

TERVPÁLYÁZATI ELJÁRÁS

A ZSÁMBÉKI ÖREGTEMLOM ÉS KÖRNYEZETÉNEK MEGÚJÍTÁSA

ORSZÁGOS TERVPÁLYÁZAT

2023. június 6.

MÓDOSÍTÁSOK PIROS SZÍNNEL JELÖLVE

„Mindennek megszabott ideje van, megvan az ideje minden dolognak az ég alatt. Megvan az ideje a rombolásnak, és megvan az ideje az építésnek. Megvan az ideje a kövek szétszórásának, és megvan az ideje a kövek összerakásának”

Préd. 3:1-8

TARTALOM

| | |
|---|----|
| ELŐSZÓ | 4 |
| 1. ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK | 5 |
| 1.1 Az ajánlatkérő | 5 |
| 1.2 A tervpályázati eljárás tárgya..... | 5 |
| 1.3 A tervpályázati eljárás célja | 5 |
| 1.4 A tervpályázati eljárás fajtája..... | 6 |
| 1.5 A tervpályázat lebonyolítására irányadó jogszabályok..... | 6 |
| 1.6 A pályázaton való részvétel feltételei | 6 |
| 1.7 Összeférhetetlenség..... | 7 |
| 1.8 A tervpályázati eljárás és nyelve..... | 7 |
| 1.9 Alkalmassági feltételek | 7 |
| 1.10 Kizárás a tervpályázati eljárásból | 8 |
| 1.11 A tervpályázat tervezett időrendje | 8 |
| 1.12 A pályázati dokumentáció és egyéb iratok nyilvánossága..... | 9 |
| 1.13 Kiegészítő tájékoztatás, helyszíni szemle | 9 |
| 1.14 A tervpályázati felhívás módosítása, visszavonása..... | 10 |
| 1.15 A pályaművek benyújtása | 10 |
| 1.16 Többváltozatú (alternatív) ajánlattétel | 10 |
| 1.17 A pályaművek felbontása..... | 10 |
| 1.18 A bírálóbizottság összetétele..... | 11 |
| 1.19 A bírálóbizottság munkája | 11 |
| 1.20 Bírálati szempontok | 12 |
| 1.21 A pályaművek díjazása | 12 |
| 1.22 A tervpályázati eljárás eredménytelensége | 12 |
| 1.23 A pályaművek felhasználása | 12 |
| 1.24 A tervpályázat eredményhirdetése és nyilvános bemutatása | 12 |
| 1.25 Beadandó munkarészek, formai követelmények..... | 13 |
| 1.26 Benyújtandó munkarészek | 13 |
| 2. TERVEZÉSI PROGRAM..... | 14 |
| 2.1 Bevezetés, a projektfejlesztés célja..... | 14 |
| 2.1.1 A tervezett beruházás, kormányzati döntés..... | 14 |
| 2.1.2 A műemléki együttes megújításának célja..... | 15 |

| | | |
|-------|--|----|
| 2.1.3 | A történelmi korszak jelentősége, alapítói szándékok, szakralitás | 16 |
| 2.1.4 | A helyszín jelentősége | 16 |
| 2.1.5 | A műemléki együttes építészettörténeti jelentősége | 17 |
| 2.2 | Városfejlesztési és városrendezési kontextus..... | 17 |
| 2.2.1 | Városfejlesztési és örökségvédelmi célok..... | 17 |
| 2.2.2 | Környezeti adottságok, a műemléki környezet | 17 |
| 2.2.3 | Közlekedési adottságok és fejlesztési célok..... | 18 |
| 2.2.4 | Arculatfejlesztési célok az Öregtemplom kontextusában | 19 |
| 2.2.5 | Ingatlanjogi adottságok | 19 |
| 2.2.6 | A templomegyüttesre és környezetére vonatkozó helyi építési előírások..... | 20 |
| 2.3 | Tervezési program | 21 |
| 2.3.1 | Építészeti program | 21 |
| 2.3.2 | Általános tervezési szempontok..... | 21 |
| 2.3.3 | A látogatóközpont tervezési programja | 22 |
| 2.3.4 | Az Öregtemplom tervezési programja | 25 |
| 2.3.5 | A rendház tervezési programja..... | 29 |
| 3. | A TUDOMÁNYOS ÉS MŰSZAKI DOKUMENTÁCIÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI | 31 |
| 3.1 | Történeti áttekintés..... | 31 |
| 3.1.1 | Építéstörténet | 31 |
| 3.1.2 | Pusztulástörténet | 32 |
| 3.1.3 | A romtemplom és környezetének helyreállítás története 1945 után | 32 |
| 3.1.4 | Régészeti áttekintés..... | 33 |
| 3.2 | Műszaki áttekintés | 35 |
| 3.2.1 | Statikai összegzés..... | 35 |
| 3.2.2 | Geotechnikai összefoglaló | 35 |
| 4. | A PREMONTREI REND ZSÁMBÉKON – MŰLT, JELEN, JÖVŐ | 37 |
| 4.1 | A múlt, amely kötelez | 37 |
| 4.1.1 | A premontrei lelkiség és élet..... | 37 |
| 4.1.2 | A premontreiek története Magyarországon..... | 39 |
| 4.1.3 | A prépostság és a település viszonya a középkorban..... | 39 |
| 4.1.4 | A premontreiek Zsámbékon az újkorban | 40 |
| 4.1.5 | Műemlékvédelem a premontrei építéstörténet kontextusában..... | 41 |
| 4.2 | A jövő..... | 43 |

ELŐSZÓ

A Magyar Kormány megbízásából Zsámbék Város Önkormányzata 2020-ban kapott megbízást Magyarország ikonikus műemlékegyüttesének, a zsámbéki Premontrei Templom- és kolostorrom rekonstrukciója és megújítása tervezési munkáinak előkészítésére. Az Önkormányzat több éves előkészítő munkája során a Premontrei renddel együttműködve olyan döntéselőkészítő anyagot tett le a Kormányzat asztalára, amely az általuk szervezett szakmai konferenciák tanulságaira épül, és amely lehetővé teszi a tervezés megkezdését.

Ennek eredményeként Magyarország Kormánya a 1720/2020. (X. 30.) sz. határozatával döntött a „Zsámbék, Premontrei Templom és kolostor rekonstrukciója” című projekt költségvetési támogatásáról, és a templom, valamint környezete fejlesztésének előkészítését 300.000.000 forint nagyságú összeggel támogatta. A projektet Zsámbék Város Önkormányzata valósítja meg a Kisfaludy2030 Turisztikai Fejlesztő Nonprofit Zrt-vel együttműködve.

Jelen tervpályázat célja olyan pályaművek kiválasztása, amelyek a Tripartitum Építész Műhely Kft. által idén elkészített tudományos és műszaki dokumentáció megállapításait figyelembe véve, méltó módon mutatják be a nagymúltú történelmi helyszínt, és amelyek választ adnak a premontrei templomegyüttes rekonstrukciójának és megújításának izgalmas építészeti kihívásaira. Fontos célként fogalmazódott meg az is, hogy a tervezett fejlesztéssel olyan egyedi turisztikai desztináció jöjjön létre, amely alkalmassá teszi a Zsámbéki-medencét arra, hogy hosszú távon Budapest középkori színterű turisztikai helyszíne legyen, amely hirdeti az Árpád-ház szellemi és kulturális örökségét, a magyarság keresztény gyökereit, annak egységességét, valamint európaiságát.

Zsámbék az egykori királyi főváros, Székesfehérvár és a püspöki székhely, Esztergom között húzódó hadi út mentén épült fel. A francia Aynard családból származó Smaragd comez, Zsámbékon birtokot adományoz a premontrei rendnek a XIII. század első harmadában, ezzel megalapítva a premontrei prépostságot, és lehetőséget adva a premontrei templom megépítésére is.

Zsámbék Városa történelmi városmagjában jelentős műemlékei vonzó turisztikai célponttá teszik. Itt található az Öregtemplomon túl, a Zichy–kastély, a Zárdakert, a Török-kút és az Immaculata szobor műemlékei, de a város ad otthont az egyik legnagyobb európai lámpagyűjteménynek, a Zsámbéki Nyári Színháznak, a zsámbéki Bodza fesztiválnak, és az egyre népszerűbb zsámbéki jazz napoknak is. A város szellemi és kulturális életét meghatározó egyházi szervezet a Premontrei rend, amely a rend alapításának 900 éves évfordulóját ünnepli, és amely Zsámbékon 1989-90 óta végez liturgikus és lelkipásztori tevékenységet.

A Kiíró bízik abban, hogy a templomegyüttes terveire beérkező pályaművek által, olyan építészeti megoldásokat birtokába jut, amelyekkel megfogalmazható, miképpen tudjuk méltó módon megőrizni és megújítani Magyarország egyik legjelentősebb középkori műemlékét a zsámbéki „Öregtemplomot”.

Menczer Tamás
országgyűlési képviselő

Horváth László
polgármester

1. ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

1.1 Az ajánlatkérő

Ajánlatkérő megnevezése: Zsámbék Város Önkormányzata
Ajánlatkérő székhelye: 2072 Zsámbék, Rácváros utca 2.-4.
Ajánlatkérő levelezési címe: 2072 Zsámbék, Rácváros utca 2.-4.
Ajánlatkérő központi telefonszáma: +36 23 565 610
Ajánlatkérő központi e-mail címei: hivatal@zsambek.hu
Ajánlatkérő képviselője: Horváth László polgármester

Hivatalos név: Procura Consulting Kft.
Nemzeti azonosítószám: EKRSZ_
Postai cím: Zólyomi út 19.
Város: Budapest
NUTS-kód: HU
Postai irányítószám: 1118
Ország: HU
Egyéb cím adatok:-
Kapcsolattartó személy: dr. Süvöltős András FAKSZ: 00170
E-mail: procura@procura.co.hu
Telefon: +36- 1 392 0024
Fax: +36 36 1 392 0023

1.2 A tervpályázati eljárás tárgya

A zsámbéki Templom- és kolostoregyüttes épületeinek újra értelmezésével, kihasználhatóságával olyan komplex turisztikai épületegyüttes létrehozása, amely magába foglalja egy modern látogatóközpont felépítését, a templom rekonstrukcióját, és a premontrei rendház kialakítását.

A tervezett épületegyüttes fejlesztése során elsődleges szempont, hogy olyan új turisztikai és kiállítási elemek is helyt kapjanak, amelyek biztosítják a létesítmény fenntarthatóságát.

1.3 A tervpályázati eljárás célja

Kiíró jelen tervpályázat keretében a kor és a katolikus egyház szellemiségének megfelelő épületegyüttesre vonatkozóan vár építészeti javaslatokat, amely a lehető legmagasabb színvonalon képes kiszolgálni az előírt funkciókat és értékelési szempontokat. A tervpályázat célja építészeti javaslatok összevetése és rangsorolása.

Ajánlatkérő a Kbt. 98.§ (5) alapján a tervpályázati eljárást követően hirdetmény nélküli tárgyalásos eljárást alkalmazhat és a nyertessel vagy – a bírálóbizottság ajánlása alapján – nyertesek vagy díjazottak valamelyikével köthet szerződést a tervezési szolgáltatásra.

1.4 A tervpályázati eljárás fajtája

A tervpályázati eljárásokról szóló 310/2015. (X. 28.) Korm. rendelet 30.§-a alapján nyílt tervpályázati eljárás.

1.5 A tervpályázat lebonyolítására irányadó jogszabályok

- A közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLIIII törvény (a továbbiakban: Kbt.)
- A tervpályázati eljárások szabályairól szóló 310/2015 (X.28.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet)
- Az elektronikus közbeszerzés részletes szabályairól szóló 424/2017 (XII.19.) Korm. rendelet (a továbbiakban: EKR rendelet)
- A tervpályázati felhívás és dokumentáció

1.6 A pályázaton való részvétel feltételei

A tervpályázat résztvevője – pályázó – (azaz a pályamű szerzője) az a természetes vagy jogi személy, egyéni cég vagy személyes joga szerint jogképes szervezet lehet:

- aki, vagy amely a Korm. rendelet 17.§ (1) bekezdés alapján, aki jelen kiírásban meghirdetett tervezési feladat elkészítésére vállalkozik, aki, vagy amely a Korm. rendelet 17.§ (2) bekezdés alapján, azzal, hogy pályázatát benyújtotta, a tervpályázati kiírás feltételeit magára nézve kötelezőnek elfogadta,
- akivel, vagy amellyel szemben a Korm. rendelet 17.§ (3) bekezdésében szereplő kizáró ok nem áll fenn, azaz szakmai tevékenysége körében - három évnél nem régebben meghozott jogerős ítéletben megállapított - jogszabálysértést nem követett el,
- akivel, vagy amellyel szemben a Korm. rendelet 18.§ (4) bekezdés a-c) pontjában szereplő kizáró okok nem állnak fenn, azaz:
- a bírálóbizottság résztvevőjének a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 8:1. § 2. pontja szerint nem a hozzátartozója
- a bírálóbizottság résztvevőjével együtt azonos gazdálkodó szervezettel nem áll munkaviszonyban, vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban, illetve azonos gazdálkodó szervezetben tulajdoni részesedéssel nem rendelkezik
- a bírálóbizottság résztvevőjével egy éven belül közösen pályaművet nem nyújtott be
- amely gazdálkodó szervezettel szemben a Korm. rendelet 18.§. (5) bekezdés a-b) pontjaiban szereplő kizáró okok nem állnak fenn, azaz:
- a gazdálkodó szervezet vezető tisztségviselője, felügyelőbizottsági tagja vagy a gazdálkodó szervezetben tulajdoni részesedéssel rendelkező tagja, illetve ezeknek a hozzátartozója nem a bírálóbizottság résztvevője
- a gazdálkodó szervezettel a bírálóbizottság bármely résztvevője nem áll munkaviszonyban vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban
- akivel, vagy amellyel szemben a Kbt.25.§.-ában szereplő kizáró okok egyike sem áll fenn.

A tervpályázat résztvevőjének (szerzőjének) társtervezője, munkatársa az lehet, akivel szemben a Korm. rend 18.§ (4) szerinti kizáró okok egyike sem áll fenn. A társszerzők és a szerzők munkatársai (a vonatkozó etikai normák betartásával) több pályázatban is közreműködhetnek.

1.7 Összeférhetlenség

A Kbt. 25. § értelmében a tervpályázati eljárás előkészítésébe vagy más szakaszába bevont személlyel vagy szervezettel szemben a Kbt. kizáró feltételeket határoz meg (összeférhetlenség). Az eljárásba bevont személyek, illetve szervezetek vonatkozásában az összeférhetlenséget az ajánlatkérő az eljárás előkészítése, és lefolytatása során folyamatosan vizsgálja. A bírálóbizottság résztvevői a Kbt. 25.§-a alkalmazásában az ajánlatkérő nevében eljáró személyek.

A Kbt. 25.§ (3) bekezdése alapján nem vehet részt az eljárásban ajánlattevőként (pályázóként) részvételre jelentkezőként, alvállalkozóként, vagy az alkalmasság igazolásába bevont szervezetként:

- a kiíró által az eljárással vagy annak előkészítésével kapcsolatos tevékenységbe bevont személy, vagy szervezet,
- az a szervezet, amelynek vezető tisztségviselőjét, felügyelőbizottságának tagját vagy tulajdonosát, illetőleg a felsorolt személyekkel közös háztartásban élő hozzátartozóját a kiíró az eljárással, vagy annak előkészítésével kapcsolatos tevékenységbe bevonta,
- ha közreműködése az eljárásban a verseny tisztaságát sértené.

A Korm. rendelet 18.§ (4) bekezdése alapján nem indulhat pályázóként, aki a bírálóbizottság:

- résztvevőjének a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 8:1. § 2. pontja szerinti hozzátartozója,
- résztvevőjével együtt azonos gazdálkodó szervezettel áll munkaviszonyban, vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban, illetve azonos gazdálkodó szervezetben tulajdoni részesedéssel rendelkezik, vagy
- résztvevőjével egy éven belül közösen pályaművet nyújtott be.

A Kbt. 25.§ (3) bekezdésben foglaltakon túl nem vehet részt a tervpályázati eljárásban pályázóként:

- az a gazdálkodó szervezet, amelynek vezető tisztségviselője, felügyelőbizottsági tagja vagy a gazdálkodó szervezetben tulajdoni részesedéssel rendelkező tagja, illetve ezeknek a hozzátartozója a bírálóbizottság résztvevője, vagy
- az a gazdálkodó szervezet, amellyel a bírálóbizottság bármely résztvevője munkaviszonyban vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban áll.

1.8 A tervpályázati eljárás és nyelve

A pályázó által kidolgozott tervdokumentáció, az ajánlatkérő és a pályázó között folytatott mindennemű levelezés, valamint az ajánlattal kapcsolatos dokumentumok nyelve a magyar nyelv.

1.9 Alkalmassági feltételek

i) Pályázónak a tervpályázat tervezési feladatainak ellátására a hatályos jogszabályok – különösen, de nem kizárólag az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységről szóló 266/2013. (VII. 12.) Korm. rendelet – szerinti jogosultsággal kell rendelkeznie a pályázat eredményhirdetésének időpontjában. A feladat ellátáshoz megfelelő „É” jogosultság és a Magyar Építész Kamara honlapján (www.mek.hu) található hivatalos névjegyzékben (MEKON) szereplés szintén pályázati feltétel.

ii) Az Európai Unió bármely tagállamában letelepedett külföldi állampolgár pályázatának alkalmassági feltétele, hogy az eredményhirdetés időpontjáig a letelepedése szerinti országban tervezői jogosultsággal rendelkezzen és e tervezési jogosultsága a Magyar Építész Kamaránál akkreditálásra kerüljön, vagy a tervezésbe olyan Magyarországon bejegyzett tervezőirodát, vagy tervezőt von be partnerként, amely/aki rendelkezik a szükséges jogosultságokkal.

iii) a pályázónak konzulensként a pályamű elkészítésébe be kell vonnia olyan régészeti örökséggel és a műemléki értékkel kapcsolatos szakértői tevékenységről szóló 439/2013. (XI. 20.) Korm. rendelet szerinti műemléki érték dokumentálására jogosult szakterületi szakértőt (cég esetén munkavállalót vagy személyesen közreműködő tagot), aki szerepel a kulturális örökség védelméért felelős miniszter által vezetett nyilvántartásban a megjelölt szakterületnek megfelelően.

1.10 Kizárás a tervpályázati eljárásból

Kiíró nevében eljáró bírálóbizottság az eljárásból kizárja azt a pályázót:

- akinek pályaműve az eljárást megindító felhívásban megjelölt ajánlattételi határidő után kerül benyújtásra az <https://oeny.e-epites.hu/oeny/tpalya/> e-tervpályázat modulban (a továbbiakban úgyis mint E-tervpályázat);
- akinek pályaműve nem tartalmazza a pályázati dokumentációban meghatározott kötelező tartalmi elemeket;
- akivel szemben a Kbt-ben, vagy a Korm. rendeletben meghatározott kizáró (összeférhetetlenségi) ok fennáll;
- akinek pályázata a titkosságra vonatkozó követelményeket megsérti;
- aki a jelen dokumentációban meghatározott alkalmassági követelményeknek nem felel meg.

A bírálóbizottság a pályázatok bontását követően kizárhatja az eljárásból azt a pályázót, akinek pályaműve a formai követelményeket nem teljesíti, feltéve, hogy a formai hiba a pályamű bírálatát ellehetetleníti.

Kiíró nevében eljáró bírálóbizottság a kizáró okokra vonatkozó rendelkezések megsértését az eljárás teljes időtartama alatt ellenőrzi. Amennyiben fenti rendelkezések megsértését a pályázatok felbontását követően észleli a bizottság, a pályázót kizárja az eljárásból, a pályázat rangsorolására díjazására (megvételére) nem kerül sor.

1.11 A tervpályázat tervezett időrendje

| | |
|---|--|
| Tervpályázat meghirdetése (hirdetmény feladása) | 2023.04.12. |
| Helyszíni szemle | 2023.04.19. 10:00 |
| Kérdések feltételének határideje | 40 napon belül (Hirdetmény feladását KH általi feladását követően - Tervpályázati hirdetmény VI.5 pont) |
| Kérdések megválaszolásának határideje | 40 napon belül (Pályázatok benyújtásának határidejét megelőzően - Tervpályázati hirdetmény IV.2.2) pont) |

| | |
|---|---|
| Dokumentáció beszerzésének határideje | Pályázatok benyújtásának határidejéig (Tervpályázati hirdetmény IV.2.2) pont) |
| Pályázatok benyújtásának határideje | Tervpályázati hirdetmény IV.2.2) pont szerint |
| Pályázati eredmények kihirdetése, díjak átadása | 30 nap (pályaművek bontásától számítva) |
| Díjazásban nem részesült pályaművek visszaadása | 30 nap (eredményhirdetéstől számítva) |

1.12 A pályázati dokumentáció és egyéb iratok nyilvánossága

Ajánlatkérő a Kbt. 41.§ (4) bekezdése szerint a tervpályázati eljárást a Lechner Tudásközpont <https://oeny.e-epites.hu/oeny/tpalya/> oldalon elérhető E-tervpályázat modulján keresztül bonyolítja le azzal, hogy a Kbt. 41. § (5) bekezdésében foglalt közzétételi kötelezettségének az EKR rendszerben is eleget tesz. Pályázati tervdokumentációt mind az E-tervpályázat rendszeren, mind az EKR-en keresztül közzéteszi. A dokumentáció nyilvános, azt a rendszerben történő regisztrációt követően bármely érdekelt gazdasági szereplő térítésmentesen letöltheti.

Az e-tervpályázat rendszer elérési útja:

<https://oeny.e-epites.hu/oeny/tpalya/>,

Az EKR elérési útvonala:

<https://ekr.gov.hu/portal/kozbeszerzes/meginditott-eljarasok>.

Az eljárás során keletkező – Pályázókat érintő – dokumentumokat ajánlatkérő elektronikus úton az E-tervpályázat modulon keresztül egyidejűleg juttatja el minden gazdasági szereplő számára.

Felhívjuk a figyelmet, hogy az eljárás során minden kommunikáció az E-tervpályázat rendszeren keresztül történik, telefonon, vagy papír alapon, illetve elektronikus levél útján- az E-tervpályázat üzemzavara esetét kivéve - nem ad ki információkat! Az E-tervpályázat üzemzavara esetén az elsődleges kommunikációs csatorna az EKR. Az EKR üzemzavar és üzemszünet esetére alkalmazandó eljárási szabályokról az elektronikus közbeszerzési rendszer fenntartásával és működtetésével kapcsolatos szabályokról szóló 40/2017 (XII.27.) MVM rendelet az irányadó. Az EKR működésére egyebekben az elektronikus közbeszerzés részletes szabályairól szóló 424/2017 (XII. 19.) Korm. rendelet rendelkezései irányadóak.

1.13 Kiegészítő tájékoztatás, helyszíni szemle

A tervpályázati felhívásban, illetőleg az ajánlati dokumentációban foglaltakkal, illetve az eljárással kapcsolatban bármely gazdasági szereplő, aki az adott eljárásban pályázó lehet kiegészítő (értelmező) tájékoztatást kérhet az ajánlatkérőtől az E-tervpályázat modulon keresztül. Ajánlatkérő a kiegészítő (értelmező) tájékoztatást - a feltett kérdések szövegével, de a pályázó megnevezése nélkül - a kérdést feltevőnek és valamennyi ajánlattevőnek közvetlenül az E-tervpályázat modulon keresztül megküldi.

Ajánlatkérő lehetőséget biztosít a helyszín megtekintésére az alábbi feltételekkel:

Helyszíni bejárás időpontja: 2023.04.19. 10:00

Helyszíni bejárás kiinduló helye: Zsámbék Város Polgármesteri Hivatal

A helyszíni bejárás során ajánlatkérő képviselője tájékoztatja a megjelenteket a megrendelői elképzelésekről, ezt követően a kivitelezési helyszín megtekintésére kerül sor. A helyszíni szemlén ajánlatkérő kérdésekre nem válaszol, az esélyegyenlőség biztosítása érdekében minden felmerülő kérdést írásban kér feltenni és arra ajánlatkérő minden gazdasági szereplőnek egyidejűleg írásban adja meg a választ.

A kérdéseket a tervpályázat időrendjében jelzett időpontig az E-tervpályázat rendszeren keresztül lehet feltenni, a határidő után beérkezett kérdésekre ajánlatkérő nem köteles válaszolni. A határidőben beérkezett válaszokat ajánlatkérő szintén az E-tervpályázat rendszeren keresztül teszi hozzáférhetővé.

1.14 A tervpályázati felhívás módosítása, visszavonása

Az ajánlatkérő a kérdések megválaszolására adott határidő lejártáig módosíthatja, kiegészítheti a tervpályázati felhívásban, illetőleg az ajánlattételi dokumentációban meghatározott feltételeket az értékelési szempontok és az alkalmassági követelmények kivételével. Ajánlatkérő a kérdések megválaszolására adott határidő lejártáig a tervpályázat lefolytatásától visszaléphet a módosított feltételekről, illetőleg a tervpályázat visszavonásáról ajánlatkérő hirdetményt tesz közzé és az E-tervpályázat és az EKR-en keresztül tájékoztatja az eljárás iránt érdeklődő gazdasági szereplőket.

1.15 A pályaművek benyújtása

A pályaműveket elektronikus úton a Kbt. 41 § (4) bekezdés alapján a <https://oeny.e-pites.hu/oeny/tpalya/> oldalra kell feltölteni. A pályaművek személyes benyújtására nincs lehetőség. A pályaművek az E-tervpályázat honlapra történő feltöltésének határideje megegyezik az eljárást megindító felhívásban megjelölt határidővel!

Felhívjuk a T. Pályázók figyelmét, hogy amennyiben pályázatot nyújt be az e-Tervpálya rendszerbe, akkor azt, – az esetlegesen szükséges regisztrációt követően – az Elektronikus Közbeszerzési Rendszeren (EKR) keresztül is nyújtsa be a felolvasólap kitöltésével, melyben a benyújtott pályázatról nyilatkozik az IGEN válasz kiválasztásával. Más egyéb dokumentumot nem szükséges kitölteni/feltölteni az EKR rendszerbe.

Pályázó kizárólagos felelőssége:

**a pályamű elektronikus változata határidőben benyújtásra kerüljön,
a benyújtott pályamű semmilyen, a pályázóra vonatkozó információt, vagy adatot nem tartalmazhat, a titkosság követelményét nem sértheti!**

A késve beérkezett pályaműveket a bírálóbizottság a pályázatból kizárja.

1.16 Többváltozatú (alternatív) ajánlattétel

Ajánlatkérő nem enged többváltozatú (alternatív) ajánlattételt, pályázóként kizárólag egy pályamű nyújtható be.

1.17 A pályaművek felbontása

Az elektronikus ajánlatok felbontását az E-tervpályázat rendszer automatikusan végzi el. A bontási jegyzőkönyv a bírálóbizottsági jegyzőkönyvhöz kerül csatolásra.

1.18 A bírálóbizottság összetétele

A bírálóbizottság szavazásra jogosult tagjai:

Elnök:

Horváth László polgármester, Zsámbék Város Önkormányzata

Társelnök:

Lánszki Regő Balázs országos főépítész, az építésügyért felelős államtitkár, Építési és Beruházási Minisztérium

Tagok:

Horgos Zsolt alpolgármester, Zsámbék Város Önkormányzata

Marthi Zsuzsa főépítész, Zsámbék Város Önkormányzata

Riedel Miklós okl. építészmérnök,

Holnapy Dénes Márton plébános, Zsámbék – Keresztelő Szent János születése plébánia, a premontrei rend örökfogadalmas tagja

Dr. Juhász Katalin Ágnes O.Praem. általános előljáró

Dr. Vukoszávlyev Zorán, helyettes államtitkár - Építési és Beruházási Minisztérium által delegált műemléki szakértő

Prof. Dr. Gall Anthony PhD dékán, Óbudai Egyetem Ybl Miklós Építéstudományi Kar

Prof. dr. habil Krähling János tanszékvezető, BME Építészettörténeti és Műemléki Tanszék

Szekér György okleveles építészmérnök Magyar Építész Kamara által delegált tag/építészmérnök

Turi Attila Kossuth- és Ybl Miklós-díjas építész, alelnök Magyar Művészeti Akadémia

Krizsán András DLA Ybl-díjas építész, elnök, Magyar Építőművészek Szövetsége

Deák Zoltán okl. építészmérnök

Tafferner Tamás okleveles építészmérnök

A bírálóbizottság munkájában tanácskozási joggal részt vevő személy:

Menczer Tamás országgyűlési képviselő

A bírálóbizottság munkáját támogató külső személyek:

dr. Lesnyiczky Katalin jegyző, jogi szakértő,

dr. Süvöltős András felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadó, jogi szakértő

Buzás Gergely művészettörténész

Virág Zsolt művészettörténész

1.19 A bírálóbizottság munkája

A bírálóbizottság az elnök által előterjesztett és a tagok által elfogadott munkaterv alapján végzi a munkáját. A bírálóbizottság akkor határozatképes, ha a szavazásra jogosult tagok több, mint fele jelen van az ülésen. A bírálóbizottság döntéseit többségi szavazással hozza meg. A bizottság munkájáról jegyzőkönyv készül, amely tartalmazza az ülés helyét, megkezdésének időpontját, határozatképeség megállapítását, a bizottság munkája során tett lényeges megállapításokat, szavazások eredményét és az ülés berekesztésének időpontját. A jegyzőkönyvben bármely tag kérheti az általa elmondottak szó szerinti jegyzőkönyvezését.

A bírálóbizottság munkája nem nyilvános. A bírálóbizottság a pályaművek elbírálásáról írásbeli zárójelentést készít, amely tartalmazza a pályázatok értékelését, rangsorolását, a díjakról és a megvételről hozott döntéseket. A bírálóbizottság a zárójelentést minden regisztrált pályázónak megküldi az EKR-en keresztül.

1.20 Bírálati szempontok

A pályaművek értékelése során a Bírálóbizottság az alábbi bírálati szempontok szerint értékeli a pályaműveket és dönt a rangsorolásról:

- a tervezési programnak való megfelelés
- az általános tervezési szempontoknak való megfelelés
- telepítés, környezetbe való illesztés
- műemléki koncepció, építészeti megjelenés, egyedi építészeti megoldások alkalmazása
- funkcionális kialakítás megoldásai
- gazdaságos üzemeltetés, energiatudatos építészeti és műszaki megoldások alkalmazása

1.21 A pályaművek díjazása

A pályaművek díjazására és megvételére rendelkezésre álló bruttó összeg: 25.000.000 HUF

A díj legmagasabb bruttó összege: 7.000.000 HUF

A díjazás, vagy megvétel legkisebb bruttó összege: 1.500.000 HUF

A megjelölt díjak a mindenkor hatályos ÁFA-t tartalmazzák és adóköteles bevételnek minősülnek. Magánszemély díjazott esetében a kifizetett díj tartalmazza a kifizetőt terhelő járulékok összegét is.

A díjak (megvétel) összegét a bírálóbizottság a pályaművek egymáshoz viszonyított értékelése alapján határozza meg a fenti minimum és maximum összeghatárok között. A bírálóbizottság jogosult a teljes díjazásra rendelkezésre álló összeget odaítélni a pályázóknak, továbbá jogosult a díjazásra és megvételre fordított összeget csökkenteni, ha a tervpályázatot a használhatóság szempontjából csökkent értékűnek minősíti.

1.22 A tervpályázati eljárás eredménytelensége

A bírálóbizottság eredménytelennek nyilváníthatja az eljárást, ha a beérkezett pályaművek egyikét se találja megvételre vagy díjazásra alkalmasnak.

1.23 A pályaművek felhasználása

A díjazásban részesülő vagy megvételre kerülő pályaművek ajánlatkérő tulajdonába kerülnek, a felhasználási jogokra vonatkozó szerződésben rögzítettek szerint. A szerződéstervezet jelen dokumentáció 1. számú mellékletét képezi.

1.24 A tervpályázat eredményhirdetése és nyilvános bemutatása

A bírálóbizottság döntése alapján ajánlatkérő (lebonyolító) nyilvános eredményhirdetést tart, amelynek keretében a pályázat eredményét ismerteti és a díjakat átadja. A díjak kifizetésére legkésőbb az eredményhirdetéstől számított 30 napon belül kerül sor.

Ajánlatkérő lehetővé teszi, hogy a pályázat eredménye megjelenjen a Magyar Építész Kamara honlapján.

A Magyar Építész Kamara a kiíróval kötött megállapodás alapján a díjazott és megvett terveket az eredményhirdetés után honlapján bemutatja és a terveket elektronikus formában archiválja. A bírálóbizottság zárójelentését ajánlatkérő az eredményhirdetésen minden pályázónak átadja, illetőleg, aki nem jelent meg, annak postán elküldi.

Pályázó a terv bemutatását a pályaműhöz csatolt nyilatkozatban megtilthatja. Ez esetben a nyilvános bemutatására nem kerül sor. A díjazásban nem részesülő, vagy megvételre nem kerülő pályaműveket legkésőbb az eredményhirdetést követő 30 napon belül az E-tervpályázat további hozzáférést lehetővé nem tevő módon archiválja, ajánlatkérő ezzel tesz eleget a pályaművek visszaadására vonatkozó kötelezettségének.

1.25 Beadandó munkarészek, formai követelmények

Ha a beadott pályaterv a szerző szabadalmi oltalom vagy szabadalmi bejelentés alatt álló műszaki megoldását tartalmazza, úgy erről – a megoldás tartalmának megnevezése nélkül – a műleírás elején kell a szerzőnek nyilatkoznia.

Ha a pályázó a díjazásban vagy megvételben nem részesült tervének nyilvános bemutatását nem engedélyezi, úgy erről a műleírás végén, külön oldalon kell nyilatkozatot tennie, benne: az (esetleges) szabadalmi oltalom megnevezéséről.

A pályaművek nem sérthetik a titkosságot. A pályaművek keretében feltöltendő elektronikus dokumentációt, az egyes munkarészeket névalírással, jeligével, a szerzőkre utaló emblémával, jellel ellátni nem szabad. A pályamű semmilyen, a szerzők vagy azok munkahelyére vonatkozó utalást nem tartalmazhat. A titkossági szabályt megszegő pályaművet a Bírálóbizottság az értékelésből kizárja. A pályázók előbbieik szerinti adatait a Bírálóbizottság csak a bírálat lezárását és a zárójelentés elfogadását követően ismeri meg és az eredményhirdetés során hozza nyilvánosságra.

1.26 Benyújtandó munkarészek

- terepviszonyokat és a szomszédos épületeket is bemutató helyszínrajz 1:500-as léptékben
- eltérő szintek alaprajzai 1:100-as léptéken
- megértéshez szükséges metszetek 1:100-as léptékben
- látogatóközpont és a rendház belsőépítészeti megoldásait is mutató hosszmetset 1:100-as léptékben
- a templom műemléki és belsőépítészeti megoldásait is mutató metszetek, javasolt 1:50 léptékben
- épületek homlokzatai 1:100-as léptékben (homlokzati színeket, anyagokat bemutató részletrajzokkal kiegészíthető)

javasolt látványok, nézetek:

- beillesztett utcakép különböző irányokból minimum 2-2 db
- külső látványterv több pontból: min. 4 db a látogatóközponttól, minimum 6 db a templomról, minimum 4 db a rendházzal

- belső látványterv több pontból: min. 3 db a látogatóközponttól, **minimum** 6 db a templomról, **minimum** 3 db a rendházzal
- műszaki leírás, maximum 10 db A/4 méretű oldal
- tervezői költségbecslés, főbb tételekre bontva

Kiviteli terv szintű kidolgozás nem követelmény.

A benyújtandó munkarészek az építészeti koncepció alapján indokolt esetben változhatnak.

A léptéknek megfelelően kell ábrázolni a tervezési területre javasolt beépítés és a meglévő épületek felülnézetét, szintszámok és épületmagasságok feltüntetésével. Ábrázolni kell a területek gyalogos és gépjárművel való megközelítését. A helyiségekbe a lehetőségeknek megfelelően be kell írni a megnevezését, alapterületét és számát.

A metszeteken ábrázolni kell a tervezett szerkezeti megoldást, a főbb anyagokat feltüntetve. A homlokzatokon az anyagokat meg kell jelölni, és az anyaghasználatot a műelírásban részletezni kell.

Formai előírások: A tervpályázat nyelve magyar. A kidolgozás módja kötetlen, az Ajánlatkérő nem határozza meg az ábrázolás módját, technikáját, színezését, de valamennyi tervlappal szemben követelmény a tiszta, világos, az elbírálást segítő előadásmód. Minden tervlapon fel kell tüntetni az alábbiakat:

- a tervpályázat címét,
- a tervlap megnevezését,
- a méretarányt;
- a tartalomjegyzék szerinti sorszámot.

A pályamű teljes dokumentációját elektronikusan kell feltölteni a <https://oeny.e-epites.hu/oeny/tpalya/> modulra. Elektronikus felületre feltöltendő dokumentáció formai előírásai:

- felbontás min. 96 DPI, a file-ok mérete egyenként nem haladhatja meg a 25MB-ot
- az egyes dokumentáció részeket PDF vagy PDF/A formátummal lehet feltölteni.

2. TERVEZÉSI PROGRAM

2.1 Bevezetés, a projektfejlesztés célja

2.1.1 A tervezett beruházás, kormányzati döntés

Magyarország Kormánya a 1720/2020. (X. 30.) Kormány határozatával döntött a „Zsámbék, Premontrei Templom és kolostor rekonstrukciója” című projekt (továbbiakban: projekt) tervezési előkészítői munkái támogatásáról. A templom fejlesztéseinek előkészítését 300.000.000 forint összegű költségvetési támogatásból Zsámbék Város Önkormányzata valósítja meg. A Projekt fejlesztése Zsámbék Város Önkormányzata által, a Kisfaludy2030 Turisztikai Fejlesztő Nonprofit Zrt.-hez benyújtott pályázata alapján megkötött szerződés feltételrendszere mentén valósul meg.

Az Önkormányzat a Projekt keretén belül megvalósuló fejlesztés örökségvédelmi és műszaki előkészítése tárgyában nyílt, uniós eljárás keretében közbeszerzési eljárást írt ki az építéstörténeti tudományos dokumentáció és a műszaki előkészítő dokumentáció munkarészek beszerzése érdekében. Az eljárás nyerteseként a Tripartitum Építész Műhely Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. az előkészítő munkarészeket elkészítette, és a dokumentációt határidőre rendelkezésünkre bocsájtotta. Az anyag összefoglalója a 3. sz. fejezetben olvasható, a teljes dokumentáció az alábbi linken érhető el teljes terjedelmében:

<https://drive.google.com/drive/folders/10zq60Qb92asXYRewqLtt5nShDHFyeMaL?usp=sharing>

2.1.2 A műemléki együttes megújításának célja

Az ikonikus épületegyüttes megújításának általános célja elsősorban turisztikai jellegű. A zsámbéki Öregtemplom az ország egyik legismertebb és legmeghatározóbb középkori műemlékegyüttese, amely évente több mint 20.000 látogatót vonz. A tervezett projekt fő célja tehát a zsámbéki Templom- és kolostoregyüttes fejlesztése, a romterület épületeinek értelmezhetőségét, kihasználhatóságát elősegítő komplex rehabilitációval. Elsődleges szempont, hogy a templom eredeti funkciója visszaállításra kerüljön, a tervezett épületegyüttes fejlesztése során pedig, új turisztikai és kiállítási elemek is helyet kapjanak, amelyek biztosítják a létesítmény fenntarthatóságát, ami egy országos jelentőségű műemlék esetében elengedhetetlenül fontos.

A templom és a környező terület rehabilitációja a többszáz éves épített örökség megőrzését segíti elő. A projekten belül rekonstrukcióra kerülnek a területen álló középkori romok, és hozzájuk kapcsolódóan felépül egy, a mai igényeket leginkább szolgáló látogatóközpont. A tervezett szolgáltatások a kulturális élmények, a lelki feltöltődés mellett a szabadidő minőségi eltöltését célozzák meg, valamint az egyházi értékek és tudásanyag élményszerű átadását teszik lehetővé. A tervezett létesítményt több célcsoport igényeihez kell igazítani, ugyanakkor a premontrai rend számára, a jelenlétüket erősítő infrastruktúra fejlesztését is elő kell segíteni. Fontos szempont, hogy az építészeti, tájképi, tájépítészeti értékeket kihasználó és bemutató, és a 21. századi turisztikai és kiállítási trendekhez igazodó közösségi létesítmény épüljön fel.

Fentiekkel a projekt első számú célja, hogy megőrizzük a jövő nemzedéke számára ezt a több százéves egyházi és építészeti hagyományokra visszatekintő együttest. A projekt keretében olyan széleskörű, regionális és országos érdeklődésre is számot tartó programkínálat és szolgáltatások megvalósítása a cél, amely a nagyközönség számára is elérhető, nem csak helyi (Pest megyei) viszonylatban kiemelkedő. A turisztikai szempontból fontos új attrakciók létrehozása és sikeres piacra vitele, a vallási turizmus célcsoport tagjainak megnyerése szintén rövid távú célja a projektnek.

A projektfejlesztés közvetett céljaként el kell érni, hogy a településben rejlő turisztikai potenciál kiaknázható legyen, és fenntartható fejlődését is szolgálja. Olyan desztinációt hozzon létre, amely hosszú távon hozzájárul a település, és a Zsámbéki-medence látogatottságának, valamint az itt és a térségben eltöltött éjszakák számának növeléséhez. Ezzel a kereskedelmi szálláshelyek számát növelheti, kapacitás kihasználtságukat erősíti, továbbá fokozza az egyéb vendéglátó szolgáltatások igénybevételét is. Ez a helyi vállalkozókat további kereskedelmi szálláshelyek, vendéglátóipari egységek kialakítására serkenti.

A projekt fő célja, hogy a premontrei rendi életet és építészetet megtestesítő, egyben a legismertebb magyarországi romtemplom a középkori rendi építészethez méltó felépítményt és környezetet kapjon. A vonzerőfejlesztés hiánypótló kulturális és vallási turisztikai kínálat megvalósításán alapul, innovatív, élményturisztikai elemek bevezetésén túl a meglévő történelmi emlékek megújítása is megtörténik.

A zsámbéki Öregtemplom épületegyüttesének megújítása hitéleti, kulturális és turisztikai fejlesztése zászlóshajó-projekt lehet mind Zsámbék, mind pedig a Zsámbéki-medence tekintetében, de gazdagítani fogja az ország turisztikai kínálatát is.

2.1.3 A történelmi korszak jelentősége, alapítói szándékok, szakralitás

A templom építésének történelmi összefüggései a keresztény magyar államalapítást követő történelmi korszakba, az építése előtti időkre nyúlik vissza. Az I. (Szent) István halála utáni mintegy negyven esztendő súlyos politikai válságok jellemezték, amelynek egyik oka a trónutódlás kérdése volt. A korszakot az Árpád-házi hercegek testvérháborúi határozták meg, amit az egyre erősödő Német-római Császárság is ki akart használni, és igyekezett a fiatal királyságot hűbéri függésébe vonni. Nem hagytak alább eközben a pogány lázadások sem a kereszténység visszaszorítására. A német császárok törekvései végül is kudarcba fulladtak, a pogány lázadókat leverték, de a trónharcok az Árpád-házi hercegek között még sokszor megismétlődtek a következő évszázadban is.

Enyhültek viszont a feszültségek I. (Szent) László (1077-1095) és (Könyves) Kálmán (1095-1116) uralkodása alatt, az ő feladatuk volt elérni az istváni keresztény államrend megszilárdítását, amelyhez szükség volt gazdasági értelemben is a stabilitásra, ehhez pedig a birtokosi rendszer kialakítására volt szükség. Ekkor került a francia Aynard lovag családja (Smaragdok) tulajdonába a Zsámbék környéki területek, akik Kálmán első felesége Hauteville-i Felícia szicíliai grófnő kíséretében érkezett Magyarországra. Az Árpád-házi királyok ekkor már a nyugati keresztény államok uralkodói családjaival léptek házassági kapcsolatba, amelyek a geopolitikai előnyökön túl a keresztény szellemiség elterjesztéséhez is támogatást nyújtott. A lovag leszármazottai 1220 körül alapították a nemzetségi monostort Zsámbékon.

A premontrei kanonokrendet 1121-ben, kilencszáz éve alapította Szent Norbert. A rend tagjai szinte az alapítás óta jelen vannak Magyarországon is. Már ekkor az egyik legjelentősebb rend volt hazánkban, túlélte a török kort, később a II. József általi feloszlását, majd a kommunisták általi betiltást is. A premontreiek az elmúlt évszázadokban részesei és alakítói voltak a magyar társadalomnak, vallási életnek, művészetnek és tudománynak is. A rend ma is meghatározó szereplője Zsámbék szellemi és közösségi életének. Híven alapítójuk tanításához a városban élnek, az emberek életének segítése révén evangelizálnak.

2.1.4 A helyszín jelentősége

A zsámbéki Templom- és kolostorrom mint helyszín és mint egyházi központ is része annak a régióknak, amely magába foglalja a Pilist, Esztergomot, Visegrádot, Budát, Szikambriát, Székesfehérvárt, a magyar állam- és egyháztörténet kezdetének legendás helyszíneit. Tehát a templomnak van egy az önmagát is meghaladó funkciója, magyar, kulturális és keresztény jellege, és küldetése. Zsámbék a fentiekén túl betöltött egy másik funkciót is, hiszen több irányból is a Fehérvárra vezető utak mentén fekszik, tehát alkalmas helyszín volt arra, hogy itt a vándor megpihenjen, és munícióhoz jusson az útja folytatásához.

2.1.5 A műemléki együttes építészettörténeti jelentősége

Magyarországnak, mivel kis ország, nincs sok román és gótikus emléke, azok közül is sok a trianoni határokon kívül található ma. Nagyon kevés Árpád-kori épület élte túl a történelem, különösen a 150 éves török hódoltság pusztító megpróbáltatásait is, amelyek közül mindössze öt, úgynevezett bazilika típusú középkori kőtemplom maradt fenn, ezek közül is az egyik legjelentősebb a zsámbéki Öregtemplom.

2.2 Városfejlesztési és városrendezési kontextus

2.2.1 Városfejlesztési és örökségvédelemi célok

Zsámbék 2014-ben megválasztott új Képviselő-testülete a városfejlesztési programját a helyi lakossággal és vállalkozókkal közösen alkotta meg. 2015 és 2018 között, összesen 11 alkalommal kerültek megrendezésre fórumok, illetve konferenciák a jövőbeni célok megfogalmazása érdekében. A programban az átfogó céljai között többek között azt fogalmazta meg a város, hogy Zsámbék legyen egy olyan barátságos kisváros, ahova jó megérkezni, legyen vonzó a városképe, és nyújtson sok élményt az itt élőknek és az ideérkező vendégeknek. Elvárásként került megfogalmazva az is, hogy legyen fenntartható és stabil a gazdasága, amelynek legfontosabb erőforrása a különleges táji, valamint épített környezete, értékes műemléki és térszerkezete. Ma még ezen adottságai nincsenek kellően kihasználva, mert a városrekonstrukció több évtizede várat magára.

A város tisztában van azzal, hogy ezeknek a helyszíneknek a megújításával nagy lendületet kaphat Zsámbék és térsége turisztikai fejlesztése, emelve a microrégió látogatottsági mutatóit. A város- és az idegenforgalmi fejlesztési koncepciói középpontjában a középkori történelmi múlt feldolgozása és bemutatása áll.

A templom ma is kedvelt fesztivál helyszín, az önkormányzat több éve törekszik a Zsámbék-brand fejlesztésére, és az egyházzal együttműködve igényes kulturális és zenei programokat szerveznek a városban. Ennek legfontosabb helyszíne a templom melletti szabad zöldfelület, amelynek megtartása és fejlesztése a jövőben is fontos cél marad.

A fent említett közösségi tervezések alkalmával nyilvánvalóvá vált, hogy a helybéliek szívéhez legközelebb álló helyszínek a templom- és kolostorrom együttese, valamint a városközpont a különleges tájépítészeti adottságokkal bíró Zárdakerttel. Az ezeket összekötő sétaútvonal további történelmi korokat idéző tereket és épületegyütteseket tár fel, amelyek rekonstrukciója, átalakítása, és funkcióbővítése van napirenden. A fejlesztési cél, hogy ezek egyszerre szolgálják a város központi és közösségi funkcióit, valamint a helybéliek és az idelátogatók kulturális, valamint vallási programok iránti igényét. A középkori mottóra épülő városfejlesztési feladatok beindulásának várhatóan az Öregtemplom rekonstrukciója ad majd újabb lendületet, amely helyszínek együttesen kínálják majd a teljesebb közösségi és turisztikai élményt.

2.2.2 Környezeti adottságok, a műemléki környezet

A templomegyüttes környezetében hangulatos kisvárosias beépítés alakult ki, szűk utcácskákkal, délről kistelkes nyeregtetős beépítéssel. Fontos gyalogos kapcsolat a Zárdakert és a városközpont felé az Erzsébet-lépcső. A Régitemplom és a Pálos utcákban az elmúlt 20 évben több épület is példa értékűen értékmegőrző módon újult meg. A templomtól északra található a város egyházi tulajdonban lévő működő temetője, amelyhez kelet felé több helytörténeti jelentőségű régi temető is kapcsolódik, amelyek kegyeleti parkjai most a városnak. A templomot megközelítő két útvonal a Rácváros és a Corvin János utcák a templomdombot és egyben a tervezési területet is, mint önálló városszerkezeti egységet lehatárolják.

A fejlesztési projektől távolabbi, további kapcsolódó helyszínei a templomdomb lábánál található az önkormányzati épület előtti tér a Törökkúttal és a Zárdakerttel, amely utóbbi több oldalról is körbe határolt süllyesztett terével, hatalmas fáival és tavacsájával egészen különleges térélményt nyújt a látogatóknak. A Zárdakert mellett elhaladva a városközpont megújulásra váró terét láthatjuk, a Zichy teret, az Immaculata szoborral, felette a Zichy-kastéllyal, amelytől az Akadémia utca vezet a Szent István térig. Ezeken a közterületeken, illetve a művelődési ház számára tartalékolt telken (890/5 hrsz.) található a környékbeliek által kedvelt 300 éves legendás zsámbéki piac. A főtér az elmúlt években megújult fontos helyszíne Zsámbéknak, amely szintén ünnepeknek és városi rendezvényeknek ad teret.

A templomdombot a Magyar, illetve a Petőfi utcák felé elhagyva szintén egy fontos műemléki együttes tárul fel előttünk, a Zsámbéki Keresztelő Szent János plébániatemplom barokk épülete, a Napórás házzal, illetve a Piac köz melletti történelmi városközpont épületeivel.

Az Önkormányzat ezeknek a közterületeknek és zöldfelületeknek a megújításánál, az „Arculafejlesztési célok” fejezetben megfogalmazottaknak megfelelően, szintén a történeti értéküknek megfelelő, azt tiszteletben tartó elvek alapján kívánja azokat megújítani.

2.2.3 Közlekedési adottságok és fejlesztési célok

A templomegyüttes megújítása jelentős forgalomnövekedéssel fog járni, amely hatás kezelésére közlekedési tanulmányterv a tervezés ezen szakaszában még nem készült, de a helyszín adottságai miatt annak kialakítására irányelvek megfogalmazhatóak.

A tervezési helyszínen várhatóan hétvégéken lesz a forgalom a legnagyobb. Zsámbékra gépkocsin kívül csak távolsági busszal lehet utazni a városba, amellyel a Szent István tér déli sarkánál az Etyeki utcán lévő buszfordulónál szállnak le a várost és a műemléket látogatni kívánók. Az Öregtemplom gyalogos megközelítése a városközponton keresztül három útvonalon lehetséges: a Rácváros és a Corvin János utcákon, illetve az Erzsébet-lépcsőn keresztül. A műemlék gépkocsival a Rácváros és a Corvin János utcák felől közelíthető meg.

A templom együttes megújítását követően az új létesítmény tervezetten többféle új funkciót fog magába foglalni, a turisztikai, a rendi, illetve az önkormányzati használathoz kötődő funkciókat is ki kell majd szolgálni, így annak használata során várható a jelenleginél fokozottabb forgalom megjelenése hét minden napján. Várhatóan hétvégén, amikor a nagyobb látogatói forgalomra lehet számítani, akkor egyedi forgalomszabályozást kell bevezetni, míg hétköznapokon közlekedését kevésbé kell korlátozni, akkor jó közlekedési szolgáltatás biztosítása a cél.

A hétfégi nagyobb forgalom biztonságos lebonyolítása érdekében a látogatók nagy részét a gyalogos megközelítésben kell érdekeltté tenni, és a gépkocsi vagy pl. kisbusz-forgalmat célforgalomjelleggel kell megoldani, külön engedéllyel. Nem lehet kizárni annak igényét sem, hogy a nagyobb rendezvények lebonyolítása érdekében alkalmanként a buszközlekedést is megoldható legyen, amelyhez a Corvin János és a Táncsics Mihály utcák szabályozására is szükség lehet.

A városba gépkocsival érkezők látogatói parkolóit a város több pontján elszórva, elsősorban az Etyeki és a Magyar utcák mentén kívánja a város majd megoldani, ahonnan gyalogosan, vagy egyéb módon, külön járással kerül megoldásra a helyszín megközelítése.

A környezetalakítás tekintetében kiemelt szerepű a templomegyüttes, és a temető közötti közterület kialakítása. Megoldást kell adni a temető bejáratának és kerítésének rendezett kialakítására, összhangban a templomegyüttes bejáratával. A tervezett kialakításnak összhangban kell lennie a közterület összetett funkcióival, amely egyszerre parkolási célú, zöldfelületi jellegű, a létesítményt megközelítő sétaútvonal, és egyben a nagyobb rendezvények alkalmával annak kiterjedt helyszíné.

2.2.4 Arculatfejlesztési célok az Öregtemplom kontextusában

Zsámbék az arculatfejlesztési célokat is annak rendeli alá, amit a városfejlesztési céljai között már megfogalmazott, hogy maradjon barátságos kisváros, legyen vonzó a városkép, amely a történelmi múltat idézi. Műemlékei, terei és utcái első sorban a török kiűzése utáni történelmi korokat idézik, amikor is sváb telepeseikkel építették újjá a várost, és amely a másik legmeghatározóbb korszaka a mai városkép kialakulásának. A történelmi korszakok során kialakult építészeti karakter ma is kötelező, az itt élők elvárják új építészeti projektek kialakításánál is, hogy ezek építészeti identitása összhangban maradjon a kialakult építészeti karakterrel, attól az új beépítések ne legyenek idegenek.

Az Öregtemplom a zsámbéki városképben kitüntetett szerepet tölt be, a városnak szinte minden pontjáról feltárul, és onnan is kiváló kilátás nyílik a Zsámbéki-medencére. A városban az épületeket ma is lehetőleg úgy tervezik, hogy arra rálátása legyen a benne lakóknak. A templom nem csak a város látképét határozza meg, hanem a Zsámbéki-medence több települését is, a Medence peremén karéjban körbe felfűződő kistelepülésekről is kiválóan látszik az ikonikus épület.

A templomegyüttes romjellegeiben is attraktív megjelenést mutat. A zsámbéki projektfejlesztések tapasztalata az, hogy a közvélemény azokat a beépítéseket tudja leginkább befogadni, amelyek a hagyományos építészeti karakterrel összhangban tudnak maradni. Bár a mai kor építési technológiája és anyagai mások, mint amelyek az adott korszakokban jellemző volt, elvesztette kézműves jellegét, mégis a Kiíró azt tartja a legfontosabb kihívásának, hogy építési technológia, és a tervezési szemlélet megváltozásából fakadó eltérést a tervezők miként tudják áthidalni, hogy a megújítás során alkalmazott új kiegészítések, az alkalmazott építészeti megoldások, a tér és a tömegalakítás hogyan tud a lehető legjobban illeszkedni a templom- és kolostorrom eredeti szellemiségéhez.

2.2.5 Ingatlanjogi adottságok

A templomegyüttes a 941 hrsz-ú ingatlanon áll, amelynek a tulajdonosa a Magyar Állam, Zsámbék Város Önkormányzatának bérleti joga van a területen. Ezzel határos a 949 hrsz-ú ingatlan, amelynek tulajdonosa 1/2-ed tulajdoni arányban Magyar Állam, 1/2-ed tulajdoni arányban Magyar Nemzeti vagyonkezelő Zrt., és vagyonkezelője Zsámbék Város Önkormányzata.

A 941 hrsz-ú ingatlan és a szomszédos magántelkek határának területhasználata rendezetlen, azok részben érintik a templom telkét is. Gyakori szituáció, hogy a lakótelkek végén az ingatlanok jogi határa, a támfal és a kerítés nyomvonala eltér egymástól. A műemlék-együttes támfala jellemzően a magántulajdonú területeken áll, annak megépítésekor a tulajdonrendezés elmaradt. Az ingatlanjogi rendezetlenséget tovább bonyolítja, hogy a magántelkekhez, a támfaltól indulóan pincék is tartoznak, amely a templom telke alá benyúlnak. Ezek felmérésére jelen tervezési szakaszban nem volt mód. A tervezett környezetalakítás, és a támfal helyigényének pontos meghatározását követően szükséges lesz a templomegyüttes és a lakóházak telekhatárának ingatlanrendezésére.

A tervezés során fontos, hogy a templom és a támfal tervezett létesítményei és műtárgyai a műszakilag legszükségesebb mértékig vegyék igénybe a lakóházak tényleges használata szerinti területeket, és azok kialakítása olyan legyen, hogy ne zavarja az ott élők nyugalmát és lakókörnyezetük intimitását.

A fenti ingatlanok által alkotott telektömböt közterületi utak határolják.

2.2.6 A templomegyüttesre és környezetére vonatkozó helyi építési előírások

Zsámbék Város településrendezési terve (településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat - HÉSZ) a templom telkét (941 hrsz.) két övezetbe, illetve építési övezetbe sorolja a jelenlegi területhasználat szerint. A templomegyüttes kerítéssel körbezárt területét Kve-2 jelű különleges beépítésre szánt övezetbe, míg a kerítésen kívüli, jellemzően városi rendezvényekre használt észak-keleti területrészeket Zkk jelű zöldterületi övezetbe sorolja. E területek övezeti paraméterei a helyi építési szabályzatban találhatóak meg.

A Premontrei Prépostság templom, valamint kolostorának romjai műemléki védettség alatt állnak, a környezete régészeti lelőhely. A templom tágabb környezete - beleértve a templomdomb és a tőle északra lévő temető területét is -, műemléki környezet. A védettségre vonatkozó pontos adatokat a HÉSZ tartalmazza, annak 7. melléklete a Műemléki védettség alatt álló építmények jegyzéke, a 8. melléklete a Régészeti lelőhelyek jegyzéke, a régészeti lelőhely és a műemléki környezet határát a szabályozási tervlap 2. szelvénye tartalmazza.

A hatályos településfejlesztési és településrendezési tervek megtalálhatóak Zsámbék Város honlapján az alábbi linken:

<https://www.zsambek.hu/varoshaza/varosi-oenkormanyzat/varosrendezes>. Itt a 8. melléklet a helyi építési szabályzatot, míg a templomegyüttes telkét érintő szabályozási tervlap 2. szelvényét a 10. melléklet tartalmazza.

A templomegyüttes és környezete tervezett kialakítása, valamint a környező közterületek rendezése érdekében, a tervezési folyamat lezárását követően, annak indokoltsága mértékéig Zsámbék Város településrendezési tervének szabályozási elvei és a tulajdonjogi határok módosítására javaslatot lehet tenni.

2.2.7 A templomegyüttesre és környezetére vonatkozó örökségvédelmi előírások

Az építészeti koncepció alkotásakor figyelembe kell venni a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény, a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet, a régészeti örökséggel és a műemléki értékkel kapcsolatos szakértői tevékenységről szóló 439/2013. (XI. 20.) Korm. rendelet, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, valamint az összes érvényben lévő helyi és országos jogi szabályozás vonatkozó előírásait.

2.3 Tervezési program

2.3.1 Építészeti program

A későbbiekben részletezett tervezési program alapján a tervezés során ki kell alakítani egy komplex turisztikai, kulturális és egyházi funkcióknak helyet biztosító épületegyüttest, amely három fő egysége tagozódik:

- a romtemplom megújításával létrejövő templomra,
- a kolostorrom rekonstrukciójával, vagy egyéb módon történő újjáépítésével megvalósuló rendházra,
- az újjáépített kolostorrom épületében, vagy egyéb módon kialakított látogatóközpontra.

A három fő egységet kiegészíti, és összefogja a teljes területre vonatkozó környezetrendezés.

A templommal kapcsolatos építészeti feladatok magukban foglalják többek között: a templom romjainak állagvédelmét és rekonstrukcióját, a szerkezetek statikai állagmegóvását, a templom téregyüttesének rekonstrukcióját, a templom közvetlen környezetének komplex tereprendezést, a templom megközelíthetőségének fejlesztését.

A látogatóközponttal kapcsolatos építészeti feladatok magukban foglalják többek között: egy többfunkciós látogatóközpont felépítését a romterületen, információs központ, fogadótér és irodák létrehozását, turisztikai, vendéglátói és a kiállítási funkciók elhelyezését, a kőtár kiállításának újragondolását, áthelyezését, kültéri rendezvényter kialakítását és parkosítást, a terület lehatárolását, támfal kiépítését.

A rendházzal kapcsolatos építészeti feladatok magukban foglalják többek között: rendi funkciók elhelyezését, közösségi, oktatási és liturgikus terek kialakítását, és amennyiben az újjáépített kolostorromban valósul meg, a kolostor romjainak állagvédelmét és rekonstrukcióját.

Az életre hívott szolgáltatások szezonaritástól függetlenül, az év minden hónapjában, döntően fedett egységekben működjenek.

2.3.2 Általános tervezési szempontok

Szellemiség

Az egyes tervpályázatokkal szemben elvárás, hogy a tervezett épületegyüttes jelenítse meg azt a történelmi, szellemi és kulturális kontextust, amit a romtemplom képvisel sok évszázados múltjával. Nyugodt, határozott, múló divatoktól mentes formálásával adjon példát a környezetével hosszú távon harmóniában létezni képes építészetre, legyen figyelemmel a templomrom településképi, táji megjelenésére, kontextusára is, valamint az épület történetiségére és vegye figyelembe a műemlékvédelmi szempontokat is. Ugyanakkor tartsa szem előtt a premontrei közösség azon küldetését, mely szerint találkozási pont szeretne lenni a vallásos és a nem vallásos emberek között, valamint katalizátora a helyi egység folyamatoknak. A különböző életformák és útvonalak találkozásának a templom kínálja alkalmas helyszínt, a szakrális és a reprezentatív funkciók együttes megjelenítésével. E tekintetben nem csak az adott hely fizikai kontextusával biztosítva kapcsolatot, de annak történelmi-kulturális közegével a hely szelleméhez való viszony megélésének keretét is adva.

Turisztikai szempontok

A projektfejlesztés során kiemelt cél, hogy a rekonstrukció és az újjáépítés során úgy őrizzük meg azt a jövő nemzedéke számára, hogy élményszerűen bemutatható legyen a több százéves épületegyüttes. A templom és a kapcsolódó helyszínek széleskörű, regionális és országos érdeklődésre is számot tart, így fontos, hogy az ideérkező látogatókat attraktív helyszín fogadja, tematikus látogatói sétaútvonalakkal, szelfi- és fotópontokkal, kilátóhelyekkel.

Ütemezhetőség

A projektfejlesztés egyes ütemeit meg fogja határozni a projekt megvalósítására szánt források rendelkezésre állásának ütemei, valamint a tovább tervezéshez szükséges részletesebb műszaki vizsgálatok eredménye. Az tervezett épületegyüttes ütemezhetőségére, - alapvető feladatként a romtemplom minimális állagvédelmét tekintve - az építészeti koncepcióval összhangban a pályázónak kell javaslatot adnia.

Akadálymentesítés

A tervezés során szempont kell legyen az épületek akadálymentes megközelítése, és az épületek akadálymentes használata, mind a látogatóközpont, mind a rendház esetében. A területen kialakítandó látogatói útvonal esetében is követelmény az akadálymentes használat biztosítása. A rendház esetében a szerzetesi szobák felét kell akadálymentes módon kialakítani.

2.3.3 A látogatóközpont tervezési programja

Mint ahogy az a fejlesztési célok között megfogalmazásra került, hogy a projektfejlesztés komplex célokat szolgál. Elsődleges szempont, hogy a kolostor és a templom eredeti funkciója részlegesen visszaállításra kerüljön, de emellett új turisztikai és kiállítási elemek, valamint vendéglátási funkciók is helyet kapjanak. Ez utóbbi biztosítja majd a létesítmény fenntarthatóságát, a látogatóközpont létesítésének célja tehát, hogy az új funkcionális elemeknek helyet biztoson.

A tervezési program az új látogatóközpont megvalósítását követően 60.000 fő látogatóval számol évente, a funkcionális igényeket ehhez a látogatószámhoz kell igazítani. A látogatói infrastruktúra jelenleg szerény körülményeket biztosít a magas látogatói létszámhoz (22-25.000 fő/év). A létesítmény megépülésével a környék vonzereje fokozódni fog, így az egyéb célból idelátogatók (pl. kirándulók) száma is az ellátást alapfokon biztosítani kell.

A látogatóközpont elhelyezésére a Kiiró több területet is elképzelhetőnek tart. A funkciócsoport megvalósítható a kolostorrom átépülésével. A kolostor területére épülő látogatóközpont esetében szerkezeti, statikai szempontból ez egykori kolostor alapfalai felhasználhatóak. A látogatóközpont elhelyezhető még a templom telkének egyéb módon is, pl. a kolostortól ÉK-re a föld felett, vagy részben a föld alá süllyesztve, vagy egyéb módokon a 949-es helyrajzi számú telket is bevonva a projektfejlesztésbe.

Fogadóterek, kiszolgáló funkciók

A látogatók fogadását fedett-nyitott térrel, illetve fedett előtérrel kell biztosítani. Számolni kell az egyidőben megjelenő turisták érkezésére, a busszal idelátogató csoportokra, osztálykirándulásokra. A fedett, illetve a fedett-nyitott előtereket olyan módon kell megvalósítani, hogy azok 30-40 fős csoportok számára is használhatóak legyenek, lehetőséget adjanak várakozásra, belépéskor, illetve kilépéskor akár esős időben is.

A látogatóközpont bejáratának és fogadótereinek lehetőséget kell adni a múzeumi tereket, illetve a múzeumi útvonalat nem megtekintő idelátogató kirándulók, hátizsákos turisták fogadására is. Az illemhelyek, mosdók kialakításánál figyelembe kell venni, hogy a turisták számára a látogatóközpont nyitvatartási idején túli, külső megközelítéssel megvalósuló vizesblokk létesítése igény. A fedett-nyitott előtérben hátizsákok számára zárható szekrényeket kell elhelyezni. A vendéglátó térnek a múzeumba látogatók és a hátizsákos turisták számára is elérhetőnek kell lenni.

A látogatóközpont fogadótereit (repció-ruhatár-büfé) úgy kell kialakítani, hogy az alacsony látogatószámú napszakokban vagy napokon akár egy fő is ki tudja szolgálni az idelátogatók igényeit.

Kiállítóterek

A látogatóközpont kiállító tereiben interaktív és digitális eszközökkel ellátott modern izgalmas kiállítási koncepció fog megvalósulni. Ebben az élményközpontú térkonstrukcióban bemutatásra kerül majd a premontrei rend, a rendi élet alappillérei, a premontrei építészet sajátosságai és a hazai premontrei építkezések. Emellett meg lesz jelenítve a zsámbéki templom évszázados története, a kapcsolódó 19-20. századi műemléki irányzatok, és azok rekonstrukciós elvei, valamint a gregorián történet, az ahhoz kapcsolódó középkori írott anyagok eredeti formájukban és digitálisan is.

Részben itt, részben a látogatóközpont folyósóin, vagy a tervezett létesítmény látogatói útvonalai mentén kerülhet elhelyezésre majd a jelenlegi kőtár anyaga a 21. századi kiállításrendezési és műtárgyvédelmi elvárásoknak megfelelően, interaktív módon értelmezhetővé téve a látogatók számára. A jelenlegi kőtárban kiállított kőállomány 50%-ának kell helyet találni, mivel a többi kőelem eredeti helyére történő visszaépítésével kell számolni.

A múzeum részei a közlekedők, a múzeumpedagógiai helyiségek, és az egy vagy több helyiségből álló kiállítási tércsoport. A terek és a bevilágítás tervezésekor figyelembe kell venni a korszerű digitális technikák és a hagyományos kiállítási módszerek alkalmazhatóságát is. A kiállítás mind az építészettörténeti, műemléki, szakmai közönség érdeklődését, mind a széles közönség elvárásait és kíváncsiságát kielégíti majd korszerű, analóg, épített installációk és élményalapú digitális eszközök segítségével.

A kiállítóterek kialakításakor figyelembe kell venni, hogy állandó és időszakos kiállítás lehetőségét is biztosítani kell. Az állandó kiállítás alapterülete kb. 250 m², míg az időszakos kiállítás alapterülete kb. 50 m²-es kell legyen, de az arányokat az építészeti koncepció befolyásolhatja. Az időszakos kiállítás lehetőséget biztosít majd, hogy a visszatérő látogatót időről-időre újdonság fogadja. A kiállítóterek belmagassága 3,5-4,0 m legyen. A kiállítóterek esetében előnyös, ha azok csatlakoznak a konferenciateremhez.

Konferenciaterem

A konferenciaterem egy olyan multifunkcionális tér, amely teret adhat a nagyobb önkormányzati rendezvényeknek, konferenciáknak, ismeretterjesztő és kulturális témájú, pl. zenei előadásoknak, a terem funkciója még, hogy polgári esküvők és reprezentatív funkciók számára biztosítson attraktív helyszínt, amelynek kialakításánál előny a templommal való vizuális kapcsolat.

A konferenciatermet úgy kell tervezni, hogy állófogadás esetén 180 fő, széksoros berendezés esetén 150 fő, körasztalos ültetés esetén 120 fő részére legyen használható. A konferenciaterem esetében elvárás, hogy rendelkezzen kert- vagy teraszkapcsolattal, dohányzásra kijelölt kültéri hellyel. A konferenciaterem használatához azzal közvetlen kapcsolatban álló bútorraktár kialakítása szükséges.

Látogatói útvonal, támfal, környezetrendezés

A látogatóközpontozó feladat a telek környezetrendezése is. Zsámbékon hagyományosan, a telek ÉK-i részén, a jelenlegi kerítésen kívüli zöldfelületen rendszeresen rendeznek nagylétszámú szabadtéri kulturális rendezvényeket (komolyzenei, egyházzenei koncertsorozatok, jazz koncertek, musicalek, fényfestés zenei aláfestéssel, színházi előadások), amelyek egyre népszerűbbek. Ezek megtartására továbbra is számolni kell, a különleges háttérrel biztosító templom látványa igényes rendezvénytér kialakítására ad lehetőséget. A kültéri kulturális rendezvények átlagos látogatottsága 100-150 fő/alkalom. Ezek kiszolgálása a látogatóközpont feladata. A nagyobb, általában 300-400 fő/alkalom, illetve a kiemelt rendezvények során itt megforduló 1000-1500 fő/alkalom látogatottságú rendezvények kiszolgálása nem a látogatóközpont feladata, azok mobil építményekkel kerülnek megoldásra.

Feladat továbbá a funkcionálisan lehatárolást igénylő területek elkerítésének építészeti megfogalmazása, az új vagy a megmaradó nyomvonalon az átépülő támfal kialakítása. Cél, hogy a telek lehatárolásakor a területen ne jelenjen meg kerítés, építészeti eszközként az épülettömeg, szintkülönbség, növényzet javasolt.

A látogatóközpontozó kapcsolódó tervezési feladat az Öregtemplom teljes telekterületére tervezhető látogatói útvonal kialakítása. A látogatói útvonal célja, hogy a templom épülete körbejárható, fényképezhető és bemutatható legyen, valamint, hogy a telekhatáron kívülről vonzó attrakcióként jelenjen meg, becsalogatva ezzel a látogatókat a területre. A látogatói útvonalra való bejutáshoz a látogatóközpont bejáratánál jegyet kell venni, de a látogatói útvonal a látogatóközpont helyiségeitől külön, részben vagy teljesen kerti útként is elképzelhető. A látogatóközpont útvonalába a kialakítandó támfal is bevonható. A templomba bejutni kívánó hívek számára is biztosítani kell egy ingyenes alternatív útvonalat is!

A látogatóközpont tervezésébe vagy a látogatói útvonalba bevonható helyszín a Régitemplom utcai Magyar Állam tulajdonában álló telek. A 949 hrsz-ú ingatlanon egy rossz műszaki állapotban lévő családiház található, amely alkalmas arra, hogy azon a turisztikai funkciókhoz kapcsolódó használat alakuljon ki. A helyszín beépítéskor feltétel, hogy a templommal, a templomkerttel és a turisztikai központtal a kapcsolatot az újonnan kialakításra kerülő támfalrendszer és az ezzel egyidejűleg létrejövő (nyitott, fedett-nyitott, zárt) közlekedőrendszer biztosítsa.

A támfal kialakításakor figyelembe kell venni, hogy az érinti a Régitemplom utcai házak telkét, amelynek tulajdonrendezése későbbi feladat, de fontos tervezési követelmény, hogy a támfal kialakítása a lakótelkek területét a lehető legkisebb mértékben vegye igénybe, az ott élők nyugalma, valamint a telekhasználat intimitását a lehető legkisebb mértékben zavarja. A támfal tervezésekor figyelembe kell venni, hogy a Régitemplom utcai telkekről pincék nyílnak, amelyek benyúlnak a templom területe alá. A pincék a tervezésben nem vonhatóak be, és a megszüntetésük sem feltétlenül cél, de a tervező javaslatot tehet az építészeti megoldás érdekében a tömedékelésükre, illetve a megszüntetésükre.

A templom, illetve az északi templomtorony szintén a látogatói útvonal részévé tehető. A templom esetében a látogatói útvonalat úgy kell kialakítani, hogy az a liturgikus funkciókat a lehető legkisebb mértékben zavarja.

Helyiséglista

| | Megnevezés | Méret |
|--|---------------------------|--------------------------|
| | fedett-nyitott előtér | |
| | előtér, recepció | 30 m ² |
| | iroda | 20 m ² |
| | személyzeti helyiség | 20 m ² |
| | vizesblokk | 40 m ² |
| | büfé fogyasztótér | 60 m ² |
| | büfé raktár | 20 m ² |
| | ajándékbolt, múzeumi shop | 20 m ² |
| | ruhatár | 20 m ² |
| | konferenciaterem | 200 m ² |
| | kiállítóterek | 300 m ² |
| | kötár kiállítótere | 100 m ² |
| | múzeumpedagógia | 50 m ² |
| | raktárak | 50 m ² |
| | gépészeti helyiség | 50 m ² |
| | közlekedők | |
| | Összesen | 980 m² |

2.3.4 Az Öregtemplom tervezési programja

A templom tervezett funkciói

A templomrekonstrukció fő célja, hogy az visszakapja liturgikus funkcióit. Emellett, új funkcióként kulturális és turisztikai funkciókat is be kell tudnia tölteni. A templom az újjáépülő rendházba visszaköltöző premontrei férfi rend számára rendszeres kórusimádságainak, valamint a zarándokok által kért szentmisék, búcsúi szentmisék, Szent István nap szentmisék helyszíne is lesz. A szentségek ünneplésének elsődleges helye ugyan elsősorban a plébániatemplom marad, de keresztelők, esküvők ill. temetési misék helyszíne lehet a középkori templom is. Az ezek utáni vendéglátásra, agapéra is lehetőséget kell biztosítani a látogatóközpont kapcsolódó tereiben. A plébániai szentmisék, továbbá az alapvetően Zsámbék közösségéért és a közösséggel együtt végzett liturgikus alkalmak helyszíne tehát a barokk plébániatemplom maradna.

A templomteret a kulturális programok: egyházzenei koncertek, liturgikus zenei események (pl. többszólamú vesperások) számára is alkalmassá kell tenni, illetve a tér bútorozását ennek megfelelően kell kialakítani.

A templom turisztikai funkciója is lehetséges olyan bemutató előadásokkal, amely innovatív 3D-és technológiákkal (hologram), fény-, hang-, stb. hatások alkalmazásával élményszerű módon tudja megeleveníteni a középkori szerzetesek, lovagok és emberek életét a templomban, a különböző történelmi korszakokban (gregorián, fáklya fény és szaghatásai, fény-árnyék, lódobogás, történelmi nagyságok megjelenítése, stb.).

A templom – a bemutató terek nyitvatartási idején kívül is – látogatható kell, hogy legyen, ezért annak megközelítését lehetővé kell tenni a jegyvásárláshoz kötött látogatói útvonalaktól független útvonalon is.

A templom rekonstrukció háttere elmélete

A fennálló romok alapján visszaszerkeszthetőek a déli mellékhajó boltozatai, a főhajó boltozatai, a fennálló részletek közel tükörképeként az északi pillérsor, az északi gádorfal, az északi mellékhajó és az északi mellékhajó fala. Ezek részletképzése minden bizonnyal megegyező volt a jelenleg is álló déli oldal megfelelő elemeivel. Nem tudjuk, hogy az északi oldalon nyíltak-e ablakok a gádorfalban ezen a részen. Az analógiák alapján nagy biztonsággal feltételezhetjük, hogy az északi mellékhajó fala zárt volt, ablaknyílások nélkül. Megerősíti ezt a feltevést, hogy már a 13. században megépült a kolostoregyüttes kerengője. A kerengőbe a templom északi mellékhajójából minden bizonnyal nyílt átjáró, ennek formai kialakításáról és pontos helyéről nincsenek információink. A 13. századi templom főhajójában nagyméretű szentélyrekesztő állt, mely nemcsak nyugat felől választotta le a kórus terét a főhajótól, hanem oldalt a pillérek között is tömör falazatú elhatárolás húzódott a mellékhajók és a főhajó kórus része között. Ezen a helyen szerzetesi stallumok állhattak. A belső tér építészeti rekonstrukciója szempontjából érdekes lehet ennek a belsőépítészeti lehatárolásnak a léptéke. A szentélyrekesztő feltehetőleg a 15. század végi újjáépítés után is használatban maradt.

A 13. századi bazilika újjáépítése és kiegészítése a pálos korszakban, a negyedik építési periódust jelentette a kolostorépület jelentős bővítésével. A 15. századi újjáépítés során a megrongálódott templomon több változtatást végeztek. Ezek elsősorban a nyugati homlokzatot és a kolostor épületét érintették. Ekkor épült az északi torony gótikus toronysisakja. Beszűkítették a románkori rózsablakot és ebbe késő-gótikus mérműves rózsablakot helyeztek el. A gótikus rózsablak kőfaragványai in situ megtalálhatóak a falazatban. Átépitették a nyugati kapuzatot, leegyszerűsítették ennek profilozását, vakolattal javították ki

sérült részleteit. Szintén a tűzvész után a nyugati toronypár földszintjén leverték a románkori bordás boltozatok a profiljainak egy részét, egyszerűbb élszedékes formát alakítottak ki. Ekkor épült a déli előcsarnok építménye is. Az egykori rózsablak a középső rész kivételével rekonstruálható.

A 16. században kijavított nyugati kapu, erősen roncsolt és hiányos állapotban maradt fenn, amelynek mind a 13. századi, mind a 15. századi formája nehezen meghatározható. A kőtárban fellelhető a déli előcsarnok árkádívének néhány kőfaragványa, amelyek alapján az árkádív rekonstruálható. Az északi toronysisak köelemeinek indítása in situ megtalálható a torony tetején. A kőtári anyagban fellelhetőek a zárt falazatú, de oldalain a kúszólevelekkel díszített toronysisak elemei, melyek alapján a toronysisak elméleti rekonstrukciója elkészíthető. Az épület helyreállítása során ezek az elméleti rekonstrukciós elemek figyelembe vehetőek. Mind az in situ maradványok, mind a kőfaragványok felmérése, tanulmányozása alapján hitelesnek tekinthetőek.

A rekonstrukció feladata

A fizikai erózió, amely teszi tönkre az Öregtemplom romegyüttesét nehezen vehető észre. Napról-napra alig van változás, időtlen a rom, de egy-egy emberöltőnyi idő alatt jóvátehetetlenül pusztulnak el részei, részletei. És a fizikai pusztulás lelki és erkölcsi sérülés is egyúttal. Ennek a folyamatnak szeretne a Kiíró véget vetni, és ehhez keresi az építészeti eszközöket ebben a tervpályázatban.

A templommal kapcsolatos rendi, funkcionális és műemlékvédelmi igények önállóan kerülnek megfogalmazásra, azonban a tervnek minden tekintetben egységes választ kell adnia. Az ezekből fakadó építészeti megoldások nem függenek közvetlenül össze a tervezési program többi elemével, ezeket egymástól függetlenül is meg kell tudni valósítani. Közvetlen térbeli funkcionális kapcsolat csak olyan módon alakítható ki, hogy a tervezési program különálló elemei (turisztikai központ, rendház, támfalrendszer és templom) külön-külön is megvalósíthatóak legyenek. Cél, hogy a templomhoz kapcsolódó épületgépészeti, épületvillamosági és épületszerkezeti infrastruktúra önmagában kivitelezhető és üzemeltethető legyen.

A templom szakrális tér. A tervezési program egyértelműen foglal állást a tekintetben, hogy a meglévő és létrejövő téregyüttes, azaz a beavatkozás elsődleges szerepe és funkciója egyaránt a premontrei rend által fenntartott rendi templom életben tartása, az ebből fakadó szakrális és funkcionális igényekkel. Mivel az Öregtemplom jelen formájában is felszentelt tér, ebben a tervezési program változást nem ír elő. A templom a rendi életet szolgálja elsősorban, de turisztikai és kulturális funkciót is ellát (koncertek, kiállítások, előadások, a középkori lovagok és szerzetesek életét innovatív virtuális eszközökkel - fény, hang, zenei és egyéb hatások keltésével -élményszerűvé tett bemutatók, interaktív séták).

A várható mise látogatószám hétköznapokon 10-20 fő, vásár- és ünnepnapokon 20-30 fő, egyedi alkalmakor 2-300 fő. A templom plébániai funkciókat nem lát el, a barokk templom funkciója és rendeltetése megmarad. A zarándokok számára lehetőség nyílik minden nap szentmisen részt venni valamelyik imaóra imádkozásával, illetve cél, hogy ha zarándokcsoport saját papjával jön, bármikor lehetőségük legyen szentmise bemutatására. A létrejövő templomi téregyüttes esetében az akadálymentes kialakítás igény.

A beavatkozás során figyelembe kell venni, hogy más templomterekhez hasonlóan másodlagos funkciók is igényként jelennek meg. Két kiemelt funkciót nevezünk meg. Elsőként, a templomtérben lehetőséget kell biztosítani a templom lelkeségéhez igazodó, de nem a rendi funkcióból fakadó egyéb programok, elsősorban templomi hangversenyek megvalósítására. Másodrészt a templomtérben a templom történetének bemutatását szolgáló bejárások, előadások, prezentációk számára kell teret és infrastruktúrát biztosítani.

A templomi funkciók meghatározása során a jelen kor igényeit vesszük alapul, de a Kiíró szándéka a tudományos dokumentáció alapján megvalósuló részletes rekonstrukció. A tervezési program kijelenti ugyanakkor, hogy a beavatkozás során létrejövő alkotás új építészeti entitás, a tervezőtől nem elvárás, hogy az egykori építészeti részletek tekintetében sejtéseket fogalmazzon meg. A rekonstrukció kiterjed a térrekonstrukcióra, és az anyaghasználatra, de teret enged az új funkcionális követelményekből adódó építészeti döntések mellett azon részletek tekintetében, amelyek a tudományos dokumentáció alapján nem egyértelműen határozhatóak meg.

Ilyenek többek között egyes épületszerkezetek (a nem rekonstruálható szerkezetek, pld.: fedélszék, lépcsők, padlóburkolat, tetőhéjalás és részletei, nyílászárók szerkezete, üvegezése, kapuk és vasalataik), ornamentikai díszítőelemek (adott méretrendben a megfogalmazásuk szabad), és funkcionális elemek (padok és egyéb berendezési tárgyak, tárolók, a világítás tárgyai) és az új liturgikus tér elemei (oltár, ambó, tabernákulum, szedilia, keresztelőmedence, húsvéti gyertyatartó).

Az építészeti beavatkozás a múltban gyökerezik a jelenben történik és jövőnek készül. A tervezési programban meghatározott feladat a célként megfogalmazott lassú szerkezeti erózió megállítása, valamint az elsődleges szakrális, valamint másodlagos funkciók számára építészeti tér biztosítása. A rekonstrukciós feladatok során szétválasztjuk a tömeg, tér, formarekonstrukciót, amelynek összessége a műemléki helyreállításban egyesül.

Tömegrekonstrukció. A tömeg visszaállítása mind a szerkezetek védelme, mind a terek létrehozása tekintetében szükséges. A tervezési program rögzíti, hogy az építészeti megoldásoknál elvárja az építéstörténeti tudományos dokumentáció tárgyi és eszmei értékek összességére tett megállapításainak, értékítéletének figyelembe vételét, illetve ezek alapján meghatározható eredeti tömeg műemléki rekonstrukcióját.

Térrekonstrukció. A beavatkozás során létrejövő tereknek igazodniuk kell a templom egykori térszerkezetéhez, új, a korábbiaktól eltérő térélmény létrehozása nem cél.

Formarekonstrukció. Az építészeti beavatkozás során az egyértelműen, hiteles kutatással alátámasztott módon rekonstruálható formák visszaállítása, valamint a kőtári elemek eredeti helyükre történő beépítése a Kiíró igénye. A tervezett építészeti és szerkezeti beavatkozásoknak ugyanakkor figyelembe kell venni, hogy a templomtörténet és a romtörténet jelen formájában is egyfajta értéket képvisel, ezért az új és a régi anyagok felújítása és szerkezetek beépítése során ezt is figyelembe kell venni.

Műemléki rekonstrukció, azaz műemléki helyreállítás: a műemlék egészét vagy részét érintő felújítás, részleges vagy teljes visszaállítást célzó építési tevékenységnek vagy restaurálásnak figyelemmel kell lennie a műemlékvédelmi szempontokra, illetve a műemlék méltó megjelenésére és érvényesülésére.

2.3.5 A rendház tervezési programja

A Premontrei rend zsámbéki szerzetesei visszaköltöznek a rendi templom közvetlen közelébe, innen látnák el a rendi feladataikat. Ennek korszerű, élhető építészeti megfogalmazása, és az egykori kolostorral való térbeli kapcsolat kialakítása a tervező feladata.

Szerzetesi szobák és vendégszobák kerülnének itt kialakítása. A vendégszobák alkalmasak lehetnek a közösség életébe való lazább, időleges bekapcsolódásra is. A mostani Magyar utcai plébániaépületben megmaradna az iroda, könyvtár, tanácsterem. A többi felszabaduló helyiség (amelyek most lakószobák) közösségi térként kerülnének hasznosításra – amire nagy igény van most is – a zsámbéki közösséget szolgálná majd.

A rendház kialakítása, funkcionális kapcsolatai

Az új rendház a templom közelében az egykori kolostor romjai felett vagy azzal szoros kapcsolatban képzelhető el. A rendház elhelyezésekor szempont, hogy a templom sekrestye terével közvetlen, fedett kapcsolatban legyen. A látogatóközponttal való fedett kapcsolat nem követelmény, de előny. A rendház a kolostor egykori területén, annak alapköveit felhasználva egy, vagy két szinten is kialakítható. Amennyiben a látogatóközpont a kolostor egykori tömegében kerül kialakításra, úgy a rendház elhelyezése is csak ebben a tömegben valósítható meg.

A kert, a kerengő, belső udvar, a templom olyan közös terek, amelynek használatát más funkciókkal megosztva van lehetőség használni. Vagy időben (pl. a múzeumi részek bezárása után), vagy térben lehatároltan, optikai vagy fizikai lehatárolásokkal kell ezt biztosítani. A nagyobb rendezvények hang hatásait is figyelembe kell venni, illetve az érkező közönség parkolási, eltávozási rendjét is jól át kell gondolni, hogy azok egymást ne zavarják (pl. temetés, esküvő, rendezvény egyszerre).

Klauzúra

A rendházban a külvilág elől elkülönített terület, klauzúra kialakítása követelmény. A klauzúra a rendházban dolgozó laikusoktól, múzeumi területektől és a templom látogatóitól is elzárható, akusztikailag, vizuálisan és fizikailag is védett terület. Amennyiben megoldható, úgy a rendházhoz csatlakozó, egy, a szerzetesek számára kialakítandó kertrészletet is a klauzúra részévé kell tenni. A klauzúra helyiségcsoportjába a szerzetesi szobák és a szerzetesi munkatermek tartoznak.

Helyiségek kialakításának igényei

A rendháznak rendelkeznie kell külső megközelítéssel, egy előtérrel és az előtérhez kapcsolódó kapus irodával. A rendház megközelíthető lehet továbbá a látogatóközpontból, a templom felől és a kertből is a klauzúra szabályait betartva, de ezek a megközelítési utak másodlagosak. Az előtérhez egy fogadóhelyiség-iroda helyiségcsoport csatlakozik, amely a szerzetesek és a rendházba látogató hívek hivatalos ügyeinek intézésének helyszíne.

A rendházban 8 szoba kerül kialakításra, amelyek közül 4 szerzetesi szoba és 4 vendégszoba. Ugyanakkor a kétféle szoba között különbséget tenni nem kell, a szerzetesi szobák és a

vendégszobák aránya a későbbiekben változhat. A vendégszobák is a klauzúra részei. Valamennyi szoba rendelkezzen saját vizesblokkal, wc-vel, mosdóval és zuhanyzóval. A szobák közül egyet úgy kell kialakítani, hogy a hozzá tartozó vizesblokk beteg fürdetésére alkalmas legyen. A szobákkal egy tércsoportban kerüljenek kialakításra a szerzetesi munkatermek. A szerzetesi munkatermek közül az egyik 8-10 fő egyidejű használatára legyen alkalmas. A rendház összes takarítási és egyéb kiszolgáló feladatára, valamint a templomtér takarítására, az egyházi felszerelések tisztítására, mosására maximum 1 fő 8 órás alkalmazottal kell számolni.

Az ebédlő nem része a klauzúrának, az ebédlőben egy 10 fő részére teríthető asztal elhelyezése igény. A rendházhoz tartozó kiszolgáló helyiségcsoport a konyha, a mosoda és a gépészeti helyiségek. A konyhai és a mosodai dolgozók számára olyan módon kell a megközelítést kialakítani, hogy az a szerzetesi életet a lehető legkevésbé zavarja. A rendházban külön kápolna kialakítása nem szükséges, a szerzetesek által használt imatér a templomban visszaépülő kápolna.

Épületgépészet

A rendház önálló épületgépészeti egység. Üzemeltetését a látogatóközponttól és a templomtól függetlenül kell megvalósítani. Az épületgépészeti rendszer kialakításakor meghatározó, hogy a műemléki környezetet figyelembe vevő, mégis üzenetértékű szempont legyen a környezettudatosság, a víz- és energiatakarékosság, a szürkevíz és a megújuló energiák használata.

Zöldterületek, parkolás

A rendház kialakításakor különös figyelemmel kell lenni a csatlakozó zöldterületekre. Mivel a területen egy időben alkalmanként sok látogató jelenik meg biztosítani kell a szerzetesek számára az elvonulás lehetőségét a kertben is. Olyan kerterületet kell kialakítani, amely csatlakozik a rendházhoz és vizuálisan elkülönített a látogatóközpont turisztikai útvonalától. A rendházhoz a turisztikai központ látogatási ideje alatt is elkülönített kertrész csatlakozzon. A rendházhoz szükséges parkolószámot 2 személygépkocsiban határozza meg a Kiíró, amelynek elhelyezésére a tervező közterületen, de a rendház bejáratához közel, tegyen javaslatot.

| | Megnevezés | Méret |
|--|----------------------------|----------------------------|
| | előtér, kapus iroda | 20 m ² |
| | fogadóhelyiség | 15 m ² |
| | iroda | 15 m ² |
| | ebédlő | 30 m ² |
| | konyha | 30 m ² |
| | konyhai tároló | 15 m ² |
| | konyhai dolgozói helyiség | 15 m ² |
| | szerzetesi munkatermek 2db | összesen 50 m ² |
| | szerzetesi szobák 8 db | 200 m ² |
| | raktárak 2 db | 30 m ² |
| | gépészeti helyiség | 20 m ² |
| | mosó, szárító helyiség | 20 m ² |
| | közlekedő | |

| | | |
|--|-----------------|--------------------------|
| | Összesen | 460 m² |
|--|-----------------|--------------------------|

3. A TUDOMÁNYOS ÉS MŰSZAKI DOKUMENTÁCIÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI

3.1 Történeti áttekintés

3.1.1 Építéstörténet

Ami a premontrei prépostsági templom építéstörténetét illeti, csak egy állványról végzett szisztematikus falkutatás tudná felfejteni. Ennek hiányában a vázlatos építéstörténetet a falszövevből és a sokszor több stílusréteget is képviselő műformákból, tagozatokból kiolvashatóan a templom kirajzolódó építésmenete úgy tűnik csak nagy vonalakban vázolható fel és az elvégzett falkutatás és habarcsvizsgálat után tovább árnyalható, vagy akár módosítható. Most mindenestre úgy tűnik, hogy a templom és a kolostor (a pincék most ebben az esetben nem relevánsak) fennmaradt részleteiből a sekrestye és talán a keleti mellékszentélyek épültek legkorábban.

A sekrestye műrészletei: a sarokpillér, és annak tömszerű, poligonális fejezete, attikai típusú, de vastosabb lábazata, valamint élszedett szalagbordája kissé archaikusnak tűnik a templom egyéb pontjain megjelenő lényegesen gazdagabban tagolt, illetve díszített műformákhoz képest. A váltást a keleti épületrészek esetében hagyományosan a déli mellékszentély félköríves diadalíve és a déli mellékhajó csúcsíves homlokíve anomáliájának alapján szokás kijelölni.

Ami a templom fő építési idejét illeti, a megjelenő műformák, fejezetornamentika lábazati megoldások alapján a templomot a 13. század első harmadára, a következő harmad első felére, és a műrészleteket Óbuda, Buda, Pilisszentkereszt, Ipolyság stíluskörébe utalja, hol lazább, hol szorosabb szálakkal.

Építéstörténeti adatok

A francia Aynard nemzetségből származó Smaragd comes, aki 1205-1206 között volt országbíró, majd megyei főispán, Zsámbékon birtokot adományoz a premontreieknek, mely az 1234-es ninivei katalógusban már szerepel.

1258-ban kelteződik Smaragd fiai Aynard comes, Smaragd fehérvári prépost zsámbéki birtokmegegerősítő oklevele.

A templom tehát a 13. század első-középső harmadában épült premontrei szerzeteseknek.

A kolostor a 15. századra elnéptelenedik.

1475-ben Hunyadi Mátyás IV. Sixtus pápa engedélyével kolostort pálos szerzeteseknek adományozza.

1479-ben 15 pálos barát lakja

A török hódoltság alatt a monostorban katonák laktak, 1609-ben nevezett Bernát testvér levélben kéri a katonák kitiltását a monostorból.

1754-ben Padányi Bíró Márton veszprémi püspök helyreállíttatja a templomot.

1763 június 28-án földrengés dönti romba a monostort és részben a templomot.

1882-ig a terület szabad préda a kőbányászok számára, ekkorra már 22 aknát ástak a maradványok alá, hogy ledöntsék a templomot

1889-ben Möller István fiatal műépítész kap megbízást a romok állagvédelmére.

1934-től Lux Géza feltárja a korai templomot és a kolostort.

3.1.2 Pusztulástörténet

A templomot és a kolostort az 1763-as földrengés döntötte romba: kidőlt a féli főhajófal, beszakadt a boltozat és eltűnt az északi mellékhajó, a többi megette a település bontási láza, amely szinte teljesen eltűntette a kolostor épületeit.

Az egyes épületrészek fokozatos pusztulásáról a 19-20. századi képi ábrázolások tanúskodnak. Feszl Frigyes litográfiáján a templom szentélyének lepusztultsága lényegében alig különbözik a jelenlegi állapottól, a déli lándzsaablak és a körablak bélletköve megfelel a mostani pusztultsági szintnek, a szentély keleti boltsüvegei már itt is beszakadtak, viszont a hajó utolsó keleti hevedere és a zárókő még eredeti helyén van. Figyelemre méltó, hogy az északi toronyemeleti kápolna keleti fala még nem omlott ki, és a falat két tölcserébélletes ablak töri át. A romantikus ábrázolás (pásztor a kutyájával, síremlékek, méltán volt népszerű a 19. század második felében számos interpretációja készült, így a vasárnapi újság 1855-ös számában, de képeslapokon is. Az északi nézetből ábrázolt templom falán nem látszanak az ülőfülkék, a déli gádorfal hevederei még egészen a főhajóba nyúlnak. A sekrestye leomlott, csak a déli fal homlokíve látszik, a déli toronysisak hiányzik, az északi gádorfal és a mellékhajó úgy tűnik a földrengés áldozata lett. Feszl másik metszete a szentély felé, a karzat alól mutatja a templomot. A karzat boltozata beszakadt, a heveder kövei kissé kimozdultak, az előtérben egy római sírkő lap, a pásztor is átkerült a nyugati oldalra.

1876-ban *Arányi Lajos* elkészítette a templom műemléki törzsívét a Műemlékek Ideiglenes Bizottsága számára, színes akvarell mellékletekkel. Mindezek fontos tanúi a templom pusztulástörténetének és 1876-os állapotának. *Klősz György* 1882-ben kap megbízást a Műemlékek Országos Bizottságától a templom fotózására. Elkészül a homlokzatok fotója, a belsőről sajnos csak meglehetősen visszafogott mennyiségben.

3.1.3 A romtemplom és környezetének helyreállítás története 1945 után

A templomrom a háborúban, ha nem is súlyosan, de több helyen belövéstől megsérült. A zsámbéki rom állagmegóvási munkáit 1947-re el is végzik a MOB jelentése szerint. Az 1950-es években több kisebb-nagyobb javítási munkákat végeznek a romfalakon. Kijavítják az előcsarnok beomlott boltozatát, új kerítés és új toronylépcső készül, valamint ez alkalommal a kőtárát is rendezik.

1959-ben Az ÉKME tervező csoportja Major Máté vezetésével (Major Máté, Szentkirályi Zoltán, Balázs Éva, Weichinger Károly, Pelikán József, Gerő László, Dercsényi Dezső, Varga Lajos plébános) a korábbi tárgyalások és helyszíni szemlék tanulságai alapján elkészítette a helyreállítás elvi tanulmánytervét. A főhajó és az északi mellékhajó hiányzó helyére egy, a Möllerféle támpillér-megerősítés vonalát követő üvegtető terveztek. Erről makett is készült,

mely az elképzelést kézzelfoghatóan is megjelenítette. Még ebben az évben állagmegóvási munkákat végeznek a romfalakon, melyek átnyúlnak az 1960-ra is.

1976-ban elkészül az egykori kolostor északi szárnyában a kőtár, melyet az 1980-as évek közepén felújítanak és újrarendeznek. Az 1970-es évek utolsó éveiben a rom környezetének rendezésére és az egyre aggasztóbb műszaki állapotok megszüntetése érdekében átfogó vizsgálatokon alapuló tervek készülnek a templom alá nyúló pincék megerősítésére és a templomdombot délről övező támfalak rendezésére. A tervezett támfalrendszer nem készül el a teljes nyomvonalon, ezért az 1990 években felülvizsgálják a kialakult helyzetet és a 2000-évek elején újabb javaslatok születnek a pincék és a támfal rendezésének ügyében. De ezek a tervek is fiókban maradnak.

A templomrom műemléki helyreállításra Sedlmayr János készít terveket, melyet 1986-tól kezdődően 1991-ig tartó ásatás előzött meg Valter Ilona vezetésével. A helyreállítási, romvédelmi tervek a déli mellékhajóra és a déli torony karzatkápolnájának helyreállítása vonatkoztak, melynek külső elérése érdekében az egykori déli előcsarnok falmaradványinak kiszélesedő részén lépcsőtornyot is terveztek.

A lépcsőtorny és a téglakiegészítések sok vitát kavartak és ezért a további állagmegóvási munkák már nem indultak el a templom keleti részén. Az építési munkákkal párhuzamosan restaurátori módszerekkel konzerválták a tervezési területhez tartozó falakat, boltozatmaradványokat.

3.1.4 Régészeti áttekintés

A zsámbéki premontrei prépostsági romban 1986-1991 között Dr. Valter Ilona ásatásvezető régész által végzett ásatás fontosabb eredményei.

Az Országos Műemléki Felügyelőség megbízásából 1986-ban kezdték az ún. hitelesítő ásatást a templomromban és körülötte a dombon. Kitűzött cél volt az itt feltételezhető temető feltárása, a romtemplom építéstörténetének tisztázása, építési adatok nyerése a helyreállítási tervezéséhez.

Az 1986-1991 között folyó ásatáson összesen 467 sírt tártak fel. A töredék csontvázakkal együtt 487 itt eltemetett egyénnel számolhatunk. A csontok antropológiai vizsgálatát kémiai szerológiai módszerrel Dr. Lengyel Imre, morfológiai módszerrel Hajdu Tamás antropológus vizsgálta meg. A sírok társadalmi csoportok szerinti megoszlása: az alapító Smaragd nemzetség 12-15. századi tagjai 33, premontrei szerzetesek (13-14. sz.) 9. Köznépi temető sírjai századok szerinti megoszlásban: 11. sz. – 109, 11-12. sz. – 91, 13-14. sz. – 7, 14-15. sz. – 18, 16-17. sz. – 27, 18. sz. – 50, töredék-szórvány -74.

A 11. 12. századi Zsámbék falu nyomait a templomdombon a premontrei kolostor falai alatt találták meg, a 11-18. századi temetőtől északra. A premontrei templom főhajójában egy 11. századi körtemplom csekély maradványai kerültek elő. E körtemplom köré temetkeztek a 11. században a falu lakói. Zsámbék falu a 11. században a királyi pilisi erdőispánság szolgáltató faluja volt, a körtemplom a falu által épített keresztelőegyház volt és a veszprémi püspökséghez tartozott.

Lengyel Imre a temető korai sírjaiból vércsoport vizsgálattal szétválasztotta a B vércsoport túlsúlyos magyar népességet és az A vércsoport túlsúlyos francia eredetű népességet, akik 1100 környékén telepedtek itt le. A hagyomány szerint a III. Béla francia feleségével, Capet Margittal 1186-ban Magyarországra jött Aynard francia lovag kapta Zsámbékot, és tőle

származott a premontrei prépostságot alapító Aynard nemzetség. Történészek kiderítették, hogy Aynard nemzetség nem létezett (nincsen történeti adat rá, csak a népi hagyomány), az alapító nemzetség a Smaragd volt, amelyről okleveles adat beszél. A Smaragdok ősei Könyves Kálmán király francia –normann feleségének, Roger szicíliai fejedelem lányának, Feliciának kíséretében jöttek Magyarországra 1097-ben, és kapták adományul Zsámbék és Perbál birtokot. A Smaragdok szolgáltató népei voltak a zsámbéki dombon 1100 körül megtelepedő francia családok.

A Smaragdok magánegyháza volt az a félköríves szentélyű templom, amelyet már Lux Géza is megtalált 1939-ben, és falusi templomnak nevezett. A premontrei templom főhajójában feltárt 11. századi körtemplom elbontott törmelékére épült a Smaragd nemzetség tagjainak temetkezési helyéül 1100 körül. Alaprajza hasonló a kánai magánmonostor templomához, amelyet Apa bán alapított 1158-60 között. Szőke Balázs szerint az alaprajz, a falpilléres tagolás alapján hevederes dongaboltozatos templomokat képzelhetünk el, amelyeknek analógiái DNy francia területeken találhatók.

A zsámbéki premontrei prépostságot a Smaragd nemzetségbeli II. Smaragd és testvére Egyed ispán alapította a 13. század elején. Az 1258-as birtokmegerősítő oklevélből ismerjük ezt. Az oklevél külön említi Egyed ispán felségének, Pena úrnőnek a sírját a premontrei templomban. Ezt a sírt megtalálták épségben (18. sz. sír) a főhajó közepén, a diadalív előtt. A két alapító még a magánegyházban volt eltemetve: a hajóban feltárt II. sz. falazott sírban az egyik (61. sír), a magánegyház Ny-i részén a karzat alatt a másik (63. sír). Vércsoport vizsgálat szerint testvérek voltak, ők az alapító ősök.

A 13. századi premontrei templom liturgikus rendjét sikerült tisztázni. A főhajó belsejébe benyúló szentélyrekesztő alapjai előkerültek, külső – Ny-i oldalának közepén a Szent Kereszt oltáralapjával, amely előtt a világi hívek a misét hallgathatták. A templom déli falában nyitott bélletes román kori kapu feltehetően a világi hívek számára készült. A falu a premontrei monostor felépülte után leköltözött a domb déli oldalára és aljára, és a domb déli oldalán felvezető lépcsőn jutott fel a templomhoz és Szent Kereszt oltárhoz. A tornyok első emeleti szintjén kápolnák helyezkedtek el, amelyek a kegyúri család liturgiai céljait szolgálták.

Az ásatás tisztázta a templom padlószintjeit, a teljes premontrei alaprajzot és hozzá északról kapcsolódó kolostor alaprajzát, építési korszakait. A sekrestye préposti kápolnának épült, benne egy csigalépcsőn lehetett feljutni a K-i kolostorszárny emeletére, a dormitóriumba. A K-i kolostor szárny É-i helyisége szerzetesi műhely lehetett. Külső oldalánál egy kisméretű műhelyépületben üveggyártással foglalkoztak. A műhelytől K-re a Hospicium falmaradványai kerültek elő.

A sekrestye és a műhely is leégett a 15. század közepén, amikor az egész épület felgyulladt. A Kerengő DNy-i sarkában feltártunk egy gödröt, amelybe az égett fa-és vas tárgyakat dobálták, a benne talált 1453-as V. László érem keltezi a kolostor leégését. A pálosok 1475-ben kapták Mátyás királytól a zsámbéki kolostort, ők voltak az épületegyüttes újjáépítői. Az elpusztult korai kerengő helyébe díszes gótikus kerengőt építettek, kiépítették a kolostor Ny-i szárnyát.

Az ásatással tisztázódott a kolostor teljes alaprajza, az északi szárnyhoz – ahol a konyha és ebédlő elhelyezkedett – tartozó tárolásra szolgáló pincékkel együtt, amelyeket szintén feltárásra, kitisztításra kerültek.

3.2 Műszaki áttekintés

3.2.1 Statikai összegzés

A statikai állékonyság biztosításához a terület vízelvezetésének megfelelő megtervezése a kulcsfontosságú a Zsámbék romtemplom környékén. Megfelelő esésű terepkialakítással, illetve burkolt folyókák kiépítésével meg lehet akadályozni (és kell is), hogy a csapadékvíz a megtámasztott földtömegbe juthasson, így annak nyírószilárdságát csökkentse, aminek következtében a támfalra ható földnyomás növekszik. Minden elérhető dokumentum erre a megoldásra utal. Ennek elvégzése elsődleges, mivel a területen lévő szerkezetek így feltehetően nincsenek, illetve nem lesznek kölcsönhatásban.

Nagyon fontos a tulajdonviszonyok tisztázása, hogy a benyúló pincék tartószerkezeti állapotát, azok interakcióját a templommal külön engedélyek beszerzése nélkül adott időszakonként vizsgálni lehessen. Jelenleg még a bejutást sem sikerült megnyugtatóan megoldani. A támfalakon szinte mindenhol a fal tetején földterítés van, növényekkel benőve. Ezek tovább károsítják a támfalat. Mindenképpen a magántulajdonú részeket is, magába foglalva a szerkezeteket, meg kell tisztítani, a földet el kell távolítani és a növényzetet ki kell irtani. A majdani tervezés és rekonstrukció tényleges lépései ezek után konkretizálhatók.

A faldiagnosztika és a kőzet vizsgálati szakvélemények alapján jelzett beavatkozásokat el kell végezni. A nagy felületű, önmagukban veszélyes falszakaszokat tartószerkezetiileg erősíteni kell. A repedéseket akár a Brutt-Saver technológia alkalmazásával (repedések injektálása, falvarrás, stb) meg kell szüntetni, mert további állékonysági és teherbírési problémák alakulhatnak ki. Ennek kidolgozása a felújítás megtervezésének része.

A restaurálásnál alkalmazott anyagok helyes kiválasztása és az egyes szakágak összehangolása alapvető fontosságú. A templom a meglévő szerkezeti elemek integrálásával, akár újjá is építhető. A szerkezet alapozása az eredeti geometria alapján kivitelezhető, de az üregkutatás és a környező pincékbe való bejutás elengedhetetlen a tervezéshez.

3.2.2 Geotechnikai összefoglaló

A környezet földtani-geotechnikai viszonyainak ismerete, a szakirodalmi adatok, a felkutatott archív *Talajmechanikai szakvélemények*, a közeli archív feltárások alapján a jelen tervfázisban szükséges geotechnikai-, geohidrológiai adottságok kellőképpen ismertté váltak. A jelen dokumentáció tartalmazza mindazokat a geotechnikai- és geohidrológiai adatokat, amelyek akár a felújítás építési engedélyezési terveinek készítéséhez szükségesek.

A vizsgált terület geotechnikai viszonyai nagyszámú archív feltárás alapján ismertek, konkrét talajfeltárások a jelen tervfázisban a területen nem készültek, de jelenleg még nem is feltétlenül szükségesek. A konkrét felújítási tervekhez igazodva, legkésőbb a kiviteli tervfázisban lehet indokolt talaj- és alapfeltárások készítése.

Geotechnikai kockázatok és veszélyek közepesek, a geotechnikai adottságok összességükben ma már nem kedvezőtlenek, a projekt jelenlegi ismertsége alapján várható geotechnikai tervezési kategória: 2.

A vizsgált terület és talajkörnyezete mára már nem csúszás- és nem omlásveszélyes, alábányászottság, barlangok pincék miatt felszínmozgásoktól nem kell tartani, köszönhetően

annak, hogy a templom alá benyúló pincéket felmérték, kiviteli tervek alapján a szükséges mértékig tömedékelték őket.

A terület nem mocsaras, nem ár- és nem belvívveszélyes, az altalaj nem térfogatváltozó, a geotechnikai adottságok összességükben nem kedvezőtlenek. Az alapok közöttörmelékes iszapos homok – homokos iszap talajon állnak, melyek víz- és erózióérzékenyek, fagyveszélyesek. Az alapok alatt ezek az elmúlt közel 8 évszázad (!) alatt konszolidálódtak. Ugyanerre a talajösszetételre épültek a környék épületei, ebbe vájtak változó mélységű pincéket.

A talajvíz nagymélységben van, az alapokat biztosan nem éri el. Az adott talajkörnyezetben legfeljebb szivárgó vizek lehetnek. A támfalak és a templom falainak állékonyságának ellenőrzéséhez felvehető talajfizikai paramétereket megadtuk a statikai számítások elvégezhetőségéhez. Új szerkezetek előzetes tervezéshez szintén ezen teherbírási és alakváltozási paraméterei alkalmazhatóak.

4. A PREMONTREI REND ZSÁMBÉKON – MÚLT, JELEN, JÖVŐ

„Vízió arról, hogy hogyan szeretnénk a zsámbéki Öregtemplomban az állandó premontrei jelenléttel szolgálni” - Holnapy Dénes Márton plébános

4.1 A múlt, amely kötelez

4.1.1 A premontrei lelkeség és élet

(Ferenc pápa beszéde a Premontrei Rend apátjaihoz a rendalapítás 900. évfordulója alkalmából tartott római audiencián 2022. szeptember 22-én)

„Prémontré, ez a kis Észak-franciaországi település volt az a kovácsműhely, ahol formát öntött első közösségek. Már a rend alapításának századában az újszülött rend Európa-szerte rendkívüli módon növekedésnek indult. Mindegyik közösségek Prémontré apátságához kapcsolódott, mégis mindegyiknek megvolt a maga arculata és életmódja. Így a Rend, amelynek alapjait Szent Norbert rakta le, szilárd és önálló szerzetesközösségek szövetségéként született meg. Mint szerzeteskanonokok, egy bizonyos templomra tették le fogadalmukat, gyökeret eresztve egy bizonyos helyen....

Az elkövetkező években, rendetek számos apátsága és monostora fogja ünnepelni alapításának 900. évfordulóját. Ez a tény még hasznosabbá és szükségesebbé teszi az erről a kérdéstről való gondolkodást.

Rendetek szervezeti felépítése nagy szilárdságról tett tanúbizonyságot az elmúlt évszázadokban. Sok apátságok és monostorok története összeforr annak a tájnak a történelmével, ahol az alapítások találhatóak – örömteli pillanatokkal és megpróbáltatásokkal. Ez a szimbiózis már megsejtethet valamit abból, hogyan járhat kéz a kézben helyhez kötöttség és hithirdetés, evangelizáció és egy-helyben való élet....

A zsolozsma és a szentmise közös és hívő ünneplése mindig visszavisz bennünket minden közösség forrásához. A liturgia, az istentisztelet a szerzeteskanonokok lelkeségének a szíve, amelyben elfér Isten egész népe. Másrészt, az Egyház imája nem ismer határokat. A közös imádságban való hűségnek, amely tulajdonképpen Krisztus imája, nagy apostoli értéke van. Segít megnyitni a szívet és értelmet mindenki felé, és ez a nyitottság fejeződik ki templomaitok emberközeli és nyilvános szertartásaiban. Hívők és arra járók is szívesen látott vendégek és résztvevői az imádkozó közösségnek. A testvéri együttélés és közös imádság kultúrája ez, helyet adva a személyes imának is, amely alapja egy „missziós vendégszeretnek”, amely a kívülállókat testvérekké és nővérekké teszi...

Napjainkban ősi európai monostoraitoknak újra át kell elmélkedniük történelmüket – meghívást kaptatok, hogy újra átéljétek rendetek első időszakát, hogy jobban átérzhessétek közösségek kezdeti inspirációját. Nem felejthetjük el: szerzetesrendnek lenni azt jelenti, hogy tudunk tanulni a másiktól; szövetségben élő, de önállóságukat megtartó közösségekként tudunk testvéri figyelmességgel fordulni az összes többi közösség felé. Ez is módja számotokra egyházunk katolicitásának, egyetemességének megélésére. Minden közösség megtartja a maga identitását, amelyet meghatároz saját eredete és történelme, így egyik közösség sem erőlteti rá

a másakra saját identitását, hanem felismeri, hogy ugyanabban a közös karizmában egymást gazdagítva osztozunk mindannyian.

A szerzeteskanonokok hithirdetők, hiszen lelkiségüknek köszönhetően mindig az Evangéliumból és a nép kézzelfogható szükségleteiből indulnak ki. A nép valójában nem egy elvont fogalom, hanem olyan emberek, akiket jól ismerünk: közösségek, családok, személyek, akiknek arcuk van. Kapcsolódnak az apátsághoz vagy a monostorhoz, mert annak környékén élnek és dolgoznak. Olykor osztoznak közösségeitek hosszú történelmében is. Nyitottnak kell lenni a néphe való kulturális beágyazódásra, párbeszédre lépni a néppel, nem megtagadva a népet, ahonnan mi is jöttünk. Ez az a lelkiség, amely segít újra és újra „földre szállnunk” a valóságba.

A gyakorlatban egy premontrei ház missziós lendülete kézzel fogható döntésekben nyilvánul meg a szociális, gazdasági és kulturális élet területein. Egy szerzetesközösség gazdasági tevékenységének célja tagjainak eltartása, képzésük és apostoli munkájuk támogatása. Sokatok számára jelenti a kulturális és épített örökségről való gondoskodást, és annak megőrzését. A gazdasági tevékenység a hithirdetést és a karizma megélését szolgálja: soha nem önmagáért való, hanem lelki célért. Soha nem mondhat annak a célnak ellent, amit szolgál.....

Fontos kérdés, hogy gazdasági döntéseinknek milyen hatása van környezetünkre. A közösség stabilitása és hosszú évek tapasztalata segítenek döntéseink hosszú távú hatásait figyelembe venni. A fenntarthatóság kulcsfontosságú, akárcsak a társadalmi igazságosság. Mint munkaadó, egy apátság vagy monostor tekintettel kell, hogy legyen azokra az emberekre, akik nehezen találnak állást, együttműködve akár szociális munkaügyi irodákkal. Egy térség lendületességéhez nagyban hozzá tud járulni a bölcs nyitottság műemlékeitek, kertjeitek és természeti környezeteitek közkinccsé tételében. Továbbá, hagyományaitoknak része a veletek együtt élő emberek körülményeire való odafigyelés, amely termékeny lelkipásztori munkát, és az evangélium hiteles hirdetését teszi lehetővé számotokra. Gazdasági és szociális döntéseink nincsenek elválasztva a küldetéstől. Az állami szervekkel és különböző társaságokkal való kapcsolat, de még a közösség befektetései is tudnak jó ügyeket szolgálni. Kívánom, hogy a renden belüli kölcsönös kapcsolataitok tartsák nyitva szemeteket, éllesszenek közösségeitek közötti szolidaritást és odafigyelést, megélve az evangéliumot és tanúskodva róla!

Gondos gazdálkodás mellett fontos azokról is gondoskodni, akiket nehéz elérnünk: akik a szociális hálón kívülre kerültek, vagy akik törekénységük vagy súlyos szegénységük miatt a társadalom peremére sodródtak. Bizonyos szükségleteken csak a szeretet tud segíteni, amely az első lépés a társadalomba való újra-integrálódás felé.

Sok premontrei szerzetes szolgált plébánosként, tanárként, hithirdetőként. Emlékük ma is él közösségeitekben, plébániáitokon, iskoláitokban, és a településeken, ahol szolgáltak. Ők hagyományotok éltető forrásai, amely gondolat visszaköszön jubileumi jelmondatotokban is: Együtt, Istennel, az emberek között. Szent Norbert örökségében, a premontrei lelkiségben az Eucharisztia egyre központibb helyet foglal el, akár ünnepélyes és összeszedett közösségi ünneplés formájában, akár a csendes szentségimádásban. Ahogy az Úr jelen van ebben a szentségben, úgy akar általatok is jelen lenni mindazok életében, akikkel találkozunk. Válgatok ti is azzá, testvérek és nővérek, amit ünnepeitek, magatokhoz vesztek és imádtok: Krisztus Testvére, aki az egység tűzhelye, aki körül sokat megmelegedhetnek....”

4.1.2 A premontreiek története Magyarországon

A premontrei rendet Szent Norbert alapította. Az alapítás dátumának az első fogadalomtételt tekintjük, ami 1121 Karácsonyán volt a Laontól nem messze fekvő Premontrebén.

A premontrei monostorokat számba vevő, a rendi vizitátorok (hivatalos küldöttek) által készített jegyzékek fontos forrásai a középkori európai premontrei fejlődésnek. Egy ilyen katalógus - a németalföldi Ninive (ma a belgiumi Ninove) - említi először a tatárjárás előtt, 1234-ben a zsámbéki monostor létezését. Ez az első említés már egy régóta létező közösségről ad számot, hiszen Zsámbék az 1130-ban alapított váradhegyfoki apátság filiájaként (Nagyvárada alapítása) jött létre.

II. István királyunkat (1116-1131), Könyves Kálmánt fiát, a hagyomány szerint a rend ruhájában temették el a váradi prépostság templomában. II. István szicíliai születésű, normann édesanyjával érkezhettek magyar földre az a Smaragd család, amelynek egyik leszármazottja, III. Béla király (1148-1196) feleségeinek francia kapcsolataival támogatva megalapította a zsámbéki premontrei konventet. A magyar írásbeliséget megteremtő király, a rend tagjait a hiteleshelyi (közjegyzői) tevékenységen keresztül a magyar írásbeliség fontos munkásaiként kezelte, újabb és újabb alapításait (királyi, püspöki, főúri) támogatta. Így vált a rend fénykorává a XII. század vége, és a XIII. század. Az utolsó középkori alapítás a csuti monostor 1264-es, IV. Béla királyi kegyúr által történt alapítása.

A premontrei rend tehát a középkorban alapított közel negyven magyarországi monostorával a XIII. század hazai vezető szerzetesrendjévé lett, egészen a XV. századi, Mátyás-kori hanyatlásig. A Premontreből kiinduló rendi megújulást képviselő Fegyverneki Ferenc sági prépost, aki 1510-től a magyarországi premontreiek vizitátora, a török hódítás nyomán széthulló országban nem tudta a rend megújulását előmozdítani, az 1475-ben a pálosok kezére került zsámbéki monostor, a visszaszerzésére irányuló törekvései is kudarcot vallottak. A török utáni újrakezdést osztrák, cseh- és morvaországi premontrei kolostorok támogatták, de csak kevés helyen (Jászó, Lelesz, Csorna), bár nagyobb szerzetesi közösségekkel indult újra a rendi élet.

II. József intézkedései és törvényei gyökeresen átalakították az eredendően lelkipásztorkodó szerzetesrendet, így lett a premontrei rend iskolákat fenntartó tanítórenddé, az 1803-as újraindulás után. 250 évnyi, tudományos eredményeket is felmutató, oktatás után újabb feloszlás következett. De a szerzetesrendek 1950-es feloszlása után még ugyanabban az évtizedben, éppen Zsámbékon csillant fel a remény, hogy a rend újjáéledhet, helyreállíthatja és újból birtokba veheti ősi monostorát, folytathatja imádságos életét, kétkezi munkáját és alapítójának szándéka szerint élhet. Ehhez az elképzeléshez nagyban hozzájárultak az Öregtemplom köztudottan kiemelkedő építészeti kvalitásai is.

4.1.3 A prépostság és a település viszonya a középkorban

A premontreiek, ellentétben a bencésekkel és a ciszterciekkel, forgalmas helyekre (középkori szinten) települtek, éppen a lelkipásztori indíttatásuk alapján. A monostorok a római úthálózat (amely a középkori úthálózat alapja is volt egyben) csomópontjaiban találhatóak. Zsámbék a székesfehérvári királyi központ és az esztergomi püspöki székhely között éppen félúton található.

A hospitalitás, vendégszeretet, vendégfogadás, az úton megbetegedettek ápolása, gyógyítása a rendi feladatok közé tartozott. Ezzel az úton levő zarándokokat szolgálták.

Egy másik fontos tevékenység az ún. hiteleshelyi működés volt, amely okmányok másolását, kiállítását, pecséttel való igazolását jelentette. Ide tartoznak még a határjárások, vitás területek kimérése, igazolása, hivatalos okiratok kiállítása. Nemcsak a közvetlen környezetben, hanem az ország távolabbi vidékén is (a függetlenség és pártatlanság biztosítása érdekében) végezték ezeket a feladatokat.

A kegyúri család (Smaragdok) lelkipásztori szolgálatát ellátták, az elhunytakért misét mutattak be, a templom karzatán lévő magánkápolnában, vagy a Szent Kereszt tiszteletére emelt népoltáron.

A monostortemplom nem látott el plébániai feladatokat, arra valószínűleg a jelenlegi templom helyén lévő középkori plébániatemplom szolgált.

A premontreiek a környékbeli plébániák lelkipásztori szolgálatát is ellátták.

A kegyúri család levéltárát, okmánytárát a templom karzatán őrizték, szükség esetén hivatalos másolatot állítottak ki azokról.

A szerzetesi kórusimát közösségben, a rendalapító szándéka szerint a legnagyobb ünnepélyességgel, énekelve végezték napközben három óránként és éjszaka is felkelve, virrasztva.

4.1.4 A premontreiek Zsámbékon az újkorban

A török idők után a premontrei rend a XVIII. században éledt újjá Magyarországon, a pálos közösségnek erre a XX. század elejéig kellett várnia. Egyikük sem tudta azonban a zsámbéki monostor életét újra szervezni. A török utáni élet egyházi központja a barokk plébániatemplom megépültéig a Zichy kastély kápolnája lett. Itt indult meg az újkori anyakönyvezés is 1716-ban. A lelkipásztori szolgálatot, a Veszprémi Egyházmegye papjai látták el (1777-től az akkor kialakított Székesfehérvári Egyházmegye papjai).

Padányi Biró Márton veszprémi püspöksége idején, még a barokk plébániatemplom megépülte előtt, felmerült a monostortemplom plébániatemplomként való rendbehozatalának gondolata, de mégis inkább a település középpontjában, a középkori plébániatemplom helyén, annak felhasználásával épülhetett új temploma a katolikus közösségnek 1754-ben.

A rendi használatra, az 1950-es évek végén készült terv mutatja, hogy a szándék a XX. században is megvolt a kolostor együttes újraélesztésére. A kor nem kedvezett, de a plébániai életbe már ekkor bekapcsolódtak a premontreiek és a rendszerváltáskor átvették a plébániát. Ekkortól, ha csak alkalmanként, de liturgikus célokra is használják a templomot. Keresztelő Szent János napi vesperások, ünnepi Szent István napi misék állandó helye lett, esküvők, keresztelők helyszíne.

A Zsámbékon jelenlévő premontrei női renddel együtt végzi a rend férfi ága az oktatási (tanoda, két iskola) és szociális feladatokat (idősotthon, szegénygondozás).

Jézus Krisztus tanítását, Szent Norbert fiait és leányait követve, - akik mindig azért a közösségért imádkoznak és dolgoznak, akik között élnek - különösen oda szól a küldetésük, ahol a szegényekben maga Krisztus szenved, és azokhoz, akik még nem ismerik Krisztust. A Premontrei Nyitott Ház, a Szent Norbert Karitatív Alapítvány, a Zsámbéki Premontrei Gimnázium Szakközépiskola és Szakiskola, a Boldog Gertrúd Központ, a Családsegítő és Gyermekjóléti Szolgálat fő célja, hogy a bármilyen okból szociális hátrányban élő emberek a nővérek és munkatársaik szolgálata által megismerjék az Isten jóságát.

A Premontrei Nyitott házat és a Szent Norbert Karitatív Alapítványt 1993-ban alapítottuk, hogy a Zsámbéki-medencében élő szegény családok mindennapos gondjait enyhítsük.

A Premontrei Napközotthon Zsámbék 6-16 éves tanulóinak ingyenes napközbeni ellátását végzi. Közel 60 tanuló (40% cigány, a gyermekek 30% enyhe értelmi fogyatékos) részére biztosít napi 3-szori ingyenes étkezést, s a gyermekeket segíti a tanulásban, felzárkózásban. Nyaranta 2 egyhetes tábort is szervezünk közel 100 szegény sorban élő gyermek és fiatal részére. Az Alapítvány a szociális gondoskodás anyagi feltételeinek megteremtését szolgálja, munkanélkülieket átképez, illetve foglalkoztat.

1996-ban megalapítottuk a Zsámbéki Premontrei Gimnázium, Szakgimnázium és Szakközépiskolát is. Az iskola ma 450 tanulóval működik, 30- 40% roma fiatal, 8-10%-uk enyhe értelmi fogyatékos, akikkel inkluzív pedagógiai módszerrel foglalkozunk. A szakgimnáziumból érettségivel, gazdasági informatikusként és vendéglősként kerülnek ki a fiatalok. A szakközépiskolában pincéreket, szakácsokat, lakatosokat, asztalosokat, kőműveseket, szociális gondozókat képezünk. Évente közel 100 tanuló szerez szakmát, vagy érettségizik le.

A Gödöllői Perjelséggel közösen alapítottuk a Dr. Meggyes Pro Vobis műhelyt Mányon fogyatékkal élő emberek számára. Itt ma már közel 50 fő megváltozott munkaképességű felnőttet alkalmaznak.

2006-ban a Rend az Önkormányzattól feladatátvállalási szerződés keretében átvette Zsámbék város szociális ellátásának szolgálatát. Az ellátás a Boldog Gertrúd Alapszolgáltató Központ és Idősek Átmeneti Otthona keretében történik. Ez a Központ bentlakásos intézmény, (50 fő), de napközbeni ellátást is nyújt 50 fő idős részére, ezen túl szociális étkeztetést és házi beteggondozást is végez. A Boldog Gertrúd Központ keretén belül működik a Családsegítő és Gyermekjóléti szolgálat is.

2011-ben Biatorbágyon megalapítottuk a Fészek Fogyatékosok Nappali Ellátóját, ahol 40 fő halmozottan fogyatékkal élő személy részére biztosítunk napközbeni ellátást.

A Premontrei Női Kanonokrend a szolidaritás szellemében az esélyegyenlőség megteremtésére törekszik, mindvégig szem előtt tartva Rendjük jelmondatát: „Minden jóra készen”, s a Szentírás szavait: „amit a legkisebb testvéreim közül eggyel is tettetek, azt nekem tettétek.” (Mt 25,40-49).

4.1.5 Műemlékvédelem a premontrei építéstörténet kontextusában

A zsámbéki Templom és kolostor műemlékvédelmének története tulajdonképpen a magyar műemlékvédelem története is. 150 évnyi történelem az épületegyüttes életében. A XIX. század második felének neves magyar polihisztor műemlékvédői mind foglalkoztak a templommal. Így Rómer Flóris, Henszlmann Imre, Feszl Frigyes. Amikor 1881-ben létrejött a Műemlékek Országos Bizottsága, elsőként napirendre került a zsámbéki rom ügye. 1889-ben Trefort Ágoston vallás- és közoktatási miniszter Möller István (1860-1934) építészt bízta meg a zsámbéki munkák vezetésével. 1889 júliusától októberig folytak a munkák. A munkákra fordítható kis összeget gazdaságosan használta fel. A templom alá futó pincéket megerősítette, befalazta, az omlásveszélyt elhárította, a további széthordást megakadályozandó, a templomot bekerítettette. Kő és téglakiegészítéseket alkalmazott a templomon. Az anyagiak szűkössége

kötötte meg a kezét, téglát csak ott alkalmazott, ahol ideiglenesnek tekintette a megerősítést, kiegészítést.

A későbbiekben ünnepezt eltérő anyaghasználat oka Möller beavatkozása idején az anyagi szükségesség volt. Később a Műemlékek Országos Bizottsága számára bebizonyosodott, hogy az épület romként való konzerválása jó megoldás volt, a külföldi példák is ezt erősítették meg. Möller István munkamódszere a korszerű műemlékvédelmi elveknek megfelelő, annak korai példájaként is értelmezendő. A templomot csak a szerkezeti és állékonysági szükségesség szerint erősítette meg, részben az eredeti kőanyagból, részben a rekonstrukciós akciót bemutató téglá-aláfogásokkal. Részleteinek tiszta megtartásával hitelesen őrizte meg a magyarországi középkori építészet egyik legértékesebb, kőbe faragott dokumentumát. A konzervált rom a magyar műemlékvédelem kezdetének helyszíne a tudományág születésének tanúja, az intézményesült magyar műemlékvédelem egyik szimbóluma.

Az 1905-ben a zsámbéki Zichy kastélyba költöző Keresztes Nővérek sokféle építési munkába fogtak. 1922-ben megbízták Möllert további tervek készítésére, hogy a templomot is használatba vehessék. De a MOB nem engedélyezte a templomrom kiépítését.

1931 vége felé leomlott egy árkádív. A következő év folyamán Möller vezette a helyreállítási munkákat. Főleg a déli mellékhajó korábban elmaradt megerősítéseit végezte el. A templom északi oldalán megkezdett kolostor-feltárás befejezésében 1934-ben bekövetkezett halála gátolta meg.

1934-ben Lux Kálmán professzor és fia Lux Géza vette át a zsámbéki munkák irányítását. Feltárták a kolostor kerengőjét és a templomot, felmérték a templomromot, összegyűjtötték a faluból a faragott köveket. A kapott pénzekből minden évben dolgoztak, egészen 1939-ig. A kolostor és a kerengő falait konzerválták, betonlepennyel fedték, részben rekonstruálták a kerengő nyílásait.

1945-ben két találatot kapott a templom, mindkét torony megsérült, amit még 1946-ban kijavítottak.

1957-ben, a szerzetesrendek szétszórátása idején Fényi Ottó premontrei előljáró kezdeményezése a kolostor és templom újbóli benépesítésére reményt ébresztett, Zsámbék és a premontrei szerzetesélet újjáéledésének a lehetőségét rejtegette a zsámbéki templom és a kolostorrom. Sokakat megnyert az ügynek, ennek eredménye az a „társadalmi munkában” készített terv, amelyet a Műszaki Egyetem legkiválóbb professzorai, Pogány Frigyes, Pelikán József nevei fémjeleznek. Arra vállalkoztak fiatal munkatársaikkal együtt – Balázs Évával, Gilyén Nándorral – hogy a Möller és Lux által már megerősített falakat térré formálják. Templomot és kolostort terveztek, amikor ez teljes képtelenségnek tűnt. Nem is jutott el a megvalósításig, Csak a tervek készültek el és a makett az északi fal hiányának acél-üveg pótlásával.

A '80-as évek végének, a '90-es évek elejének kutatásai után Sedlmayr János és műterme kapta a templom újabb megerősítésének, konzerválásának feladatát, amelyet már az akkori kornak megfelelően erős társadalmi figyelem és kritika kísért. Sedlmayr korábbiaktól tudatosan eltérő klinkertégla kiegészítéseket, megerősítéseket alkalmazott az épületen. A templom déli tornyához csatlakozó új csigalépcső és a déli kapu téglacsorbás befejezése sok módosításával, későbbi meszeléssel való tompításával nagyon sok kritikát kapott. A sok vita keresztüzében felörlődött tenni akarás immár sok éve az enyészetre bízva a jövőt.

„Mord enyészet kormos ökre
folyton-folyvást ökleli,
dúlás-fosztás körmös ökle
üti-zúzza, körmöli.
Rondaságnak kanja rondít
volt oltára elibe,
tolvaj grádicsát fokonkint
testvivőfán viszi le.
Varjú száll rá vad csapatban,
csőrét szent kövén feni,
látható és láthatatlan
millió szárny verdesi.
Mi marad belőle? Semmi.
Csak a dúlt domboldalon
elszórt törmelék, ezernyi,
kőhalom és csonthalom.”

(Jékely Zoltán: Zsámbék romjai: A két toronyra 1957)

4.2 A jövő

A premontrei közösség a plébániai életen kívül az egész zsámbéki közösséget, az idelátogató vallásos zarándokokat, a művészetek iránt érdeklődő turistákat, a művészeti emlékeink történetiségét megismerni kívánókat és nemzeti értékeink megőrzésében elkötelezetteket szeretné megújult módon szolgálni. Sőt, miután láthatóan nagyszámú az egyháztól, vallási élettől távolálló, mégis a hely szellemiségétől megérintett látogató, missziós küldetésének tekinti a nyitottságot és a lehetőségek megnyitását a szerzetesi életbe való betekintésre, az együtt imádkozásra és közös liturgiákra. Minden olyan aktivitásnak, amelynek a templom környezete eddig helyet adott, a rend megfelelőbb körülmények között szeretné tovább éltetni, támogatni úgy, hogy a tevékenységek inkább erősítsék, támogassák, és ne zavarják, vagy kioltásuk egymást.