

**Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának
Polgármesteri Hivatala**

2351 Alsónémedi, Fő út 58.

Tel: 29/337-101, fax: 29/337-250

alsonemedi@upcmail.hu, www.alsonemedi.hu

Szám: 45-⁰³...../2017.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: A Képviselő-testület 2017. március 29-i rendes ülésére

Tárgy: Településközpont tervezőjének kiválasztása továbbtervezésre

Előterjesztő: Vincze József polgármester

Ellenjegyezte: Dr. Percze Tünde jegyző

Előterjesztést készítette: Szabóné Bán Julianna műszaki csop. vez.

Melléklet: -

Tárgyalás: nyilvános ülés

☒

zárt ülés

☐

Elfogadás: egyszerű többség

☒

minősített többség

☐

Véleményezi:

Kulturális, Egészségügyi és Szociális Bizottság

☐

Pénzügyi, Jogi, Ügyrendi és Tájékoztató Bizottság

☒

Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság

☒

Tisztelt Képviselő-testület!

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a 178/2016. (X. 26.) önkormányzati határozatával döntött arról, hogy Alsónémedi településközpontjának fejlesztésére tanulmánytervet készített. A tervek elkészítésével négy tervezőirodát bízott meg:

- Dr. Farkas Gábor, Farkas Építésziroda Kft.
- Bozsódi Csaba, 7. Dimenzió Építésziroda Kft.
- Bánfalvi Koppány, BM Építész Kft.
- Kalivoda Árpád, Quartier Építész Tervező Kft.

A központ fejlesztésére készülő tanulmányterv célja, hogy a már megvalósítás alatt álló beruházásokat figyelembe véve a fejlesztési lehetőségeket feltárja, és javaslatot tegyen az új települési főtér helyére, az új községháza kialakítására, építészeti koncepciójára, helyet adjon az új központi orvosi rendelőnek és egy kereskedelmi egységnek is. Ezzel a központ a település lakóinak életét tartalmával, funkcióival, megjelenésével és látványával együtt jobban szolgálhatja.

A tervezési területen kiemelten kellett kezelni a településközponti közlekedési jelleg kialakítását, a gyalogos és kerékpáros közlekedés feltételeit meg kellett teremteni a rendelkezésre álló közterületeken. A gyalogos és kerékpáros felületek a területi adottságoknak megfelelően differenciált módon, lehetőleg zöldfelületbe ágyazva, a településközponti funkciókhoz csatlakoztatva, a nagy gépjármű forgalmat bonyolító 5. számú főúttól minél jobban izoláltan kellett kialakítani.

Javaslatot kértünk az új Községháza (Polgármesteri Hivatal) épületének helyszínére, beépítésére, építészeti karakterére és az új települési főtér kialakítására. Az új többfunkciós főtér és a Polgármesteri Hivatal épületével együtt hangsúlyos településépítészeti megjelenéssel készüljön. Az új közösségi funkciókat az önkormányzati tulajdonú ingatlanokra kellett koncentrálni, de javasolható volt további területvásárlás is.

Kérés volt a tervezők felé, hogy a többfunkciós települési központ lehetőleg tükrözze a település nagy történelmi múltját, épített örökségi hagyományait, ugyanakkor adjon keretet a mai, korszerű igényeknek, elvárásoknak.

Az önkormányzat szándéka szerint Alsónémedi központjának és környezetének üzenete, hogy életteli, pezsgő településrész jöjjön létre. Egészüljön ki olyan funkciókkal (kultúra, szórakozás, vendéglátás), amelyek erősítik és választékot adnak a közösségi életformának.

A fenti kritériumok szerint elkészült tanulmányterveket a képviselők és bizottsági tagok 2017. február hónapban digitális formában megkapták, a település honlapján nyilvánosságra hoztuk, illetve a Régi Művelődési Házban a 2017. március 21-én tartott lakossági fórumot megelőzően 2017. március 13. és 2017. március 20. között mindenki megtekinthette.

Az elkészült tervek véleményezésre Alsónémedi Önkormányzata három építész szakértőt kért fel. A szakértők saját szakterületükön elismert építészek. Rövid bemutatásuk az alábbiakban olvasható:

Locsmándi Gábor PhD, okleveles építészmérnök, Ybl-díjas, Hild díjas-építész, a Budapesti Műszaki Egyetem Urbanisztika Tanszékének nyugalmazott vezetője, egyetemi oktató.

Osskó Judit, okleveles építészmérnök, Ybl-díjas, Príma Primiissima-díjas építész, a 34 éven át a Magyar Televízió építészeti műsorainak szerkesztője.

Szabóné Pányi Zsuzsanna, okleveles építészmérnök, településrendezési vezető tervező és szakértő. Több mint egy évtizede Pest megye főépítésze. Pest megye és a Budapesti Agglomeráció településeinek jó ismerője.

A felkért szakértők közösen kialakított – jelen előterjesztéshez is csatolt - véleménye a honlapon szintén nyilvánosságra került.

A lakossági fórummal egyidejűleg közzétettünk egy kérdőívet a település honlapján, ahol az elkészült tervek bárkinek lehetősége van véleményezni. A kérdőívek kitöltésének határideje 2017. március 27. 12.00 óra. Az eddig beérkezett vélemények összegzését a Bizottsági és Testületi ülésre tudjuk összeállítani és kiosztani.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az ismert előzmények, az elkészült pályamunkák, valamint a tervezői, szakértői, főépítési és lakossági vélemények figyelembe vételével hozza meg döntését a településközpont továbbtervezésével kapcsolatban.

Határozati javaslat **.../2017. (III. 29.) számú határozat**

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta az településközpont továbbtervezésével megbízandó tervezőiroda kiválasztására vonatkozó előterjesztést.

Figyelembe véve a tervezői, szakértői, főépítési és lakossági véleményeket, a Képviselő-testület a tervező irodát bízta meg az Alsónémedi településközpont engedélyezési terveinek elkészítésével. A tervezési feladat kiterjed a településközpont (Fő út Vörösmarty u. és Templom tér közötti szakasza és az azzal határos területek) környezetrendezési tervének (közlekedési-, közmű- és tájépítészeti munkarészek, Főtér tervei), továbbá a Polgármesteri Hivatal és a Központi Orvosi rendelő engedélyezési terveinek elkészítésére.

Egyúttal felhatalmazza a Polgármestert a tervezési szerződés aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő:

Kapja: tervező iroda, Főépítész, pü. csop. vez., műszaki csop. vez.

Határozati javaslat **.../2017. (III. 29.) számú határozat**

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a településközpont tervezése során a Polgármesteri Hivatal helyét a helyrajzi számú ingatlanon határozza meg. A tervezési munkákhoz kapcsolódóan Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete kezdeményezi a Somogyi Béla út Fő út és Petőfi utca közötti, jelenleg egyirányú szakaszának lezárását.

Felelős: polgármester

Határidő:

Kapja: Főépítész, műszaki csoportvezető

Határozati javaslat
.../2017. (III. 29.) számú határozat

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a településközpont tervezése során a Központi Orvosi Rendelő helyét a helyrajzi számú ingatlanon határozza meg.

Felelős: polgármester

Határidő:

Kapja: Főépítész, műszaki csoportvezető

Határozati javaslat
.../2017. (III. 29.) számú határozat

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a bölcsőde helyét az elbírálás alatt lévő pályázat elutasítása esetén felülvizsgálja.

Felelős: polgármester

Határidő:

Kapja: Főépítész, műszaki csoportvezető

Alsónémedi, 2017. március 23.




Vincze József
Polgármester

Alsónémedi településközpont, a benyújtott tanulmánytervek együttes bírálata

Mindenki ismeri Tamási Áron szép mondatát:
*Azért vagyunk a világon, hogy valahol otthon
legyünk benne.*

Az identitást, vagyis az azonosság tudatot, az otthon-érzést ki-ki máshogy éli meg, különböző emlékek, élmények kapcsolódhatnak hozzá: lehet az egy táj, egy dallam, ízek és illatok. De *a közös élményt*, amely jószerivel mindenkit a szülőföldjéhez köt, s amelyik első pillantásra a hazát, az otthont jelenti, szinte kivétel nélkül az építészeti emlékek idézik meg. Jelképpé vált építészeti alkotások ezek: Budapesten például a Parlament, a Hősök tere, Esztergomban a Bazilika, Szegeden a Dóm tér, Hortobágyon a kilenclyukú híd. Szerencsés fekvésű/történelmü kisebb településeink jó részének is van karakteres, egyedi hangulattal, de közsegeink többsége semmilyen egyedi építészeti vonással nem rendelkezik.

Ám ilyen sajátos és meghatározó jellegzetességeket nem csak örökölni, de teremteni is lehet! Ezért is példaértékű és különös jelentőséggel bír, hogy Alsónémedi polgármestere és önkormányzati testülete úgy döntött, hogy a nagyközség - építészeti szempontból heterogén, hangsúlytalan - központjának és tágabb környezetének megújítását, egyedivé formálását tűzi ki célul és ezt négy meghívott építész terveire alapozva határozza meg. A felkért tervezők számára Rumi Imre főépítész által készített kiírásban többek között ez áll: „A település központja nem tükrözi a település jelentőségét, teljesítő képességét. Nem tartalmazza a nagyközség központi térhasználatának funkcióit, nem elégíti ki a lakosság igényeit. Sem funkcionális, sem településképi vonatkozásban. (...) A központ fejlesztésére készülő tanulmányterv célja, hogy a már megvalósítás alatt álló beruházásokat figyelembe véve a fejlesztési lehetőségeket feltárja és javaslatot tegyen az új települési főtér helyére, az új községháza kialakítására, építészeti koncepciójára.”

Alsónémedi településszerkezete máig őrzi a XIX. századi településképet. É-D-i irányú főtengelye ma is a főút, az 5-ös főközlekedési út, amelyik kettészeli a nagyközség központját, megnehezítve - de nem ellehetetlenítve - egy valódi településközpont létrejöttét. A központ területe ugyanakkor a nagyközség egyik legrégebbi, szervesen nőtt területe, amiben az eredeti hosszú telkek és a rajtuk hajdan egymás mögé épült lakóházak szinte kizárólag északkeleti irányban állnak, és ahol keskeny, hurok-szerű utcákat (például Hold utca) csak később nyitották meg a belső telkek megközelítésére. Az 5-ös út mellett, amely egyszerre szétválasztó szerepű és belső közlekedési tengely, ez a jellegzetes nőtt struktúra is komolyan befolyásolja a Hivatal kialakítását és az új főtér elhelyezését.

A polgármesterei hivatal és az új központ tervezésének alapvető feladata a „karakter” megfogalmazása, főként annak eldöntése, hogy a település mennyiben kíván határozottabb váltást az épületek jellegében, méretében, mennyire simuljanak be azok a meglévő házak közé, vagy emelkedjenek ki közülük határozottabban. Megérkezve a falu központjába a látvány meglehetősen széteső, egymással nem sok közösséget vállaló építmények sorából áll. Az első impresszió: rendet kellene teremteni a „rendetlenségben”, s ehhez a tervezési területen egy új együttes szükségeltetne, karakteres térfallal - térfalakkal, amelyik kompakt egységgé formálná a mai településképet, faluközpontot. A település a fővárosból kiköltözők egyik célpontjává vált, a bevándorlás sokkal inkább jellemző, mint az elvándorlás. Fontos körülmény ugyanakkor, hogy az önkormányzat hitet tett a növekedés visszafogása mellett, hogy a lakosság létszámának felső határa 5000 fő legyen. Ez pedig azt jelenti, hogy Alsónémedi nagyközség őrzeni kívánja a falusias karakterét is.

Kiinduló megállapítások

Minden pályamű telepítési javaslatában a jelenlegi helye mellett tartotta meg a Polgármesteri Hivatalt, miközben a többi elhelyezendő intézmény helyszíne változó. Ez alapelveként elfogadható, hiszen a Hivatal épülete adhatja meg a fő hangsúlyt a mai karakter nélküli környezetben.

A tervek együttesen bizonyították, hogy közvetlen környezetében kell megteremteni a község új, élhető központját, ami megfelel a település gazdasági súlyának, térségi szerepének is. A rendezésre kijelölt tervezési terület szerkezetét is alapjaiban hasonlóan kezelték a tervezők, de egyes részelemekben határozott eltérések is mutatkoztak. Minden terv adottságként vette figyelembe a településközponton áthaladó 5. számú főutat, amely jelentős forgalmával befolyásolja a tervezett funkciók térbeli rendjét. Mert az önkormányzat tulajdonában álló, valamint a megvásárolható ingatlanok jelentős része az út két oldalán helyezkedik el, a tervekben döntést kellett hozni arról, hogy az új funkciók telepítése révén milyen kapcsolat jöjjön létre az út két oldala között. A benyújtott munkák egyértelműen azt igazolták, hogy az új Polgármesteri Hivatal magasságában nem célszerű a főút két oldalán egymással közvetlen kapcsolatban lévő terek és funkciók létesítése, mert az nem segíti elő a nagyobb rendezvények idején a nyugodt, balesetmentes környezet kialakulását.

Másrészről a tervek általában döntést hoztak arról, hogy a Szabadság tér és a Dózsa György tér, e két kisebb zöldterület közötti útszakasz az, amely a távlatban településközponttá formálódhat. A terület e súlyvonalában ma növényzet szinte nem is jelenik meg, a látványt az épülethomlokzatok jellegtelensége, sok esetben avult állaga, az elektromos vezetékek sűrű szövevénye, az árkok, járdák kedvezőtlen látványa határozza meg. Emiatt a főút mindkét oldalán törekedni kell közlekedési helyzet javítására, a keresztmetszetek reális szélesítésével, az úttagozatok rendezésével, fásítással, a gyalogos járdák és kerékpárút helyének biztosításával. Távlati fejlesztési lehetőséget jelent a település számára a Fő utca – Halászy Károly utca – Temető utca – Rákóczi Ferenc utca – Haraszi út által határolt nagyméretű tömb belső része, amelynek tömbfeltárása csírájában minden pályaműben megjelenik. A község vezetői előrelátó gondolkodásának köszönhetően a meglévő, majd megszerezhető önkormányzati tulajdonú ingatlanok felhasználása, új funkciókkal való megtöltése teremtheti meg az alapját egy igazi településmag kialakításának.

Fentiek és a tervek részletes áttanulmányozása, az egyenként elkészült bírálati szövegek összevetése alapján a bírálók együttesen az alábbi megállapításokat tették:

- Mind a négy benyújtott javaslat komoly tervezői ambícióval készült, javaslataik egybevetése alapján kellő pontossággal megfogalmazhatók voltak a további tervezésnél figyelembe veendő alapvető és részletesebb elvek.
- Megállapítható volt, hogy a megvalósítás első üteme mely területekre terjedjen ki.
- Jól összevethetők voltak a költségek.
- Igen határozottan elhatárolható volt egymástól a tervezők építészeti magatartása, illetve terveik építészeti karaktere. Két hagyományosabb, két inkább mai, „kortárs” építészeti karaktert mutató munka érkezett.
- A négy munka közül a három bíráló egyetértésben választotta ki azt a munkát, amely a továbbiak biztos alapja lehet a részletesebb tervezésnek.
- Előbbiek alapján a tervező kiválasztása is nagy biztonsággal lehetséges.

Bírálók megállapodtak abban is, hogy valamennyi munka közös bírálatát készítik, és különös részletességgel ismertetik a megvalósításra ajánlott tervet.

A tervek részletes bírálata

Farkas Építészroda Kft.

Településrendezés, tér- és tömegalakítás

Tervezők jó szemmel figyelték meg a tervezési terület településszerkezeti és építészeti problémáit. A műleírásban felhívták a figyelmet az egyes területrészek sajátosságaira, hibáira, és ezek alapján tettek javaslatot a megoldásra. Elfogadták az 5. számú főút elválasztó jellegét, az út két oldalán fekvő fejlesztési területeket külön kezelték, csupán gyalogátkelőhelyekkel kötötték össze az egymástól elkülönülő, egyedi sajátosságokat hordozó területrészeket.

Jó gondolat, de komoly következményekkel is jár a Somogyi Béla utca lezárása a gépjármű forgalom elől. Kialakulhat ezzel egy nagyobb méretű, a fő funkciójú épületeknek helyet adó tér, de az út kivezetésének megszüntetése szükségessé teszi az 5-ös úttal párhuzamos kis utcák összekötését is a hivatali tömb mögötti sávban. Ez a javaslat más pályamunkákban is megtalálható, sőt jelen tervnél határozottabb formában. E munkában ez az út két gyalogos tér, a templom mögötti piac és Polgármesteri Hivatal közötti tér kapcsolatát is biztosítani kívánja, ami azonban a terv egyes változataiban különböző eredménnyel jár.

Tervezőket komoly ambícióik a Polgármesteri Hivatal térségében négy változat kidolgozására is késztették. A közöttük való választás lehetősége a szolgáltatók és a rendőrség helyiségeinek, épületeinek elhelyezésében van. Ha azok nem a Polgármesteri Hivatal előrenyúló szárnyaiban kapnának helyet, az épület előtt az 5-ös út irányában mélyebb tér lenne kialakítható. Az előudvar nélküli épület mindenképpen előnyösebb, két másik terv esetében is látszik, hogy az „idegen” funkcióknak a község háza épületébe való „beszorítása” egyáltalán nem könnyű feladat. Minden elrendezési/funkcionális változatban megjelenik a két összekapcsolt díszburkolt tér – fent említett – javaslata, ami egyes változatokban kimondottan erőltetett: például a templom terétől induló, forgalommentesnek jelzett útszakasz a hivatal mögé, annak parkolójába érkezik. A különböző burkolati megoldásokat javasoló terv (helyenként elsődlegesen gyalogosok számára, másutt a gépkocsiforgalom részére megnyitva, parkolóknak helyet adva) itt kissé zavaró, nem ad egységes keretet a központi tömb északkeleti határán.

A javasolt főtér térfalait egyrészt a két domináns épület, a Hivatal és az északi oldalra tervezett, „U” alakú üzlet- és lakóház képezik. Utóbbi épület dicsérendő, mert a tér kompozíciós egyensúlyát segíti. Ugyanakkor egyéb elemek, mint a Posta tűzfala, oldalkertje és a háttérben megjelenő beépítés is komolyan közrejátszik a látványban. Ennek a munka készítői is tudatában voltak, mindenütt, ahol ilyen helyzet állt elő, egy kisebb épülettel (pl. cukrászdával) „takarták” az előnytelen látványt. A kisszerűség e kényszere azonban abból fakadt, hogy a fő épület, a község „Első Háza” (a műleírás kifejezése) a környezetbe építészetileg igen nehezen beilleszthető karakterű ház. Emellett a lezárt Somogyi Béla utca területsávjába is áthúzódó tér nagymértékű megnyitottsága miatt erősen ki van téve a település átmenő forgalmából származó por- és zajszennyezésnek, így alig alkalmas meghittebb ünnepségek számára. A „faltól-falig” díszburkolatával amúgy is barátságtalan hatású, a nagyobb összefüggő zöldfelületek nagyon hiányoznak a térről. A tervezett szobornak sincs megfelelő környezete, csak magában áll a járókelők között. Ilyen teret a klímaváltozás várható hatásainak ismeretében napjainkban már nem szabad tervezni, biztosítani kell az árnyékot adó növényzetet, a levegő páratartalmát biztosító vízfelület elhelyezési lehetőségét. Gondoskodni kell a teret igénybevevők pihenését, felüdülését biztosító barátságosabb térrészek kialakításáról, találkozási helyek létrehozásáról azzal együtt, hogy a tér alkalmas legyen a nagy tömeget megmozgató rendezvények befogadására is.

Az egyébként nagy gondossággal elkészített munka tervezői arra az álláspontra helyezkedtek, hogy minden, az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan egyértelműen a településközpont fejlesztési területét képezi, ennek megfelelően minden ilyen ingatlanra kidolgoztak rendezési és építészeti javaslatokat. Ez tiszteletre méltó vállalkozás volt, de tudatában kell lennünk, hogy hosszabb távon a település koncepciói, stratégiai változhatnak, emiatt a tulajdoni helyzet és fejlesztési szándékok teljes területi megfeleltetése túlzó álláspont. Előfordulhat például később egy olyan helyzet, hogy a Polgármesteri Hivatal megépítésének sikere határozottan annak közelébe vonzza a további magán- és közfejlesztéseket, és emiatt érdemes lehet majd okos ingatlangazdálkodással (eladás, vásárlás, bérlet stb.) átrendezni a tulajdonviszonyokat. (A hivatal számára javasolt helytől északra meglehetősen gyenge minőségű házak állnak. Ott távlatban könnyen előállhat, hogy olyan – akár magán – fejlesztések indulnak, amikben a községnek is lehet komolyabb érdekeltsége.) A templom mögötti telekre tervezett piac elképzelhető megoldás, de az oda tervezett, ugyancsak „U” alakú épület valós funkciója kérdéses. A házban állandóan működő boltok lesznek, a kicsiny téren időszakos szabadtéri piac? Van a településben felmérés arról, hogy mennyi a kínálat és mennyi a kereslet a piaci termékekre? A templom mögött nem lenne előnyös egy rendezetlen használat, hogy „ócska piacról” ne is legyen szó. Ide kívánczok az egyik bíráló okos megjegyzése is: az önkormányzati tulajdonú telkek hasznosításánál célszerű lenne megvizsgálni, milyen közösségi funkciók keresik a helyüket a településen: művészeti,

szociális, sport, társasági tartalmakat hordozók, természetesen csak akkor, ha a fenntartásukhoz szükséges fedezet is rendelkezésre áll.

A terv részletes javaslatokat ad az 5-ös út túloldalán lévő területekre is. Két utcát is bevezet a tervező a nagy tömb belsejébe. Az egyik – a minden munkában megjelenő – a Fő utcát a Temető utcával összekötő belső utca, a másik a tervezett bölcsőde mögött nyílik a Halászy Károly utcáról, és bevezet az említett belső feltárási útig. Itt jelentős számú parkoló elhelyezésére van lehetőség a tömbben kialakításra javasolt épületek kiszolgálásához. E terület úthálózata logikusan tervezett, de a tömb sarkán ez az útvezetés a várhatóan megépülő bölcsődét lehetetlen helyzetbe hozza azzal, hogy a főút és a nagy forgalmú Halászy Károly utca mellett még egy harmadik utcát is elvezet a gyermekintézmény kertje mellett, éppen a leginkább védendő játszótér szomszédságában. Kedvező a Fő utcáról nyíló tervezett belső utca megtört vonalvezetése, amely nem csábítja majd az autósokat a Halászy Károly utca elkerülésére, hanem igazi vegyes forgalmú utcaként szolgálhatja majd ki a terv szerint mellette kialakítható lakóházakat és üzleteket.

Polgármesteri Hivatal, építészeti karakter

A terven végigvonul egy határozott, de aligha dicsérhető építészeti állásfoglalás. Úgy tűnik, mintha tervezők szerint létezne egy olyan építészeti karakter, sőt épület-forma, ami a szétesett környezetű vidéki településeinkben az új szellemi és fizikai súlypont megteremtésére kizárólag alkalmas. Ahogyan a terv építészeti munkarészeiből kitetszik, a kizárólagosság tágabb értelemben is működik, hiszen a minden elemében vagy csak részben szimmetrikus épülettípus nem csak a Polgármesteri Hivatal esetében jelenik meg. A Hivatal épülete építészettörténetileg a hajdani földesúri kúriákat idézi, a nyitott előudvaros változatban ráadásul „kifordítva”. Szellemi sugallata így igen csak ellentmondásos: új-feudalizmus? A terv javaslatai pedig azt bizonyítják, hogy meglévő települési környezetbe csak súlyos zavarok árán helyezhető: az öntörvényű épület mintegy szétfeszíti maga körül a teret.

A Polgármesteri Hivatal javaslata funkcionális szempontból ugyanakkor előnyösnek mondható. Szemben több más javaslattal, a közönségforgalmi funkciókat a földszintre, az irodákat az emeletre teszi. Ez helyes megoldás, még ha a hivatali személyzetnek így többet kell is közlekednie a szintek között. „Három-vendéges” tárgyalói a kapott programot teljesítik, a kellően széles előtérben van hely a várakozásra. Az 50 fős díszterem ebben a szimmetrikus alaprajzban a központi helyre kellett kerüljön, de elhelyezése így ellentétbe került a hivatal jól működő funkcionalizmusával. A terem e megoldással minden bizonnyal csak a hivatali időn túl működhet.

Dimenzió Építésziroda Kft.

Településrendezés, tér és tömegalakítás

A pályamű építészeti karakterében hasonló a Farkas Építésziroda Kft. munkájához, de kevésbé bátran nyúl hozzá a kialakult településszerkezethez. A tervezési programban konkrétan meghatározott funkciókat ugyan elhelyezi a tervezett épületekben, de nem gondolja tovább a fejlesztés irányát, nem ad javaslatot sem további funkciók kialakítására, sem újabb területek igénybevételére. A Polgármesteri Hivatal szűkös térben helyezi el. Megtartja a Somogyi Béla utca kivezetését az 5. számú főútra, nem számol a meglévő Polgármesteri Hivatal mögött álló épület elbontásával, telkét tartalék területnek tételezi fel. Így a Nap utca és a Petőfi Sándor utcát összekötő, a gépjárműforgalom számára megnyitott új utca északkeleti irányból meglehetősen beszűkíti az új Hivatal és a főter számára felhasználható területet. Ezáltal az „U” alakú, egyébként is nagy szélességű hivatali épület nagyon rátolódik a forgalmas főútra. Az így kialakuló, félkörös díszburkolati elemmel és dézsás kiültetésű fákkal komponált teresedés lenne hivatott helyet adni a település nagyobb tömegeket megmozgató ünnepségeinek, a központi találkozóhely is itt alakulna ki, de a tér sem méreteivel, sem kialakításával nem képes ezeket a feladatokat megfelelően ellátni.

Feltűnő, hogy e térrésznél nagyobb méretű a közútként megtartott Somogyi Béla utca mellett álló, közösségi célokra csak részlegesen – kizárólag az oda tervezett „Faluház” előtti kisebb gyalogos

felületeknél – alkalmas teresedés. (A beépítés tervén az úttagozatok rajza „eltakarja” ezt az ellentmondást, tervezői hibát.) A néhol kereskedőháznak is hívott épület rövid, a köztér felé nyíló szárnyaival, sajnos, egy meglehetősen kedvezőtlen, „kirakodós” kiskereskedelmi gyakorlatra is utal, az út mellé helyezett mindössze 8 parkoló így értelmetlen. Az újonnan kialakuló településközpontban olyan intézmények, üzletek, szolgáltatások, közösségi helyiségek elhelyezésére van szükség, amelyek embereket vonzanak ide, étellel töltik meg a település szívét. A templom mögötti önkormányzati ingatan felhasználásával tervezett az egészségház megvalósítása, ami jó gondolat, de az épület környezete a javasolt parkoló-kialakításnál többet kíván, többet ér. Ki lehetne itt alakítani egy olyan kis meghitt teret, ahol az idősebbek, kisgyermekes anyukák, betegek és kísérőik leülhetnek, pihenhetnek a templom árnyékában.

A Polgármesteri Hivatal előtti tér szűkösségét tervező a főút túloldalán javasolt körcikk alakú tér bekapcsolásával igyekszik kompenzálni. Ez a megoldás nem fogadható el, mert a súlyos balesetveszély miatt a nagyobb tömegeket vonzó rendezvények során továbbra is le kellene zárni a főutat. A két tér-rész „egységének” köríves burkolati elemekkel való hangsúlyozása így egyszerre funkcionális és kompozíciós hiba. Még kevésbé fogadható el az, hogy ez a kevésbé indokolható formai elem határozza meg a központ túloldalára tervezett létesítmények elrendezését, amelyek emiatt (is) egy végtelenül terjengős térben helyezkednek el. Kérdéses, hogy a településben valóban van-e valós igény piacra, vásártérre, ráadásul ilyen terjengős kialakítással. E hibákhoz képest szinte mellékes gond, hogy közlekedési szempontból elfogadhatatlanok az egymástól alig 50 méterre lévő gyalogos átkelőhelyek.

A tervezett piac íves épülete egy nagyobb parkot határol el, amely a tömb belsejében kerülne kialakításra. Ez lehet jó gondolat, de a terv nem tesz javaslatot a tér környezetének kialakítására, az Önkormányzat által a későbbiekben megvásárolható ingatlanok beépítésére. Így nem alakulnak ki térfalak, a park „lóg a levegőben”. Pedig megvalósítása segíthetne a kedvezőtlen elhelyezésű bölcsőde környezeti kapcsolatának javításában, de nem a tervben szereplő módon, amely szerint egy új belső út létesülne a tervezett gyermekintézmény szomszédságában. E tervben is megfigyelhető a nagyméretű tömb későbbi feltárását elősegítő belső út helyes gondolata, megtört vonalvezetéssel, de a pályamű nem tesz javaslatot az út mentén elhelyezhető épületekre, használatokra, telek-kialakításokra. A belső park körül tervezett szervízút kikötése a Fő utcára túl sok, egymáshoz közeli útcsatlakozást eredményezne az országos főúton.

Polgármesteri Hivatal, építészeti karakter

A tervezett Hivatal épülete földszintes kialakításával nem emelkedik ki a környező épületek közül, csak a főút felé megnyíló udvara jelzi, hogy itt található a település fontos funkcióit betöltő irodák, szolgáltatók. Az előudvaros hivatali épület alaprajza első ránézésre logikusnak tűnik: „gazdaságos”, széles épületet tervez, amiben a természetes megvilágítást nem igénylő helyiségeket a középső traktusba helyezi. Ugyanakkor kettős folyosórendszere az ügyeket intéző lakosok számára labirintus, amiben csak nehezen lehet eligazodni. Tájékozódásukat különösen megnehezíti, hogy a szélfogón belépve egy olyan előtérbe jutnak, aminek két oldalán négy folyosó indul, szemben pedig éppen a rendőrség „ajtaja” nyílik. (A később esetleg épülő második szintre vezető lépcső a jelzett helyen nem valósulhat meg.) A hivatali dolgozók és a hivatal szolgáltatásait használók számára nem tervezhető ugyanaz az alaprajzi elrendezés, ezt a felvett szimmetrikus elrendezés sem indokolhatja. A hibákat csak részben ellensúlyozza, hogy hátul nyílik egy külön dolgozói bejárat. A nagyterem a tornácra önálló bejáratot kap, de a csak 8 négyzetméteres zárt előtere szűkös, elfogadhatatlan. Az épület karakterére jól utal műleírásának az a mondata, amely szerint falvainak központjának egyik hagyományos eleme volt a földesúr kúriája. Bár elismerendő, hogy a ház megjelenésében van valami kellemes vidékiesség, falusiasság, a terv sugallja ezt a nem éppen hangsúlyozandó történelmi asszociációt is. Legalább ennyire fontos, hogy a ház terve súlyos hibákkal terhes, a megrajzolt formában nem működne. Néhány megoldását a szakszerűtlenség vádja is érheti.

QUARTIER Építésiroda

Településrendezés, tér- és tömegalakítás

A településközpont építészeti megfogalmazása az iroda tervében visszafogott, hűvös, ebben a karakterében több vonatkozásban is színvonalas munka. Komoly hibája ugyanakkor, hogy a település főtere alakítása tekintetében ténylegesen nem foglal állást, a megbízóra hagyja a választást a felajánlott változatok között. A terv a szó eredeti értelmében véve „egy ügyű”, egyetlen épülettömeg helyének, kapcsolatainak variálásával mutat be különböző köztér-alakítási lehetőségeket. A javasolt épülettömeg egy kétszintes, magas tetős, mindig a Fő utcára nagyjából merőlegesen álló, az emeleten nyílás nélküli oromfalas ház, amit tervező alkalmasnak lát a vidéki környezet kortárs építészeti eszközökkel való megújítására. A terv ilyen, kissé „minimalista” elvszerűsége dicsérendő akkor is, ha a bírálók számára ez az építészeti alapállás nem volt mindenben meggyőző. Egy vélemény: „Amennyiben máshová, más célra tervezték volna, magam is mellé állnék. Ám ha arra gondolok, hogy Alsónémedi településközpontjába szánják. elbizonytalanodom.” Más vélemények az épületek „lakóépületszerűségét” tartották hibának, általában azt, hogy nem képesek kellően kifejezni a település központjának jelentőségét.

A tervben a nagyközség főtere két változatban jelenik meg. Az egyikben a nagyobb tömeg befogadására is alkalmas tér a Somogyi Béla utca 5-ös útba érkezése mentén, egy másikban a polgármesteri hivatal főútra merőleges megtört tömege és a bank között helyezkedik el. Mindkét változatban megkülönböztetett burkolatválasztással vegyes használatúvá alakulna a Somogyi Béla utca, illetve annak kialakult nyomvonalát folytatva jönne létre a főúttal szemközi nagy telektömb belső feltárását szolgáló úthálózat egyik kapcsolata. (A vegyes használatú út túlsó oldalra való átvezetése azonban balesetveszélyes útkereszteződést hozna létre.) A tervezett intézmény-együttest mögött kisebb bontásokkal, lendületes vezetéssel alakít ki egy, a parkolókat is felfűző megközelítő utat, ezzel biztosítva mindkét változatban a központ kiszolgálását, illetve Somogyi Béla utca részleges kikapcsolása miatt szükséges forgalmi kapcsolat lebonyolódását.

Ha a tervező által „felajánlott” alternatívák között választani kellene, semmi este sem arra változatra szavaznánk, amelyben a Polgármesteri Hivatal főútra forduló tömege két oldalán közel azonos méretű „teressedést” rajzol ki, választ el egymástól. A nyílás nélküli oromfallal a Fő utca irányába néző épületek hármassá kevésbé hangsúlyozza, hogy itt a nagyközség központja, az utazó csak abból veheti azt észre, hogy emeletes házakkal találkozik. Sokkal szimpatikusabb a másik változat, amelyben a hivatal egy kisebb belső térrel rendelkezik, s előtte egy terjedelmes köztér alakulhatna ki, ráadásul annak északi oldalán egy komolyabb méretű ház képezhetné a térfalat. A Polgármesteri Hivatal e megoldási javaslata is kedvezőbbnek tűnik a nagyteremhez kapcsolható intim belső tér és a dolgozók parkolását biztosító zárt belső udvar megvalósíthatósága miatt. De tervező nyilván nem ezt a megoldást preferálta, mivel nem ezt dolgozta ki részletesebben. Ez utóbbi választás nehezen érthető, hiszen ez a változat az egyik optimális téri elrendezés lehetőségét rejtje magában. (Ld. a következőkben tárgyalandó munka bírálatát is.)

Mert a szigorúan alkalmazott sorolások építészeti kompozíció miatt minden új épület a főútra nagyjából merőlegesen áll, a közszékhely központ terének (tereinek) északkeleti oldali látványát a tömb belső oldali, meglehetősen rendezetlen beépítése adja. Tervező egy helyen, a hivatal udvarán pergola-sorral el is határolódik a háttér környezetétől. Azt azonban nem tudjuk megállapítani, hogy a köztér keleti oldalán nem szándékosan hagyja-e „elvarratlanul” az együttest. Abból, hogy a másodlagos térelhatárolásokra nem fordít különösebb gondot, arra is következtethetünk, hogy a központi tér „lezárásának” sorsát a jövőbe utalja, ami értelmes ütemezésnek is felfogható. A tér felületének, tagolásának megoldása azonban nagyon hiányzik. Az végig burkolt tér ábrázolt hatásában éppúgy kellemetlen, mint lenne a valóságban. Bár a házak minden változatban visszalépnek a mai beépítési vonaltól, nincs jele a tervben a Fő utca e szakaszán a gyalogos a kerékpáros forgalom előnyös vezetésére való törekvésnek, még kevésbé annak, hogy milyen eszközökkel védhető a tér az 5-ös út átmenő szakasza komoly környezeti hatásaitól. Ezen megoldások nélkül egyik bemutatott tér sem lehet képes megfelelően betölteni feladatát.

Nem lényegi része a tervnek, de említendő, hogy tervező (is) elképzelhetőnek látja a Posta jelenlegi épületének elbontását, de ennek eredményét csak az egyik változat tartalmazza. A templom mögötti területet a pályamű piacként képzei el, ami ilyen irányú igény esetén meggondolandó javaslat, hiszen a templom és a piactér mindig is egységet képezett a történelmi időkben. Kérdés azonban, hogy településben valóban létezik-e ilyen irányú kereslet és kínálat.

E munka készítője is természetesnek tartja, hogy a Polgármesteri Hivatal előtti térnek, tereknek kapcsolódniuk kell a túloldali fejlesztésekhez. Megoldása azonban határozottan különbözik az ezt javasló két másik tervtől abban, hogy a két oldal közötti kapcsolatot meglehetősen erőltetett módon az építészeti tömegek „folytonosságában” keresi. (Magyarázatul: az egyik oldali egyenes tömegkapcsolatot a másik oldalon is egyenes, a megtörtet a másikon is megtört kompozíció „folytatja”.) A kapcsolati felületek túlzott szélessége e javaslatban is komoly balesetveszélyt jelent, a szélesre rajzolt gyalogátkelőhely országos főúton nem lehet megoldás, ráadásul mindkét változatban ahhoz igen közel van egy keskeny gyalogátkelőhely, ami igen balesetveszélyes lenne. A főút túloldalán kialakuló fejlesztendő terület felhasználási javaslata amúgy is meglehetősen esetleges. A sarokról átlósan bevezető gyalogút mindent keresztülvágva jut el a tömb belsejébe, de semmi értelmet nem ad ennek az útnak a terv. A tömbben megvalósításra javasolt épületek elhelyezésében nem fedezhető fel rendszer, csupán a főútra merőleges korlátozott forgalmú út mentén párhuzamosan sorakozó épületek mutatnak valami rendező elvet. E pályázat megtartásra javasolja a volt Jegyző-házat, és a tervezett bölcsőde elhelyezésére a tömb belsejében tesz javaslatot, ami helyes gondolat, de e terület építészeti és városrendezési elképzelésének megformálása nem szerencsés. E terv is zöldőbb környezet megvalósítására tesz javaslatot a főút délnyugati oldalán, megjeleníti itt a kerékpárút gyalogúttól elválasztott kialakítását és az út menti fasorok telepítési javaslatát. Mint már utaltunk rá, túlzó azonban az a tervből kiolvasható vélekedés, hogy a zöldőbb környezet valójában csak a főút túlsó oldalán kívánatos, a Polgármesteri Hivatal környékén a burkolt felületeknek kell uralkodniuk.

Polgármesteri Hivatal, építészeti karakter

A Polgármesteri Hivatal és a többi épület alaprajzi elrendezése „hagyományos”, abban az értelemben, ahogy a hazai közhivatalok – kevés kivétellel – elsődlegesen a közzolgáltatást végző személyzet nyugodt munkavégzésének feltételeit kívánják biztosítani, kevésbé az intézményt – ügyeik elintézése érdekében – felkeresők szempontjait. A díszterem és az ügyintézés tereinek külön bejárattal is történő elkülönítése természetes igény, de a terem berendezése azt is sugallja, hogy ott csupán „reprezentatív”, a hivatalosságot ünnepeken, beszámolókon, előadásokon keresztül felmutató rendezvények valósulhatnak meg. Elképzelhető, hogy az ügyintézés számára a három/három munkahelyet tartalmazó helyiségek kedvezőek, de ezek folyosón keresztüli megközelítése aligha kedvező.

Az egyszerűen formált egyemeletes, magas tetős épületek a kortárs építészet egy józan irányzatát képviselik, mentesek a poszt-modern – de a modern – formalizmus gyakran mesterkélt elemeitől. Tervezők szándéka volt az is, hogy házaik sugalljanak valamiféle szimpatikus „vidékiességet” is. Ezt igen egyszerű módon, viszonylag nagyméretű építészeti elemek kompozíciójával kívánták elérni. A házak két szintje határozottan elütő karakterű, fent a zárt végfalak a hagyományos tetőformát idézik, de a „parasztháztól” jelentősen eltérő arányokkal, méretekkel, ezért sincs rajtuk megnyitás. Az emelet hosszoldala ugyanakkor – ha az alaprajz engedi – általában megnyitott. A földszinteken az alaprajzot követően ritmikusan váltakoznak a teljesen nyitott és tömör felületek, így jön létre a két szint közötti kontraszt. Ahol két épületrész szögeltérésben találkozik, egyszerű, a tömegek közötti kapcsolatot kiemelő hatásos „falelem” jelenik meg. A modern építészet legjobb hagyományait idéző megoldások is megjelennek, de egyelőre túlzottan elvszerűen előadva. Emiatt is fogalmazódtak meg a zsúriben komoly kétségek is. Újra idézünk néhányat: „Nyeregvető hasábok a térben, megfoghatatlan terek közöttük – vajon jól éreznék-e magukat az ünneplésre összegyűlt alsónémediek? Kínál-e a hely kellő intimitást? (...) Vajon segíti-e ez a szoborszerű beépítési mód a központ heterogén jellegének kiegyensúlyozását?”

BM ÉPÍTÉS KFT

Településrendezés, tér- és tömegalakítás

A terv téralakítási javaslatai követésre méltóak. Az „L” alakú tömegben tervezett Polgármesteri Hivatalnak csak egyik oldala követi az 5-ös főút átmenő szakaszát, a másik oldalával a javasolt új tér felé fordul. Épülete finoman visszalép a mai építési vonaltól, ami mindenképpen előnyös. A javaslat különleges értéke, hogy nem egyetlen közteret javasol, hanem terek láncolatát: a polgármesteri hivatal belső, intimebb udvarát köztér jelleggel megnyitja, de jelentős méretű „külső” közteret is tervez, ami által a Polgármesteri Hivatal épületét mintegy kettős térrendszerbe helyezi. A kisebb rendezvények megtartására a Hivatal parkosított „udvara” kiválóan alkalmas, míg a nagyobb létszámú ünnepélyek megtartására a Hivataltól északra tervezett multifunkcionális főtér szolgál. E javaslatok összhangban vannak azzal az építészeti állásfoglalással, hogy nem a „helyi végrehajtó hatalmat” szimbolizáló házat tervez (szimmetria, kiemelés, reprezentatív karakter stb.), hanem elsődlegesen szolgáltató funkciójú, demokratikusabb „viselkedésű”, befogadó jellegű intézményt kíván létrehozni. Ezt az alapállást a terv kiemelt értékének tekintjük akkor is, ha a részletesebb építészeti megoldásokban az elvet nem mindig tudjuk pontosan követni. (A Polgármesteri Hivatal „L” alakú tömegét és kapcsolatait vizsgálva egy bírálói felvetés alapján talán még az is felmerülhet, hogy a mai épület nem tartható-e meg. Ez nyilván csak akkor lenne lehetséges, ha az 5-ös útra merőleges épületszárny a tervben javasolthoz képest meghosszabbodna. Ez a lehetőség azonban még további részletes elemzést kíván.)

A terv beépítési lapját szemlélve, úgy tűnik, mintha a tervező jóval nagyobb területtel gazdálkodhatott volna, mint társai. Ennek magyarázata részben abban rejlik, hogy a Somogyi Béla utca bontás árán való 5-ös úttal „párhuzamos” áthelyezésével a rendelkezésre álló terület megnőtt. Előnyös ugyanakkor, hogy ez a rövid utcaszakasz a célforgalom céljára megmarad. A rendelkezésre álló területet növelte egy Somogyi Béla utcai további ház bontásának javaslata is, amivel az új Hivatal mögött a szükséges útkapcsolat létrejöhetett. A kialakított átkötő út mellett komolyabb méretű parkolók kialakítására is lehetőség nyílt a központi intézmények ellátása érdekében. Támogatható ötlet a megmaradó lakóépületek által közrezárt tömb belsejébe tervezett gyalogos sétány is, ami összeköti a Polgármesteri Hivatal belső udvarát a templom környezetében kialakítandó térrel. E kapcsolat révén – más tervekhez hasonlóan – a településközpont védett világa nagyobb, összefüggő területre terjedhet ki. Mindezek a megoldások természetesen jelentősebb ingatlan igénybevétellel járnának, mint ami a közeljövőben várható, de ésszerű és tervszerű ingatlan politika eredményeként talán már a közeljövőben megvalósíthatóvá válhatnak.

A Polgármesteri Hivatal „L” alakú elrendezése a főúttal párhuzamos fő épületszárnyal, és egy arra merőleges épületrésszel környezeti szempontból is kedvező, mert ezzel az intézmény az 5. számú főút átmenő forgalmának zavaró hatásaitól távolabb kerül, egyúttal jól védhető a közcélokra, pihenésre is szolgáló védett belső udvar is. A helyenként áttört, megnyíló, másutt jól védett terek változatosan használhatók mind a különböző rendezvények idején, mind a mindennapi életben. A Hivatal épülete kapuszerűen megnyílik, és szinte becsalogatja az embereket a védett belső udvarába. A terv további javaslatok között az új posta- és szolgáltató épület terve megszívlelendő, mert az valóban jól tenné a Fő utca utcaképének. Így az 5-ös főút e szakasza mentén csupán a meglévő vendéglátó egység hosszan elnyúló saroképülete maradna meg az utcafronton, a többi épület egységes építészeti megjelenéssel lehetne tervezhető. A Betyár étterem nagy telkének átvágásával, a gyalogos forgalom bevezetésével egy olyan kerthelyiség lenne kialakítható ki, ami a vendéglátóhelyet még használhatóbbá, még kedveltebbé teheti. Az ingatlanok a gyalogút és a Nap utca közötti, északkeleti részén pedig újabb üzletek, szolgáltatások számára lehetne helyet biztosítani, ami segítené a templom mögötti terület felélesztését. (Ezzel a lehetőséggel azonban tervező nem számol.) A templom mögötti volt üzem helyén a tervező szolgáltatásokat helyez el, és egy kis közparkot, eseményteret ábrázol, ami jó lezárása lehet a településközpont Magyar utcáig tartó belső gyalogos tengelyének. Bár e tér és az épületek kellő kidolgozottság hiányában „merevnek” tűnnek, a javasolt funkciók azonban mindenképpen kedvező irányban változtathatnák meg a jelenleg elhanyagolt, de jelentős értékkel bíró, nyugalmas, átmenő forgalomtól mentes területrészt.

Ha a terv szimpatikus alapállása és a fent leírt kedvező javaslatai elfogadásra kerülnének, két jelentősebb módosítás megfontolásra ajánlott. Azzal, hogy a kettős térrendszer nagyobb területigénye miatt a Somogyi Béla utca áthelyezett szakasza északabbra tolódott, abban az irányban térfalként parkolók és egy fasor mögött a megmaradó, gyenge minőségű házak udvari oldalai és kerítései tárulnának fel. Emiatt megfontolható lehet a külső tér és a Hivatal belső tere közötti méretbeli arány kisebb változtatása a belső, intimebb tér méretének kárára. Egy másik megoldás lehetne a Somogyi utca teljes kikapcsolása – ezt más tervek is javasolják –, amivel a térfal-alakítás érdekében nyerhető valamelyes építési terület az együttestől északra is. E megoldás gondja azonban, hogy a Hivatal építésével érintett és a szomszédos tömb belsejében is jelentősen megnövekedhetne a járműforgalom.

Csak ebben a munkában jelentek meg olyan kiegészítő építészeti javaslatok, amelyek célja kettős: elnyúló tetők alatt kisebb funkciók (vendéglő, cukrászda, autóbusz várakozó stb.) befogadása, egyúttal a szabad áttörések révén hol finom elhatárolások, hol átlátások biztosítása a terek, térrészek között, vagy éppen a háttérben magmaradó lakókörnyezet felé. Ilyen karakterűek a terv mikro-architektúrára vonatkozó javaslatai is, például a járdát és a kerékpárutat elválasztó felületek. A piac e karakterbe illeszkedő javasolt megoldásával is egyet lehet érteni. Ha az új központban valóban szóba jöhetne az egyemeletes beépítés, már az a döntés határozott lépést jelentene egy városiasabb környezet irányába, e kiegészítő építészeti megoldások még inkább a városiasabb karakter felé mozdítanák el Alsónémedi központjának településképét. (Mint alább leírjuk, e kiegészítő elemek egyes esetekben a tervezett épületből következnek, annak részei is.) Bár a városiaság és „vidékiesség” dilemmáját a terv nem oldja fel teljes mértékben, igen hatásosak, jól alkalmazhatók lehetnek a más helyről vett, bemutatott illusztratív környezeti minták. Ezen a ponton kell hangsúlyoznunk, hogy a tervben a zöldfelületek kiemelt jelentőséggel bírnak. Ez azért is fontos, mert az utóbbi évtizedekben a kortárs építészet és várostervezés ritkán számolt a növényzet utca- és városképet alakító szerepével, például a fasorok élő homlokzatot teremtő lehetőségével. Ez a munka „bezöldíti” a településközpontot: fasorok, facsoportok telepítését tervezi nem csupán a Fő út mentén, de a templom körül, a gyalogos sétány mellett, az új átkötő utak mentén, a parkosított arborétummal kellemes pihenőhelyt alakít ki.

Az 5-ös út túloldali beépítése szinte megtartja a mai „szellős környezetet”, kellemes, zöldbe ágyazott városrészt alakít ki. Ezen az oldalon nem hangsúlyozza a településközponti jelleget, azt rábízva a főút északkeleti oldalán tervezett épületekre. Míg a túloldalon a központi igazgatási, szolgáltatási és vendéglátó funkciók kapnak helyet, itt inkább a szociális funkciókra tevődik a hangsúly. A jelenleg tervezettnél sokkal kedvezőbb helyszínt jelöl ki a bölcsőde számára a tömb belső, védett területén, ami a benyújtott pályázat sikertelensége esetén meggondolandó javaslat. Megtartja a terv a Halászy Károly utca sarkán található, történeti értéket képviselő volt Jegyző-házat, és faluházzá alakítására tesz javaslatot. Ez szintén jó gondolat, hiszen az egész központban ez az épület és kert az, ami jellege miatt, szűkebb környezetével együtt valóban megőrzésre érdemes. Az országos főúton, valamint az elég jelentős forgalommal bíró helyi gyűjtőúton áramló gépkocsi-forgalom e rendeltetésnél kevésbé zavaró, mint az oda tervezett gyermekintézmény megvalósítása esetén. A tömb főút menti szélén helyet kap még a tervben egy idősek háza, amire tényleg igény jelentkezhet a későbbiekben, valamint szolgáltatásokat javasol itt elhelyezni a tervező.

E fejlesztési terület északnyugati lezárásaként tervezett a központi orvosi rendelő, egészségház épülete, amely a többi pályázatban megjelenő megoldáshoz hasonló gondolat. Az épület utcára merőleges, hosszan elnyúló tömege virtuálisan valóban lezárja a jelenleg fejlesztésre szánt területet, és befordítja a terület déli részén a főúttal párhuzamosan kijelölt belső úthálózatot a nagy telektömb belseje felé. E terv is tartalmazza a nagyméretű tömb feltárásának javaslatát, az összes közül a leghatározottabb formában. Elsősorban nem az országos főútról nyitja meg a tömb teljes hosszában végigfutó feltáró utat, hanem összeköti a Halászy Károly utcát a Rákóczi Ferenc utcával, sőt javaslatot tesz minden irányból kisebb vegyes-forgalmú utcák megnyitására is a tömbbelső kedvezőbb feltárása és kialakítása érdekében, valamint egy játszótér helyét is kijelöli a későbbiek során ott elhelyezhető új lakások használati kiszolgálása érdekében. Ez a szerkezeti kialakítás lehetővé teszi, hogy a Fő utca felől megnyitásra kerülő utat csupán a célforgalom vegye igénybe, ami közlekedésbiztonsági szempontból mindenképpen kedvező. Jól átgondolt a tömb keleti sarkában megvalósításra javasolt funkciók elhelyezése, kedvezők az általuk közrezárt térsor kapcsolatai a környező épületekkel és a határoló

utcákkal. Ez a területrész kiválóan kiegészítheti a főút túloldalán kialakuló településközpontot, és zöldőbb környezete még inkább kihangsúlyozhatja a terület értékes, esztétikus jellegét.

Az 5-ös főút két oldalának eltérő kezelése a terv értékes javaslata. Azt a fontos célt, hogy a két településrészt kettészelő igen forgalmas út kellemetlen hatásait minél jobban sikerüljön kiküszöbölni, egyúttal a két településrészt minél inkább egyesíteni lehessen, a terv sajátos módon teljesítette. A kényszerből sikerült erényt kovácsolnia, az alaposan átgondolt funkcionális és formai követelményekre használható megoldás született.

Polgármesteri Hivatal, építészeti karakter

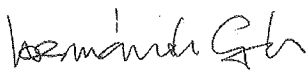
A terv szimpatikus tér- és tömegalakítási javaslatai általában összhangban vannak az építészeti karakter formálására adott megoldásaival. A ház azonban e tervben is elsődlegesen „hivatal”, pedig az épületforma szinte sugallja, hogy megkísérelhető lenne egy olyan, főként az észak-európai országokban gyakori elrendezés, amelyben a közönségforgalmi részek döntő többsége a földszintre kerül, a megfelelő hivatali helyiségek pedig fölérjük, az emeletre kerülnek. A javasolt elrendezés szerint az is elképzelhető, hogy a földszinti közönségforgalmi helyiségek egy része – a Fő út felől egy zárható előtér közvetítésével – akár az udvar felől is elérhetők legyenek. Ezt a megoldást indokolhatja az is, hogy az udvar a terv szerint egyéb közösségi célokat is szolgál. Egészen biztos, hogy a javasolt lépcsős rendezvénytéren kívül más funkciók is helyet kaphatnának az udvaron: pihenőkert kisgyermekkel érkező anyáknak az ügyintézés előtt, után, a javasolt kávézó, büfé stb. (kevésbé műhely és melegedő a tervben ábrázolt helyen és formában).

Építészeti részletmegoldásai kellemesek, szellemesek, de még nem mindenben kiérlelték. Domináns az alkalmazott elemek között egy vékony vízszintes lemez, amely oszlopokkal hol áttört, pergola-szerű térelhatárolás, hol kisebb funkciók – mint például kerékpártároló, autóbusz megálló – tetőszerkezetét adja, néhol talán napvédelmet is biztosít. A külső tér északkeleti oldalán ugyanakkor ez a terv sem takarja a háttérben álló környezetet, pedig e „rugalmasan alkalmazott” eszközeivel akár egy „Z” alakú elrendezés is szóba jöhetett volna. (Lásd a terven a pöttyözött felületet.) Tervező azonban talán túl sokat vár el ezektől a másodlagos elemektől, a velük való kompozíciós „játékot” néha túlzásba viszi. Emiatt is a ház, a házak homlokzati kompozíciója még nem kiérlelt, kissé „zaklatott”. Zavaró például, hogy míg az 5-ös út felé a földszinten az egyes részfunkciók, a közterületi szolgálat, a rendőrség stb. megnyitásai, bejáratai vannak, a tér felé a nagyterem zárt fala néz. (Vagy egy áttört felület az, amin be lehet látni?) Itt biztosan jobb lett volna a nagytermet az emeletre rakni. Az alkotók tettek egy bizonytalan gesztust a magas tető felé, de az igen alacsony hajlásszögű tető csak a szépen megrajzolt madártávlati képeken látható, az utcáról alig.

Összefoglalva, Alsónémedi nagyközség e terv településrendezési és téralakítási javaslatainak megvalósulása esetén mértéktartó, vonzó, már-már városias környezetet kapna. Bírálók e terv tervezőjének további tervezésre való megbízását ajánlják az e munkájából is kitetsző, de más munkái által is igazolható kvalitásai alapján azzal, hogy a tervjavaslatból egyelőre még jórészt hiányzó „igaz és gazdag vidékiesség” kortárs építészeti eszközökkel való keresése, megtalálása még a tervező kiemelt feladata kell legyen.

Az összesített véleményt Osskó Judit és Pányi Zsuzsa bírálók megbízásából, írott és szóban megfogalmazott véleményeik, illetve saját véleménye alapján Locsmándi Gábor, okleveles építészmérnök állította össze.

2017. február 23.



Locsmándi Gábor



Osskó Judit



Szabóné Pányi Zsuzsanna