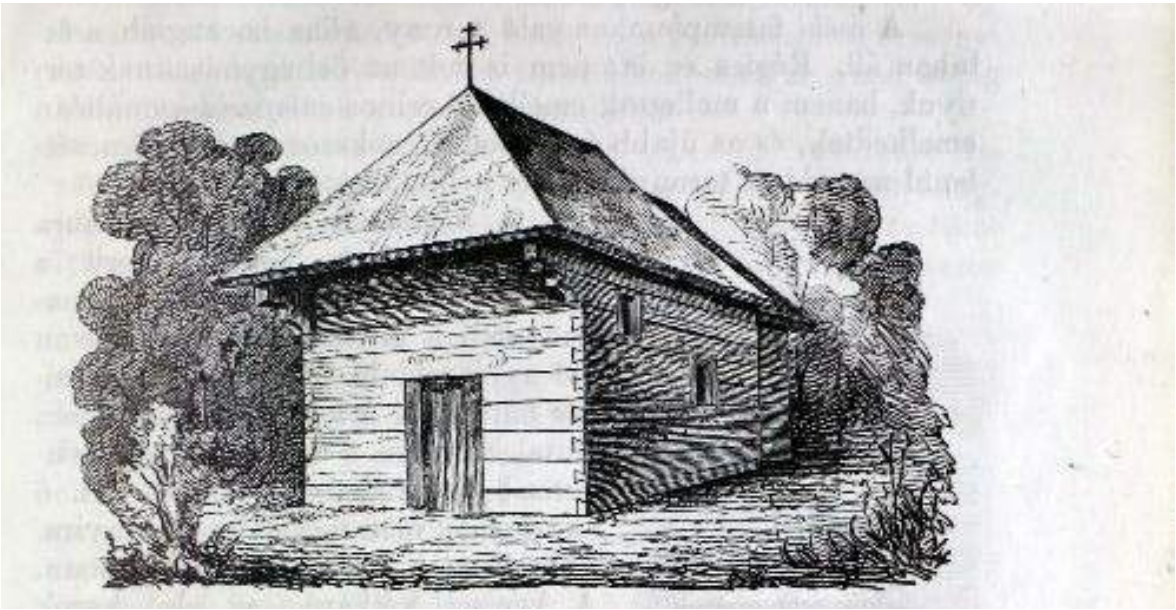
A falu nevét említő első írásos emlék 1246-ból maradt ránk. Ekkor várföld volt. Albeus fia, Rubynus (Rubin) nevű csébi (chebi) várszolga, mint bajvívó és egyéb ügyekben is nagy szolgálatot tett az országnak és a királynak, ezért Csák, zalai ispán, a várjobbágyok közé emelte.

Cséb a zalai vár földje volt. Nevének első írásos említése 1246-ból származik. Egy másik forrás szerint 1328-ban említik, mint Cheb. Magyar személynévből keletkezett, Enyerei Herceg fia Imre fiai kérték a királytól, aki a lakatlan várföldet odaadta adományként. A Harkályról Körmendre vezető úton szedett hídvámot, valamint adóztatta a malmokat is. A család története ezután évszázadokon keresztül összefonódott a falu történetével, később a Pogány nevet használták, előnevüket pedig innen választották.

A falu egyházával először a 14. században találkozhatunk, a század elején készült tizedlajstromokban. Később már csak olyan írásokat találunk, amelyek Zalaszentgyörgy leányegyházaként említik. Lakosság többnyire katolikus vallású volt, de elvétve találunk reformátusokat, evangélikusokat és izraelitákat.

A hódoltság alatt is lakott hely volt. Portyázó török csapatok gyakran megjelentek a faluban és vitték, amit értek. A népesség száma időnként nagyon megfogyott, de nem vált lakatlan, puszta hellyé. A XVIII. században újra benépesült a falu. A falu neve 1908-ig Cséb volt, utána szerepel Zalacséb néven, az 1848 előtti besorolás szerint úrbéres község volt.

A községnek régen boronafalú, szalmatetős temploma volt, mely 1753-ban épült. Rómer Flóris 1863-ban még látta és az Archaeologiai Értesítő 1871-ben megjelent számában részletesen beszámolt az építményről, sőt még rajz is jelent meg róla. A mai Kultúrház helyén állt. A templomhoz tartozott egy harangláb is, amely a falu közepén állt. Erről is található rajz a fent említett kiadványban. A templom mása a zalaegerszegi Skanzenben megtekinthető. A fatemplom tönkremenetele után 1886-1888-ra tehető a jelenlegi kőtemplom elkészülése. Érdekessége, hogy Gál József – a falu szülötte – festette, aki később Amerikában élt és ott is halt meg. 1995 óta két új, ólmozott üvegablak díszíti a templomot.



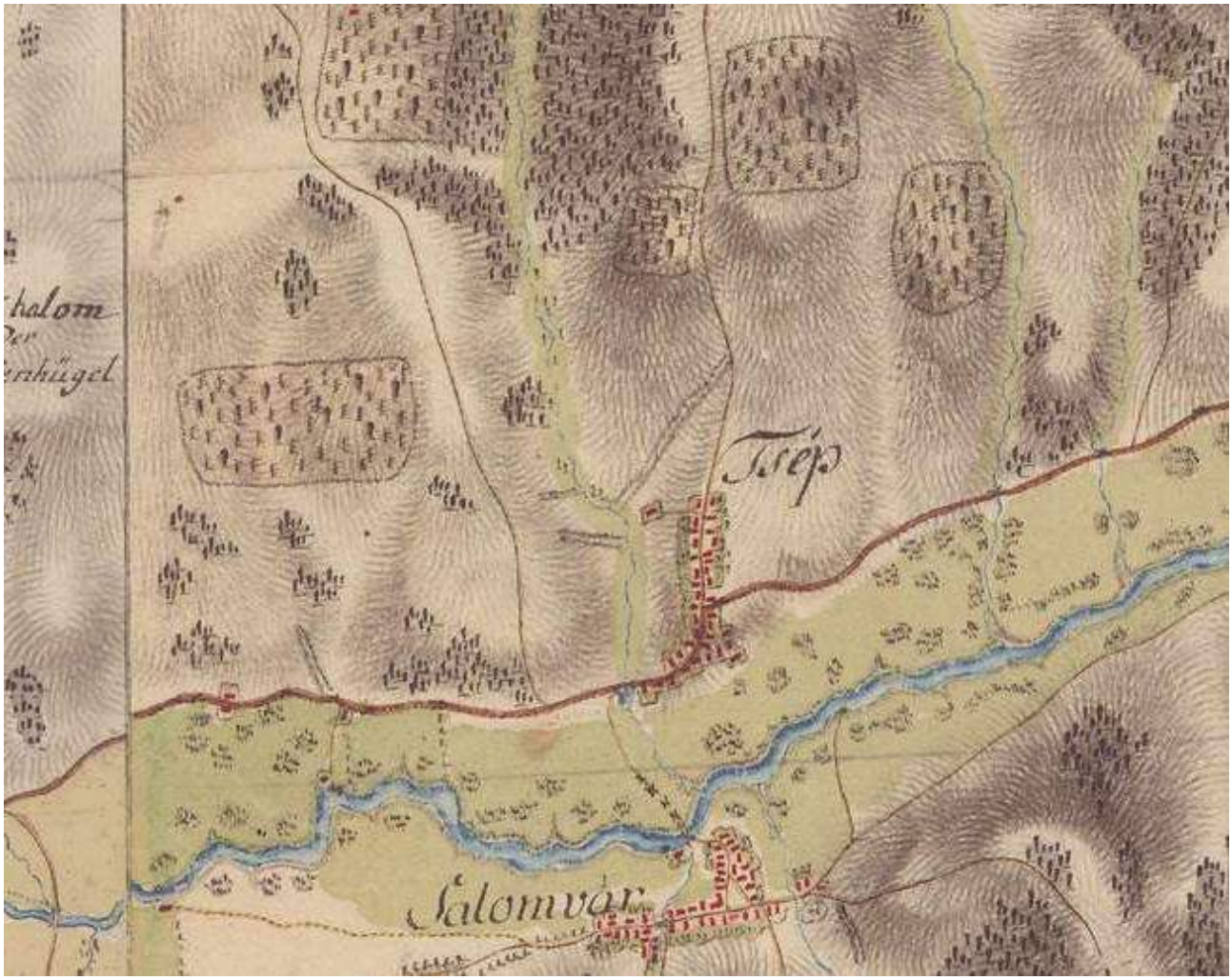
a fatemplom rajza az Archaeológiai Értesítő 1871-es számában

a fatemplom látványtervei, készítette Gál Roland

a fatemplom és harangláb a Zalaegerszegi Skanzenban

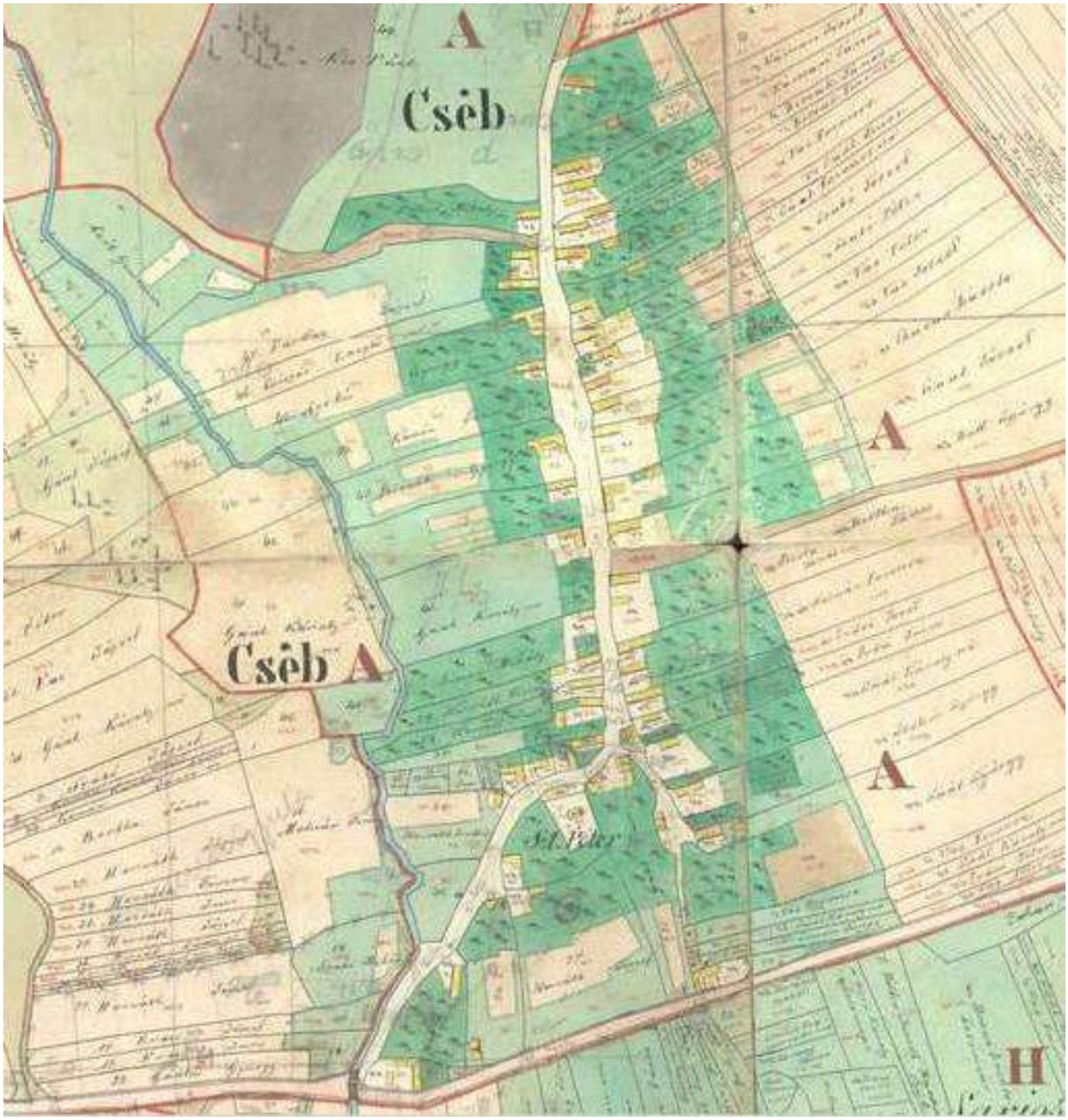
3.2. A településszerkezet kialakulása

A település belterülete jellemzően egyutcás szerkezetűként alakult ki. A mai Kossuth Lajos utcára szerveződött a település a kezdetekben. A Kossuth utca déli részén, mely a mai Béke utca területe az épületek halmazosan alakultak ki. Az 1. katonai felmérés térképe „Tsép" néven említi a falut. A belterületet szántó művelésű területek vették körül, megjelennek a térképen a szőlő művelésű területek is, a Román-hegy, a belterülettől észak-nyugatra és az északon kialakult Csébi-hegy. Az északról érkező Halastói-patak mentén erdősávokat jelöl a térkép.



1. katonai felmérés térképe (1763-1787)

Száz évvel később, a XIX. század közepén a település kiterjeése nem sokat változott. Az 1859-es kataszteri térkép már részletesebben mutatja a telkeket, portákat. A lakóépületek jellemzően hosszházas épületek voltak, a lakóházak mögött gazdasági épülettel és kerttel. A térképen látható a Szent Péter templom, mely a mai kultűrház helyén állt, a templom környezetében alakult ki a temető. A fenti, 1. katonai felmérés térképétől eltérően a mai Rákóczi utcát már jelöli a térkép, melynek nyomvonala megegyezik a maival. Az utca mentén beépítések ekkor még nem alakultak ki.



karaszteri térkép részletek (1858)

A XIX. század végén, XX. század elején a Béke utca alakult ki és csatlakozott a Rákóczi utcára. A Kossuth, Béke és Rákóczi utcák által határolt tömb ebben az időszakban épült be, a beépítés besűrűsödött. Kialakult a Rákóczi utca északi oldala ezen a szakaszon. A XX. század közepéig, a 2. világháborúig a település ezen szakasza fejlődött csak. Az 1941-es katonai felmérés jelöli a vasút nyomvonalát a Zala-völgyében, a Rákóczi utca mentén. A XX. század második felében alakult ki a Széchenyi utca beépítése, a Rákóczi utca északi oldalának beépítése, a Szabadság utca, a Fenyő utca és az Ady utca. A múlt század végén tehát a falu területe az országos mellékút, a Rákóczi utca mentén fejlődött a leginkább.

Az 1941-es katonai felmérés térképe

3.3. helyi védett építészeti örökség

A helyi építési szabályzat tévesen védelemre javasolja a településszerkezeti jelentőségű területeket és értékeket. Nem mondja ki ezek védelmét. A védelemre javasolt területek és értékek a szabályzat szerint az alábbiak:

TELEPÜLÉSSZERKEZETI JELENTŐSÉGŰ TERÜLETEK:

- Kossuth Lajos utca –Béke utca – Rákóczi utca által határolt terület,
- Kossuth Lajos utca nyugati oldala a pataktól a falu végéig,
- Kossuth Lajos utca keleti oldala a 21. házszámtól (hrsz:11) a 75. házszámig (hrsz:11),
- Béke utca keleti oldala végig.

A Kossuth Lajos utca –Béke utca – Rákóczi utca által határolt terület felülről

A településszerkezeti szempontból jelentős területek lehatárolása megegyezik a korábbi fejezetben megvizsgált ófalu területével, mely már a XVIII.- XIX. században beépített terület volt.

HELYI VÉDENDŐ ÉPÜLETEK:

• Római katolikus templom	Kossuth u. 26.	Hrsz.: 233
• Lakóépület	Kossuth u. 7.	Hrsz.: 147/1
• Lakóépület	Kossuth u. 9.	Hrsz.: 146

• Lakóépület	Kossuth u. 11.	Hrsz.: 145
• Lakóépület	Kossuth u. 43.	Hrsz.: 31
• Lakóépület	Kossuth u. 45.	Hrsz.: 30
• Lakóépület	Kossuth u. 49.	Hrsz.: 26
• Lakóépület	Kossuth u. 53.	Hrsz.: 22
• Lakóépület	Kossuth u. 38.	Hrsz.: 237
• Lakóépület	Kossuth u. 58.	Hrsz.: 255
• Lakóépület	Kossuth u. 60.	Hrsz.: 256
• Lakóépület	Rákóczi u. 47.	Hrsz.: 64/1
• Melléképület	Kossuth u. 55.	Hrsz.: 21
• Malom-tanya	Külterület	Hrsz.: 049

A Kossuth utca 7. szám alatti lakóépület és a Rákóczi F. u. 47. szám alatti egykori kocsmaépület helyi védelmét a továbbiakban nem javasoljuk fenntartani.

A Kossuth Lajos utca képe délről

Római katolikus templom, Kossuth L. u. 26., hrsz: 233

A település észak-dél irányú fő utcájának, a Kossuth Lajos utcának a nyugati oldalán, a település egyik központját kijelölve helyezkedik el a falu római katolikus temploma, mely 1888-ban épült. A templom tengelye kelet-nyugat irányú, a szentély és oltár a nyugati oldalon helyezkedik el, míg a harangot befogadó templomtorony a keleti oldalon van. A templom nyugatolt, mivel a főhajót lezáró oltár, apszis keleten van. A templom egyhajós elrendezésű. Az apszishoz kapcsolódóan a sekrestye a főhajóhoz délről csatlakozóan került kialakításra. A főhajó boltozata északi és déli oldalon támpillérekkel van megtámasztva, mely a külső homlokzatok díszítését adja.

Lakóépület, Kossuth L. u. 9. ; hrsz: 146

Lakóépület, Kossuth L. u. 43. ; hrsz: 31

Lakóépület, Kossuth L. u. 11. ; hrsz: 145

Lakóépület, Kossuth L. u. 45. ; hrsz: 30

Lakóépület, Kossuth L. u. 49. ; hrsz: 26

Lakóépület, Kossuth L. u. 53. ; hrsz: 22

Lakóépület, Kossuth L. u. 38. ; hrsz: 237

Lakóépület, Kossuth L. u. 58. ; hrsz: 255

Lakóépület, Kossuth L. u. 60. ; hrsz: 256

Melléképület, Kossuth L. u. 55. ; hrsz: 21

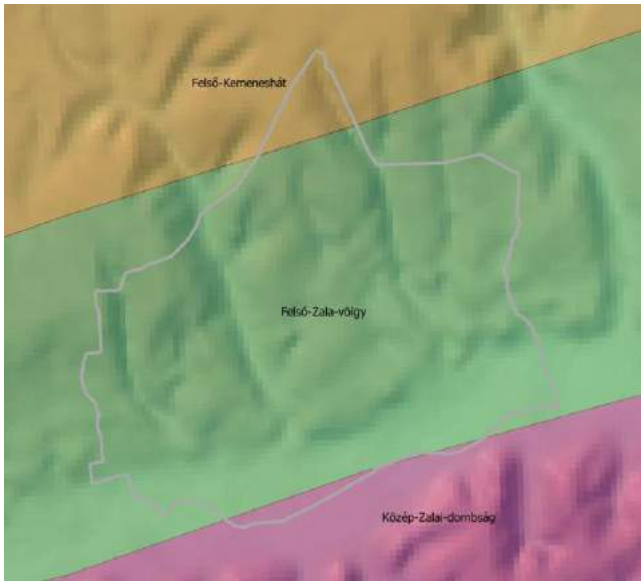
Malom-tanya, hrsz: 049

3.4. Táji és természeti értékek

A terület általános jellemzése

Elhelyezkedése, fekvése, természetföldrajzi viszonyai

A település a Dél-dunántúli régióban, Zala megye nyugati részén helyezkedik el. Magyarország Kistájkatasztere (Marosi szerk. 1990) térképe alapján a Nyugat-Zalai-dombság mezorégión belül a Közép-Zalai-dombság (Göcsej), a Felső-Zala-völgy és a Felső-Kemeneshát kistájakba tartozik.

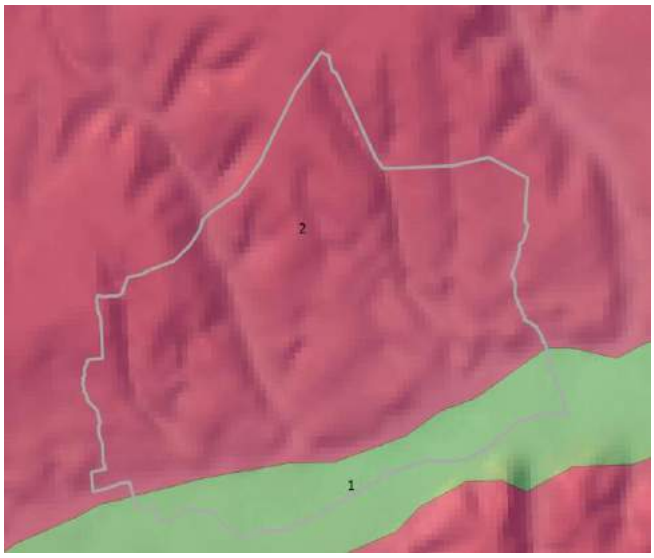


A terület elhelyezkedése a kistájakban

A település a GoogleMap aktuális légifotóján

Geológia, domborzat

A települést tekintve a Göcsej kistáj hatása elhanyagolható, azt a folyóvölgy és a vas megyei Hegyhát idáig húzódó területe határozza meg. A község déli szegélyénél folyó Zala-mente egy árkos vetődésben kialakult aszimmetrikus eróziós teraszos völgy, mely a Vasi-hegyhátat választja el a Zalai-dombságtól. A község és környezete változatos felszínű, az érintett kistájak jellegzetességeit hordozza; a Kemeneshát platóját az erózió által kimosott patakvölgyek teszik változatossá, míg a folyóvölgy síknak mondható.



A tájban a geológiai rétegeket a földkéreg mélyén húzódó variszkuszi alapzatra a földtörténeti korokban lerakódott változó vastagságú és összetételű üledékek (agyag, homok, homokkő) alkotják. A felszínközeli kőzetek közül legjelentősebb az egykor erre kanyargó Ős-Rába hordalékkúpja, melyre löszös üledék, jégkorszaki vályog települt. A település legmélyebb pontja a Zala-völgyben a Hímes-bereknél mért 168 mBf-es szintje, míg a legmagasabb az északi megyehatár mellett emelkedő dombtető a maga 259,5 m-es magasságával.

A felszínközeli alapkőzetek határainak elhelyezkedése

1 Glaciális és alluviális üledékek
2 Löszös üledékek

Talajok

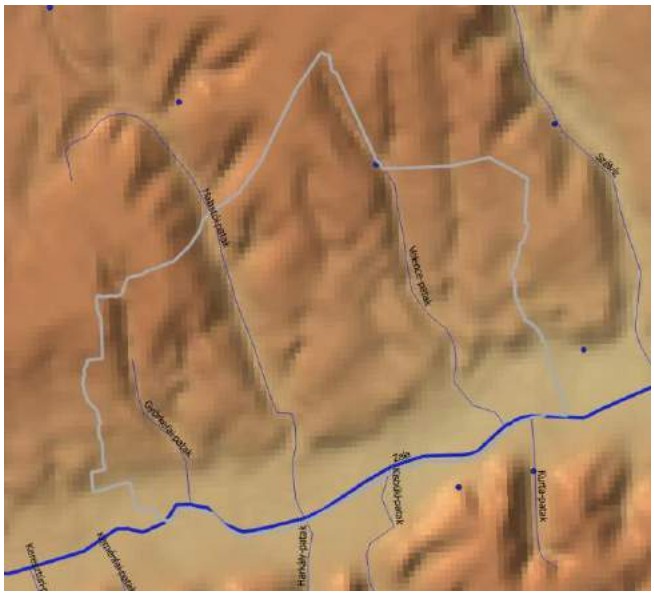
A területre jellemző talajok keletkezését az egykori potenciális vegetáció és a környezeti faktorok határozták meg. A Zala völgyében a folyó szabályozás előtti rendszeres kiöntései során lerakott réti öntéstalajokat találunk, melyek levegőtlenek, rossz vízgazdálkodásúak. A magas csapadék kilúgozó hatása miatt láptalajok nem fejlődtek. A völgy feletti térszíneket borító erdők alatt az idők során agyagbemosódásos barna erdőtalajok képződtek, melyek a csapadékviszonyok kilúgozó hatása nyomán sokhelyütt savanyú kémiai hatásúak, kötöttek, rossz vízgazdálkodásúak.

A talajok és határaik

7 Agyagbemosódásos barna erdőtalajok
26 Réti öntéstalajok

Éghajlat

Éghajlata mérsékelten hűvös – mérsékelten nedves, mely közelít a nedves típushoz. Az évi átlagos napsütéses órák száma 1850 körül alakul, melyből a vegetációs időszakra 740 nap jut. Az évi középhőmérséklet 9,5 °C körüli, a fagyos napok száma átlagosan 175 nap. A legnagyobb nyári meleg átlaga 32,5 °C, míg a téli minimum -18, °C körül várható. Az évi átlagos csapadék mennyisége 750 mm körül alakul. A szél irányát tekintve az É-i és a D-i irányból érkező légáramlatok a jellemzők.



Vízrajz

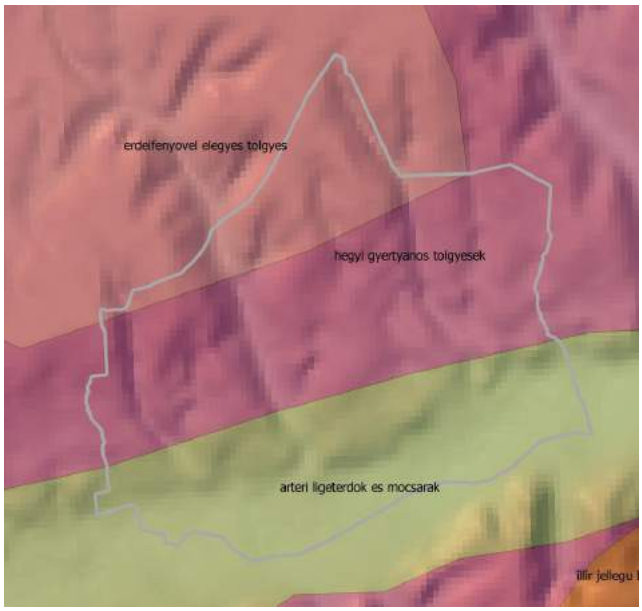
A térség, egyben a község meghatározó vízfolyása a déli településhatárt képező, nyugatról keleti irányba folyó Zala. Az egykor számtalan ágra szakadt víztest ma csatornaszerű mederbe terelve szinte egyenesen halad a Kis-Balaton felé. Átlagos, a felszínhez képest kb. 2 m mély szintje a nagy esők, vagy hirtelen hóolvadás során jelentősen megemelkedhet, ilyenkor időnként még ma is kilép medréből. A település területéről érkező kis vízfolyásai közül említésre méltó a balparton érkező Györkefai- Halastói- és Velencei-patak. A völgyben jellemzők még a lefűződött egykori holtágak, erdei kubikgödrök, időszakosan vízjárta helyek. Említésre érdemes állóvíz nem található a településen.

A területen található vízfolyások hálózata

vízfolyás

A vizsgált terület természetvédelmi vizsgálata

Potenciális vegetáció



A nyugat-dunántúli táj egésze potenciális erdőterület, melyet a község esetében az Őrség, Göcsej közelsége is megerősít. A természetes szukcessziós folyamatok modellezésére készült vegetációtérképen is a potenciális erdők borítása látható. Ebben látszik, hogy természetes folyamatok során a hegyi gyertyános-tölgyes mellett az Őrségben jellemző mészkerülő erdeifenyővel elegyes-tölgyes van jelölve. Az erdők mai természetességi képe ettől eltér, aminek az okai a jelenlegi erdőgazdálkodásban keresendő. A településen mára a Halastói-patak mentén és a nyugati oldalon maradtak fenn tölgyes, bükkös erdőfoltok, nagy területen uralkodók az akácültetvények, amik mellett a vörös- erdeifenyő és luc monodomináns állományai is jelentős kiterjedésűek. A patakok és a Zala völgyében a mélyebb térszínen a vízfolyások mentén a víz jelenlétéhez kötődő fűz és éger puhafa ligeterdők, bokorfüzesek találhatók.

A település erdősültsége a Zólyomi-féle potenciális vegetáció térképen

Országos védettség

A település közigazgatási területén országos jelentőségű természetvédelmi terület nem került kijelölésre. A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvényben meghatározott ex lege védettség (forrás, láp, barlang, víznyelő, szikes tó, kunhalom, földvár) közül f*orrás* található a település határán.

Helyi védettség

A településen helyi jelentőségű természetvédelmi terület kijelölésre került, mely területileg a Román-hegyet és az Öreg-hegyet érinti.

Természeti területek

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 15. § (1) pontja alapján természeti területnek minősül az *erdő, gyep, nádas* művelési ágú termőföld. A természeti területek kijelöléséhez nem áll rendelkezésre információ.

Természetközeli területek

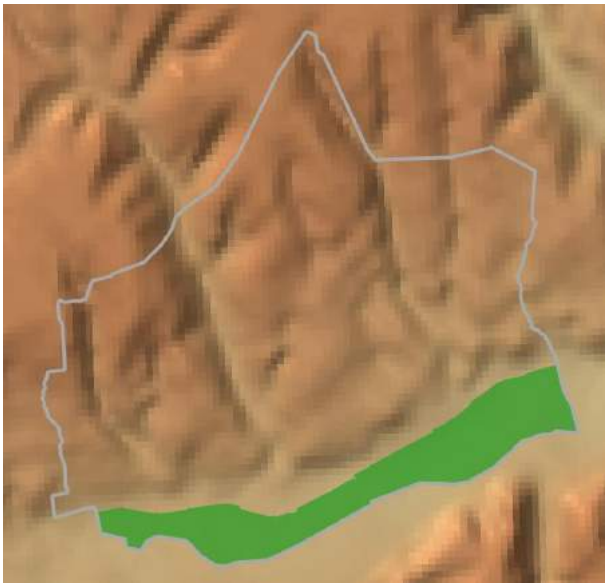
Az OTÉK 30/A § (1) bekezdése alapján a *mocsár, nádas és sziklás* terület természetközeli területnek minősül. Aktuális földhivatali nyilvántartás hiányában ezek jelenléte nem határozható meg.

Érzékeny természeti területek (ÉTT) és Magas Természeti Értékű Területek (MTÉT)

Az Érzékeny Természeti Területek (ÉTT) és Magas Természeti Értékű Területek (MTÉT) é A 2/2002 (I. 23.) KöM-FVM együttes rendeletben megjelölt kiemelten fontos, valamint a fontos ÉTT-k listáján a település nem szerepel.

Natura 2000 területek

A település külterületét az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendeletben kihirdetett, majd az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről szóló 14/2010 (V.11.) KvVM rendelettel közzétett Natura 2000 területek közül a HUBF20037 Felső-Zala Natura 2000 területe került kijelölésre, mely területileg a Zala-völgyet fedi.



A településen kijelölt Natura2000 területek

A területen a 2015-ben elkészült élőhelytérkép alapján az alábbi jelölő élőhelyek találhatók:

6510 Sík- és dombvidéki kaszálórétek
Lowland hay meadows (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)

91E0 Fűz-, nyár-, éger-, és kőrisligetek/ ligeterdők
Alluvial forests with Alnus glutinosa and Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)

Ökológiai hálózat

A község közigazgatási területét az országos ökológiai hálózat több területen is érinti. A hálózat elemei közül csupán az ökológiai folyosó került kijelölésre. Területi lehatárolása megegyezik a Natura 2000-ben kijelöltekkel, ehhez adódnak még a szőlőhegyek és a patakvölgy.

Az országos ökológiai hálózat térképe

Egyedi tájértékek

A területre vonatkozó egyedi tájértékek listája nem áll rendelkezésre.

Tájvédelmi szempontból kiemelt övezet

Tájképvédelmi kiemelt övezetbe a közigazgatási terület két részlete került kijelölésre, az Öreg-hegy környéke és a Zala mente.

A tájképvédelmi övezet érintettsége

A természetvédelmi értékek részletes bemutatása

Zalacséb aktuális természeti állapotáról alkotott képünk kialakításához a táj- és területhasználat változásainak elemzése nyújthat segítséget. Ehhez jó alapot adnak a Habsburg-birodalom korabeli történelmi katonai és kataszteri térképei. A térképeken a területhasználat jelölése alapvető információkat nyújt, hiszen a különböző művelési,kezelési egységek (lakóterület, szántó, gyep, erdő) kiterjedéséből következtethetünk a természeti értékek jelenlétére.
A Mária Terézia idején készült első katonai térképen *Tsép* néven a lakóterület már jelölve van. Az erdőirtással nyert területek nagy kiterjedésben látható, nagyobb erdők a keleti oldalon látszanak. A szőlőhegyek is lehatárolásra kerültek, bár csupán egy présház van ábrázolva. Az erdőknél a lombosfákat és a fenyőt jelző piktogramok egyaránt fel vannak tüntetve. A Zala mentén számtalan kis erdőfolt látszik, a mai Malom-tanya helyén már akkor malom állt.
A második katonai felmérés idejére az erdők területe csökkent, helyükön, főképp a patakvölgyekben gyepek látszanak, ami nyilvánvalóan az állattartáshoz szükséges takarmány megtermelésére szolgált. A szőlőhegyek jól elkülönülnek, megjelenik a Gesztenyés-major. A Zala völgyében már három malom látható és a gyepek, vizes élőhelyek mellett már megjelennek ott is a szántók.

A település az I. (1763-1787) és a II. Katonai Felmérés (1806-1869) térképein

Az 1948-49-es szabadságharc után elkészült az ország első kataszteri térképe, melyen a tulajdonviszonyok és a földterületek művelési ága részletesen bemutatásra került. A mívesen megrajzolt térképen jól láthatók az egykori birtokviszonyok, a megannyi keskeny nadrágszíj-parcella, a gyepeket zöld, az erdőket barna színnel jelölték, a szántót, szőlőt fehéren hagyták. Megjelennek a dűlőnevek, a földrészletekre a tulajdonosok neve is felkerült. A szőlőhegyek részletes ábrázolásából jól látszanak a szőlők mellett a gyümölcsösök, melyeken a présházak állnak - szép példa a Román-hegy térképe. A szántók mellett nagy kiterjedésű osztatlan rétek is láthatók, melyek valószínűleg a községi közös legelők voltak; erre enged következtetni a *Cseb Gemeinde* felirat. Ugyanez az erdők esetében is valószínűsíthető, minden bizonnyal közbirtokossági erdők voltak.
A Magyar Királyság későbbi térképének kissé elnagyolt ábrázolása a szántók – gyepek vonatkozásában reális elemzést nem tesz tehetővé.
A régi térképeken a belterület, vízjárta patakvölgyek, szőlőhegyek elhelyezkedése nem változott, a térstruktúrája ezen elemei 250 éve már kialakultak és alapvetően, nagyságrendjüket tekintve azóta alig változtak. Nagyobb változások az erdők – gyepek – szántók kiterjedésében láthatók. A mai nagyobb erdősültség az egykori legelők, szántók területén történt fásításoknak, ültetvények kialakításának köszönhető. Ezek többnyire nem honos fafajokkal, hanem gazdasági megfontolásokból sokszor tájidegen, vagy inváziós fajokkal (akác, luc, vörösfenyő) valósultak meg.

A település a kiegyezés korabeli kataszteri térképen és a III Katonai Felmérés (1869-1887) térképein

A természeti értékek helyszínei

Erdők
A település külterületén a Halastói-patak völgye és a vaspöri út közt húzódnak a község természetközeli erdői, gyertyános-tölgyesek, a patakparti hűvösebb oldalaiban a bükkösök. Védett növényfajai közül leggyakoribb a ciklámen, mely mellett a farkasboroszlán, pirítógyökér, szártalan kankalin, szálkás pajzsika, karéjos vesepáfrány és több orchideafaj, a madárfészek kosbor, kardos madársisak, kétlevelű sarkvirág, pirosló nőszőfű vált ismertté. Az erdők állatvilága is figyelemre méltó. A madarak közül leggyakrabban az erdei pinty, cinegék, csuszka kerül a szemünk elé, de az idősebb bükkösben az örvös légykapó, kék galamb és a fekete harkály sem ritka.
A ragadozók közül az egerészölyv, héja, valamint a telepített fenyvesekben fészkelő karvaly említendő. A nagyvadak közül itt is jelen van a túlszaporodott gímszarvas, őz és a dúvadak, mint a vaddisznó, róka és a borz.

A Csébi-völgy bükköse őszidőn

Kikeleti virágok, farkasboroszlán, pirítógyökér

Ciklámen és vesepáfrány

A lehulló csapadék mennyisége és az Alpokalja klimatikus hatása kedvező adottságokat teremt a gombák megjelenésének, melyek a nyári esők után jelennek meg az avarban.

Zala-völgy

A Zala-sík balparti, településhez tartozó része változatos képet mutat. A víz mentén a puhafa ligetek szalagszerűen és kisebb csoportokban jelennek meg, melyeket füzek (a fehér-, törékeny- és kecskefűz) és a mézgás éger alkotnak. A völgyben kiterjedt gyepek találhatók, de a salomvári bekötőúttól keletre mintegy húsz éve nagy területen szántóvá alakították a legelőket. Az elkészült új vasúti pálya kialakítása tovább terhelte a völgy egységes ökológiai rendszerének kohézióját.

Tavasz a Zala mellett

Zala-völgy árkai, vízfolyásai mentén megjelenő bánsági sás

A megmaradt gyepterületek a sédbúzás mocsárrétekhez és az üde franciaperjés- és ecsetpázsitos kaszálókhoz sorolhatók, de elvétve megjelennek a kékperjés láprétek maradványai is. Ezek a szénaprodukciójuk révén gazdaságilag is igen jelentős, az évszázadok alatt állandósult kezelések (kaszálás, legeltetés) során fajgazdagságukkal is kitűnő gyepek a völgy legértékesebb élőhelyei, melyek a Natura 2000 besorolást is indokolják. Védett értékeik közé tartozik hosszúlevelű fürtösveronika, kornistárnics, szibériai nőszirom.

A Zala-völgy kaszálórétjei sarjúéréskor

Jellemző virágai a hosszúlevelű fürtösveronika, kornistárnics, kétes orbáncfű

A mélyen bevágódott Zala partjaiban helyenként a jégmadár költ, rendszeres téli vendég a réteken vadászó kékes rétihéja.
A rétek gazdag rovarvilág élőhelyei: a növényevő rovarok (sáskák, szöcskék) mellett a virágokon karolópók, darázspók vadászik az érkező méhekre, lepkékre. Utóbbiak közt védett fajok is gyakorta megfigyelhetők; nyáridőben a fecskefarkú lepke, kardoslepke, bogáncs- és szemeslepke, Atalanta-lepke, a nyárutón a Natura jelölő vérfű hangyaboglárkák. A vízfolyások, holtágak mentén a türkizszínű kiasasszony szitakötő és a sebes röptű acsák vadásznak, a parton álló füzek kérge alatt a skarlátbogár él. A Zala friss, gyors vízében a kétéltűeket a dunai gőte képviseli. A tiszta folyóvízben élő halak közül a szivárványos ökle, balin és a betelepített pisztráng említendő, az aljzaton a tompa folyamkagyló él. A vizek csúcsragadozója a vidra telente rendszeresen megjelenik erre kóborlásai során.

Szőlőhegyek

A település területén már a XVIII. századi térképeken láthatók a szőlőhegyek, ami egyértelműen igazolja azok jelentőségét a lakosság mindennapi életvitelében, megélhetésében. A mintegy százötven éve készült kataszteri térképen látható a szőlők mellett a hegyi kaszálók, gyümölcsösök összefüggő zöldje. Ez a mai napig többé-kevésbé fennmaradt használati mód-rendszer megőrizte a flóra és fauna számos jellemző és védett elemét.

Szőlő és út az Öreg-hegyen, néhol még a vizes tóka, botolófüzek is láthatók

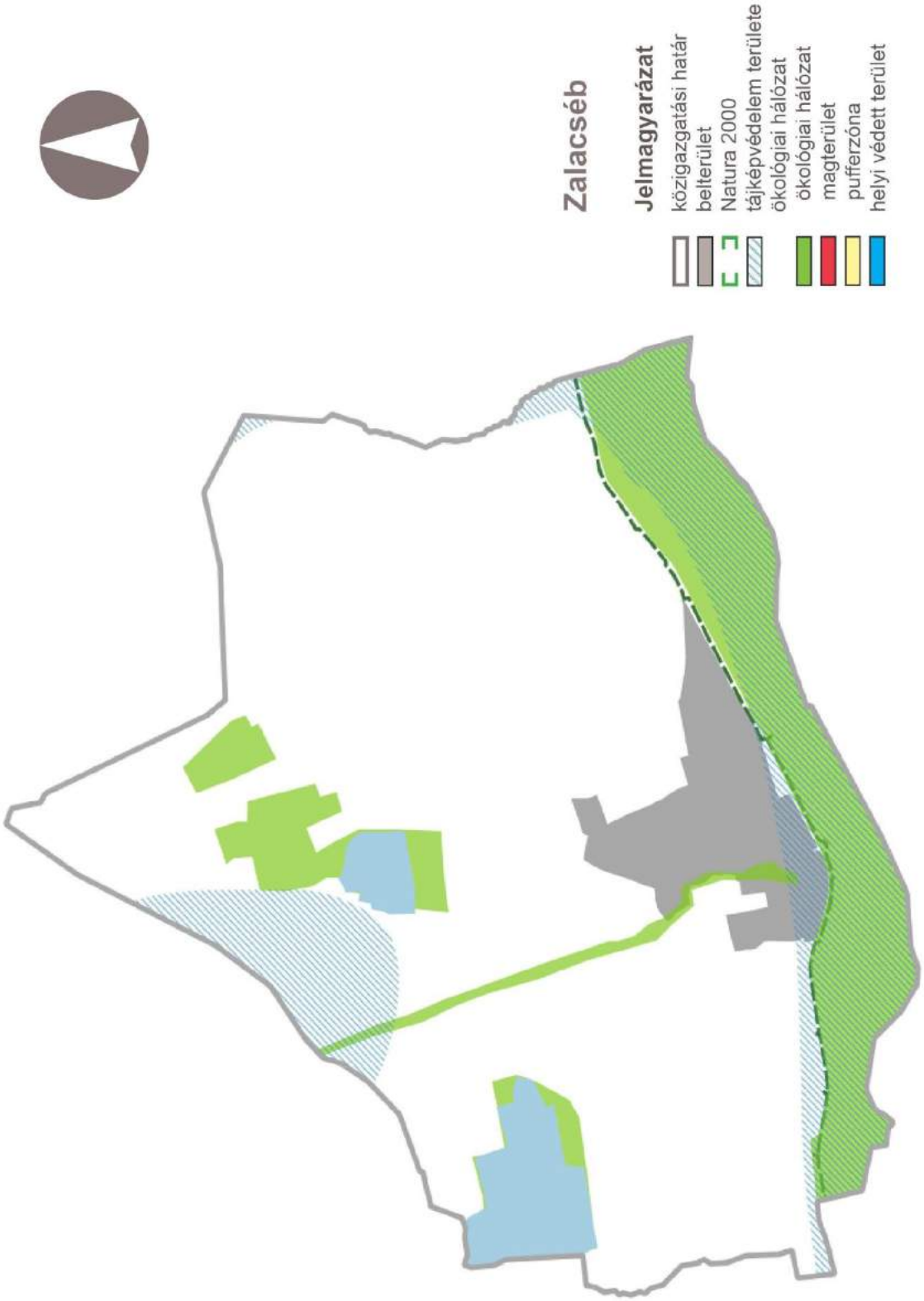
Ősz a szőlőhegyen: szilva, szőlő, házi berkenye termései

A jobb termőhelyi adottságú, vagy trágyázott gyepek a völgy dúsabb füvű, üde kaszálórétjeivel mutatnak sok hasonlóságot. A soványabb, szárazabb helyeken, felszínre bukkanó kavicson vöröscsenkeszes kaszálók találhatók gumós kőtörőfűvel, terebélyes harangvirággal, juhsóskával, rigószegfűvel, agár sisakoskosborral, sömörös pettyeskosborral, őszi füzértekerccsel, réti- és barátszegfűvel, szártalan kankalinnal, kövi pimpóval. A réteken élő számtalan rovar közül az imádkozó sáska, karoló- és darázspók, a fecskefarkú lepke, Atalanta-lepke, bogáncslepke, szénalepke és a gyöngyházlepke a leggyakoribb.

A szőlőhegy jellemző képe szilvafákkal, kaszálórétekkel

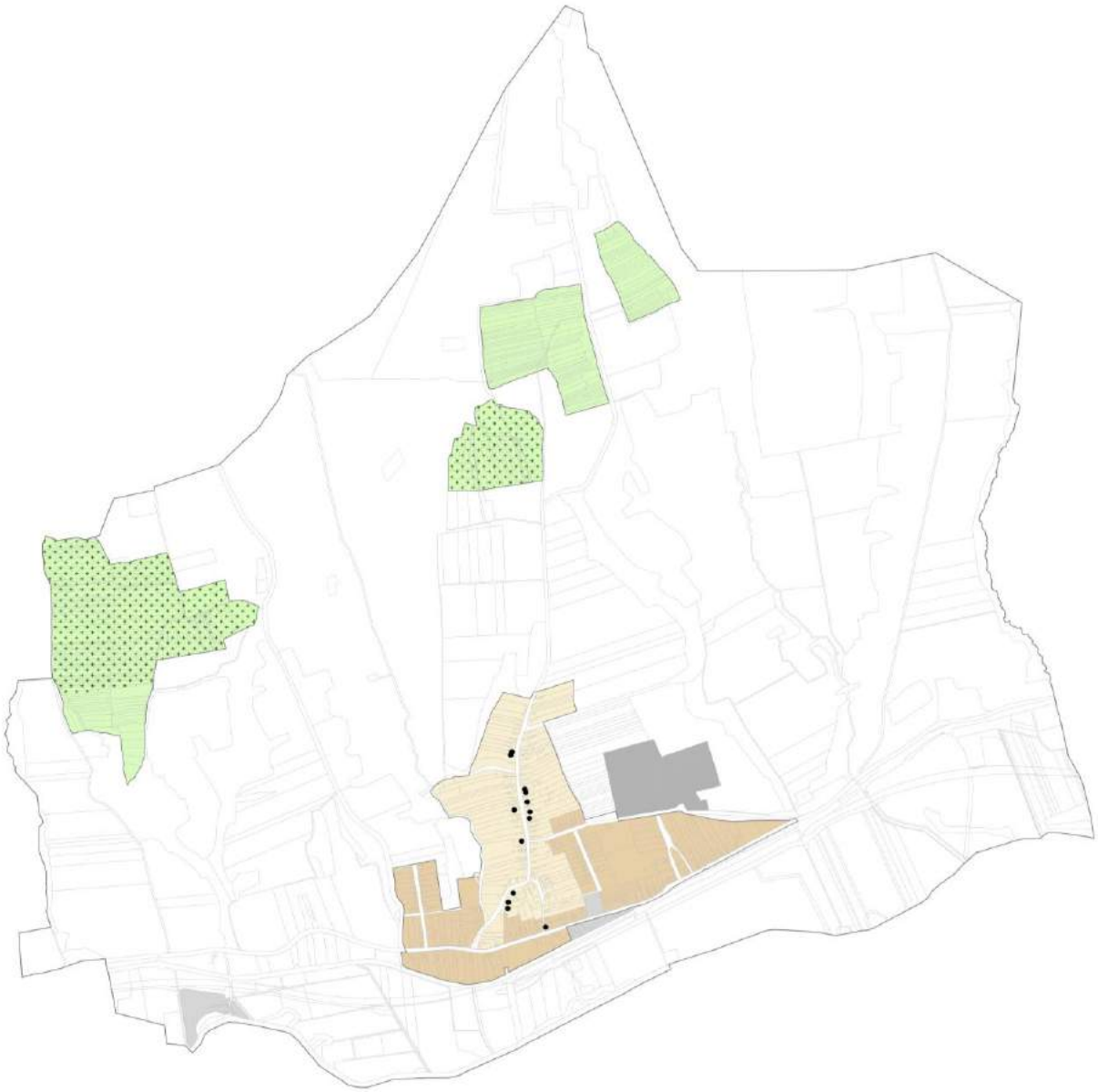
Fajgazdag legyezőfüves kaszálórét nyíló kőtörőfűvel, orchideákkal, rekettyével

Természetvédelmi kategóriák áttekintő térképe



TELPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ, ELTÉRŐ KARAKTERŰ TELEPÜLÉSRÉSZEK ZALACSÉBEN

4



Jelmagyarázat:

- Helyi egyedi védelem alatt álló építmény
- Helyi területi védelem alatt álló táji, természeti érték
- Korai lakóterület, ófalu
- XX. században beépült területek
- Kertes mezőgazdsági terület
- Különleges területek
- Gazdasági területek

Zalacséb területe öt településképi szempontból meghatározó, eltérű karakterű településrészre osztható fel. A falu belterületén a lakóterületek két eltérő zónába sorolhatók, az egyik zónát képezi a falu településmagja, a legrégebben beépített terület, míg a másik zónát a XX. század második felét követően beépült területek alkotják.

A település belterületétől észak-nyugatra és északra elhelyezkedő, egykori zártkerti területek képezik a település harmadik eltérő karakterű településrészét. A kisebb dombok lankáin kialakult településrész táji környezetével és épületeivel meghatározó karaktert képvisel.

A terület használatával összefüggésben sajátos, a többi területtől eltérő építészet jellemzi a gazdasági területeket. A település belterületétől keletre található egy nagy kiterjedésű gazdasági terület, ahol keveréktakarmány gyártása folyik már 1974-től. A terület a belterülettől elkülönül, mind területileg, mind látványban.

Sajátos karakterrel rendelkeznek a különleges területek, melyek építményei a terület használatával összefüggésben, használatuk által meghatározottan valósulnak meg. Különleges területként definiált a temető területe, a Rákóczi Ferenc utca mentén, annak déli oldalán a vasútállomás és környezete, valamint a település belterületétől nyugatra Györkefa településrészen az újjáépített malom és környezete.

4.1. KORAI LAKÓTERÜLET, ÓFALU

A települést leginkább meghatározó településmag, a korai lakóterület, „ófalu" az egyik legjelentősebb településképi szempontból meghatározó településrész. E terület a belterület középső része, az észak-dél irányú Kossuth Lajos utca és a Béke utca. Ez az ófaluként lehatárolt terület már a 18. század végén, 19. század elején lakott terület volt, azóta csak kis mértékben változott, növekedett. A változás ezeken a területeken napjainkig folytonosnak tekinthető, melynek során a telkeken a rosszabb minőségű épületek kicserélődnek, átépülnek. A falvak ezen részein a meghatározó építészeti örökséget a kiemelkedő fejlődési korszakot jelentő 19-20. század fordulója és a 20. század első fele jelentette, településképi karakterét ennek a kornak az építészete határozza meg. Ez az örökölt építészet folytonos fejlődés során alakul ki, anyaghasználata egyszerű, formai eszközrendszere a tájra jellemző sajátos. Ugyan akkor ez az építészeti örökség sem tekinthető homogénnek. Az építés korától, e kor építési szokásaitól, az építtető foglalkozásától, gazdagságától függően a 20. század első feléből ránk maradt örökség is sokszínű.

Az ófalu épületállománya érdekes vegyességet mutat. Megtalálhatók itt a hagyományos, hosszházas, utcára merőleges gerincű, egytraktusos parasztházak, melyek a XIX. század végének, XX. század elejének és a földműveléssel foglalkozó szegényebb lakosságnak a jellemző épületei vidéken. Általában 5-6 m szélességű, szimmetrikus, 35-40 fok hajlásszögű cserép héjazatú tetővel fedettek ezek a hosszházak. Alacsony lábazattal építették és oldalhatáros beépítési móddal, többségében előkerttel helyezték el a telken. A korabeli épület jellegzetessége az utcafronti két kisméretű pallótokos ablak, melyre gyakran zsalugáteres külső szárny került elhelyezésre. A tető utcafronti lezárása vagy falazott oromzattal, vagy – általában a szegényebb épületek és falvak esetében – kontyoltan került kialakításra.

Az egykori parasztporta gazdasági épületei a lakóház folytatásában felfűzve helyezkedtek el, melyek szerepe napjainkra jelentősen csökkent. Az egykori és néhol még ma is használt pajták egyszerű épülettömege, tégla pillérei és deszkázott burkolata sok helyen még ma is megtalálható.

A népi lakóházak kerítései néhány méteres előkert elhagyásával áttört fa léckerítésként, fa, vagy falazott oszlopokkal épültek, de megjelenik a vasból készült kerítéselem is, valamint a növényzettel kialakított kerítés.

A népi lakóház alaptípusa a két háború közötti időszakban úgynevezett hajlított házzá alakult. Ez az épülettípus utcafronton már két szobával rendelkezik, tetőzete utcával párhuzamos irányba fordul át, így tetőzete az utcafronton két irányból kontyolt hosszanti tetőzetté alakul. Meglévő épületek továbbépítésével és új épületként is létrejön ez a fajta épület.

A hajlított házakat követően a II. világháború után jelentek meg a kockaházak. Ezekben a házakban jellemzően két lakószoba volt az utcafronton, a szobákon hármas osztású kapcsolt gerébtokos ablakok. A lábazat már emelt volt, az alaprajz nem megfelelően strukturált, középpontban nagy, sokszor sötét előszobával, melyből minden helyiség nyílik. Az alaprajz általában négyzetes, 10x10 méteres, mely méret indokolta a tetőforma gazdaságos kialakítását, a sátortetőt. A XX. század közepétől jellemző építési korok, épülettípusok a településnek ezen zónájában nem különülnek el egy-egy utcában. Nincsenek kimondottan „kockaházas" utcák, utcaszakaszok. A hajlított- és kockaházak az ófalu területén is megtalálhatóak, a régebbi paraszthházakkal, valamint a későbbi korok épületeivel együtt. A település folyamatosan fejlődött, alakult át, így minden kor épülettípusa megtalálható egymás szomszédságában.

Utcakép a Kossuth Lajos utca keleti oldalán

Sátortetős „kockaház" az ófalu területén

A Kossuth Lajos utca épületállománya ez előzőeket figyelembevéve érdekes vegyességet mutat. Az elmúlt évszázad különböző építési korainak jellegzetes épülettípusai megtalálhatóak itt. Az utca északi szakaszán az egytraktusos parasztházak mellé ékelődtek a hajlított- és kockaházak, de megtalálhatóak itt a 70-es , 80-as évekre jellemző, nagyobb léptékű, oromfalas, erkélyes lakóépület-típusok is.

Lakóépületek a Kossuth Lajos utcában

A Kossuth Lajos utcában, a templom környezetében alakult ki egy kisebb intézményi központ a templommal és az óvodával, délebbre, az útkanyarulatban, a régi templom helyén létesült a kultúrház (alsó képen) és itt található a vegyesbolt is.

4.2. XX. SZÁZAD MÁSODIK FELÉT KÖVETŐEN BEÉPÜLT TELEPÜLÉSRÉSZ

A XX. század közepét követően az épületek elsősorban az ófalu területén épültek, a meglévő településszövetbe illeszkedve. Emelett kialakult a templomtól induló, kelet-nyugat irányú Széchenyi utca beépítése is, majd ezt követően erre az utcára csatlakozóan az észak-dél irányú Fenyő utca. A Széchenyi utca jellemzően a XIX. század második felére jellemző épületekkel épült be, váltakozóan az utcára merőleges és az utcával párhuzamos gerincű lakóépületekkel.

Ilyen jellegű a Fenyő utcának az északi része is, azonban az utca déli részére ennél újabb épületek jellemzőek. A Fenyő utca a régebben kialakult utcáknál szélesebb, szellősebb. Az előkertek jellemzően itt is 5 méter szélességűek. Ezen a településrészen kerítés nem minden esetben található. Sok helyen előfordul élő növényzettel kialakított kerítés is.

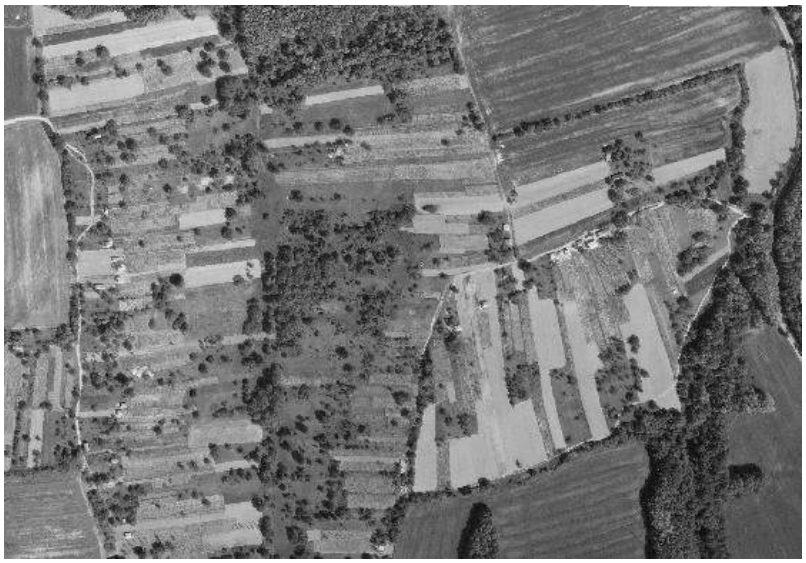
A XX. század második felét követően épület be a Szabadság utca, valamint a Rákóczi Ferenc utca is. A Szabadság utca a Kossuth utcához hasonlóan észak-dél irányú, az épületek az északi telekhatáron helyezkednek el, oldalhatáron álló beépítési móddal. Az utca telekstruktúrájából látszik, hogy a telkek kialakulása egy időben történt, a telkek szabályos elrendezésűek és egyforma méretűek.

A Rákóczi utca kelet-nyugat irányú, az utcára felfűződő telkeken az épületek hol a keleti, hol a nyugati telekhatáron helyezkednek el. A lakóépületek minden esetben előkerttel alakultak ki, az épületek előtt a kerítés végigfut.

Az újabb lakóépületek tömegalakítása is jellemzően egyszerű, tagolatlan, tetőszerkezetük szimmetrikus, nyeregtetős, cserép héjezattal. (fotókón utcakép és lakóépület a Fenyő utcából).

4.3. KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

A kertes mezőgazdasági területek, az egykori zártkerti területek a település belterületétől északra és észak-nyugatra találhatóak. Az északi a Cséb-hegy, a nyugatabbar elhelyezkedő a Román-hegy. E területeken a mezőgazdasági termelés visszaszorult. A zártkerteken korábban megvalósuló elsősorban önellatast szolgaló kert-, szőlő- es gyümölcsművelést sok esetben felhagyták, azt azt árutermelés szintjén működőképes gazdálkodás nem váltotta fel.



A Román-hegy az 1979-es műholdas felvételen

A Román-hegy a 2017-es műholdas felvételen

A fenti műholdas felvételeken látható, hogy a Román-hegy nyugati része nagyrészt beerdősödött az elmúlt 40 év során. A Román-hegy keleti oldala láthatóan műveltebb, a hegyet feltáró utca déli oldalán lévő gazdasági épületek mellett szőlő művelésű területek és gyümölcsösök találhatóak, melyek rendezettek, gondozottak.

A zártkert építészeti karakterét a terület hagyományos műveléséhez kapcsolódó gazdasági épületek határozzák meg. Ezek többsége a huszadik század első feléből származik. Egyszerű tömegalakítású, egytraktusos hosszházak, szimmetrikus cserép héjazatú nyeregtetővel.

A Román-hegy légifotója 2017-ben

Bajos egyszerű kis épületek, melyek a táj sajátosságává váltak. A régi zártkerti épületek mellett a múlt század második felében is épültek épületek, melyek építészete már nem olyan egységes. Az anyaghasználat és az építési mód megváltozása a korábbi építészet hagyomány elhagyását eredményezte, ugyan akkor az épületek kis léptéke, tájban rejtőzkodő elhelyezése nem változtatta meg a zártkertek karakterét.

Az épületek tájban, a domboldalakon, vagy a dombok gerince mentén történő megjelenése látható távolról, melyek együttese a tájat alakítja a növényzettel, művelési kultúrákkal együtt. Az épületek tájba illesztése szempontjából az épület és tető tömegének kialakítása, valamint a magas tetők héjazatának anyaga a meghatározó. Ennek rendezettsége, egységessége és harmonikussága alkotja a zártkertek építészeti arculatát.

A Cséb-hegy légifotója 2017-ben

4.4. GAZDASÁGI TERÜLETEK

A település építészeti arculatának ismertetése ez idáig nem tért ki a gazdasági funkciókkal rendelkező területekre. Zalacséb egyik jelentős gazdasági területe a belterülettől elkülönülve, a Széchenyi utca északi oldalán helyezkedik el a település keleti részén. A területen a Bonafarm-Bábolna Takarmány Kft. gyártóüzemei találhatóak. A cégnek három gyártóüzeme van, a takarmánygyártó, az állateledel üzem és egy porlasztva szárító üzem. Az üzem 1974-ben épület, azóta többször korszerűsítették.
A gazdasági terület épületei a Széchenyi utcától északra találhatóak. Az épületek között vannak hagyományosan falazottak, szimmetrikus nyeregtetővel és modernebb technológiákkal épült előregyártott szerkezű is. A gazdasági épületek a főútról nem láthatóak, mivel azokat védőfásítás vesz körül, mely kedvezően hat a feltáruló tájképre, valamint előnyös a zaj- és porvédelem szempontját tekintve is. A majorság képe így nem kedvezőtlen a település irányából tekintve.

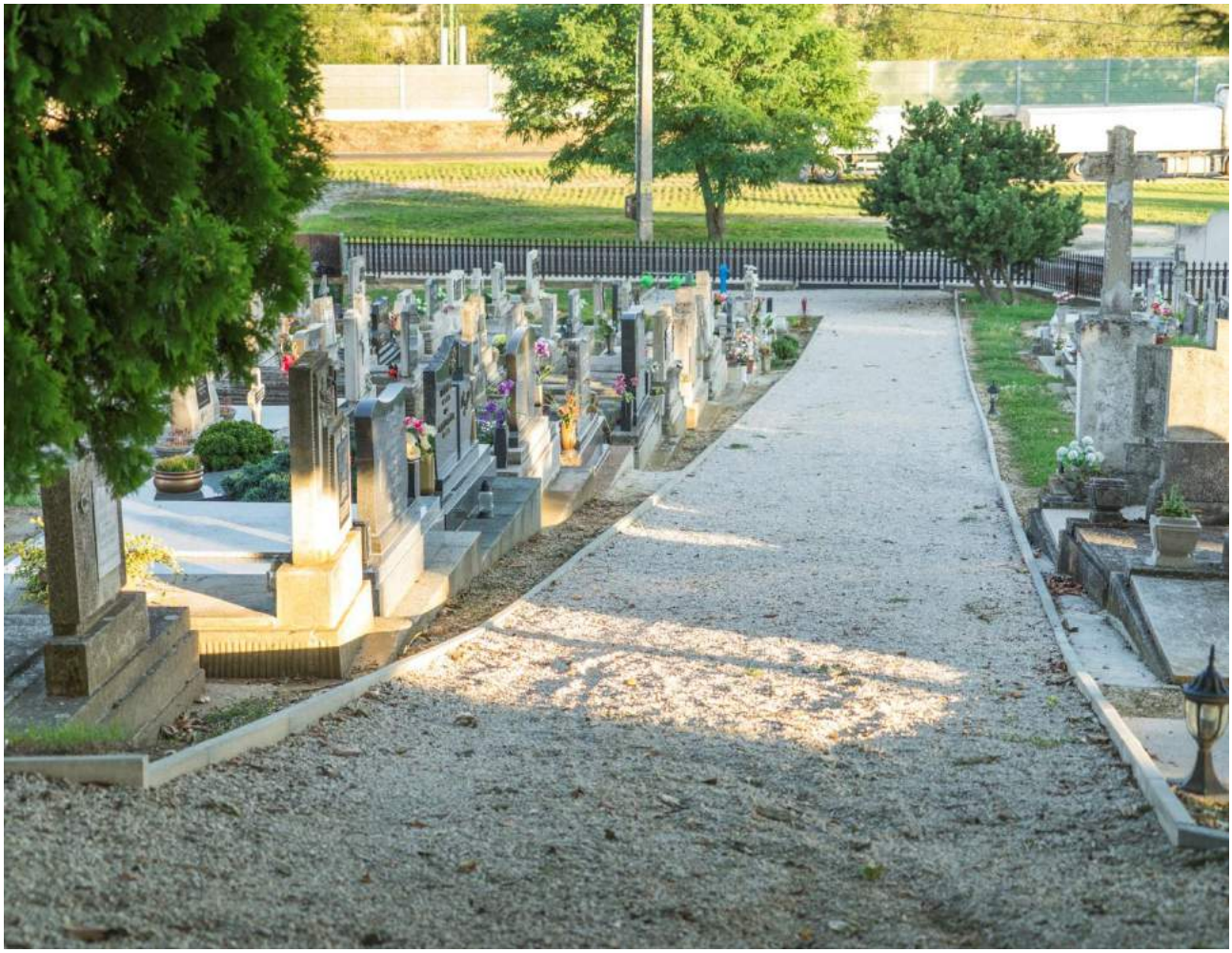
Napjaink ipari építészetére az előre gyártott, szerelt, elsősorban fémből készült szerkezetek alkalmazása a jellemző, mely elegáns, feszes és sokszínű épületek létrehozására alkalmas. A korábbi épületek felújítása, átépítése is az új technológiák és anyagok használatával történik. A gazdasági területek épített minősége a vállalkozások gazdasági potenciájától függ. A gazdasági fejlesztések építési módjára jellemző, hogy nem hordoznak településre jellemző építészeti elemeket. Az építés korában szokásos építési technológia határozza meg az épületek arculatát. A gazdasági területek építészeti arculatának egységesítésére az előzőek értelmében szabályokat alkotni nem szükséges, azok építészete szabályozással kevésbé befolyásolható.

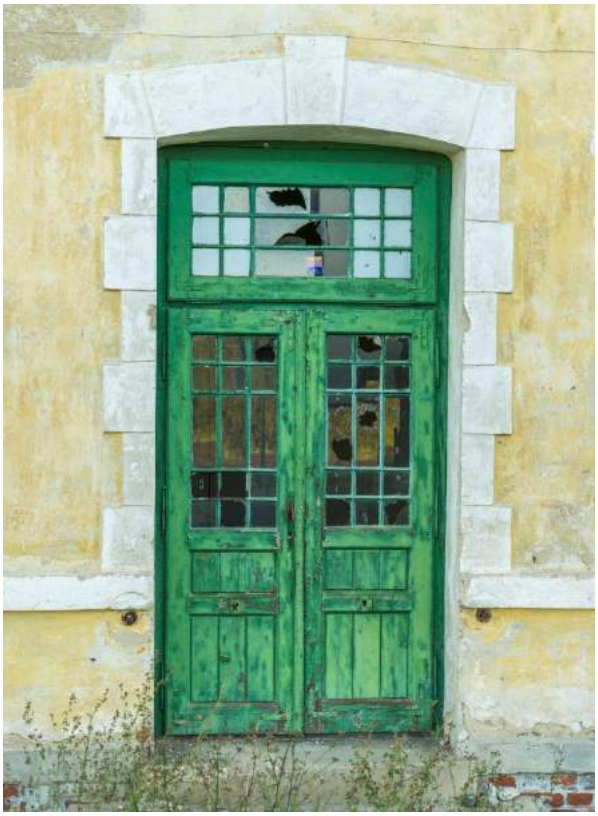
4.5. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

A településkép szempontjából a fontosabb területek ismertetését tartalmazták a korábbi fejezetek, melyek a település fejlődése, a településszerkezetben elfoglalt helye, beépítésének sajátos módja alapján osztályozta a területek sajátos településképi arculatát. E területek voltak az intézményi- és lakóterület, az egykori zártkertek és a gazdasági területek. E területeken túl van néhány olyan beépített terület, melyek használata speciális, és beépítésének módja a használattal összefüggően egyedi. Ilyenek a településen a vasútállomás területe, Györkefa településrészen a malomból kialakított panzió, valamint a temető területe.

Ezeket a területeket a településképi arculat vizsgálata szempontjából különleges területeknek tekintjük. Az általában nagy kiterjedésű területeknek a funkcióból adódóan nagyon eltérő építményei csak ritkán befolyásolják a település építészeti arculatát, az itt található épületek, építmények építészeti megjelenést elsősorban a terület rendeltetése determinálja. Ebből következően építészeti arculatuk befolyásolását, szabályozását a telpeülésképi rendeletben nem tartjuk szükségesnek, ismertetésük ennek ellenére indokolt, hiszen ezen építmények a település fontos elemei.

A temető területe a település belterületének középső részén, a Rákóczi utca északi oldalán a lakóterületbe ékelődve alakult ki. A ravatalozó épülete a telek északi részén, a magaslaton helyezkedik el.





A temetővel szemben, a Rákóczi utca déli oldalán található a vasútállomás, mely területen a régi bakterház épülete mellett helyezkedik el a korszerűen kialakított modern beálló építménye is a biciklitárolókkal.

A különleges területek közül a harmadik a malom és annak környezete. A romos állapotban lévő malmot Szabolcs Péter szobrászművész és családja vette meg és építette újjá. Kezdetben műtermet szerettek volna kialakítani itt, de az épület önnfenntartásának biztosítása érdekében egy panziót hoztak létre inkább az épületben, mely a család számára nyári lakként is szolgál.

ÉPÍTÉSZETI ÚTMUTATÓ, JÓ PÉLDÁK

5

A településképi szempontból megatározó karakterű településrész 4. fejezetben ismertetett építészetének megtartása, minőségének javítása érdekében ebben a fejezetben megfogalmazásra kerülnek a terület arculati fejlesztésének legfontosabb céljai. Javaslatot adunk a területen történő építések arculatot meghatározó elemeinek kialakítására, illetve azok településképi rendeletben történő szabályozására.

A helyi építési szabályzat az Országos Telelepülésrendezési és Építési Követelményekről szóló kormányrendelettel szinkronban általános elveket fogalmaz meg a meglévő épített környezetbe történő új építés illeszkedésére vonatkozóan. Ezeket a szabályokat a településkép védelméről szóló törvény értelmében az építési szabályzatból törölni szükséges, ugyanakkor javasoljuk a településképi rendeletbe általános elvként történő beillesztését. Az említett szakasz a következőket tartalmazza:

> *A község területén minden építményt a környezettel, a településképpel összhangban kell létesíteni és fenntartani. A településképileg meghatározó területen a rendeltetésének megfelelően, a helyszíni adottságokat figyelembe véve úgy kell a területet hasznosítani, beépíteni, hogy a létesítmény ne zavarja a szomszédos telkek és építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használhatóságát, illeszkedjen a környezet és a környező beépítés természeti és építészeti adottságaihoz. Az építészeti adottságokhoz és környezethez történő illeszkedés során figyelembe kell venni a környezetben kialakult épülettömeg nagyságát, arányait, kialakításának módját és az épület terepre illesztését.*

A korai lakóterület, ófalu, a XX. század második felét követően beépült településrész és a kertes mezőgazdasági területekre vonatkozó ajánlások megfogalmazásán túl a területen fellelhető jó példák, építészeti részletek bemutatását is tartalmazza ez a fejezet. Ezek a példák iránymutatást adhatnak az ófalu területén megvalósuló épületek, építmények kialakításához.

5.1. KORAI LAKÓTERÜLET, ÓFALU

Az ófalu területén érzékelhető a hagyományos falusias beépítés. Cél a falu legrégebben beépített részét építészeti karakterében megőrizni. Az ófalu arculatát meghatározó egységesség megtartása és megteremtése az egyszerű osztatlan épülettömegek és tetők kialakításával, a tetők héjazatának azonosságával érhető el. Ajánlott építészeti eszközök a következők:

Új épület építése estén

- *az épületet oldalhatáron álló építési mód szerint környezetének megfelelő előkerttel kell elhelyezni.*
- *lakóépületet a telek közterület felőli frontján kell elhelyezni.*
- *egyszerű, hagyományos építési mód szerinti tagolatlan épülettömeget – hosszház középső vagy hátsó keresztszárnnyal történő kiegészítésével - kell létrehozni. Az épület közterület felé néző oromzatán erkély, vagy loggia nem helyezhető el.*
- *utcával párhuzamos beépítés esetén az épület közterület felőli tömegét osztatlanul, zárt egységben kell kialakítani.*
- *az épület tömegét meghatározó tetőzetet szimmetrikus magastetővel kell kialakítani, melynek hajlásszöge 35-40 fok közötti, héjazatának anyaga natúr agyagcserép. A melléképületeket a főépülettel azonos hajlásszögű és héjazatú tetővel kell ellátni.*
- *a vakolt homlokzati felületeken világos pasztellszínek használhatók.*

Meglévő épület

- *felújítása, átalakítása és bővítése vagy az épület építészeti arculatának egységességét megtartva az eredeti építési korának megfelelő stílusban és anyaghasználattal, vagy az épület stílusát a mai kor építészetének megfelelően egységesen átírva történhet.*

A XX. század közepe előtti épület

- *korhű felújítása során meg kell tartani vagy vissza kell építeni az épület közterület felőli jellemző nyílásrendjét. Közterület felőli új földszinti nyílás az épület eredeti homlokzati architektúrájához illeszkedően alakítható ki.*
- *korhű felújítása során a korabeli homlokzati tagozatokat és díszítőelemeket meg kell tartani, megsemmisülésük esetén másolatukat vissza kell építeni. A vakolt homlokzati felületet festetten kell felújítani, melynek során világos pasztellszínek használhatók.*
- *korhű felújítása során a magastető héjazatának anyaga piros színű agyagcserép lehet, rajta közterület felé nézően domináns tetőfelépítmény nem helyezhető el.*

Utcafronti kerítés

- *az épület stílusával összhangban, áttörten építhető, a belátás gátlása csak növényzettel alakítható ki.*

5.2. XX. SZÁZAD MÁSODIK FELÉT KÖVETŐEN BEÉPÜLT TELEPÜLÉSRÉSZ

Ez a zóna a családi házas lakóterületek többségét lefedi. A 60-as éveket követően kialakuló és a település egyes részein átépülő, megújuló beépítések többfajta építészeti kort és stílust foglalnak magukba. A különböző korok építette területek szétválasztása, tagolása a folytonos változás és a beépítések sokszínűsége miatt nem lehetséges. Egységes építészeti karakterek az átépített területeken csak véletlenszerűen alakultak ki, nagyobb egységes területek azokon a később beépített utcákban lelhetők fel, ahol az épületek második kora nem kezdődött el, a terület őrzi a beépítés korának eredetiségét. Cél, hogy e területek folytonos változása ne eredményezze karakterének ziláltságát. Cél, hogy az új építések és átalakítások az utcaképet befolyásoló elemeivel a környezetükhöz illeszkedjenek. Ajánlás a XX. század második felét követően beépült területek kialakítására a következő:

Új épület építése, meglévő felújítása, átalakítása és bővítése során

- *Tetőzetének utcaképet meghatározó tömegét, hajlásszögét közvetlen környezetéhez illeszkedően, a szomszédos épületeknek megfelelően kell kialakítani. Eltérő környezet esetén a tágabb környezetet kell meghatározónak tekinteni. A tető héjazata kis elemes, piros színű agyag vagy beton cserép lehet. A mellékfunkciójú épületeket lapos tetővel, vagy magas tető alkalmazása esetén a főépülettel azonos hajlásszögű és héjazatú tetővel kell ellátni.*
- *A főépületet térfalat alkotó módon a telek közterület felőli beépítési vonalán kell elhelyezni, ott melléképület, vagy a főépülethez kapcsolódó, de annak tömegétől elkülönülő mellékfunkciójú épületrész, garázs nem helyezhető el.*
- *A vakolt homlokzati felületeken világos pasztellszínek használhatók.*

Utcafronti kerítés

- *az épület stílusával összhangban, áttörten építhető, a belátás gátlása csak növényzettel alakítható ki.*

5.3. KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

Többségében gazdasági, helyenként pihenő- és lakóépültekkel beépített része a településnek. E zóna területén az épületek tájba illesztésének minősége határozza meg a terület építészeti karakterét, annak minőségét. Az épületek nem alkotnak rendezett térfalat, nem alakulnak ki klasszikus értelemben vett utcák.

Az előzőekből következően cél e területeken, hogy a beépítés tájban történő megjelenése rendezett legyen, melynek eszköze a tetők és épületek tömegének és anyaghasználatának egységessége. A kézikönyv ajánlásai a következők:

- *A lakóházaknál és a nem csarnok szerkezetű gazdasági, kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató épületeknél magas és lapos tetővel kialakított épülettömeg egyaránt alkalmazható. A magastető hajlásszöge 35-40° közötti lehet, héjazatának anyagaként piros színű kis elemes agyag, vagy betoncserép alkalmazható.*

- *Új épület építése során az épület lejtő irányába néző homlokzata nem lehet magasabb a szélességénél.*

- *Csarnok jellegű épületek esetében az épületek hossztengelyét a lejtős domboldalakon a szintvonalakkal párhuzamosan kell elhelyezni. Az egységes épített táji környezet kialakítása, a csarnokok táji dominanciájának csökkentése érdekében fémlemez burkolat és tető építése során szürke színt kell alkalmazni.*

5.4. KÖZTERÜLETEK TELEPÜLÉSKÉPI ÚTMUTATÓJA

Sajátos építményfajták

Zalacséb településen a történeti településmag, a legrégebben beépült területrész a a település zépső részén található, mely az észak-dél irányú Kossuth Lajos utca templom körüli szakaszát jelenti. E terület archaikusságának megőrzése, valamint a településkép kedvezőbb kialakítása érdekében fontosnak tartjuk, hogy az alábbi fotón is szemléltetett, zavaros képet mutató légvezetékek, légkábelek elhelyezésére a továbbiakban csak a földfelszín alatt legyen lehetőség.

Egyéb műszaki berendezések, reklámhordozók, cégtáblák, cégérek

Az egyéb műszaki berendezések (antennák, gépészeti-, szellőző-, és klíma berendezések, szerelt égéstermék elvezetők, közműcsatlakozási berendezések) tekintetében javasolt, hogy azok ne az utcafronti homlokzatokon, vagy a tetők utcaképbe eső részén kerüljenek elhelyezésre. Erre alkalmasabb egy kevésbé hangsúlyos, a műszaki szempontoknak is megfelelő védett hely: homlokzat takart része, az épület melletti terepre telepítve (növényzettel takarva). A megfelelő hely kiválasztásánál a településképi szempontokat figyelembe kell venni.
A településen reklámok, reklámhordozók, cégtáblák elhelyezése nem jellemző, településképet befolyásoló hatásuk nincs. Javasoljuk, hogy ilyen létesítmények elhelyezésénél is vegyék figyelembe a településképi szempontokat,fontos, hogy illeszkedjenek az épületekhez., méretük ne legyen túlzóan nagy.

IMPRESSZUM

MEGBÍZÓ:
ZALACSÉB KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
Erdei Csaba Polgármester Úr
8996, Zalacséb, Rákóczi F. u. 43.

SZERZŐK:
Agg Ferenc – okl. építészmérnök,
városépítési és városgazdasági szakmérnök
Káli Marianna – okl. építészmérnök,
urbanista szakmérnök
Óvári Miklós – okl. természetvédelmi mérnök

FOTÓK:
Gál Roland

FORRÁS:
Zala Megye Kézikönyve