

Települési örökségvédelmi műemléki hatástanulmány  
a  
Zsadány Béke u., Petőfi Sándor u., Korhány Csatorna, Attila Király körút által körülhatárolt  
területre, a területre készített HÉSZ módosításához.



### *-Örökségvédelmi vizsgálat elemei*

módosítandó területen kívül, annak szélén a református templom épülete műemlék. A szóban forgó terület csak kis részben műemléki környezet területe, de nem tartozik a világörökségi területbe. Zsadány község az OTrT szerint nem tartozik a világörökség várományos területek közé. A községnek nincs műemléki jelentőségű területe. A településszerkezeti és szabályozási módosítás alá vont területtel szemben ÉNy-i irányban található az egyik műemléke a településnek, a református temploma, melynek rövid leírása ismertetése a lentebbi megfogalmazás.

### *-A műemlék, református templom*

Zsadánynak a szabad vallásgyakorlatot 1647-ben adták meg, majd a katolikus egyházi szentszék a zsadányi református egyházat a katolikus egyházból végleg kirekesztette. 1698-99-ben a meglévő kistemplomot a hívők kibővítették, de toronyt nem építettek a templomhoz. 1794-99-ig építették meg a jelenleg is álló tornyos templomot. 1818-ban elkészült az első toronyóra. 1842-ben a templomot villámcsapás érte és a szarufák, valamint az összekötő kötőgerendák megégték. 1862-63-ban a tornyot újjá kellett építeni és a harangokat is ki kellett cserélni. 1884-ben nagyobb felújításra került sor. A belső berendezés és a padok megújítására 1889-ben került sor. 1907-ben a torony és az egész templom megújult. 1931-ben a templom egy része fehér meszelést kapott. 1955-56-ban a gyulai Schneider Ferenc építőmesternek kellett kijavítani a vihar által megtépázott bádogtetőt. 1958-ban a torony, a toronytető faszerkezetének és bádogozásának szerkezete újult meg. Ekkor a tornyot is lefestették fehérre. A templom orgonáját 1924-ben Fittler Sándor készítette és 1960-ban újították meg.

A település főutcáján álló, 1794 és 1799 között későbarokk-kora klasszicista stílusban emelt, egyhajós, félkörívű záródású templom nyugati homlokzata elé harangtorony csatlakozik. Homlokzatát szegmensívű nyílások, kettős lizénák és tükrös felületek tagolják. Belsejében egységes, klasszicista stílusú berendezés található: karzat orgonával, hangvetős szószék, mőzesszék és balusztrádos úrasztala.

külső leírás:

A kelet-nyugati tengelyű, egyhajós, félkörívű záródású templom nyugati homlokzata elé 30 méter magas, négyzet alaprajzú, háromszintes harangtorony csatlakozik. A torony aljában zöldre festett vasajtóval szegmensívű bejárat nyílik, felette szintén szegmensíves záródású, kisebb ablak. A torony mindhárom szintje többszörösen falsávós-tükrös tagolást kapott, a szinteket erőteljes övpárkány választja el egymástól. A második szintet kerek kis ablak, a harmadik szintet szegmensívű ablak tagolja. A toronytető órapárkány zárja, ezen ül a bádogsisak, mely ívesen indul, majd meredek, egyenes vonallal záródik, tetején csillaggal. Az északi és déli homlokzat négy-négy tengelyes. A déli homlokzat harmadik tengelyében kis bádogfedésű tető alatt nyílik a ma is használatos szegmensívű bejárat. A többi tengelyben szegmensívű záródású, vakolatkerettel és zárókövel ellátott ablakok nyílnak. A torony felőli ablak alatt egy kis ablak található, mely a toronyalj megvilágítását szolgálja. Az ablakok között kettős lizénák futnak végig. Az északi homlokzat kialakítása megegyezik a déliével, azzal a különbséggel, hogy itt mind a négy tengelyben ablak található. A templomtető félkörívű záródású, a déli oldal felőli tengelyben szegmensívű ablakkal, a másik két tengelyben a kettős lizénák tagolatlan tükrözött fognak közre. A templomot az utcától kerítés határolja el.

állapot leírása:

Az épület homlokzatai viszonylag jó állapotban vannak, a tetőszerkezet egyes gerendái azonban korhadnak és meglazultak, ezért cserére szorulnak. A tetőszerkezet hibái miatt a templom mennyezete egyes helyeken beázik, itt szabad szemmel is jól látható repedések és foltok vannak a vakolaton.

A közelmúltban az egyházközség több mint 29 millió 900 ezer forint vissza nem térítendő támogatást nyert az Európai Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Alap (EMVA) támogatási keretéből. A felújításhoz saját erőt az egyházközségnek nem kellett biztosítania.

Demeter Ottó lelkipásztor elmondta: az elnyert támogatásból egyebek mellett lecserélték a 32 méter magas templom toronysisakját. Így a korábbi horganyzott lemez helyett, az idő viszontagságainak hosszabb ideig ellenálló vörösrézlemez borítást kapott a torony. A kivitelező a párkányokat is kijavítja, s hófehér új köntöst kap kívülről az Isten otthona.



Az aljzat szigetelését követően új, a műemlékvédelmi szakemberek által engedélyezett belső burkolatot kap a templom, belülről is kifestik, illetve parkolóhelyeket alakítanak ki a templom és a parókia között.

A templom adatai:

A műemléki azonosító:	11560
A műemlék törzsszáma:	11281
A toronymagasság	30.88m
A templom hossza	24,00m
Az ülőhelyek száma:	500db
A nagyharang súlya:	539kg (készült: 1782-ben)
A kisharang súlya:	237kg (készült: 1728-ban)

### *Régészeti Örökség*

Régészeti örökség, régészeti lelőhely a területen nem található, de a szomszédos lakótömbben van egy régészeti lelőhely, melynek kisebb területe átnyúlik e falusias lakótömbbe.

### *Értékkateszter*

#### *Településszerkezet*

A község utcahálózatát a valamikori élővízrendszer alakította ki, melyből a Korhánycsatorna maradt fenn csak. A módosítás alá vont épülettömb déli sávja elér a csatornáig, a telkek lehúzódnak a csatorna partjáig. A tömb telkei igen nagyok és szabálytalan telekhatáruak. Egyik-másik települési tömbben telekfeltárás is történt, zsákutcák hatolnak be a tömb közepébe. A tömböket határoló utcák közül a Béke u. a főutca, széles zöldsávval, parkolókkal szegélyezett utca.

A Béke u., Petőfi Sándor u., Korhánycsatorna, Attila Király körút által körülhatárolt tömbben olyan épület nem található mely olyan értékes lenne, melyet nyilvántartásba kellene venni. A tömbben nem található műemlék.

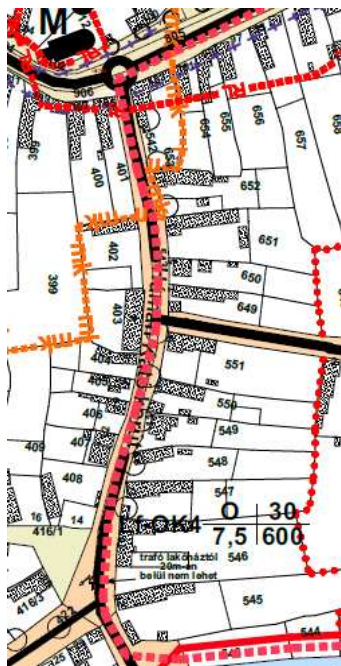
#### *Telekstruktúra és az utcavonal-vezetés*



A település utcarendszerére a szabálytalan, íves, ill.: a girbe-gurba utcavezetés a jellemző. Szabályos utcavezetés és telekosztás csak a község déli részén és az ÉK-i részén, a település szélein az újabb telekosztások helyén található. A módosítás alá vett két tömböt is szabálytalan vezetésű utcák határolják. A tömb közepén átvezető Lengyel Ferenc u. viszonylag egyenes és a telkei pedig kisebbek a többinél. Az épületei újabbak, ezért egyértelműnek tűnik, hogy ez egy utólagos tömbfeltárás volt.

#### *Utcakép vagy utcakép részlet,*

Az utcák képét még a régebbi cca. 100 évvel ezelőtti hosszházas lakóépületek sora határozza meg, az itt-ott kibővített, utcai épületszárnyakkal. A bővítések sokszor sátozottá tették a házakat, de korábban több hézagosan zárt sorú beépítés született, s ezek egy zártabb utcaképet alkotnak. A korábbi rendezési terv (amit most módosítunk) ezt a beépítést a fő utcán helyi védelemre alkalmasnak találta és javasolta az utcakép helyi védettségét. Ez azonban nem történt meg, a község képviselői nem nyilvánították védetté az utcaképet. Különösebben egyik épület sem kiemelkedően esztétikus, de együtt egy nyugodt, harmonikus képet mutatnak.



A fentebb leírt utcakép jellemzések a Attila Király körútra is elmondhatók.

#### *Egyéb település karakter elemek*



Zsadány község ingatlanvagyonra nem különösképpen gazdag, inkább a szerényebb, olcsóbb technikai megoldások kiválasztása volt a jellemző. Ebből adódóan mind az épületek, mind az egyéb építmények nem karakteres megjelenésűek, nehéz találni olyan építményt, mely kiugrik az átlagos vagy átlag alatti megjelenésű környezetből. Talán így is van jól, a szerények megjelenésű építészeti elemek illenek a község képéhez. Az épületek melletti utcai kerítések a legváltozatosabbak, a legkülönbébb anyagokból készültek: fából, acélból, fémlemezről, sőt még élő növényzetből is. Olyan meghatározó elem nincs, amit később mások is követtek volna



A szerényebb házak körül a telekhatárra ültetett élő fákból, akácból, évente visszavágva készült kerítés, illik a falu jellegéhez. A vakolt téglaszlopos fa betétes kerítés is megfelelő. A műemléktemplom régi kovácsolt kerítésére vigyáznak a község lakói. Szárazkapus megoldású épület ritka a faluban.

#### *Építményrészletek vagy az alkalmazott anyaghasználat, tömegformálás, homlokzati kialakítás*

A település nem tartozik a leggazdagabb faluk közé. Így régebben sem épültek olyan gazdag házak, melyek formálták volna a településképet. Általában mondható, hogy városi jellegű lakóházak, intézmény épületek alig épültek. Az anyaghasználatra a vakolt homlokzatú téglavályog falazatú, cseréptető épületek a jellemzőek. Sajnos a gazdagabb, a főutcával párhuzamosan épített épületek ornamentikája alig-alig fedezhető fel. A homlokzattagozatok az idők során, a felújításokkor a szakszerűtlen kivitelezés miatt eltűntek, leverésre kerültek (lásd: lejjebb a Béke utcai könyvtárépületet.). A református templom felújításaikor az igényességre törekedtek, s így épülhetett hozzá díszes előtető és a legutóbbi, pár évvel ezelőtti felújítás is szakszerűnek mondható. A mostanában épült épületek



igyekeztek a divatstílust követni, de a városi épületeknél szerényebb, zavarosabb homlokzatokkal.



*Táj- és kertépítészeti alkotás, egyedi tájérték, növényzet,*

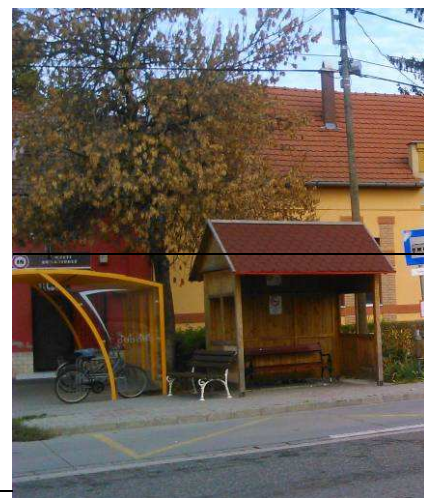
A településen külön tájépítészeti alkotás nem létezik, nem készült. Úgy néz ki, hogy a község zöldterületeit nem tervezték, hanem magától alakult úgy ahogy ma is látható. A főút két oldalán kialakult két zöldsávot lassan megszüntetik az oda épülő épületek, közmű létesítmények, közlekedési létesítmények, a kerékpárút, a piac, a kisüzletek, a parkolók, az árok, stb. Ahol maradt még hely ott szép, de rövid beérett fasor található. A központtól kijebb a nagy magánkertek beültetetlen füves térségei biztosítják a településen hiányzó zöldterületet.



*Szobor, képzőművészeti alkotás, utcabútor*



A vizsgálandó területen és talán a községben sem található szobor. A fő utcán két emlékművet helyeztek el: egyiket a templomkertben, a másikat a világháborúkról szólót a Béke utca zóldsávjában. Az első világháborúban elesett helyiek névsorát egy beton hasábra helyezték el, majd később ezt kiegészítették a II. világháborúban elesettekre emlékező felirattal. A koszorúk és virágok elhelyezésére szolgáló idomvas keret kicsit elcsúnyítja a látványt.



A közterületeken kevés utcabútor , pad, szemetes, esőbeálló kapott helyet. A szerényebb kialakításúak, a természetes anyagból készültek az inkább a településhez illőek, melyek elhelyezését támogatni kellene, de ne úgy hogy feleslegesen sok kerüljön egymás mellé. (ld.: a buszmegálló képet!)

*A terület védett műemléki értékeinek értékleltára műemléki értékek felmérése, települési értékleltár,*

A módosítani szánt területen műemlék nem található. Az egész terület azonban értékes és érdekes épületekkel van tele, melyekről azonban el kell mondanom, hogy az idők során megkoptak, valódi értékük eltűnt. A többszöri átalakítás az amúgy homlokzatban is értékes épületeket leegyszerűsítette, az épülettötagozatokat levették és nem állították vissza. A régebbi épületek helyére olyan „korszerűbbet építettek, mely kevésbé volt építészeti igényes.

A műemléki környezetbe tartozó egy sarki épület is mostanában készült, különösképpen nem értékes homlokzatokkal és a sarki házakra nem jellemző sarok megoldással. Az épület

tulajdonképpen nyeregtetős utcával párhuzamos épület és tető kialakítással, melyre merőlegesen, az Attila Király körút felé fiókszárnyal kibővítve. Az épületnek sem a homlokzata, sem a tömege, sem az anyaga nem képez olyan értéket, mely említésre méltó lehetne egy értékleltár felállításakor. A módosítás alá vont két tömbben sem találunk olyan egyedi értéket, amit fel lehetne venni egy települési értékleltárba.



*Védetté nyilvánított régészeti lelőhelyek és a nyilvántartott régészeti lelőhelyek.*

A területen védett régészeti lelőhely található, további vizsgálatát külön régészeti hatástanulmány fejezetben rögzítjük.

*A rendezés során tervezett változások hatáselemzése*

*A települési értékleltárban szereplő elemek vonatkozásában releváns rövid és középtávon tervezett változások ismertetése, hatásai a műemléki jelentőségű területre, a régészeti örökségre.*

A HÉSZ módosítás megoldása két épülettömb egy-egy felét érinti úgy, hogy ott az építési paraméterek megengedőbbek lesznek: Magasabb építménymagasságú, magasabb beépítési százalékú, kisebb telekterületű, épületek lesznek építhetők. Mivel ez a terület amúgy is falusias lakóterület volt és egész magas paraméterek biztosították az építkezéseket, a változás olyan csekély mértékű lesz, hogy az nem fogja zavarni a szomszédságban álló műemlék templomépületet. Műemléki jelentőségű terület a községben nincs, így a módosítás, a változtatás ilyen területet nem érint. Az építmény magasság 4,5m-ről 7,0m-re történő megemelése lényegi változást nem eredményez. Rövid és középtávon nem várható Zsadányban az új épületek építése, de ha igen, akkor a lehetséges max. 7,0m építménymagasság teljesen elviselhető: semmit nem takar el, semmire nem lesz káros hatással, az utcaképet sem változtatja meg lényegesen, sőt a szélesebb Béke utca épület-utca légtér aránya a megfelelőbb irányba változik. A régészeti örökségre sincs hatással a módosítás, mivel eddig is beépítésre szánt terület volt e tömb, s ezután is az lesz, csak magasabb épületek épülhetnek majd. Az építés engedélyezéskor a régészeti emlékek megmaradását jogszabályok és a régészek országos és helyi jogszabályokban az eljárásba előírt bevonása fogja biztosítani.

*A települési értékleltárban szereplő elemek vonatkozásában releváns rövid és középtávon tervezett változások hatásai a település és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre.*

A településszerkezetet és a tájszerkezetet a jelenlegi módosítás nem érinti. A település közlekedési rendszere, a területfelhasználása lényegében nem fog változni. A tömbökben ugyanazok a rendeltetések lesznek megvalósíthatók, mint eddig. A módosítás beépítésre szánt területen valósul meg, ahol kevésbé található meghatározó tájszerkezet, így a külterületi, releváns tájszerkezetre nem lesz hatással ez a változtatás.



Műemléki értéket –mint, azt már sokadjára ismételem- a változtatás, a HÉSZ módosítás nem érint. Új HÉSZ-szabály, építési előírás megfogalmazására úgy kerül sor, hogy létrehozunk egy új építési övezetet, melynek paramétereit most alakítjuk ki.

Gyula2018, november 10

---

Nemes Roland településtervező  
TTI-04-0098

## **Tervezői nyilatkozat**

A tervezett településszerkezeti- és településszabályozási módosítás megfelel az örökségvédelmi jogszabályoknak és a hatósági előírásoknak, 496/2016 Kormányrendeletben és annak 12. sz-ú mellékletében foglaltaknak.

A hatástanulmány elkészítésére a településszerkezeti terv és szabályozási terv módosításának vezető tervezője, Nemes Roland okl. építésmérnök a Magyar Építész Kamara tagjaként építészet- és településtervezés területén vezető tervezői jogosultsággal, rendelkezek.

Gyula2018, november 10.

---

Nemes Roland településtervező és építész  
TTI-04-0098 és É1-04-0098

A hatástanulmány készítésekor –főleg a történeti részekben- felhasználtam az interneten megtalálható forrásokat, valamint a Község topográfiájáról írt könyvet. A fotókat az internetről vettem, ill. magam készítettem.

Források:

- Dr Makai Sándor: Zsadány község története
- Demeter Ottó lelkipásztor internetes ismertetése a templom felújításáról.

Gyula, 2018. november 10.