



Solymár Nagyközség Főépítésze

2083 Solymár, József Attila utca 1. | Telefon: (26) 560-600 | Fax: (26) 560-606 | Web: www.solymar.hu
E-mail: foepitesz@solymar.hu Hivatali kapu / e-ügyintézés: SOLYMARPH

Ügyintéző: Papp Dávid Béla
E-mail cím: foepitesz@solymar.hu
Telefonmellék: 26/560-600

Tárgy: Solymár, új 6 csoportos óvoda
(Solymár, Ibolya u. 2.; 3702 hrsz.)

Főépítési összefoglaló és vélemény

Tárgyi ingatlanra az Önkormányzat megbízásából a Zikkurat Építészeti Studio Bt., vezető tervezője Szczuka Attila 6 csoportos óvodát tervezett, ami 2017. októberében építési engedélyt kapott.

Mivel az építési engedély hatálya max. 3 évig érvényes (ezen időn belül szükséges az építést megkezdeni) így ezen építési engedély lejárt, esetleges anyagi forrás megjelenése esetén sem lehetne az építkezést megkezdeni, ehhez feltétlenül új építési engedély megszerzése szükséges. Ennek okán került elő az új óvoda témája, hogy pályázati vagy egyéb pénzügyi forrás megjelenése esetén legyen mihez nyúlni és az épület felépülhessen.

Ez a lejárt építési engedéllyel rendelkező terv szorított helyzetben, gyorsan kellett, hogy elkészüljön, ismereteim szerint egy megjelenő pályázati lehetőség okán.

Tervei több esetben jártak tervtanács és az aktuális főépítész előtt, több esetben nem kis nézeteltérést is okozva, sőt a terveket először bíráló, 2016-ban regnáló Főépítész távozása is nagymértékben köthető ezen épülethez.

A terv tehát először 2016. júliusában került a tervtanács elé, akik akkor egyöntetűen erős szavakkal bírálták az épületet, a tervtanácsi jegyzőkönyvből szeretnék idézni:

„A tervtanács megállapítja, hogy a külső megjelenését tekintve a tervezett óvoda épülete racionális rendszerű, mely környezetét nem veszi figyelembe. Az épület nem tükrözi a funkciót. Ez mind a környezetnek, mind a gyerekeknek kedvezőtlen. A fő- és a kiszolgáló funkciók nincsenek alá és mellérendelt viszonyban, ami az épület tömegében, architektúrájában megjelenhetett volna. A homlokzati kialakítás nem korszerű, a 60-as évek nyílászáró rendszerét látjuk. Megjelenik még egy más arányú tömeg, kicsit posztmodern körablakokkal. Nincs meg az egység, olyan mintha három épületet építettek volna egymás mellé, ami nem mutat egységes képet. A nagyvonalúság hiányzik, több játékoságot kellene belevinni.

Esetlegesnek tűnik ebben a rendszerben a megközelítés helye és a tornaterem, kiemelése csak azért mert 4,5 métert ír elő a szabvány. (tornaterem belmagasságára) A teljes gazdasági épülettömeg akár a földfelszín alá is bekerülhetne a tereplejtésből adódóan, ablakokkal, rámpával, lejáróval. Az egész földszintet sokkal olcsóbban, kompaktabban meg lehet oldani úgy, hogy a konyha és bizonyos tárolók, előkészítők, a kiszolgáló területek nem ezen a szinten jelenhetnének meg.” „A konyha és az igazgatási egység túl nagyoknak tűnik.”

„A bejárat helye nem megfelelő, hiányzik egy nagyobb közösségi tér, ahol egy nagyobb óvodai rendezvényen a gyerekek és a szülők egyaránt elérnek. Nagyon hosszú útvonalak alakulnak ki a csoportszobákig. Ez nem gyerekbarát gondolkodásmód. A hátsó termek elérése funkcionálisan megkérdőjelezhető. A belső 3 egység nem ugyan olyan értékű, mint az első.”

„A közösségi teret sokkal oldottabban kellene megoldani. Átlátás a kertbe egy közösségi belső udvarra, vagy egy közös játszótérre.”

„Építészetiileg csak a racionalitásnál marad meg az épület. „Óvodagéppé” vált, amivel nem segítjük az óvodások fejlődését. Az épület visszahat a gyerekek fejlődésére.”

„A tervezési programot felhasználva, átgondolva **javasolt az egész terv újragondolása.**”

Had emeljem még ki a tervtanács elhangzott szavait Csernyus Lőrinc Ybl díjas építésznek, aki egyébiránt 2005 és 2010 között látta el Solymár főépítési feladatait:

„A helyszínre, ha kimegyünk, körbe hegyeket látunk, ez egy fantasztikus környezet. A gyerekek kimutatottan ebben a korban másolnak, nem tanítással tanulnak, hanem utánoznak. Az épület és annak terei visszahatnak a gyerekek fejlődésére.”

Ehhez kapcsolódóan szintén kiemelném Kaposvári Csaba, Főépítész úr szavait:

„A településkép egy fontos szempont, ami meghatározza az Önkormányzat énképét, hogy hogyan viszonyul a gyermekekhez, mennyire támogatja azt a lelkeséget, amit egy óvodás gyermek képes magába fogadni.”

Én magam is azt gondolom, hogy egy Önkormányzati beruházásnak példa értékűnek kell lennie szellemiségében, funkcionalitásában és nem utolsó sorban településkép formáló hatásában!

A tervtanács tagjai ekkor: Kaposvári Csaba Solymár akkor regnáló Főépítésze, Ács István a KÖZTI építész iroda vezető tervezője, Kovács Csaba Ybl, Pro Architectura és Prima Primissima díjas építész, a MOME építészeti intézet igazgatója, Csernyus Lőrinc Ybl díjas építész, Solymár korábbi főépítésze, és jómagam

A terv tehát nem kapott zöld utat a tervtanács részéről, határozott áttervezésre kérte fel a tervezőt.

Ez nem történt meg, helyette új Főépítész került kinevezésre, akinek a vezetésével a tervtanács ismét tárgyalta a kis mértékben (jellemzően inkább külső megjelenésében) átdolgozott tervet 2016. novemberében.

Itt már a tervtanácsi hangulat is abba az irányba tolódott, hogy a tervezett épületet valahogy át kell nyomni, hiszen az esetleges pályázathoz szükséges az építési engedély. És bár a tervtanácsi tagok részéről az előző tervhez hasonló vélemények hangzanak el, pl.: „Az előző változat óta nem sok minden változott” vagy „Az épület alaprajza ellentmondásos, zavaros” az összefoglaló vélemény elég engedékenyen tereli egy lezárhatóság irányába, apró változtatásokat javasolva.

A tervező ezen tervtanács során ismerteti, hogy a pályázati anyag már beadásra került, az összes engedélyezési terv is már elkészült, illetve jelzi, hogy a pályázat elbírálók jelezték, hogy már csak kevés, kis léptékű változtatást lehet a terven végrehajtani, azokat is csak indokolt esetben.

Mindezek tükrében tehát a tervtanács megtartása ezen a ponton már csak formalitás volt, érdemben az épület előnyösebbé tételében nem játszhatott szerepet.

Tehát kimondható, hogy végeredményében egy olyan óvoda került engedélyeztetésre amire a tervtanácsi grémium egyöntetűen azt mondta ki, hogy a tervezését előről kellene kezdeni!

Ezt kiegészítendő még fontos elmondanom, hogy az épület gépészetileg és energetikailag sem tekinthető korszerűen tervezettnek, fűtése teljes mértékben gázfűtéses, és bár a végső terv tartalmaz napelemeket, ezáltal a kötelezően szükséges megújuló energia hányadot biztosítani tudta (és még tudná vélhetőleg most is) ez messze elmarad a mai korszerű tervezéstől.

Ez tehát az előzmény és most had mutassak be pár olyan magyar vagy nemzetközi példát, ami talán segíthet a tervtanácsi vélemények könnyebb értésében és talán láttatja azt, hogy milyen lehetőséget hagyhat ki az Önkormányzat ha most az olcsóbb/egyszerűbb utat választja.

Itt szükséges még megjegyezni, hogy nyilván fájó a település költségvetésében, ha egy már meglévő, kifizetett terv helyett készülne új.

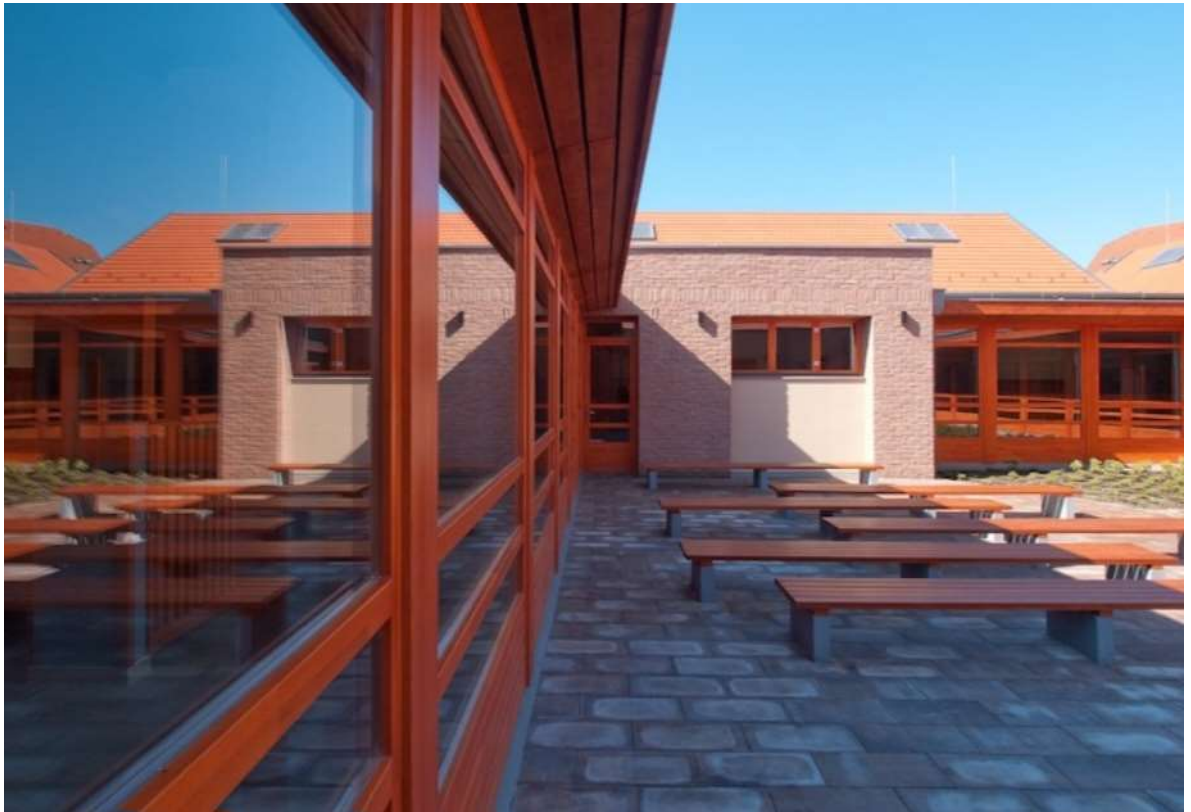
2016-ban ez a terv 400M Ft-os bekerülési költséggel számolt az óvoda építésére. Ez mára bizonyosan meghaladja a fél milliárd forintos bekerülési költséget. Nem ismerem a már elkészült és kifizetett terv tervezési díját, de a kamarai díjszámítás alapján ezen tervezési díj cc. az össz bekerülési költség kb. 3%-a, ami egy tételben kifizetve jelentős költség, de az egész beruházást tekintve, egy kedvezőbb végeredmény érdekében már mégsem annyira sok meglátásom szerint.

Példák szabadabb alaprajzi rend kialakítására, a központi tér fontosságára:



Példák a játékosabb, szabadabb belső terek kialakítására és a kint és bent kapcsolatára:







Példák a játékosabb, gyermeki világhoz közelebb eső formai világra:





Példák a településképbbe illeszkedésre és példamutatásra:





Bemutatott példáimat szándékosan különböző építészeti stílusokból válogattam, egyik sem egy az egyben feleltethető meg Solymáron a tárgyi telekre!

Felmerülő kérdéseitek esetén állok szíves rendelkezésekre.

Solymár, 2024. október 17.

Papp Dávid
Papp Dávid Béla
főépítész