

ÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

ALSÓNÉMEDI TELEPÜLÉSKÖZPONT FEJLESZTÉSI TERVÉHEZ

Idézet a településközpont fejlesztési tervéhez írott helyzetértékelésről, valamint a programról:

„A település központja építészeti szempontból rendkívül heterogén, hangsúlytalan. Nem tükrözi a település jelentőségét, teljesítő képességét. Nem tartalmazza a nagyközség központi térhasználatának funkcióit, nem elégíti ki a lakosság igényeit. Sem funkcionális, sem településképi vonatkozásban.

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

A kritikus és helytálló helyzetértékelést ki kell egészíteni egy, a szakmaiságot is előtérbe helyező mondattal: A településnek jelenleg nincs funkcionális és építészeti fókusz, amely nem más, mint a közösségi igényeket kielégítő koncentrált terület, olyan, ahol az építészeti, településképi minőség is ide koncentrálódik.

A település mindenkor vezetője nagyon jó kijelölési elv mentén vásárolta meg az elképzelt települési központ környezetében a telkeket, valamint kijelölte azokat a portákat, amelyek egy jól működő központ kialakításához szükségesek lehetnek.

A fejlesztési lehetőségek közül prioritást élvez a Polgármesteri Hivatal felépítése, melynek helyét a kiírásban pontosan nem jelölték ki, azonban egyértelmű utalások révén az új Hivatal a tervezők szerint sem lehet máshol, mint a jelenlegi helyszínen és környezetében.

A korábbi elképzelésekben megjelent a templom mögötti önkormányzati területen (hrsz: 1930.) történő felépítés, azonban a területi bővítés szűkös lehetőségei, valamint egy reprezentatív főtér kialakításának esélye nagyon csekély volt.

Akkor tehát, amikor a főtér települési szerkezetbe való integrálásának kérdése a tervező számára felmerül, egyértelműen arra kell törekedni, hogy a meglévő szerkezeti „rendbe” a terület ne erőszakosan illeszkedjen be. „Erőszakosság” azt értjük, hogy az ún. „nőtt települési” szerkezetbe, amely érdekes-izgalmas és pozitívan értékelhető spontaneitást mutat, az új főtér és a főtér határoló

épületek szervesen illeszkedjenek a védendőnek is minősíthető települési szövetbe.

Ezen elvek alapján jelöltük ki a tér kontúrját, továbbá a templom mögötti térrel való összekötést.

A vegyes forgalmú, de gyalogos prioritást élvező összekötő útszakasz, nevezzük sétánynak, kellemesen járható kapcsolatot teremt a két tér között. Ezen kapcsolat révén úgy is értelmezhető a terek összekötése, hogy funkcionálisan együtt működhet a hétköznapi és a rendezvényi időszakban is.

A javasolt telepítési megoldást a helyszínrajzon szemlélve (remélve a valóságban is!) megállapítható, hogy nem sebet építettünk a település szerkezetén, hanem szervesen kapcsolódtunk!

A főtéri kialakításnak egyetlen közlekedési vonzata-következménye az, hogy a M5-ös és az E5-ös elkerülő felől bejövő forgalmat nem vezetjük be a Fő útra, hanem a jelenleg is működő településen belüli elkerülő utakra tereljük, s a főtéri szakaszon az út gyalogos forgalmú térrészként szervül a főtérhez.

Egy térhez, a térérzet biztosítása érdekében térfalak is szükségesek, olyan térfalak, amelyek a Polgármesteri Hivatal léptékében és minőségében határolják a teret. Ennek érdekében telepítettük a Fő utca felől nézve a főtér bal oldalára az üzletház, lakóház funkciójú épületet. Ezen épület a térfali funkción kívül a földszinti üzletekkel „életet” is hoz a vásárlók révén a főtérre.

A főtér jobb oldalán ezen lehetőség nem adódik a kerítések miatt, meg kell elégedni egy „szegényebb” lehetőséggel, nevezetesen azzal, hogy a Polgármesteri Hivatal jelenlegi telkének a téglalap alakú beszögellésében közel kerítés magasságú lapostetős vendéglátó épületet telepítsünk (cukrászda-fagyizó-presszó). A rövid térfal alkotást a főtér felőli oldalon új, esztétikus kerítésfal épülhet virágablakokkal, felfuttatott repkénnyel, fasorral és kandeláberekkel.

A Fő út felőli térfal „átcsúszik” az út túloldalára, ahol az építészeti javaslat szerint új épületek épülhetnek, s az út ellenére úgy válik érezhetővé, hogy ezen utcakép alkotja a negyedik térfalat.

A terveken látható, hogy az új tér nem parkként működik, hanem méltó előteret biztosít a település „Első Házának”, valamint alkalmas települési rendezvények tartására, korzózásra, vásárlási és pihenő jellegű időtöltésre.

Az igényes kiselemes burkolatok, a látványos zöldterületek, fasorok, az utcabútorok, a csobogók, a képzőművészeti alkotások összessége révén, a minőségi épületállománnyal teljesen új minőségű közösségi életnek biztosíthat teret a fejlesztés.

A település központjának fejlesztése az új főtér (főterek) kialakításával nem állhat le, mivel egy központ nem csak 1-2 terület átépítésével újulhat meg a kívánt formában.

A komplex szemléletű fejlesztés megvalósulása érdekében a főtérrrel szemben Fő utcai szakasznak is jeleznie kell épületek formájában, hogy ez a terület a település fókusza minden tekintettel.

A főtérrrel szembeni önkormányzati telekre kerülő (javasolt) épületben helyezhetők el a felmerülő igények szerint az orvosi rendelők, a gyógyításhoz kapcsolódó rehabilitációs egységek, valamint egyéb intézmények.

A Fő út és a Halász K utca sarkára tervezett bölcsőde épület és az ún. Egészségház közötti telkekre, a Fő úttól visszahúzva olyan, magántőkéből megvalósuló épület valósulhat meg, amelynek földszintjén üzletek, garázsok, az emeletén és tetőterében pedig lakások valósulhatnak meg.

A jelzett három épület már olyan utcaképet alkothat, amely szerves rokonságban a főtérrrel, egyértelműen jelezni tudja a bevezetőben kiemelt és hiányolt építészeti fókuszot.

A központi szerep látványát tovább tudja gazdagítani az, ha a fejlesztésre kijelölt területek beépülésével betekintést nyerhetünk a feltárandó tömb belső szerkezetébe.

A jelenlegi tulajdonviszonyok alapján az ún. Egészségházi telken megvalósulhat a Fő út átkötése a Temető utca felé, az út melletti gyalogjárdával, a közösségi feladatokat ellátó, telekhatárral épített létesítménnyel, valamint 3x2 lakásos átriumházakkal.

A tömb feltárása folytatódhat a fenti útra merőleges Halász K. utca felől induló úttal. A feltárás és a telkek rendelkezésre állása esetén a helyszínrajzokon jelzett formában lakótelkek alakíthatók ki.

A Halász K. utca felől induló út mentén max. fsz+1+tetőtér magasságú társasház (társasházak) épülhetnek. Abban az esetben, ha valamilyen középület építésének lehetősége-igénye merül fel, abban az esetben ez a jelzett telek erre is alkalmas.

A feltárási utakkal megteremtődhet az a helyzet, hogy a Halász K. utca felől megközelíthető hosszban benyúló telkek hátsó végei felértékelődnek, és egy 4 lakásos sorház szegélyezheti az átkötő utat. Az utak mentén, a központi működési feltételeihez hozzájárulnak a kialakítható parkolók.

A Polgármesteri Hivatal új épületének funkcionális igényeit az ajánlattételi dokumentációban rögzítették.

A funkcionális elrendezés tervezésénél a közölt adatok betartására és biztosítására törekedtünk, egy funkcionális egység kivételével, nevezetesen a karbantartók-zöldterületi gondozók-öltöző-melegedő-műhely blokkot. Úgy értékeljük, hogy ezen helyiségek nem valók a város „első házába”, és a település főterére. Így ezen blokkot nem terveztük be, javasoljuk más területen történő elhelyezését.

Az igényeknek megfelelően az épület 2 szintes, melynek földszintjére a nagyobb ügyfélforgalmat vonzó ügyintézői irodák kerültek, az emeleti szintre pedig a polgármesteri és jegyzői blokk került.

Természetesen a földszinten helyezkedik el tervünkön a díszterem, amely egyben a házasságkötő terem is. A reprezentatív jellegre utalva a megközelítés a főbejárat felől történik azon az előtéren keresztül, amely hétköznap az ügyfélforgalmat biztosítja.

A WC-csoportot a rendezvények kiszolgálására terveztük, s így az igényelt, programban szereplő nagyságrendet túlléptük, mivel a szabványoknak meg kell felelni.

Az alaprajzokon ábrázolt helyiségeket és kapcsolatokat a műleírás keretein belül nem tartjuk szükségesnek, hogy szövegesen ismertessük.

A Polgármesteri Hivatalon belül és a megközelítésben is biztosítottuk az akadálymentesítést. Az emeleti szintre kerekesszék befogadására alkalmas is alkalmas lift beépítését terveztük.

A tervezési programban szereplő közszolgálati tevékenységre alkalmas blokkokat a tér felé benyúló „U”-alakot formáló épületszárnyakban helyeztük el a hivataltól független megközelítési lehetőséggel (Abéva, Daköv, Vertikál, Rendőrség, Közterület Felügyelet).

Külön tervlapon jeleztük, hogy amennyiben az ideálisnak tekinthető teleknövelések nem realizálhatóak, akkor az „U”-alakot biztosító szárnyak hosszát csökkenteni kell, s ebben az esetben az ide kerülő funkcionális egységek máshol helyezendők el, pl. az Egészségügyi tömbben, vagy a templomtér felé vezető útvonal szegletében.

A kétszintes épület hagyományos szerkezeti megoldással épülhet, a talajmechanikai szakvéleményben meghatározott alapozással, falazott téglafalakkal az energetikai számítások alapján meghatározott hőszigeteléssel és sárga színű burkolótéglával. A födémek, a lépcső és a liftakna monolit vasbeton szerkezetűek. Az ácsolt fedélszékekre vörös színű cserépfedés kerül.

A külső nyílászáró szerkezetek faanyagú szerkezettel és háromrétegű hőszigetelő üvegezéssel készülnek. A belső ajtók laminált faszerkezetek.

A burkolatok kerámia lapok, parketta, szőnyegpadló és graboplast választékból, megrendelői igények szerint kijelölhetők.

A tömeg és homlokzatképzés tekintetében a településen lévő köz- és lakóépületek léptékrendjét tekintettük kiindulási alapnak, amely mellett még utalni szeretnénk volna a hagyományörzésre-átmentésre oly módon, hogy az épületeken a „maiság” dominanciát kapjon formavilágban, valamint anyaghasználatban egyaránt.

Összegezve a településközpont jelenlegi és későbbi megújulásának céljait és prioritásait:

Átfogó cél:

- A település esszenciáját képező településközpont megteremtése, reprezentatív környezet kialakítása.
- A térszerkezeti adottságok felhasználása, a funkcionális szerkezet lehetőségeinek növelése.

Stratégiai célok:

- A település reprezentatív központjának kialakítása.
- Használható rendezvényter (terek) kialakítása.
- Zöldfelületi struktúra megkezdett kialakításának folytatása, új gazdagító elemek „beépítése”.
- Gyalogos és kerékpáros dominancia előtérbe helyezése.
- Települési főtéri élmény biztosítása.
- Parkolási rendszer bővítése a lehetőségek feltárásával.
- Az építészeti történelmi múlt megidézése, ahol indokolt harmonikus együttéléssel a jelenkor esztétikai és anyaghasználati frissességével.

Prioritások:

- Nagyobb szabad gyalogos és minőségi zöldfelület biztosítása.
- Forgalom átvezetés modernizálása (kerékpárút).
- Rendezvényter kialakítása (Községháza és környezete).
- Egységes utca- és térbútorzat kiválasztása.
- Térfalak, utcaképek rehabilitáció.
- Elektromos hálózat földkábeles átépítése.
- Karakteres, minőségi burkolat és utcabútor rendszer alkalmazása.
- Kondicionáló és látványszerű zöldfelületek létesítése.
- Képző- és iparművészeti alkotások kihelyezése.

A fenti célok megvalósítását kívánja segíteni a dokumentált tanulmányterv, amelyet ki kell terjeszteni az újabb fejlesztési területekre is.

.....
Csuvár Zsolt építész

É 03-0261

.....
Dr. Farkas Gábor építész

É/1 03-0010

KÖLTSÉGBECSLÉS

ALSÓNÉMEDI TELEPÜLÉSKÖZPONT FEJLESZTÉSI TERVÉHEZ

Polgármesteri Hivatal:

Nettó alapterülete a csatolt helyiséglista alapján: 1141,95 m².

Az Építőipari Költségbeadási Segédlet (2015) alapján, iroda épületeknél, közepes felszereltségű igény szint esetén az 1m²-re eső költség 278.000 Ft/m².

A közműhálózat ismerete nélkül a közműcsatlakozások költségét a költségbeadási nem tartalmazza.

A Polgármesteri Hivatal becsült költsége:

$$1141,95 \text{ m}^2 \times 278.000 \text{ Ft/m}^2 = 317.462.100 \text{ Ft.}$$

Burkolatok:

(A m² értékek számítógépes szerkesztéssel kerültek meghatározásra.)

Térburkolat (kiselemes Semmelrock): 4897 m²

Főtér előtti járda (kiselemes Semmelrock): 535m²

Főtér előtti parkolók (kiselemes Semmelrock): 230 m²

Burkolatok összesen: 5662 m²

Tapasztalati adatok alapján a közelmúltban tervezett-kivitelezett főtereinknél kialakult árakat figyelembe véve 1 m² burkolati költség: 14.500 Ft/m².

Térburkolatok becsült költsége (bruttó):

$$5662 \text{ m}^2 \times 14.500 \text{ Ft/m}^2 = 82.099.000 \text{ Ft}$$

Zöldfelületek:

(A m² értékek számítógépes szerkesztéssel kerültek meghatározásra.)

Zöldfelület: 790 m² + fasor.

Tapasztalati adatok alapján a közelmúltban tervezett-kivitelezett főtereinknél kialakult árakat figyelembe véve 1 m² zöldfelületi költség: 8800 Ft/m².

Zöldfelületek becsült költsége fasorokkal (bruttó):

$$790 \text{ m}^2 \times 8.800 \text{ Ft/m}^2 = 6.952.000 \text{ Ft}$$