

ÖRÖKSÉGVÉDELMI TERVDOKUMENTÁCIÓ

6720 Szeged, Oskola u. 13.-23. 3825/1 helyrajzi szám alatt lévő Társasház homlokzati párkányok javítása és az Oskola u. 23. számú lakóépület szárazkapu bejáró falvizesedés javítás örökségvédelmi tervdokumentációja.



Szeged, Oskola u. 13.- 23. Társasház

Építtető:

6720 Szeged, Oskola u. 13.- 23. Társasház
Szeged, Oskola u. 13.-23.

Építésztervezők:

Gyenizse János
okl. építésmérnök
6722 Szeged, Mikszáth K. u. 4.
É 06-0387

Bécsi János
építésmérnök
Szeged, ??????????????

Szeged, 2023. október hó.

TARTALOMJEGYZÉK

a

**6720 Szeged, Oskola u. 13.-23. 3825/1 helyrajzi szám alatt lévő Társasház homlokzati párkányok
javítása és az Oskola u. 23. számú lakóépület szárazkapu bejáró falvizesedés javítás
örökségvédelmi tervdokumentációhoz.**

1. Tartalomjegyzék
2. Címlap
3. Építész műszaki leírás
4. Műszaki tervek

Építész műszaki tervek:

Tervezett állapot:

É-01	Helyszínrajz	M= 1: 500
É-02	Homlokzatok	M= 1: 100
É-03	Eresz tagozat részletrajz	M= 1: 100
É-03	Eresz tagozat részletrajz	M= 1: 100
É-03	Eresz tagozat részletrajz	M= 1: 100
É-03	Eresz tagozat részletrajz	M= 1: 100
É-03	Eresz tagozat részletrajz	M= 1: 100
É-03	Eresz tagozat részletrajz	M= 1: 100
É-03	Eresz tagozat részletrajz	M= 1: 100

ALÁÍRÓLAP

a

**6720 Szeged, Oskola u. 13.-23. 3825/1 helyrajzi szám alatt lévő Társasház homlokzati párkányok
javítása és az Oskola u. 23. számú lakóépület szárazkapu bejáró falvizesedés javítás
örökségvédelmi tervdokumentációhoz.**

Építető:

6720 Szeged, Oskola u. 13.- 23. Társasház
Szeged, Oskola u. 13.-23.

Építésztervezők:

Gyenizse János
okl. építésmérnök
6722 Szeged, Mikszáth K. u. 4.
É 06-0387

Bécsi János
építésmérnök
Szeged, ????????

ÉPÍTÉSZ MŰSZAKI LEÍRÁS

a

**6720 Szeged, Oskola u. 13.-23. 3825/1 helyrajzi szám alatt lévő Társasház homlokzati párkányok
javítása és az Oskola u. 23. számú lakóépület szárazkapu bejáró falvizesedés javítás
örökségvédelmi tervdokumentációhoz.**

TARTALOMJEGYZÉK:

- Előzmények
- Tervezői megbízás
- Általános leírás, környezet, besorolás
- Az épületek meglévő eresztagezatainak szerkezeti bemutatása, a javítási mód leírása
- Az Oskola u. 23. számú épület szárazkapu bejáróban kialakult falnedvesedés leírása

1./ ELŐZMÉNYEK

A Szeged, Oskola u. 13. – 23. számú épületek Szeged Történelmi Belvárosában, a Palánkban találhatóak.

Az Oskola utca köti össze a Dóm teret a Belvárosi Híd Roosevelttéri felhajtójával.

Az utcában az épületek az 1800-as évek elején épültek zömében földszintes szolgáltatói funkciót ellátva.

A század végén a Nagy árvíz idején azonban már földszint és egy emelet magas üzlet és lakóépületként épültek újjá az akkori kor polgári igényei szerint.

Az épületek a korabeli építési technológiával, kiselemes építőelemek felhasználásával épültek meg, nyeregtetős tetőszerkezettel.

Az utca térfalait a '90-es években felújították. Ekkor kapták meg az épületek a ma is meglévő építészeti kialakításukat és a homlokzati színezést. Az eredeti színterveket Szögi László okl. építészmérnök, **színdinamikai szakmérnök készítette el 18????????-ban.**

A felújítás óta eltelt időszak alatt az épületek eresztagezatainak műszaki állapota jelentősen leromlott.

A **Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal** a **CS/D01/02177-5/2023.** ügyszámú határozatában kötelezi a **Szeged, Oskola u. 13.-23. Társasházat** az **Oskola u. 13., 15., 21., 23. épületek Oskola utcai és az Oskola u. 13. számú épület udvari homlokzati „ereszpárkányainak felújítására, hibáinak kijavítására, a hiányzó elemeik pótlására, valamint az Oskola u. 23. alatti épület szárazkapubejárat belső falainak felnedvesedett, károsodott vakolatának – szigetelési szakértő által javasolt – új vakolatra történő cseréjére és a falak a falak meglévő színével azonos újrafestésére”.**

2./ TERVEZŐI MEGBÍZÁS

A **Szeged, Oskola u. 13.-23. Társasház** nevében az **IKV Zrt.**, (6720 Szeged, Dáni u. 14-16., képviseli: Dr. Kiss Henriett jogügyi igazgató és Tóth Krisztina gazdasági igazgató), mint közös képviselő, mint

Megrendelő tervezési szerződést kötött az **ART**audio Építésztervező Kft.-vel a Társasház homlokzat felújítási munkáinak megtervezésére vonatkozóan 2023. 08. 14-n.

3./ ÁLTALÁNOS LEÍRÁS, KÖRNYEZET, BESOROLÁS

A területen a teljes közműellátottság kiépített.

A társasház teljes egészében közművesített területen helyezkedik el.

A tervezéssel érintett Oskola utca 13. – 23. számú épületek az utca Ny-i oldali oldali térfalát alkotják. Az Oskola utca nem régen történt rekonstrukciója során a közlekedés korszerűsítése a gyalogos és a kerékpáros forgalom javára, az autós forgalom rovására került átalakításra. Az utca a jelen kor igényeinek megfelelő esztétikus térburkolatot kapott.

3.1. Az építési telek általános adatai:

A helyszín:

Szeged, Oskola u. 13. – 23.

Helyrajzi szám

3825/1

Beépítettség:

nem változik

3.2. Az építési területre vonatkozó előírások:

Besorolás, övezet:

Vt- 161990[6]

Terület felhasználás:

Vt - település központ

Építészeti karakterjegy:

1 - belvárosi karakter

Beépítési mód:

6 - körülépített udvaros

Legkisebb kialakítható telekméret:

1 - 180 m²

Legnagyobb beépítettség:

9 - 80 %

Legkisebb zöldfelületi fedettség:

9 - 10%

Homlokzatmagasság:

0 – a.) 3-3 telekre kiterjedő utcaszakaszon belül meglévő legnagyobb homlokzatmagasság, de a közvetlen szomszédos épülethez képest az utcai homlokzatmagasság különbség +/- 3,0 m, védett épület esetében +/- 1,0 m lehet (ettől eltérni a településképi rendeletben foglaltak szerint lehet)
b.) 5-ös és 6-os karakter esetén az övezetben meglévő legnagyobb homlokzatmagasság.

[6]

[6] - XVIII. Fejezet

**TÖRTÉNETI BELVÁROSRA VONATKOZÓ
SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK**

91. §

(1)¹

(2) Udvarokra, kertekre vonatkozó sajátos előírások

- a) Amennyiben a szabályozási terv előírja valamely udvar korlátozott közhasználatának biztosítását, annak tárgyi feltételeit úgy kell meghatározni, hogy az időben is korlátozott közforgalom szüneteltetése idején az udvar az ott lakók kizárólagos használatú területe lehessen. Ennek megfelelően:
- aa) a nem közhasználatú időszakra a telek határai lezárhatóak legyenek;
- ab) az udvar felszíni kialakítása feleljen meg a kettős rendeltetésnek.

3.3. A meglévő lakóépületek általános adatai:

Az épület általános szintjeinek magassága:

Pince padlószint:	változó
Földszint padlómagasság:	változó
I. emelet padlószint magasság:	változó
II. emelet padlószint magasság:	változó
Padlás padlószint magasság:	változó

3.4. Az épület műemléki nyilvántartásában szereplő adatok:

Örökségi érték	védettség	törzsszám	azonosító	védés éve
• Lakóház	műemlék	2691	3484	1958
• Lakó-és üzletház	műemlék	9438	3485	1983
• Lakó-és üzletház	műemlék	9439	3486	1983
• Lakó-és üzletház	műemlék	9440	3488	1983
• Lakó-és üzletház	műemlék	9441	3490	1983
• Szeged belvárosa műemléki jelentőségű terület	műemléki jelentőségű terület	11286	11378	2006

A tervdokumentációban szereplő társasház eresztagozatainak felújítása, helyreállítása az épület alapadataiban, az ingatlan beépíttségében változást nem okoz! Az épület befoglaló mérete nem változik!

4./ AZ ÉPÜLETEK MEGLÉVŐ ERESZTAGOZATAINAK SZERKEZETI BEMUTATÁSA:

Az épületek eresztagozatainak szerkezeti kialakítása jellemzően zárt dobozos jellegű. Az eresztagozatokat a szarufákra felszerelt deszkázattal, felerősített nádszövettel, vakolt architektúrával, tagolva készítették el.

A Társasház egyes épületein kialakított eresztagozatok eltérőek.

A vakolt tagozatok az idők során a tető felől érkező nedvesség hatására, a korszerűtlen építési technológia miatt lefagytak, leomlottak.

Az egyes épületek eresztageozatai eltérő módon károsodtak.

A felújítási/helyreállítási munkák leírása során az egyes épületek külön kerülnek bemutatásra.

5./ AZ ÉPÜLETEK ERESZTAGOZATAINAK JAVÍTÁSA:

Az épületek eresztageozata megegyező szerkezeti kialakítással készült, ugyanis a deszkázott eresztageozatra felerősített nádszövetre került fel a vakolt architektúra.

5.1./ Az Oskola u. 13. számú épület utcai eresztageozatának bemutatása, a javítási mód leírása:

Az eresztageozat javítása/pótlása előtt a héjazat teljes vizsgálatára van szükség. A héjazat hibája miatt az eresztageozatot csapadékvíz áztatja át, melynek következtében a korabeli módon készített (faszerkezetre felhordott, nádszövet és vakolat) eresztageozat lefagyott és leomlott. Az eresztageozat a nagyfokú beázás miatt korhadt, szerkezetileg teljesen tönkrement.



1.kép



2.kép

Az épület teljes szélességében leomlott eresztageozat javításra szorul.



3.kép



4.kép



5.kép



A héjazat hibája miatt csapadékvíz lefolyás a homlokzaton.

6.kép



7.kép



8.kép



9.kép



10.kép



11.kép



12.kép

Az épület teljes utcai homlokzatán leomlott a hagyományos cementhabarcs vakolat.

Az eresztageozat javítási munkáinak leírása:

- az eresztageozat feletti héjazat felülvizsgálata, javítása a sérült cserepek cseréje, a cserepek újra rakása – 2,0 m széles sávban
- a függőereszcsatorna bontása – később visszaépítésre kerül
- a héjazat alatti alátét fólia felülvizsgálata, esetleges cseréje, pótlása (tervezői feltételezésem szerint nem készült, ezért az eresztageozat feletti min. 1,0 m-es sávban ki kell feszíteni a fóliát)
- a korhadt ereszdeszkázat bontása
- új ereszdeszkázat készítése (rovar- és gombamentesített anyagból) az eredetivel azonos tagozatok kialakításával
- 2 cm XPS lapok felragasztása, mechanikai rögzítése a deszkázatra – ez kiemelten fontos, nagy odafigyelést igénylő munkafolyamat!
- függőereszcsatorna tartó vasainak rozsdátlanítása, felületkezelése
- a ragasztó és háló rétegek elhelyezése
- a felületek síkba/síkra csiszolása
- simított nemesvakolat készítése az eredeti színminta alapján

5.2./ Az Oskola u. 13. számú épület udvari eresztageozatának bemutatása, a javítási mód leírása:

Az épületrész udvari homlokzatán lévő eresztageozatról teljes mértékben lehullott a vakolt ereszképzés. Az eresztageozat hasonló műszaki megoldással készült az utcafronti eresztageozathoz képest.

A javítási munkákat itt hasonló módon kell elvégezni, mint az utcafronti homlokzat eresztageozatnál. A homlokzati vakolathibákat javítani szükséges. Az eresztageozat alatti javított vakolati sávban színegyeztetés utáni teljes homlokzati szélességben a festést is pótolni szükséges.



13.kép



14.kép

Az épület teljes szélességében tönkrement az eresztageozat.



A szétfagyott, omlásveszélyes megmaradt vakolt felület az alsó síkon.

15.kép

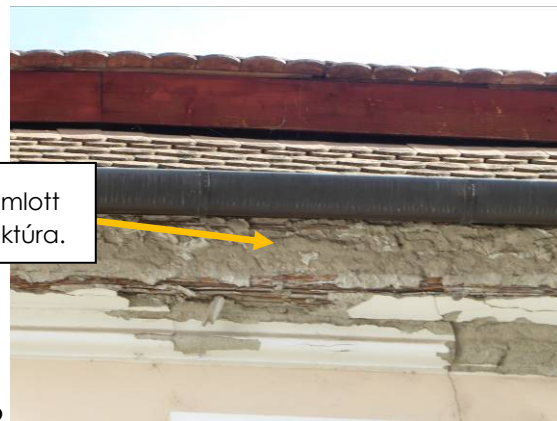


16.kép



A héjazat hibája miatt leázott homlokzati

17.kép



Szétfagyott, leomlott vakolati architektúra.

18.kép



19.kép

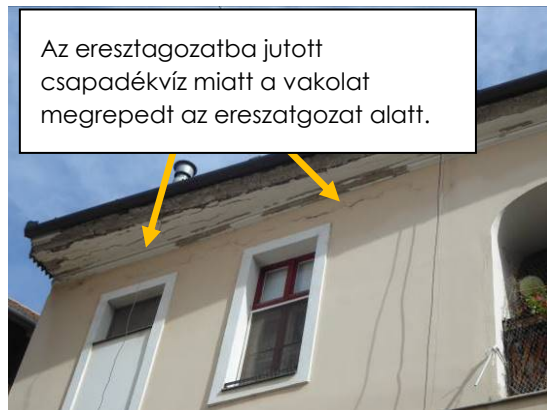


Szétfagyott, leomlott vakolat az eresztageozaton.

20.kép



21.kép



22.kép

Az eresztageozat javítási munkáinak leírása:

- a bal oldali párkányvégen megmaradt külső vakolati architektúra mintájának levétele után a megmaradt sérült vakolat leverése, a nádszövet bontása
- a függőereszcsatorna bontása – később visszaépítésre kerül
- a héjazat alatti alátét fólia felülvizsgálata, esetleges cseréje, pótlása (tervezői feltételezésem szerint nem készült, ezért az eresztageozat feletti min. 1,0 m-es sávban ki kell feszíteni a fóliát)
- az eresztageozat feletti héjazat felülvizsgálata, javítása a sérült cserepek cseréje, a cserepek újra rakása – 2,0 m széles sávban
- a korhadt ereszdeszkázat bontása
- a szarufavégek vizsgálata
- új ereszdeszkázat készítése (rovar- és gombamentesített anyagból) az eredetivel azonos tagozatok kialakításával
- függőereszcsatorna tartó vasainak rozsdátlanítása, felületkezelése
- 2 cm XPS lapok felragasztása, mechanikai rögzítése a deszkázatra
- a ragasztó és háló rétegek elhelyezése
- a felületek síkba/síkra csiszolása
- simított vékony vakolat készítése
- a felület festése az eredeti színminta alapján

5.3./ Az Oskola u. 15. számú épület utcai eresztageozatának bemutatása, a javítási mód leírása:

Az épület eresztageozata hiányos. A díszítő jelleggel kinyújtott álkonzolok közül néhány hiányzik. Hiányzik a vízszintes eresztageozat vakolatának egy része. A függőleges tagozatról hiányzik az összes vakolati architektúra, annak ellenére, hogy azt már javították – hálós alapfelület a nádszövet helyett.



23.kép



24.kép



25.kép

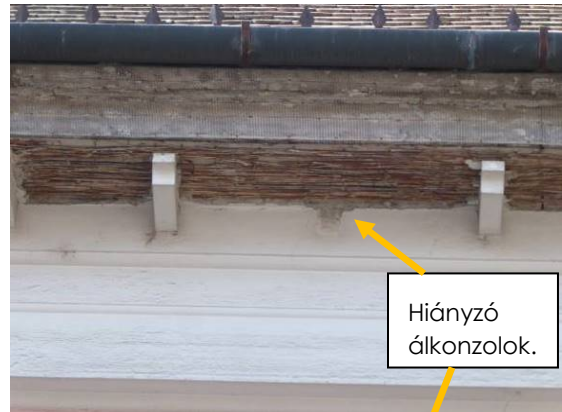


26.kép



26.kép

Leomlott vakolt architektúra.



27.kép



27.kép

Hiányzó álkonzolok, leomlott vakolat.



28.kép



29.kép

Az eresztég lezárása.



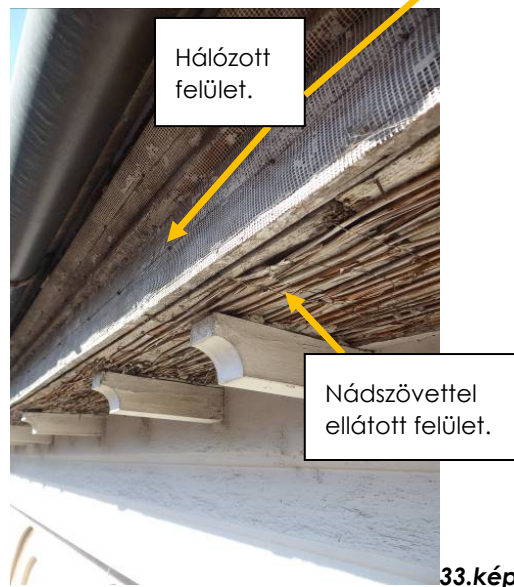
30.kép



31.kép



32.kép



33.kép

Az eresztagezat javítási munkáinak leírása:

- az eresztagezat feletti héjazat felülvizsgálata, javítása a sérült cserepek cseréje, a cserepek újra rakása – 2,0 m széles sávban
- a függőereszcsatorna bontása – később visszaépítésre kerül
- a héjazat alatti alátét fólia felülvizsgálata, esetleges cseréje, pótlása (tervezői feltételezésem szerint nem készült, ezért az eresztagezat feletti min. 1,0 m-es sávban ki kell feszíteni a fóliát)
- a korhadt ereszdeszkázat bontása
- a sarufavégek vizsgálata
- a korhadt álkonzolok felülvizsgálata, a korhadt elemek cseréje
- a hiányzó álkonzolok pótlása – festett fenyő szerkezet
- új ereszdeszkázat készítése (rovar- és gombamentesített anyagból) az eredetivel azonos tagozatok kialakításával
- függőereszcsatorna tartó vasainak rozsdátlanítása, felületkezelése

- 2 cm XPS lapok felragasztása, mechanikai rögzítése a deszkázatra
- a ragasztó és háló rétegek elhelyezése
- a felületek síkba/síkra csiszolása
- simított vékony vakolat készítése
- a felület festése az eredeti színminta alapján

5.4./ Az Oskola u. 17. számú épület utcai eresztageozatának bemutatása, a javítási mód leírása:

Az Oskola utcai társasház épületei közül a 17. számú épület ereszdeszkázata az egyik legjobb műszaki állapotú az épületsor pörkányai közül.

Az eresztageozaton nem készült vakolati réteg. Az eresztageozat deszkázatát lefestették.

Tervezői megjegyzés:

A **Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal** határozatában az **Oskola u. 17.** szám alatti épületrész eresztageozatának helyreállítását nem írja elő a hatóság.

Tervezői álláspontom szerint az épület eresztageozatának felülvizsgálatát azonban a többi épületrésznél elvégzendő átvizsgálás során ajánlatos itt is célszerű elvégezni!



34.kép



35.kép



36.kép



37.kép



38.kép



39.kép

Szerkezetiileg teljesen ép eresztageozat.

Az eresztageozat javítási munkáinak leírása:

- az eresztageozat feletti héjazat felülvizsgálata, javítása a sérült cserepek cseréje, a cserepek újra rakása – 2,0 m széles sávban
- a héjazat alatti alátét fólia felülvizsgálata, esetleges cseréje, pótlása (tervezői feltételezésem szerint nem készült, ezért az eresztageozat feletti min. 1,0 m-es sávban ki kell feszíteni a fóliát)
- a szarufavégek vizsgálata
- a meglévő/megmaradó faszerkezet gomba- és rovarmentesítő szerrel való lekezelése
- függőereszcsatorna tartó vasainak rozsdátlanítása, felületkezelése
- az ereszdeszkázat, csiszolása, alapozása
- az ereszdeszkázat felületkezelése, festése

5.4./ Az Oskola u. 19. számú épület utcai eresztageozatának bemutatása, a javítási mód leírása:

Az Oskola utcai társasház épületei közül a 19. számú épület ereszdeszkázata szintén jó műszaki állapotú.

Az eresztageozaton nem készült vakolati réteg. Az eresztageozat deszkázatát lefestették.

Tervezői megjegyzés:

A **Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal** határozatában az **Oskola u. 19.** szám alatti épületrész eresztageozatának helyreállítását nem írja elő a hatóság.

Tervezői álláspontom szerint az épület eresztageozatának felülvizsgálatát azonban a többi épületrésznél elvégzendő átvizsgálás során ajánlatos itt is célszerű elvégezni!



40.kép



41.kép



42.kép



43.kép

Külsőre jó műszaki állapotú ereszeszkázat és homlokzati vakolat.



44.kép



45.kép



46.kép



47.kép



48.kép

Az eresztageozat javítási munkáinak leírása:

- az eresztageozat feletti héjazat felülvizsgálata, javítása a sérült cserepek cseréje, a cserepek újra rakása – 2,0 m széles sávban
- a héjazat alatti alátét fólia felülvizsgálata, esetleges cseréje, pótlása (tervezői feltételezésem szerint nem készült, ezért az eresztageozat feletti min. 1,0 m-es sávban ki kell feszíteni a fóliát)
- a szarufavégek vizsgálata
- a meglévő/megmaradó faszerkezet gomba- és rovarmentesítő szerrel való lekezelése
- a függőereszcsatorna tartó vasainak rozsdátlanítása, felületkezelése
- az ereszdeszkázat, csiszolása, alapozása
- az ereszdeszkázat felületkezelése, festése

5.5./ Az Oskola u. 21. számú épület utcai eresztageozatának bemutatása, a javítási mód leírása:

A társasházi épületegyüttes egyik legdíszesebb eresztageozatán a deszkára felhordott vakolati architektúra az épület jobb oldali felén leomlott.

Az omlást a szerkezetbe jutó csapadékvíz áztató hatása okozta.



Az épület homlokzatának jobb oldalán lehullott vakolt eresztageozat.



51.kép



52.kép



53.kép



54.kép



55.kép

A megmaradt vakolt eresztageozat.



56.kép

Lehullott vakolat az eresztageozatról az épület jobb oldalán.

Az eresztageozat javítási munkáinak leírása:

- az eresztageozat feletti héjazat felülvizsgálata, javítása a sérült cserepek cseréje, a cserepek újra rakása – 2,0 m széles sávban
- a bal oldalon a megmaradt vakolt eresztageozat mintázatáról a leverés előtt méreteket és mintát kell venni
- a függőereszcsatorna bontása – később visszaépítésre kerül
- a héjazat alatti alátét fólia felülvizsgálata, esetleges cseréje, pótlása (tervezői feltételezésem szerint nem készült, ezért az eresztageozat feletti min. 1,0 m-es sávban ki kell feszíteni a fóliát)
- a korhadt ereszdeszkázat bontása
- a szarufavégek vizsgálata
- új ereszdeszkázat készítése (rovar- és gombamentesített anyagból) az eredetivel azonos tagozatok kialakításával
- függőereszcsatorna tartó vasainak rozsdátlanítása, felületkezelése
- 2 cm XPS lapok felragasztása, mechanikai rögzítése a deszkázatra
- a ragasztó és háló rétegek elhelyezése

- a felületek síkba/síkra csiszolása
- simított vékony vakolat készítése
- a felület festése az eredeti színminta alapján

5.6./ Az Oskola u. 23. számú épület utcai eresztagezatának bemutatása, a javítási mód leírása:

Az épület eresztagezatán a tetőről bejutó csapadékvíz okozott károsodást, festék omlást.



57.kép



58.kép

Az épület eresztagezatán látható beázási nyomok.



59.kép

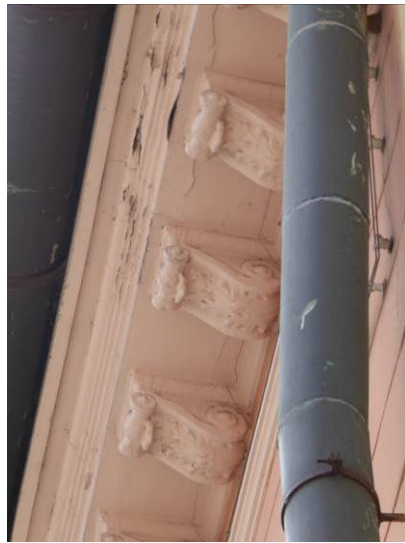


60.kép

Beázás miatt keletkezett beázási nyomok helyén a festékrétegek leperregtek.



61.kép



62.kép

Az eresztageozat javítási munkáinak leírása:

- az eresztageozat feletti héjazat felülvizsgálata, javítása a sérült cserepek cseréje, a cserepek újra rakása – 2,0 m széles sávban
- az eresztageozat szerkezeti, stabilitási (mechanikai!) felülvizsgálata szükséges az eresztageozat egész hosszában, ezen vizsgálat után határozhatók meg részletesen az eresztageozaton elvégzendő munkák módja, mennyisége
- az ereszkonzolok mechanikai felülvizsgálatát el kell végezni
- a héjazat alatti alátét fólia felülvizsgálata, esetleges cseréje, pótlása (tervezői feltételezésem szerint nem készült, ezért az eresztageozat feletti min. 1,0 m-es sávban ki kell feszíteni a fóliát)
- a szarufavégek vizsgálata
- függőereszcsatorna tartó vasainak rozsdátlanítása, felületkezelése

Összegezve:

A Társasház eresztageozatainak javítási munkái előtt a beázási helyek (héjazat, alátétfólia, szarufavégek, cserépléc, stb.) javítása szükséges.

A sérült/leomlott vakolt eresztageozatok felületének javítása a meglévő vakolati és nádréteg lebontása szükséges.

Az eresztageozatot képező/tartó deszkázatot felül kell vizsgálni a gombásodás és a rovarkártevők felmérésével.

A deszkázat részbeni pótlása szükséges, vagy teljes mértékű cseréje szükséges a feltárás és a faanyag vizsgálata után.

A deszkázatra XPS hőszigetelő lemezt kell felerősíteni – nagyon fontos a teljes felületű ragasztás, valamint a megfelelő mechanikai rögzítés kialakítása! – majd a felület ragasztóval való ellátása után a szakszerű hálót a ragasztóba kell ágyazni.

A felületek síkba csiszolását a végleges vékonyvakolati réteg, valamint a tagozatok kialakítása előtt el kell végezni.

Az eresztagezatok színképzése megegyezik az eredeti színdinamikai tervekben feltüntetett színekkel! Az eresztagezaton a kikevert színnel az eresztagezaton mintafelületeket kell kialakítani. A megfelelő és végleges szín kikeverésével kapcsolatosan az örökségvédelmi hatóságot be kell vonni a véglegesítés előtt (Petvai Ferenc).

.....
Gyenize János

okl.építészmérnök

É 06-0387

6722 Szeged, Mikszáth K. u. 4.