

**A TERVEZETT CSÖMÖRI EGÉSZSÉGHÁZ KÖRNYEZETÉNEK
HOSSZÚTÁVÚ FEJLESZTÉSI TANULMÁNYTERVE**



TERVEZETT ÁLLAPOT ZÖLDFELÜLETI HELYSZÁMAJA M 1 1000

**ZSUFFA ÉS KALMÁR ÉPÍTÉSZ MŰTEREM
2015.**

TARTALOMJEGYZÉK
a tervezett csömöri egészségház környezetének
hosszútávú fejlesztési tanulmánytervéhez

Tervezési terület lehatárolása

Helyszín jelenlegi állapotának vizsgálata

Fejlesztési lehetőségek vizsgálata

Az egészségház telke

Temetőfejlesztés, temetőkert

Kálvária hegy

Hév állomás épületének és környezetének fejlesztése

Emlékmű köz, Béke tér

A továbbtervezés folyamata

A TERVEZETT CSÖMÖRI EGÉSZSÉGHÁZ KÖRNYEZETÉNEK HOSSZÚTÁVÚ FEJLESZTÉSI TANULMÁNYTERVE

TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA:

Csömör, Szabadság utca – Emlékmű köz – HÉV nyomvonal által határolt terület (HRSZ 902/7, 902/3, 902/6, 902/8, 1409/2, 1410/1, 1410/2, 1413, 1414), amely magába foglalja az új egészségház számára kijelölt terület, a HÉV végállomás környezetét, a temetőt, a mai községgondnokság, a sírköves vállalkozás és a református gyülekezet telkének fejlesztési elképzelését is. A hosszú távú stratégia kezeli a tervezett temetőfejlesztést, a HÉV állomás épületének hasznosítását, közterületi kapcsolatait és környezetének jövőjét, valamint a távlati fejlesztési iránynak megfelelően integrálja a tervezett egészségházat úgy, hogy annak elhelyezése a környezet mai állapotában is érvényes lehessen.

HELYSZIN JELENLEGI ÁLLAPOTÁNAK VIZSGÁLATA:

Csömör belterületén található terület a település kiemelt fontosságú részén helyezkedik el, nem csupán központi elhelyezkedése, kedvező közlekedési adottságai, hanem történeti előzményei, hagyományai alapján is. A település történeti magja (a Szérűskert utca - Széchenyi utca - Csömöri-patak - HÉV nyomvonal által határolt terület) a fejlesztési területünkkel közvetlenül határos. A mai Szabadság utca, amely a nagyközség két bekötőútjának egyike, már évszázadok óta a település egyik fő közlekedési kapcsolatát biztosítja pl. a szomszédos Cinkotával és a távolabbi Pesttel. A 30. sz. főúton keresztül ma is ez az utca kapcsolja Csömört a főváros főúthálózati rendszeréhez. A tervezési terület jó része pedig a falu XVIII. századi újratelepítése óta a település temetőjeként szolgált, tehát azóta jelentős közösségi és szakrális központként működött a falu mindennapjaiban.

A középkori Csömör 1541-1546 között pusztult el a török sereg hadjárata során. Az 1711-es szatmári béke idejéig Csömör pusztán volt. Ekkor indulhatott el a töröktől visszafoglalt területek betelepítése, melyet a kuruc szabadságharc megakasztott, illetve hátráltatott egy évtizedig. Csömörré az első telepések 1714-ben érkeztek meg a Vattay család gondoskodásának révén, több felvidéki faluból. A betelepülés nagy lendülettel folyt más községekből is, többek között a környékről. Az első modern népszámlálást Magyarországon II. József király idejében végezték el 1784-1787 között. Ebben Csömör község is



egészen pontos adatokkal szerepel; ekkor már 141 család lakott a faluban.

A XIX század végéig Csömör jellegzetesen patak menti falu volt, ami azt jelenti, hogy a Csömöri-patak két oldalára települt hosszanti irányban, azon a részen, ahol a patak nyugatra fordul. A patak két partjára merőlegesen futó kerteket létesítettek, ezeket a veteményeseket a patak vizével öntözték. Ezen a mintegy száz telken nem álltak épületek. A korabeli térképek tanulsága szerint temetőt valamilyen kerítés veszi körül 1858-ban, majd a területét bővítették 1863-ra, hiszen az akkori térképen már közvetlenül érintkezik a 296-304-es sorszámú beltelkek hátsó határával.

A tervezési terület jelentőségét tovább erősíti a falu még korábbi múltja. Az oklevélben először 1135-ben említett Csömör falu lent volt a Csömöri-patak két partján. Ez a település ekkor még nem építette fel a templomát. Az 1241. évi tatárjárás az egész Kárpát-medencében arra készítette a városokat és falvakat, hogy védhetőbbé tegyék lakhelyeiket, településeiket. Csömör esetében ez az igény nyilvánvalóan összekapcsolódott a templom felépítésének a szándékával, amely ilyenformán egyszerre vált a község hitéletének központjává és népének erődjévé. A régészeti leletek vizsgálata arra az eredményre vezet, hogy **a középkori falu és temploma a tervezési területtel határos Kálvária-hegyen lehetett.** A hegy legtetején a legtöbb ugyanis a középkori lelet. Sok kiszántott kemence, illetve tűzhely is látható volt a régészeti terepbejárások során. A hegy legmagasabb részén a sok kiszántott embercsont, téglá- és kőtörmelék, valamint habarcsmaradványok egyértelműen a középkori templomra és a körötte lévő temetőre utalnak. Hosszú évszázadokon keresztül őrködött ez a templom népének lelke és testének biztonsága felett. Majd omladozott, romladozott elhagyatva a Kálvária-hegyen. Ez volt az a rom, amelyik az 1721. évi egyházlátogatási jegyzőkönyv szerint a „falu fölötti dombon” volt látható. *A XVIII. századi újjátelepüléskor a Kálvária-hegytől északra, a Csömöri-patak két oldalára települt az új falu, temetője pedig azóta is a hegy alatti területen található.*

A nagy múltú terület több nagy telkekre osztva külön-külön irányba fejlődött tovább, illetve alakult át. A terület nagy része ma is temető (HRSZ 1414 és 1413), de a Szabadság út felőli északnyugati sarkát évtizedek óta más hasznosítás jellemzi (902/8). Az említett, kevés változással érintett évszázados településmag irányából, a HÉV alagúton átérve a teljes terület képét ennek a sarokteleknek a kialakítása határozza meg. **Beépítésének módja és zöldfelületeinek kialakítása tehát kulcsfontosságú a terület karakterének pozicionálása szempontjából.** Mára, a legutóbb református presbitériumként és ingatlanközvetítő irodaként hasznosított épületek elbontása megtörtént, a terület felszabadult, a tervezett egészségház megépítésével pedig lehetőség nyílik a teljes fejlesztési terület felértékelésére. A telek keleti részén, a H+H Racing Bt. üzemi területe továbbra is idegen testként ékelődik a temető és az egészségház telke közé.

Az 1900. évben Csömört bekapcsolták a Pest-Kerepes vasútvonalba, 1911. november 11-én pedig megindult a HÉV villamosközlekedés Budapest-Csömör között. Ma is áll a 902/7 helyrajzi számú telken **a HÉV helyi védelemben részesülő állomásépülete.** A

település jellegzetes építészeti és településképi karakterének megőrzése érdekében a szabályozási terven is „művi érték”-ként jelenik meg az állomás. A valóban nívós épület viszont jórészt kihalásnak, a BKK nehezen tudja hasznosítani, így állapota folyamatosan romlik, környezete kissé elhanyagolt.

A HÉV kötőpályás közlekedési terület övezetében (KÖk-HÉV) sajnos beékelődik egy vaskereskedés ill. építőanyag telep (Fityus és társa Kft.), egy kis élelmiszerüzlet, egy jelenleg használaton kívüli üzlethelyiség (volt nyílászáró-kereskedés) és a Szabadság utcai sarkon pedig egy virágbolt is. A szabályozási terv előírásai szerint a kötőpályás közlekedés területei közé csak a HÉV vonalas jellegű építményei (értsd sínjei), valamint egyéb kiszolgáló épületei és építményei tartozhatnak. A jelenlegi szabályozás szerint az övezet építési területe (telekhatárai) megtartandók. A településképileg is zavaró idegen funkciók jelenléte tehát ellentétes a szabályozás koncepciójával és nehezíti a terület távlatos fejlesztését is.

A temető mögötti HRSZ 1410/2 számú, Csömör Nagyközség Önkormányzatának tulajdonában lévő telek egy részén jelenleg a Községgondnokság telephelye található, előtte pedig a Menyhárt Bt. műköves és sírkőkészítő vállalkozása működik. A telek más részei használaton kívüli, részben beton burkolattal ellátott, elhanyagolt volt ipari területek.



A telek déli területén a **Gloria Victis alapítvány emelt emlékművet.** Az ikeremlékmű az 1956-os forradalom és szabadságharc 50. évfordulója alkalmából a kommunizmus 100 milliónyi áldozatának tiszteletére épült közadakozásból. Az emlékmű az Emlékmű köz felől megközelíthető, az utcától csupán egy nyírt sövény választja el. Mellette egy, a területtől mind funkcionálisan, mind pedig

településképileg idegen telekommunikációs adótorony áll, ugyan körbekerítve, de telekosztás szempontjából egyazon telken. Ettől északra, a már korábban a temető bővítéseként kijelölt és az Evangélikus egyház számára szóbeli megállapodás szerint átadott, egyelőre viszont felosztás nélküli, füves terület helyezkedik el.

A korábbi vízmosások nyomvonalán kialakult **Ulicska** talán nevezhető Csömör történelmi „sétányának” is, amely egyfajta gyalogos tengely, hagyományosan a falut és a temetőt kötötte össze. Az Ulicska ófaluba eső szakaszát az Önkormányzat lassan valódi sétánnyá fejleszti, amely mind használati, mind településképi szempontból is örömteli törekvés. Az utcácskát manapság is nagyon sokan használják, nem csupán a temető, hanem a HÉV állomás megközelítése céljából is. A HÉV sínek alatt átvezetett míves, múlt századelőn épült alagút Hév állomás utca felőli kivezetése viszont kifejezetten elhanyagolt, tervezetlen terület. A szabályozatlan vízfolyások által alakított gázos gödör területe nem méltó a nagy múltú sétány ilyen fontos szakaszához.

Az Ulicska területünkön áthaladó szakasza a legutóbbi időkig a HRSZ 1413 temetőterület és a 1410/2 községi tulajdonú terület közt vezetett a temető főbejárata felé. Nyomvonalát az utóbbi telek használati módjának megváltoztatásakor jelentősen módosították, így a többször megtört vonalú „sétány” ma az Emlékmű köz egy bizonytalan pontjára érkezik, valójában sehova nem vezet.

A fejlesztési területnek egyébként is a leginkább neuralgikus pontja az **Emlékmű köz, amely Szabadság úti csatlakozásától a HÉV nyomvonaláig számos, egyenként is átgondolt beavatkozást igénylő, kényes településképi problémát vet fel.** A Szabadság út felőli sarkon, mintegy az utca kapujaként két építmény található; a temető területének sarkába beharapó, ahhoz ugyan funkcionálisan kapcsolódó, megjelenésében viszont alultervezett virágbolt és a túloldalon a régi egészségházhhoz kötődő posztmodern formálású, almazöld gyógyszertár. Mindkét építmény méltatlan a temető környezetéhez, annak kegyeletteljes funkciójához.



Nem megoldott a temető parkolása sem, problematikus a ravatalozó pozíciója is. A mai ravatalozó helye és méretei miatt a ravatalozás általában az Emlékmű közben zajlik. A jelenlegi állapot sem kegyeleti sem közlekedési szempontból nem megfelelő. Településképi problémát jelent az elszáradt virágok, koszorúk temető kerítésén kívüli, rendetlen gyűjtőhelyének látványa is. Az '56-os emlékmű területe szintén

zavaróan belemetsz a temető területébe, de szervesen kapcsolódik az Emlékmű közhöz is. Kellemtelen, és ezen a területen kifejezetten idegen látványt nyújt a telekommunikációs adótorony. Szerencsétlen az Ulicska szűk, kerítések közti érkezése is. Az utca végén, egy ma még felhagyott ipartelep képét mutató helyen, a majdani református templom és gyülekezeti ház épületegyüttese, illetve azok közlekedési és parkolási igényei további problémákat vetnek majd fel.

A tervezési terület észak-északkeleti irányú, átlagosan 10% alatti, természetes lejtéssel rendelkezik. A különböző jellegű területhasználat során az eredeti lejtős jelleg ugyan megmaradt, de azt rézsűk és különböző magasságú támfalak erősen tagolják. A különböző funkciókat kiszolgáló területekre jellemző heterogén burkolatok sem javítják az összképet.

A tervezési területet a HÉV nyomvonala választja el a **Kálvária-hegytől, amely egyúttal Csömör egyik legfontosabb régészeti lelőhelye is.** A terület integrálása a fejlesztési koncepcióba nyilvánvaló elvárás. A Kálvária történelmileg Csömör egyik szakrális központja, ma pedig leglátogatottabb kirándulóhelye. A területet az Emlékmű közbe csatlakozó, leromlott műszaki állapotú BKV-híd kapcsolja a fejlesztési területéhez. Mivel a HÉV vonal ezen szakasza csak időszakos üzemben és ritka ipari hasznosítással működik, a híd karbantartására a BKV nem sok figyelmet fordít. A Kálvária nyugati lejtőjén Mk/2 jelű Mezőgazdasági

rendeltetésű kertés övezet, vegyes kert-, szőlő-, gyümölcsgazdálkodást és a pihenést szolgáló mezőgazdasági terület található, jórészt beépítetlenül. Az északnyugati oldalon a szabályozás szerint Mk/1 jelű, szintén mezőgazdasági rendeltetésű kertés övezet található, ahol legfeljebb a kiskertés növénytermesztést kiszolgáló, gyümölcs-, és szőlő gazdálkodáshoz kapcsolódó gazdasági rendeltetésű építmény helyezhető el, számos további feltétel teljesítése esetén. Ez a terület, mint régészeti lelőhely a vonatkozó törvény erejénél fogva általános védelem alatt áll. Itt helyezkedik el Csömör egyik legfontosabb, országos védelem alatt álló, nyilvántartott régészeti lelőhelye, a **középkori Csömör falu és templom helyének területe!** A 023/20 helyrajzi számú telken ennek ellenére a közelmúltban hatalmas lakóépület valósult meg (jelentős földmunkával), nagy kiterjedésű telke pedig gondozatlan üzemi terület képét mutatja. Az épület nem csak a régészeti lelőhelyben okozott jelentős és valószínűleg visszafordíthatatlan károkat, hanem kifejezetten negatív hatást gyakorol a Kálváriahegy településképi megjelenésére is.

FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉGEK VIZSGÁLATA:

Jelen fejlesztési tanulmány tájhasználati, funkcionális és településképi modell meghatározására szorítkozik, egy olyan távlati fejlesztési vízióra, amely ugyan figyelembe veszi a jelenlegi tulajdonviszonyokat és területhasználati módokat, de azokat hosszútávon megváltoztathatónak tekinti. A tanulmány a közműellátottságot és a forgalomtechnikai követelményeket is rugalmasan kezeli, nem tartalmaz szakági munkarészeket. A dokumentáció a településrész építészeti-tájépítészeti, illetve ezek urbanisztikai összefüggéseiről, a fejlesztési terület települési beágyazódásáról, hosszútávú jövőképeiről szól, az Önkormányzat későbbi képviselőtestületi döntéseinek településképi megalapozottsága érdekében.

A fejlesztési terület jelenleg igen heterogén hasznosítású, összességében pedig kifejezetten kedvezőtlen megjelenést mutat. Az új egészségház megvalósítása viszont új települési alközpont kialakításának kezdetét jelentheti. A sikeres fejlesztés alapja a tervezett egészségház, az átalakuló HÉV állomás és környezetük, valamint a temetőterület majdani bővítésének összehangolása lehet. A teljes közterületre vonatkozó zöldfelületi- és burkolati kézikönyv, illetve az utcabútorok kiválasztására vonatkozó szabályrendszer részletes kidolgozása szintén segítheti a célrendszer hosszútávú megvalósíthatóságát.

A fejlesztési terület környezetének felértékelődése szempontjából a hagyományos tájhasználat minél teljesebb helyreállítása, valamint a település zöldfelületi rendszerének kiteljesítése jelenthet megoldást. A Csömör-patak menti zöldfelületek rendezésére, parkosítására az Önkormányzat eddig is kiemelt figyelmet fordított. Az Ulicska fejlesztése, a Kálvária területén pedig tematikus parkok, tanösvény(ek) kialakítása tovább javíthatja a természeti és kulturális értékek megóvása érdekében kifejtett erőfeszítéseket. A települési zöld hálózat fejlesztése nem csupán településképi szempontból, hanem a környezeti ártalmak csökkentése érdekében is előnyös.

Az egészségház telke:

A mai településközponttól (Polgármesteri hivatal, Hősök tere, stb.) érkeve a teljes terület képét ennek a sarokteleknek a kialakítása határozza meg (HRSZ 902/8). A környező terület nagy része hagyományosan temető hasznosítású, települési szerepét ez a szakrális és ezzel együtt zöldfelületi karakter határozza meg. **Az egészségház telkének zöldfelületi integrációja,** a temetőkerthez való szervesebb vizuális ill. településképi kapcsolatának megteremtése kiemelt fontosságú lehet a teljes terület revitalizációja szempontjából.

A Szabadság úton a temetőt szegélyező árok lefedése és parkolóhelyek kialakítása már a Béke tér és a Szabadság úti temetőkapu közötti szakaszon megtörtént. Javasoljuk a folyamat kiteljesítését egészen a HÉV-állomás utcáig, ezzel együtt pedig **fasor** telepítését a teljes hosszon (a korábban elkészült szakaszon is). A tervezett fasor fontos karakterképző elem, amely vizuális egységbe tudja foglalni a terjes területet, ezzel pedig első lépése lehet az egészségház telke területi integrációjának is.

Hosszútávon indokoltnak tűnik itt egy települési alközpont kialakítása, ezzel együtt pedig a terület mérsékelt, mainál mégis intenzívebb beépítése, a hatályos Településfejlesztési koncepcióval teljes összhangban. Ugyanakkor a temető közvetlen szomszédsága és a szerves településképi kapcsolat indukálhatja a minél nagyobb arányú zöldfelület ill. közterület kialakítását. Az egészségház optimális elhelyezése és formálása pedig lehetőséget biztosíthat egy új köztér valamint játszótér létesítésére is. Az épület telepítésének praktikus figyelembe kell vennie a HÉV állomásépület távlati hasznosítását. A két középület



egymáshoz való viszonya a jövőbeni köztér lehetséges helyzetét is definiálja, tehát az új egészségház telepítése kiemelt fontosságú a települési alközpont hosszútávú alakításában. Olyan épület tervi kidolgozását javasolunk, amely amellet, hogy alaprajzi kialakításával **saját területén belül hoz létre intim közteret** (amely pl. védett játszótérként használható), telken belüli elhelyezkedésével és környezeti kapcsolataival tegye lehetővé, vagy generálja a külső közterületek távlati fejlesztését is.

A Szabadság úton hagyományosan több középület és szolgáltatás is megtelepedett, ennek folytatását jelentheti az egészségház megvalósítása, ezzel együtt pedig erősödhet a „főutca program” települési koncepciója is. Véleményünk szerint viszont az új épület a települési alközpont létrejöttét abban az esetben segítheti leginkább, ha a fejlesztés közterületi koncepciójában összehangolható a HÉV-állomásépület távlati hasznosításával, továbbá ezek átgondolt temetőbővítéssel párosulnak és a terület gyalogos kapcsolatai is tovább tudnak fejlődni (pl. Ulicska, Kálvária, stb).

A terület településen belüli elhelyezkedése, tömegközlekedési ellátottsága és forgalmi viszonyai, valamint az egészségház rendeltetése alapján javasoljuk, hogy az Önkormányzat a helyi építési szabályzatban tegye lehetővé, hogy a rendeltetészerű használathoz szükséges parkolóhelyeket ne kizárólag a telken belül lehessen biztosítani. A HÉV-állomás mögötti terület parkolóként való hasznosítása ezt egyértelműen lehetővé teszi, ahogy az OTÉK (253/1997.(XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről) 42. § (11) szerint is a szükséges parkolóhelyek „a telekhatártól mért, legfeljebb 500 m-en belüli más telken, parkolóban, parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával kialakíthatók.” A terület karakterét meghatározó zöldfelület-maximalizálás és a beruházási költségek minimalizálása szintén indokolhatják a telken való parkolás igényének racionalizálását.

Temetőfejlesztés, temetőkert:

A 2001. év novemberében elfogadott Településfejlesztési koncepció alapján Csömör Nagyközség képviselő testülete határozatot hozott a jelenlegi Köztemető bővítési lehetőségének vizsgálatáról. A döntést igazolhatják a KSH adatai, mely szerint Csömör lakónépessége, változó ütemben, de folyamatosan nő (2008-ra pl. az 1990 évi adatokhoz képest 48 %-os növekedést eredményezve). Az agglomerációba való kiáramlás lassulása, valamint az országos népesség prognózis adatokat tekintve viszont megállapítható, hogy Csömör lakossága hosszabb távon is cca. 10000 főt tehet majd ki, azt nagyobb mértékben valószínűleg csak a távoli jövőben lépheti túl.

2008-ban a meglévő temető telkével határos HRSZ 1410/2 telek, szintén Temető terület (Kt) építési övezetbe került, azaz a temetőbővítés kijelölt helyszínévé vált. A telek elhelyezkedésénél fogva valóban ideális a temető bővítésére. A terület temetőként való hasznosításának viszont nyilvánvaló előfeltétele a Községgondnokság telephelyének áthelyezése és a terület rekultivációja. Javaslatunk szerint a temetőbővítés a meglévő parcellakiosztást követő közlekedési rendszer szerves folytatásaként, viszont a tereplejtést is figyelembevevő, kortárs hangvételű rendszerben történne. Az alacsony támfalakkal elválasztott új parcellák minden utca felőli végpontján vízvételi lehetőséget javasolunk biztosítani. A sírhely kiosztás rendszere továbbra is igazodna a közlekedőhálózat raszteréhez, a meglévőkhöz hasonlóan a sírok észak-déli tengelyűek, és a sírjelek egységesen a völgy felé néznek.

A **főbejárat áthelyezése a HÉV állomás utcai oldalra** megteremtene a lehetőséget a méltóságteljesebb megközelítés

megvalósításának. Az egészségház és a HÉV állomás középületeinek rendezett környezete, valamint a temető új előtere összességében a funkcionak megfelelő minőségű köztérrendszert tud teremteni. Ezek összehangolt, egymásra is figyelő megtervezése az új települési alközpont téri minőségének záloga.

A temetőbe érkezők elsőként a temető kerítésével találkoznak. Annak karaktere tehát meghatározó a teljes kegyeleti folyamatban.



Javasoljuk a HÉV állomás utca felőli kerítés épített jellegének megerősítését, ezzel pedig nem csupán a főbejárat hangsúlyozása válik lehetővé, hanem a szomszédos egészségház épületével való vizuális kapcsolat megteremtése is. **Az épített kerítés egyúttal a temető urnafalát is létrehozó építészeti gesztus lehet.**

Természetesen az Emlékmű köz felé nyíló bejáratokra továbbra is szükség lesz. Jelenleg ezen az oldalon a kerítés még kuszább képet mutat. A ravatalozás áthelyezése, valamint az Emlékmű köz felőli kerítés átépítése lehetővé tenné a temető, két bejáraton egységes megjelenésének megteremtését. A zártabb kerítések magukba tudnának foglalni (rejtteni) olyan, eddig kezeletlen funkciókat is, mint az elszáradt virágok és koszorúk gyűjtőhelyei, vagy a szükséges tároló és szociális helyiségek (mosdó, wc, öltöző, eszköztároló), esetleg új virágüzlet.

Javasoljuk, hogy **az '56-os emlékmű is kerüljön az új temetőkerítésen belülre.** A megemlékezések méltóságát emelné, ha azok nem egy mellékcúrára néző, kerítésfalon kívüli, sövény mögé bújtatott helyzetben zajlanának. Az emlékmű jelentőségét a temetőn belül létrehozott új teresedés hangsúlyozná, a temetőkerítés fala pedig tökéletesen szolgálná az emléktáblák méltó elhelyezését.

A két gyakrabban használt bejáraton épített kerítései közt, a Szabadság utca mentén a kerítés nyírt növényzettel, sövényvel való humanizálását javasoljuk. A parkolók fásítása, fasor létrehozása tovább emelné a terület rangját.

A temető keleti szegélyén, a HÉV sínek oldalán szintén növényzettel történő, de sokkal oldottabb lehatárolást javasolunk, amely már a Kálvária felőli régészeti park (középkori templom és temető) karaktere felé is egyfajta átmenetet képezhet.

A temető jelenlegi állapotában a kedvezőtlenül működő ravatalozó jelenti az egyik legérzékenyebb problémát. A **temetőbővítés**

lehetővé teszi egy új ravatalozó létrehozását, ezzel pedig a kegyeleti szertartás méltóságának emelését is. Az új, központi elhelyezkedés nem csak a ravatalozás, hanem a teljes temető működésének javítását is elősegítené. A bejáratok hangsúlyainak áthelyezésével, a közlekedési rendszer finom módosításával az új temetőrészek könnyen integrálhatóvá válnak a temető egészébe, melyet hierarchiájában az új ravatalozó szervezhet.

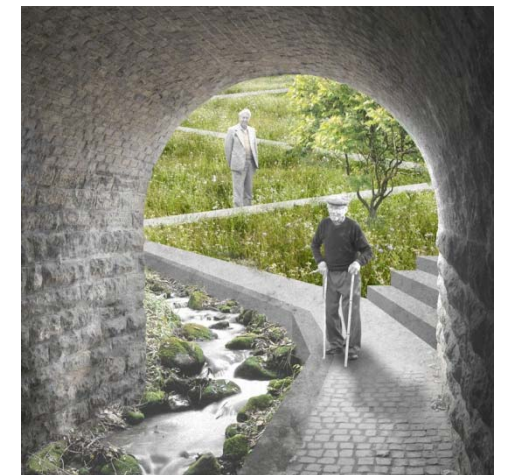
A HRSZ 1410/2 telek északi sarkán működő sírköves vállalkozás funkcionálisan kötődik a temetőhöz, kissé félreeső pozíciója abszolút megfelel mind működésének, mind pedig a jövőbeni temetőbővítés igényeinek. A telephely rendezése, területének csökkentése és az épület, a revitalizált területhez méltó kialakítása viszont elengedhetetlen.

Az ófalut hajdan a temetővel összekötő **Ulicska** ma több ponton sérül. A bővített temetőn való egyenes **átvezetése egészen a majdani református templomig helyreállíthatja régi rangját.** A HÉV-átjáró alatti átkötés temető felőli oldalának rendezése, a „gödörhelyzet” helyett egy kibővített, rámpákkal tagolt és parkosított megérkezés felértékeli az egész területet és az Ulicskát magát is. A megújult sírköves vállalkozás lehet az Ulicska menti új középületsor indító eleme, végpontja pedig a református templom.

Az Ulicska megújuló szakaszának mindkét végpontja egy-egy, még temetőn kívüli teresedéshez kapcsolódik. A kettő közt közepesen, a temetőn belül helyezkedik el az új ravatalozó, mely szintén kis teresedésre nyílik, így nagyszámú gyászoló esetén is méltó módon történhet a végső búcsúvétel. Javaslatunk szerint a ravatalozót telepített gyümölcsös liget veszi körbe.

Korábban a temetők még szabadon maradt területére gyakran telepítettek gyümölcsöst, Barcza Dániel doktori értekezése szerint elsősorban szilvát, diót, körtét és almát, melyek termése a papot, a sekrestyést, vagy a harangozót illette meg. Ha más nyúlt a javakhoz, azt a halottak megbüntették – számol be a tulajdonjogi értelemben szembevívóan praktikus hagyományról Balassa. A lehullott gyümölcsöt, illetve a belőle főzött pálinkát sok helyen még ma is a „hóttak adójának” nevezik. A temetők sokrétű gazdasági hasznosítása különösen a protestáns felekezeteknél terjedt el, Kubinyi Ágoston esperes 1869-ben a következőképp írt erről: „Szükség szerint, hogy a sírok gyeppel, vagy virágokkal el legyenek látva, a sírok sorozata közt egy ölnyi részt hagyván, az új sírok közt gyümölcs-, vagy az alföldön s melegebb éghajlaton eperfát ültessenek, melynek jövedelme vagy helybeli iskolai célokra, vagy a temetőbeli kápolna fenntartására fordíthatik”.

A temetőkert keleti irányú bővítése, a terület intenzív zöldfelületi megjelenése összeköttetést teremt a HÉV vonal túloldalán található, erdőszűrt Kálvária hegygel és a revitalizálandó régészeti területtel is.



A temető parkolási helyzetét a Szabadság utca menti, fasorral árnyékolt parkolósáv kialakítása jelentősen javítja. A temetőbővítés miatt kötelező új parkolóhely szükségletet az OTÉK szerint ugyan a tervezési telken belül kell kialakítani, de ettől indokolt esetekben el lehet térni. A HÉV állomás utcába áthelyezett temető-főbejárat előtti terület rendezése a kijelölt parkolóhelyek számát is növelheti, melyen viszont az egészségház pacienseivel kell osztozni. Az Emlékmű köz felőli bejáratok előtt cca. 10 új parkolóhely biztosítottunk helyet úgy, hogy azok ne zavarják az utca forgalmát sem. Az egyszerre több területen zajló parkolófejlesztés a forgalom tudatos elosztását és a szomszédos utcák tehermentesítését is segíti.

Kálvária-hegy:

A Kálvária-hegy északnyugati lejtője Csömör egyik legfontosabb régészeti lelőhelye, az erdő pedig a falu leglátogatottabb kirándulóhelye. Az erdősített területbe egy viszonylag új épület és nagy kiterjedésű gondozatlan üzemi terület képét mutató telke hatalmas tájsebként ékelődik. A terület, mint a középkori Csömör falu és templom helyének régészeti lelőhelye Ex-lege általános védelem alatt áll. Véleményünk szerint hosszútávon a törvényes állapot helyreállítása kell a cél legyen. A még menthető leletek megóvásáról és esetleges bemutatásáról gondoskodni kell.

A területet ennek megfelelően **tematikus parkként** javasoljuk hasznosítani. A jórészt zöldfelületként megjelenő terület szorosan kötődhet mind a temető, a patakpart, mind pedig a Kálvária hegy differenciált zöldfelületeihez (parkerdő, sétány, kerékpáros világ, stb.). A **régészeti tanösvény elsősorban a falu kulturális identitását erősítheti**, de egyfajta turisztikai vonzerőnövekedést is eredményezhet. Az összefüggő zöldfelületi rendszer létrehozása pedig széleskörű ökológiai előnyökkel jár.

HÉV-állomás épületének és környezetének fejlesztése:

A helyi védettségű, nívós épület ma jórészt kihasználatlan, a BKK nehezen tudja hasznosítani. A váró többnyire üres, az épület eredeti fő funkcióját ma egy jegykiadó automata is el tudja látni, így állapota folyamatosan romlik, környezete kissé elhanyagolt. Az épület állapotának javítását és helyi jelentőségének megfelelő fenntartását csak méltó (kiegészítő) funkció(k) megtalálása teszi lehetővé. **A hasznosítás lehetőségeinek feltárásában segíthet a szomszédos egészségház megépítésével és a temető főbejáratának közelbe történő áthelyezésével megjelenő új igények is.** Ugyanezt a folyamatot erősítheti a „HÉV kötőpályás közlekedési terület” övezetben idegen virágbolt és közért különálló építményeinek felszámolási elvárása is. Ezek a funkciók esetleg kulturált elhelyezést nyerhetnek a HÉV állomásépületén belül, ahogy az egészségház közelsége egy gyógyszertárat is a területre vonzhat.



A környezet egységes rendezését, ezzel együtt pedig nívójának lényegi emelését nagyban nehezíti a beékelődő vastelep jelenléte. Javasoljuk a kereskedés településen belüli új, funkciójához illő területre történő áthelyezését. A HÉV területének nagy részét közparkként érdemes kialakítani. A Szabadság utcához közeli, erősen lejtős részét sűrűbb, fás növényzettel javasoljuk telepíteni, a HÉV állomás közelében pedig lényegesen több térburkolattal, inkább köztér jellegű építészeti, tájépítészeti megfogalmazással érdemes a fejlesztést folytatni.

A HÉV állomást vasúttal párhuzamos perontetővel egészítenénk ki. A perontető véd az időjárás viszontagságaitól, tovább tehermentesíti az állomásépületet, valamint áttört, északi térfalát is képezheti a kialakuló új köztérnek. Ennek a köztérnek további térfalait délről az egészségház, keletről az új funkciókkal hasznosított és felújított állomásépület, nyugatról pedig a fásított park definiálná.

Emlékmű köz, Béke tér:

A heterogén utcakép kialakulásának oka a különböző, és jellegében nagyon eltérő funkciók halmozása ezen a rövid utcaszakaszon. A funkcionális tisztítás az Emlékmű köz átalakulásának záloga. A jelenlegi egészségház átköltöztetése a tervezett új területre rögtön az utcácska egyik „kapuépítményét” jelentő gyógyszertár létét is megkérdőjelezi. A temetőfőbejáratának HÉV-állomás utcába helyezése ugyanennyire gyengíti a sarki virágárus pozícióját. A ravatalozó és az '56-os emlékmű temető területén belülről kerülésével és a telekommunikációs adótorony áthelyezésével tovább javulhat az egységes utcakép kialakításának, valamint a temető méltósága növekedésének esélye is.

Az Emlékmű köz végén, a 2007-ben kialakított, korábban szintén ipari hasznosítású 1410/1 helyrajzi számú telken jelenlegi tulajdonosa, a csömöri református gyülekezet templom megvalósítását tervezi. A temető kerítésének rendezett, és többek közt a kapuk hangsúlyával szerencsésen tagolt látványa arányos felvezetést biztosíthat mind a temetőnek, mind pedig a tervezett templomnak is. Az emlékmű temetőn belülről helyezése, valamint a templom megépülte után talán érdemes lenne az utcácskát újra Temető köznek hívni, vagy esetleg Templom közre át keresztelni.

A Béke tér települési szerepét optimálisan a közpark jelleg határozhatná meg, déli (Hunyadi utcai) térfalát viszont a Reál élelmiszerbolt hátulja és annak melléképítményei uralják. Az egyszintes lapostetős főépület a környezet karakterétől idegen formálásában és léptékében is. A kirívóan alacsony ház magasságnövelését és átfazonírozását vagy a település lakossága számára hasznos funkcióbővítéssel (szolgáltatásfejlesztéssel) vagy pedig a melléképületek szükségszerű elbontásával létrejövő hiány pótlásával lehetne gazdaságosan megoldani. Ezzel együtt érdemes volna az épület vendéglátó funkcióját a park felőli oldalra is kiterjeszteni.

A mai egészségház Béke térre néző (Ady E. u. 1. sz. alatti) épületét az átköltöztetés után az Önkormányzat vendégházként kívánja üzemeltetni. Az új funkcióhoz szükséges parkolóhelyeket az Emlékmű közből megközelíthetően, telken belül javasoljuk kialakítani. A megszűnő egészségügyi funkció indokolja a patika áttelepítését, helyén pedig a

Béke térhez és a temetőterülethez is szervesen kapcsolódó zöldfelület kialakítását.

A TOVÁBBTERVEZÉS FOLYAMATA:

Jelen tanulmányterv az egyes épületek vagy területegységek rendezésére vonatkozó konkrét tervek elkészítésére nem terjed ki. Minden egyes terület rész, illetve építmény és épület tényleges kialakításának meghatározása alaposabb előkészítést igényel. A tulajdonviszonyok tisztázása, a közművek és közutak megfelelő fejlesztése, a szabályozási környezet megteremtése mind előfeltételei a tanulmányban említett hosszútávú célok magvalósításának. A tervezési feladatok meghatározásánál, az egységes településképi koncepció megvalósítása érdekében javasoljuk a fenti általános rendező elvek figyelembevételét.

A tervezési folyamat része kell legyen a lakók megszólítása és aktív részvétele a fejlesztésben. **A használók közvetlen bevonása a HELY építésébe a hosszú távú fenntarthatóság egyik feltétele.** A közösségi terek létrehozásába bevont helybeliek a tapasztalatok szerint, egyediséget adhatnak a tereknek, amely a létrejött intenzív kapcsolat által vissza is hat rájuk és közvetett módon tovább erősíti a hely szellemét, a genius locit.



2015. április 9.

ZSUFFA ÉS KALMÁR ÉPÍTÉSZ MŰTEREM

Kalmár László, építész
Kronavetter Péter, építész
Zsuffa Zsolt, építész

tájépítész konzulens: Tihanyi Dominika