

# VÁLTOZAT VÁLTOZAT



Gomba Község Önkormányzatának akcióprogramjában és  
beruházási tervében megfogalmazott

## Rendezvényház

bemutatott tanulmányterveinek összehasonlítása

2009.

## Előzmények és folytatás

A 2009. december 10-én létrejött "Rendezvényház" tervbemutató a 2007-ben megkezdett következetes településfejlesztési munka jelentős állomása volt.

A 2007-ben még kulturális központként tervezett épület a 2008. október 30-i programmódosítás következményeként rendezvényházzá formálódott. A színház és bálterem, valamint a konyha és étkező társítása egyrészt az időközben megszülető "Integrált Közösségi Szolgáltató Tér" (IKSZT) létesítési szándéka, másrészt az új épület funkcióegyüttesének remélt gazdasági életképessége miatt vált észszerű megoldássá.

Amíg az IKSZT a hétköznapi közművelődési funkciók mellett kisebb hétvégi rendezvényeknek adhat otthont, addig a rendezvényház a hétköznapi étkeztetési feladatai mellett hétköznapi délutánonként és hétvégeként alkalmas lehet önkormányzati és külső szervezésű nagyrendezvények megtartására. A rendezvényház - tervezési programja alapján - a jelenleg működő Faluház és az önkormányzati Főzőkonyha funkcióinak befogadása mellett nagyobb kapacitással, az eddigi létesítmények hiányosságait megszüntetve üzemeltethető majd.

A rendezvényház ütemezhető kivitelezése miatt későbbi ütemre halasztható a rendezvénytérhez kapcsolódó befejező munkák többsége, de az első

ütem - tehát a teljes szerkezetkész kivitelezés, valamint a főzőkonyha és étkező funkciók üzembe állítása - a Képviselő-testület 2009. október 29-i döntése alapján a 2010. év beruházási tervének részévé vált.

A döntéstől számtott negyven napon belül két tanulmányterv készült el, amelyet egyszerre ismerhetett meg a Képviselő-testület minden tagja.

Ebben a néhány oldalban a bemutatott terveket különböző szempontok alapján hasonlítom össze, hogy mérlegelés után dönthessünk a megvalósításra szánt változatról, így szabad utat adva a tervezési folyamat további fázisainak, majd az engedélyeztetésnek és a közbeszerzési eljárásnak. A döntés elengedhetetlen alapja a 2009. októberében már megismert és mára a 2010. évi költségvetéshez aktualizált finanszírozási táblázat, amely a 2010. évi beruházási terv elemeinek finanszírozási javaslatát mutatja.

Kérem, az eddig már megfogalmazódott vélemények - továbbá a következő oldalakon rögzített információk - birtokában hozzunk felelős döntést a továbbtervezésről. A döntéshez legkésőbb 2010. januárjának második hetében javaslom egy képviselő-testületi ülés megtartását.

Tisztelettel:

Lehota Vilmos



## Elhelyezés, telepítés

Egy közfunkció(ka)t ellátó épület elhelyezésére kézenfekvő és kedvező lehetőség nyílik a település központi részén lévő önkormányzati tulajdonú négyhektáros ingatlancsoportban. A műemléki szempontokat figyelembe véve mellőzhető a Községháza 719-es hrsz-ú ingatlana, de az Óvoda és a leendő Tájház ingatlana sem bírná el a telepítendő funkciót. Legjobb megoldásként került kiválasztásra a kisiskola (720/1) ingatlana, amelynek beépítetlen része jelenleg alig szolgál közfunkciót. Ráadásul az említett ingatlancsoportból ez áll legközelebb a település központjához, ugyanakkor



jól elkülöníthető, és a kisiskola jövőbeni funkciójával is összefér a rendezvényház működése. Egyetlen eldöntendő kérdés már csak az ingatlanon belüli elhelyezés volt, amelyre a két változat két különböző választ ad.

### A VÁLTOZAT

Az "A" változat a műemléki környezetben lévő 720/1-es hrsz-ú, és a műemléki 719-es hrsz-ú ingatlanok határára telepíti a rendezvényházat. Új, önálló teret hoz létre a jelenlegi kisiskola udvar megnövelt körülhatárolásával, de az üvegfelületek által összeköti az elválasztott területeket az előtér, valamint a rendezvényterem-étkező metszetében.

### B VÁLTOZAT

A "B" változat a kisiskola épületével párhuzamosan építi be az iskolával szemkötti partot, a rendezvényteremmel L alakra visszafordulva. A kialakuló tér inkább folyosó, mint udvar, így összeköti az utcafrontot a hátsó kerttel. A rendezvényházzal együtt megépítendő gazdasági épületrészek a katolikus templomhoz közelebb kerülnek.

## Tömegalakítás

### AÁLTÓZAT

Az "A" változat tömege nehezen érzékelhető. A zöldtetőt körülvevő támfalszerű homlokzattal - amely a kisiskola épülete felőli csatlakozásnál egy nyaktaggal zárul - egyszintes léptékű tömeg jelenik meg. Az emeleti szint már a zöldtető közepéből emelkedik ki, külön egyszintes tömegnek hat. A terv kihasználja az építési hely szintkülönbségének adottságait. Az "A" változat tömegalakítása nem nyomja el az ingatlanon lévő kisiskola épületét, sőt, az udvar térfalának folytatásaként jelenik meg.

### BÁLTÓZAT

A "B" változat eltünteti az építési hely szintkülönbségeit. Az udvar felé hajló féltetővel fedi le a rézsűbe épített szárnyat, amelyre fordított hajlású féltető alá emeleti szintet helyez el. Az "L" alakban kiforduló szárny kétszintes megjelenéssel emelkedik a kisiskola épülete felé, tömegének hatásával szűkítve a közbezárt szellős udvart.

## Feltárás, helyigény

Mindkét változat esetében újonnan kialakított szervízúton közelíthető meg a rendezvényház a Kossuth tér felől - a kisiskola jelenlegi udvarán keresztül - a katolikus templom ingatlana mellett. Az új épület és a kisiskola által határolt udvarban elegendő hely marad az ingatlanon elhelyezett funkciók számára, így iskolai napokon iskolaudvarként, hétvégenként a rendezvényeket kiszolgáló udvarként és parkolóként szolgálhat.

Pozitív változást hozhat a feltáróút az ingatlan jelenlegi állapotához képest, mert megszűnhet a templom melletti kerítés, viszont az iskola udvarát külön be lehet keríteni.

Mindkét változat esetében szükséges a kisiskola épületében lévő bérlakás funkció felszámolása, mert sem az építés helyigénye, sem pedig az üzemeltetés nem teszi lehetővé a további bérbeadást. *(havonta ~ 25eFt bevételi elmaradás)*



## Tájolás, helyiségkapcsolatok

Az "A" változat kompakt tömegéből adódóan kevés közlekedési folyosó található benne. Az előtér és a vizes blokk elkülönül az étkező és rendezvényterétől. Az étkező déli tájolása kedvező az funkció tervezett működési ideje miatt, udvari kapcsolata szabadtéri rendezvények kiszolgálására is alkalmassá teszi. A rendezvénytér és az étkező kedvező kapcsolata miatt a rendezvényház különböző méretű és jellegű rendezvényeket is befogadhat. A rendezvénytér északi tájolása inkább kedvező, mint hátrányos, de alapvetően nem befolyásolja annak használatát.

**A**ÁLTÓZAT

### Bővítési lehetőség

Az üzemszerű működéshez szükséges további helyiségek a későbbiekben felszabadíthatók a jelenlegi kisiskola épület végében, amelyeket az előtérből ki is tud szolgálni a rendezvényház. A kisiskola helyiségeinek funkcióváltása után egy idősek napközi ellátására alkalmas helyiségcsoport a rendezvényház bővítéseként értelmezhető.

A "B" változat elnyújtott tömege lehatárolhatóvá teszi az étkeztetési funkciót. Az étkezőt és a rendezvényteret egy előtér (zsibongó) köti össze, de a közöttük elhelyezett vizes blokk problémássá teszi a nagy terek összevont használatát. A raktárak saját udvarral rendelkeznek a templom mögött. A rendezvénytér udvari kapcsolata mellett hiányzik a színpad feltöltési lehetősége a szervízút felől. Az előtér udvari kapcsolata az étkező szabadtéri meghosszabbítását jelentheti. Az étkező tájolása keleti, de csak az előtéren keresztül kap természetes megvilágítást. A rendezvénytér déli és északi oldalon is rendelkezik természetes megvilágítást biztosító homlokzattal.

**B**ÁLTÓZAT

A "B" változatban a rendezvénytér bővítési lehetőséggel bír a kisiskola épülete felé. A rendezvényház korlátozott értelemben a jelenlegi kisiskolában elhelyezett funkciók kiszolgálójává válhat.



### A VÁLTOZAT

Az "A" változat ipari szerkezetei komoly kivitelezési gyakorlatot és pontosságot igényelnek, ugyanakkor az anyagárakban és a gyors építési folyamatban többszörösen megtérülhet az építési munka felára. A zöldtető kedvező hatással bír a szélsőséges hőmérsékletű időjárással szemben téli és nyári időszakban egyaránt, amely tulajdonságot tovább erősít a növényzettel borítható támfal-szerű homlokzati kialakítás.

Az "A" változat szerkezetkész építését egy ütemben érdemes elvégezni, amely ütemhez célszerű a közétkeztetési funkciót társítani. A rendezvénytér végleges kialakítása későbbi ütemre halasztható, de szerkezetkészben is lényegesen többet jelent egy rendezvénysátornál.

### B VÁLTOZAT

A "B" változat hagyományos szerkezetei nem igényelnek különleges szaktudást, ezzel szemben anyaghasználata és élőmunka-igénye is magas költségvonzatú. Nagy homlokzati felülete vélhetően költséges szigetelési feladatot jelent a kedvező üzemeltetés érdekében.

A "B" változatnál a szerkezetkész építés több ütemre bontható. Első ütemben a közétkeztetési funkció elkészítése mellett szerkezetkészben a rendezvénytér is megvalósítható. A rendezvényterem szerkezeti építése is maradhat a második ütemre, ebben az esetben viszont többletfeladatot jelent a közbülső fal átmeneti szigetelése.



## Üzemeltetés

### A VÁLTOZAT

Az "A" változat zöldtetővel borított kompakt tömege jó üzemeltetési adottságot jelent. Az épületklíma szempontjából előnyös járható zöldtető látható (vagy egyéb) feljutást korlátozó eszközök alkalmazását igényli a biztonságos használat érdekében.

### B VÁLTOZAT

A "B" változat üzemeltetése egy hagyományos építésű ház fenntartásához mérhető. Kisebb építési költséghez nagyobb üzemeltetési költség társul, ezért szükséges nagyobb beruházási költséggel számolni.

Mindkét változat esetében a hétközi közétkeztetés fenntartási költségei közel azonos szinten vannak, ugyanis kedvező hővisszanyerő berendezés beépítésével a konyhában termelődő hőmennyiség nagyrészt fedezi a fűtési hőigényt.

## Finanszírozás

Az "A" változat kevesebb pénzből 14%-kal több területet biztosít (18 %-kal nagyobb rendezvénytermet), ezért ár-érték arányban jobbnak tűnik, míg a "B" változat szinte teljes megépítésére található helyben vállalkozó.

Mindkét változat - szerkezetkész épületet és működő közétkeztetést tartalmazó - első ütemének bekerülési költsége meghaladja a 130 millió forintot, a teljes költség a 180 millió forintot. Az első ütem megépítésének fedezete mindkét változat esetében biztosítottak mondható a következő forrásokból:

- 50% felett a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. által kezelt és 2010-ben lejáró előtakarékosági szerződések átutalásra kerülő elérési összegeiből,
- ~42% arányban a "Sikeres Magyarországért" önkormányzati infrastruktúrafejlesztő hitelprogramból - a már lefolytatott közbeszerzési eljárás alapján,
- ~7%-nyi hányada a már előszerződéssel értékesített ingatlan ellenértékéből.

("A" 131.930eFt=67.290eFt+56.000eFt+8.640eFt,  
"B" 134.210eFt=69.590eFt+56.000eFt+8.640eFt)

# Összefoglalás

## AÁLTOZAT

## BÁLTOZAT

Két összevethető vázlattelevény vizsgálata után rövid szubjektív értékelésben foglalom össze a benyomásaimat:

“A” változat egy falusi parasztház (kisiskola) udvarában a Gombán jellemzően parva vajt gazdasági épületek enyhén felnagyított *modern változata*.

“B” változat egy Gombára szintén jellemző kastély-udvar *modern változata*.

Ha csak a fenti vélemények alapján kell dönteni, akkor a partfalban végződő (szarkaházi, kutyahegyi, tómei, papárkai, horgacsosi, szutyoki, rózsai, ...) modern udvar és a mai kornak megfelelő megfogalmazású kastély-udvar között választanánk. Az építési hely mindkettőt lehetővé teszi, mert a katolikus templom mögötti rézsű és a kisiskola által kijelölt udvar eléggé elhatárolt helye a település központjának.

Ha racionális érveket keresünk a döntéshez, akkor választhatunk a fajlagosan olcsóbb ipari technológiát alkalmazó zöldtetős épület és a helyi építőmesteri tudománnyal megépíthető elegáns üveg-kő palota között.

Működni mindkettőt tudna, de amíg az “A” változat talán olcsóbb fenntartású, addig a “B” változat kívülről impozánsabb ház.

Dönteni egyénileg kell. Akár az első olvasás után (*egy rövid elektrtonikus válaszlevélben tudatva az egyéni döntés eredményét*), akár a január második hetében - csak ebben a témában - összehívandó rendkívüli ülés keretében.

A döntés egyéni, a felelősség közös!

Várom a válaszokat!

