

14

Szentesi Közös Önkormányzati Hivatal
Műszaki Iroda

✉ 6600 Szentes, Kossuth tér 6.

☎ 63/510-300

Ikt.sz.: U- /2016.
Ea.: Báyer Károly
Tárgy: Szentes Város Önkormányzata tulajdonában és fenntartásában lévő művelődési intézmények állapotfelmérése
Melléklet: 7 művelődési intézményépület részletes állapotfelmérése

Szentes Város Önkormányzata
Képviselő-testülete

Szentes

Tisztelt Képviselő-testület!

Szentes Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 2016. május havi képviselőtestületi ülésen tárgyalta az önkormányzat tulajdonában lévő középiskolák állapotfelméréséről készült előterjesztést. A 138/2016.(V.26.) számú határozatának 4.) pontjában felkérte a Műszaki Irodát az Önkormányzat tulajdonában és fenntartásában lévő óvodák, orvosi rendelők és addig még fel nem mért intézmények műszaki állapotának felmérésére.

A Műszaki Iroda előzetesen már elvégezte és a képviselőtestület elé terjesztette az alap,- és középfokú oktatási intézmények, az azokhoz tartozó sportudvarok és tornatermek, valamint a Szentesi Családsegítő Központ kezelésébe adott Diákpince és Magyartési Tábort épületének, továbbá az orvosi rendelők épületeinek állapotfelmérését.

Jelen előterjesztés épületenként csoportosítva, összefoglalóan tartalmazza az önkormányzati tulajdonú és fenntartású művelődési intézmények állapotjellemezőit. Az épületek műszaki állapotának részletes ismertetését a mellékletek tartalmazzák.

1. Városi Könyvtár Épülete

Szentes, Kossuth Lajos u. 33-35.

A Városi Könyvtárat a megüresedett Zsinagóga épületében 1997-98-ban alakították ki az épület belső átalakításával, mellyel egyidejűleg felújították a homlokzatát és újjáépítették a tetőszerkezetét.

Az eltelt időszakban végzett jelentősebb felújítások:

Eddig nem történtek, de ez évben elkészül

-Az oszlopfők kerámiadísztésének helyreállítása

-A főbejárati külső lépcső burkolatának tervezett helyreállítása

Szükséges jelentősebb felújítások:

-Cserépfedés és tetőbádogozások hibajavító felújítása (beázási helyeken tetőszerkezeti faanyagok gombásodás elleni kezelésével, átnedvesedett hőszigetelés cseréjével)

-Homlokzatvakolatok, díszítőtagozatok és falbádogozások hibajavító felújítása (minden párkányra párkányfedés szerelésével, lábazonokon átszellőző-vízszűrő vakolat készítésével)

- Kerékpártároló feletti lapos-tető vízszigetelésének hibajavító felújítása
- Főbejárati elő-lépcső átépítése a bejárat tényleges akadálymentessé tétele érdekében
- Faltőjárda megemelése, épület körüli terep lejtésviszonyainak rendezése
- Homlokzati nyílászárók cseréje (fokozott légzáró tömítéssel és hőszigetelő üvegezéssel, speciális működtető szerelvényezéssel ellátott, egyedi gyártású faszerkezetű nyílászárókkal)
- Belső vakolatok hibajavító felújítása (felnedvesedő felületeken átszellőző-vízvezető vakolat készítésével)
- Hidegpadló burkolatok hibajavító felújítása (dilatációk környezetében új dilatációs elemek beépítésével)
- Szőnyegpadló burkolatok cseréje
- Földszinti WC blokk víz,- szennyvíz vezetékhalozatának hibafeltárása, hibajavító jellegű felújítása
- Vízgépészeti szaniterek hibajavító jellegű cseréje, hiányzó higiéniai piperetárgyak pótlása
- WC blokkok központi (vagy helyi) használati meleg víz ellátó rendszerének kialakítása
- Mozgáskorlátozott WC komplett szabványosítása
- Radiátorokkal szerelt fűtési hálózat hibafeltárása, hibajavító jellegű felújítása
- Csapadékvíz elvezető hálózat faltő melletti egyedi tisztítóaknáit helyett típus tisztítóidomok beépítése

2. Szentés Városi Gyermekkönyvtár

Szentés, Petőfi u. 1.

A Gyermekkönyvtárat 1998-ban költöztették az 1929-ben épült Szentési Takarékpénztár székházának földszinti épületrészébe.

Az eltelt időszakban végzett jelentősebb felújítások:

- Udvari épületszárny csapadékvíz elleni szigetelésének és bádogos szerkezeteinek felújítása
- Világítótestek „Szemünk fénye” program keretében történt cseréje

Szükséges jelentősebb felújítások:

- Homlokzatkakolatok és falbádogozások hibajavító felújítása
- Homlokzati nyílászárók cseréje (fokozott légzáró tömítéssel és hőszigetelő üvegezéssel, speciális működtető szerelvényezéssel ellátott, egyedi gyártású faszerkezetű nyílászárókkal)
- Udvari épületszárny épülethatároló szerkezeteinek (homlokzatok és lapos-tető) utólagos őszigetelése
- Pincszinten szellőző vakolat készítése gépi szellőzőrendszer kialakításával, párakivezetés és frisslevegő ellátás céljából
- Pincszinti szennyvízvezetékek hibajavító jellegű felújítása
- Belső vakolatok hibajavító felújítása
- Könyvtárterem podeszt-szerkezetű padozata faanyagának állapotvizsgálata, szükség esetén gombamentesítő kezelése
- Szabványos WC blokk kialakítása a tényleges gyermeklétszámnak megfelelően, elkülönítve, külön személyzeti WC-vel, takarítóeszköz tárolóval, használati meleg vízellátó berendezéssel

- Radiátoros fűtési rendszer korszerűsítése radiátorokra szerelt vandál-biztos szabályozószelvényekkel
- Akadály-mentesítés (bejárat, WC, dobogósan kialakított könyvtárterem)

3. Művelődési és Ifjúsági Ház

Szentes, Tóth József u. 10-14.

Az 1980-ban elkészült épület a város központjában, a Kurca keleti partján áll.

Az elmúlt másfél évtizedben végzett jelentősebb felújítások:

- Homlokzati mellvédfalak kőburkolatainak tisztítása, hiányosságainak pótlása
- Főbejárati külső elő-lépcsőre műköburkolat készítése
- Járható teraszok csapadékvíz elleni szigetelésének felújítása és új burkolatok készítése, lapos-tetők csapadékvíz elleni szigetelése (részben)
- Szabadtéri színpad mögött húzódó víz-nyomó gerincvezeték kiváltása
- Földszinti közösségi WC-blokk generál felújítása,- átépítése
- Gázüzemű központi használati meleg víz ellátó rendszer kiváltása elektromos bojlerrel
- Közösségi WC-blokkok szennyvíz alapvezetékének cseréje
- Világítási lámpatestek korszerűsítése a „Szemünk-fénye” program keretében
- Napelemes rendszer telepítése a villamos energia felhasználás csökkentésére

Szükséges jelentősebb felújítások:

- Földszinti terasz csapadékvíz elleni szigetelésének felújítása és új burkolat készítése,
- Épület körüli járda, tereplépcsők, gépjárműparkoló és szabadtéri színpad térburkolatainak felújítása
- Homlokzati nyílászárók cseréje (fokozott légzáró tömítéssel és hőszigetelő üvegezéssel, speciális működtető szerelvényezéssel ellátott, egyedi gyártású korszerű, fém, vagy műanyag nyílászárókkal)
- Lapos-tetők utólagos hőszigetelése csapadékvíz elleni szigeteléssel
- Homlokzatok átszellőztetett, kéregburkolatos utólagos hőszigetelése
- Belső nyílászárók cseréje
- Korszerűtlen belső padló, -és falburkolatok cseréje
- Gáz központi fűtési rendszer átállítása távfűtésre, szekunderoldali hálózat korszerűsítése
- Víz,- szennyvízhálózat felújítása, meleg víz ellátó rendszer korszerűsítése
- WC blokkok és tusolók újjáépítése
- Komplex akadálymentesítés kiépítése külső korlátlifttel, belső felvonóval, mozgáskorlátozott WC blokkal, infokommunikációs berendezésekkel és jelölésekkel, kijelölt parkolóval

4. Móricz Zsigmond Művelődési Ház

Szentes, Ady Endre u. 36.

A Szentesi Ipartestület egykori székházából kialakított művelődési ház épületegyüttese öt jól elkülöníthető épületrészből áll, öt ütemben épült, közben párszor átalakították. Legrégibbi épületrésze 1886 előtt készült.

Az elmúlt másfél évtizedben végzett jelentősebb felújítások:

- A 2-es klubterem és az „Ismeretterjesztő” terem padozatának rekonstrukciója
- A vizesblokk komplett átépítése, korszerűsítése, mozgáskorlátozott Wc és rámpa kialakítása
- Udvari csapadékvíz elvezető hálózat kiépítése
- Az épület délkeleti sarkának szerkezeti szétnyílását okozó csapadékvíz elvezetési problémák elhárítása
- A legrosszabb állapotú világítási armatúrák lecserélése bontásból származó korszerűbb típusúra
- A színpad feletti mennyezet rekonstrukciója

Szükséges jelentősebb felújítások:

- Cserépfedés és tetőbádogozások teljes felújítása (beázási helyeken tető,- és födémszerkezeti faanyagok gombásodás elleni kezelésével)
- Alapozás megerősítése a DK-i épületsarok környezetében, a volt szolgálati lakásnál és az aula pilléreinél
- Homlokzatvakolatok és belső vakolatok hibajavító felújítása (felnedvesedő felületeken átszellőző-víztaasztító vakolat készítésével, leázási felületeken faanyagkezelést követő új stukatúrnázással)
- Összes nem újonnan készült és nem ragasztott hidegpadró, vagy parkettaburkolat újrakészítése szigeteléssel ellátott padozatrekonstrukciót követően (Konyhahelyiség hidegburkolattal látandó el)
- Udvari térburkolat helyreállítása a már kiépített csapadékvíz hálózat víznyelőinek függvényében kialakítandó lejtésviszonyokkal
- Utcai lefolyócsatornák városi csapadékvíz elvezető hálózatba kötése
- Homlokzati nyílászárók cseréje (fokozott légzáró tömítéssel és hőszigetelő üvegezéssel, speciális működtető szerelvényezéssel ellátott, egyedi gyártású korszerű, fa, vagy műanyag nyílászárókkal)
- Épülethatároló szerkezetek (falak, födémek, padlók utólagos hőszigetelése
- Kémények újrafalazása és bélelése (amennyiben a konvektoros fűtési rendszer szolgáltatja a fűtést)
- Jelenleginél gazdaságosabban üzemeltethető központi fűtési rendszer kialakítása

5. Megyeháza Konferencia és Kulturális Központ Szentés, Kossuth tér 1.

Az 1881-1883-ban épült volt Megyeháza épülete 2000-től teljesen megüresedett, majd a 2007-ben megvalósult teljes körű felújítás, a műemlék-épületi rekonstrukció által elnyerte mai hármás funkcióját, az épületben a Városi Levéltár, a Koszta József Múzeum valamint a Konferencia és Kulturális Központ kapott helyet.

Az elmúlt évtizedben végzett jelentősebb munkák:

- A fémlemez tetőfedés viharkár utáni helyreállítása
- A fekvő ereszcsonatornák dilataációs hibáinak helyreállítása
- Az udvaroldali függő eresz- és lefolyócsatornák áthelyezése
- A múzeumi oktatóteremben gipszkarton álmennyezet készítése
- A főpárkányt díszítő konzolelemek után-gyártása és rögzítése
- A homlokzatsdíszítő levált kváder elemek rekonstruálása
- Lábazatvakolat felületképzésének felújítása

Szükséges jelentősebb felújítások:

- Teherlift környezetében behatoló csapadékvíz eltávolítására szivózsomp kialakítása, búvárszivattyú telepítésével
- A gyenge anyagból készült, nem kellően dilatált fekvő ereszcatornák a meghibásodásuk függvényében a továbbiakban is folyamatos javítást igényelnek, vagy strapabíróbb anyagra cserélendők
- A csak részlegesen, kisebb-nagyobb foltokban javított 130 éves vakolatok és díszítőtagozatok tüzetes átvizsgálása, a laza, porladó, vagy letáskásodott felületek teljes vakolatvastagságot érintő javítása, a leváló díszítőtagozatok lefejtése, újravakolása
- A pincefalak talajnedvesség elleni védelmének hiánya miatt szükséges speciális szigetelő-falszáritó vakolat felhordása és az ezzel együtt járó gépi szellőztető rendszer kiépítése

6. Fridrich Fényírda

Szentes, Rózsa Gábor tér.

Az 1905-ben épült, majd 1997-ben teljesen újra épített műterem - országosan egyedül álló ipartörténeti emlékhely - a városközpontban, a Rózsa Gábor téren áll.

Az elmúlt hónapokban, a szomszédos ingatlan elbontása kapcsán végzett felújítások:

- A szabaddá vált homlokzat nyers téglafelületét levakolták
- A lezáratlan tetőcsatlakozást leszegték
- A régebben keletkezett és újabb falrepedéseket kitömítették
- Az elbontott közművezetékek helyett újakat létesítettek
- A fél-nyeregterőről összegyűlő csapadékvizet felszín alatti csapadécsatornába vezették
- Az épület köré védőjárda készült tereprendezéssel
- Leszínezik a homlokzatokat, felújítják a deszkapárkányok,- nyílászárók mázolását

Szükséges jelentősebb felújítások:

- Célszerű a keletkezett falrepedések okán bizonytalannak vélhető alapozás, koszorúszerkezet, áthidalók és tetőszerkezet feltárása és szerkezeti hiányosság esetén a szükséges javítások elvégzése.

7. Művészetek Háza (Gólyás-ház)

Szentes, Petőfi Sándor u. 4.

A város központjában, a Petőfi Szálló közvetlen szomszédságában elhelyezkedő, eredetileg lakóépület építése az 1840-es évek elejére tehető. 1985-ben megüresedett, de 2006-ban közösségi funkciók céljára felújították.

2015-ben elvégzett jelentősebb felújítások:

- A visszabontott tornácoszlopokra betonfejezeteket illesztettek
- A fagerendázatot acélszelvényekkel megerősítették és vonóvasakkal a tornácelsőhöz rögzítették
- A párkányzatos térdfalat helyreállították.

Szükséges jelentősebb felújítások:

Mivel repedések mutatkoznak az utcafronti homlokzat vakolatán, az ablakok parapet,- és szemöldök részein, a tűzfalak alsó szakaszain, és az épületbelsőben az egyes falsarkokon és holkerekben, valamint a kapualj előregedett fagerendázata is megereszkedett, az alábbi munkák elvégzésére lesz szükség:

- A falak pántolása és vonóvasazása
- A sárgerendák rögzítése és a szabadtüzfal alsó szakaszainak újrafalazása
- A kapualj fagerendázatának megerősítése, vagy cseréje

8. Tokácsli Galéria

Szentes, Kossuth tér 5.

A Galéria a városközpontban, a Fehér-ház lepény-épületrészének emeletén, az új csigalépcső felől helyezkedik el.

A „Szentes Városközpont Rehabilitációs Programja” keretében, annak kulturális-közművelődési célokat szolgáló elemekén 2013-ban felújított városi Galéria építészeti,- épületgépészeti,- és épületvillamossági tekintetben egyaránt hibátlan műszaki állapotban van, a garanciális bejárások alapján hibajavítási igény nem merült fel. Megfelelő és rendszeres karbantartás esetén újabb felújítására hosszabb ideig nem kell sort keríteni.

A fentiek miatt a Galériáról külön részletes műszaki melléklet nem készült.

...../2016. (X. 27.)

Tárgy: Szentes Város Önkormányzata tulajdonában és fenntartásában lévő művelődési intézmények állapotfelmérése

HATÁROZATI JAVASLAT

Szentes Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és elfogadásra javasolja az Önkormányzat tulajdonában és fenntartásában lévő művelődési intézmények állapotfelmérése tárgyában tett előterjesztést és az alábbi határozatot hozta:

- 1./ Felkéri a Műszaki Irodát, hogy a 2017. évi költségvetés előkészítésekor legyen figyelemmel az egyes művelődési intézmények közvetlen állagromlását előidéző meghibásodások elhárítási munkái költségelőirányzatainak betervezésére.

Felelős: SZKÖH Műszaki Iroda

Határidő: 2016. december 30.

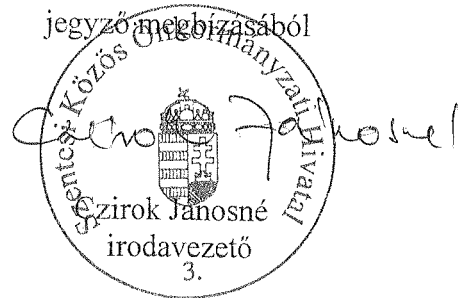
- 2./ Felkéri az SZVSZ Kft. Városfejlesztési Csoportját, hogy a megjelenő pályázati kiírások esetén vegye figyelembe a művelődési intézmények felújítási szükségességét, a pályázati dokumentációk készítettésénél legyenek figyelemmel az állapotfelmérésben feltárt műszaki hibák és hiányosságok megoldására.

Felelős: SZVSZ Kft. Városfejlesztési Csoport
Határidő: folyamatos

A határozatról értesítést kap:
Szentés Város Polgármestere
Szentési Közös Önkormányzati Hivatal Műszaki Iroda
SZVSZ Kft. Szentés, Vásárhelyi út 12.

Szentés, 2016. október 17.

Dr. Sztantics Csaba
jegyző megbízásából



Szentes Város Önkormányzata Műszaki Iroda

Állapotfelmérés

Városi Könyvtár Épülete

Szentes, Kossuth Lajos u. 33-35.

Az épület általános ismertetése

Rövid történeti visszatekintés

Az újjáépítés koncepciója

Az épület homlokzat-felújítási, tető-újjáépítési és belső átalakítási munkáit Terney László helyi építész és munkatársai tervei alapján a szegedi székhelyű Muréna-H generálkivitelező Kft. végezte 1997-98-ban, helyi vállalkozók bevonásával. Egy századfordulós igényeket kielégítő Könyvtár létrehozása volt a kitűzött cél mellett, hogy megőrizzék, helyreállítsák a Knábe Ignác budai építőmester tervei alapján 1868-72 között épült, de a II. világháború óta rendkívül leamortizálódott és megüresedett Zsinagóga eredendően romantikus, karakteres homlokzati stílusjegyeit.

A szerkezet újjáépítése és az új alaprajzi elrendezés

Az eredendően egy-légterés főépülettömböt határoló magasba nyúló homlokzati téglafalak közé egy önhordó, többszintes vasbeton pillér -és földémvázat készítettek, ez által alakítva ki az alagsori, magaspöldszinti, emeleti, és a tetőtérbe metsző galériaszintet. Az alagsorban, a határoló falak mentén körbefutó szerelőfolyosó ölelésében egy könyvraktárt és a távhőfogadó gépészeti központot alakítottak ki. A magaspöldszinti, emeleti, és a galériaszintek központi részeit természetesen a könyvtártermek foglalják el, a személyfelvonót körülölelő lépcsőház mögötti térben, mindhárom szint keleti homlokzatfelőli oldalán irodák, foglalkoztatók és a személyzeti kiszolgáló helyiségek sorakoznak. Az acélmerevítéses faszerkezetű tető galéria feletti része szintén egy könyvraktárként kialakított padlástertet fed, valamint a szellőzőgépházak is itt nyertek elhelyezést. Az egykori főbejárati épületrész változatlanul hagyott fal - és földémszerkezetei önálló földszinti és félemeleti egységet alkotnak. Az egykori nyitott előcsarnok helyén olvasóterem, felette hangos-könyvtár, az ügyfelek részére mindkét szinten wc blokk, a kis tetőtérben pedig egy kiállító terem található. A főépülettömb északi oldalán teljesen új, ezáltal kissé elütő épületelemként került megépítésre a könyvtár díszlépcsős, akadálymentesített főbejárata, alatta részben mesterséges domb, részben tetőterasz alá rejtett kerékpártárolóval.

A homlokzat helyreállítása

A homlokzati nyílások méreteit megtartották, a díszítő tagozatok többségét helyreállították. Az új nyílászárók homlokzati megjelenésükben az eredetiek alakzatát stilizálják, a festett homlokzatszínezés halványbarnás árnyalatai szolid hangsúllyal emelik ki a tagozatokat. Nemes gesztussal, a főépülettömb és az egykori főbejárati épületrész szegletében zsidó emlékkertet alakítottak ki, melyet az eredeti kerítés megmaradt kovácsoltvas elemeivel határoltak.

Az épület belső kialakítása

A közakarát szerint megvalósult új funkció eleve kizárta az eredendően egy-légterés, oszlopokkal alátámasztott galériás épületbelső visszaállításának lehetőségét, azonban a felsőszinti galéria kialakításával és az oszlopfőkkel díszített emeletközi oszlopsorokkal mégis sikerült némileg visszalopni a múltat. Átgondolt egységet alkot a szintenként összeálló tónusú kőporcelán padlóburkolat és az oszlopok égetett-mázás kerámiából készült díszítő fejezete a

falak és mennyezetek pasztellszínű felületképzésével, melyek helyhez illő hangulatát a belső osztópárkányok mögötti rejtett világítás hivatott hangsúlyozni. Külön említést érdemel, hogy a közös használatú terekben diszkréten padlófűtést alkalmaztak, ügyelve a közép-sötét tónusú egyedi bútorzat által teremtett irodalmi elmélyülés zavartalan kényelmére. A kiszolgáló helyiségek megjelenése visszafogottabb ugyan, de kialakításuk korántsem igénytelen. Az épület kiszolgáló gépészeti és villamosági egységeinek kialakítotttsága áttekinthető, a technikai felszereltség a mindenkori igényeknek való megfelelés kritériumait kielégítve fejleszthető.

Az anyaghasználat és kivitelezés

A közel húsz évvel ezelőtti felújítás az akkor általánosan ismert és használatos rendszertechnológiák és építési anyagok felhasználásával történt, a megvalósítás a felújításban résztvevők szakismeretét és szakmai lelkiismeretességét, valamint a felújításra szánt anyagi forrás által behatárolt lehetőségeket tükrözte.

A fenntartás

A Zsinagógából lett Könyvtár az erényeivel és a hibáival együtt elkészült, többségében kívülről tetszést aratott és azóta üzemel. Tény azonban, hogy az épületre az elmúlt közel két évtizedben a legszükségesebb hibajavítási-karbantartási feladatokon kívül valójában nem költöttek - esetenként még azokra sem - és lassacskán minden beépített szerkezet túljutott a kötelező alkalmassági idején.

Az épület műszaki állapota

Az épületszerkezeti elemek

Alapozás

Az eredeti falszerkezetek alatti falazott téglaszerkezetű és az új pillérváz-szerkezetek alatti vasbeton szerkezetű alapozás jó állapotban van, az altalaj konszolidálódott, épületmozgásra utaló jelek nem mutatkoznak.

Eredeti falszerkezet

Az eredeti falszerkezet szigetetlen. Sem talajnedvesség elleni, sem üzemi víz elleni, sem hőtechnikai, sem páratechnikai szigeteléssel nem rendelkezik. Az alagsorban a szerelőfolyosó vakolatlan és a hő-központ vakolt falszerkezete kisebb-nagyobb mértékben átnedvesedett. Az általános átnedvesedés okaként az épület felé lejtő zöldterületi terepviszonyok és a mára már többségében terepszint alá került faltó-járda jelölhető meg. A lokális átnedvesedések okaiként a főbejárat melletti lapos-tetős terasz vízszigetelésének meghibásodása, az alapincézetlen épületrészek magas-padozata alatti feltöltésének átnedvesedése, a földszinti ügyfél-wc valamely vezetékének vélhető meghibásodása, az esőcsatorna lefolyók faltó-melletti tisztítóaknáiban felgyülemelő és azokból átszivárgó csapadékvíz jelölhető meg. A lapos-tetős terasz vízszigetelésének meghibásodása és a földszinti ügyfél-wc valamely vezetékének vélhető meghibásodása miatti lokális átnedvesedés már az északi homlokzat földszinti falszakaszán is megmutatkozik. A falak felületi átnedvesedése jellemző az északi homlokzat földszinti ablaksorának ferde parapetjeire, azok környezetére és a lábazatra, mivel az alapvetően árnyékos homlokzat normál vakolatán átszivárgó nedvesség nem képes elpárologni olyan mértékben, mint ahogy a csapadékvíz általi nedvesség utánpótlás intenzitása azt szükségessé tenné. Erős faltó-átnedvesedés jelei mutatkoznak az épületen belül, az Olvasóterem Wc-csoport felőli karéjos pillér lábazatán, valamint a lépcső ugyanezen oldali faltó-lábazatán, melynek okaként szintén a földszinti ügyfél-wc valamely vezetékének vélhető meghibásodása jelölhető meg. A délnyugati épületsarok közelében, az emeleti szinten, a déli épületfalán látható vékony ferdeirányú repedés a falsarok enyhe elmozdulására, kezdeti szétnyílására utalhat. A kis tetőtérben található kiállító terem baloldali térdfal-koszorúja alatt

végigfutó vékony repedés az alacsonyhajlású kistető terpesztéséből adódó enyhe koszorú-elmozdulásra utal.

Új pillér - és fődémváz, valamint egyéb vasbeton,- és válaszfalszerkezetek

Problémamentesek.

Tetőszerkezet

Szerkezetileg problémamentes, azonban a galériaszinti könyvtárterem délnyugati részén és a kiállító terem jobb-belső falsarka, valamint körablaka környezetében huzamosabb ideje tapasztalt tetőbeázás következtében a szarufák közti hőszigetelés és a belsőoldali gipszkarton burkolat általi befojtottság miatt fennáll a szaruzat faanyag-károsodásának veszélye.

Az építész szakipari szerkezetek

Belső vakolatok és felületképzések

Az eredeti falszerkezetek talajnedvesség elleni szigeteteletlenségéből adódóan a hő-központ vakolata helyenként mállik. A földszinti ügyfél-wc valamely vezetékének vélhető meghibásodása miatt az Olvasóterem Wc-csoport felőli karéjos pillér lábazatáról teljesen, a lépcső ugyanezen oldali faltő-lábazatáról foltszerűen lemállott a vakolat, a Wc-csoportban a csempeburkolat síkja fölé felhúzódó víz miatt szintén foltszerűen mállik a vakolat. A földszinti személyzeti kiszolgáló-helyiségek folyosómennyezetének simítóvakolata foltszerűen letáskásodott és kis felületen lehullott. A galériaszinti könyvtárterem délnyugati részén és a kiállító terem jobb-belső falsarka valamint körablaka környezetében huzamosabb ideje tapasztalt tetőbeázás következtében a vakolat átnedvesedett, a felületképzés felhólyagosodott és elszíneződött. A délnyugati emeleti épületsarok enyhe szétnyílása valamint a kiállító terem baloldali térdfal-koszorújának enyhe elmozdulása miatt a vakolaton vonalmenti vékony repedezés mutatkozik.

Homlokzatvakolat és felületképzések

Az épület felé lejtő zöldterületi terepviszonyok és a terepszint alá került faltő-járda miatt a lábazatvakolat felnedvesedett, az épület árnyékos északi és keleti oldalán hullani kezdett a lábazati simítóvakolat és felhólyagosodott a felületképzés. A lapos-tetős terasz vízszigetelésének meghibásodása és a földszinti ügyfél-wc valamely vezetékének vélhető meghibásodása miatti lokális falátmedvesedés az északi homlokzat földszinti falszakaszán a vakolat és a felületképzés foltszerű leválását okozta. Az északi homlokzat földszinti ablaksorának ferde parapetjein és azok környezetében beszívódott, megfelelő intenzitással elpárologni nem képes nedvesség hatására a vakolat és a felületképzés összeroppedezett, fagykárossá vált és átalgásodott. A tagozatokkal gazdagon díszített nyugati főhomlokzat osztópárkányai és a saroktornyok főpárkányai húzott vakolatának többsége fagykárossá vált, mivel a párkányokon vagy nem készült fémlemezfedés, vagy ha készült is, mára már hiányosak, vagy a vízzor-kiállásaik nem megfelelő méretűre lettek kialakítva. A könyvtár főbejárati oldalépitményének vakolt vasbetonfelületei is fagykárosak és a festett deszkaburkolatos homlokzatfelületei korhadásnak indultak az építmény rejtett ereszcsonnájának meghibásodása miatt. Az emlékkert felőli homlokzatszeglet leázását és a vakolat fagykárosodását jelentős mértékben a régi főbejárat feletti épületrész függőeresz csatornájának rossz kialakítása eredményezte.

Burkolatok

A földszinti és emeleti padlófűtési helyiségek padlóburkolata és a falak lábazatburkolata, valamint a helyiségek közötti szabadnyílások padlóburkolata, a csatlakozási vonalaik mentén nem megfelelően kialakított dilatációs hézag következtében, az egyenetlen hőtágulás miatt elnyíltak, a fugák kiperegtek, rosszabb esetben, mint például a főbejárati szélfogó belső ajtója és a személylift ajtója környezetében a burkolólapok felmozgósodtak és megrepedtek. A galériaszinti könyvtárterem, a számítógépes szerverszoba és néhány irodahelyiség szőnyegpadló burkolata az igénybevételnek erősebben kitett felületeken megrepedt.

helyenként felszakadozott. A főbejárati elő-lépcső cementhabarcsba ágyazott félkemény mészkőlapokból készült burkolata repedezett, helyenként felfagyott, az élek mentén töredezik. Feltétlen említést igényelnek a földszinti, emeleti és galériaszinti födémeket alátámasztó nyolcszögű oszlopok fejrészének égetett-mázás kerámiadíszítése, melyekről egyre több kerámiaelem válik le. A vasbetonoszlop és a kőporcelán anyagú díszek eltérő anyagminősége, az alapfelületek vélhetően nem megfelelő technológiai előkészítése, a sokszögű oszlop eltérő síkméreteiből adódó eltérő ragasztóanyag vastagsága miatt, illetve mindezek együttes hatására a rugalmatlan cementbázisú ragasztó elsősorban a kerámiaelemektől, de nem egy esetben a vasbetonoszlopoktól is elválik, a díszítőelemek leesését okozva.

Bádogozások

Az épületbádogos szerkezetek színezett nemesacélból, vagy rézből készültek. A minőségi anyagfelhasználás sajnálatosan nem párosult mindenütt kifogástalan kivitelezéssel, a falszegélyek, ereszlezárások, vízor-rképzések, párkány- és falfedések csomóponti kialakításának esetenkénti hibája, illetve a bádogos szerkezet abszolút hiánya a vakolt homlokzattagozatok és felületképzések fentebb említett meghibásodásait eredményezték és a homlokzati nyílászárók tokalsó részének korhadásához vezettek. Sajnos, nem egy esetben az is előfordult, hogy a nemesacélból vagy rézből készült bádogos szerkezeteket a járdaszintről elérhető magasságig egyszerűen eltulajdonították és színesfémhulladékként értékesítették, a többedik ilyen alkalmat követően az eltulajdonított elemek pótlása már csak horganyzott acéllemezből történt.

Nyílászárók

A belső nyílászárók alapvetően problémamentesek. Sajnos, a homlokzati nyílászárókról ez egyáltalán nem jelenthető ki. A felújítás során az egykori nyílászárók méreteit megtartva, homlokzati megjelenésüket stilizáló egyedi gyártású faszerkezetű nyílászárókat építettek be, melyekbe rézpálcá álosztókkal ellátott Hungaropan üvegezés került, a külső párkányok rézlemezből, a belső könyöklők fából készültek, a nyílászárókat belül fehér, kívül barna színűre mázolták. A homlokzati nyílászárók alapvető problémája a nehéz üvegszerkezethez viszonyított kis keresztmetszetű faszerkezeten kívül, hogy a faanyag idővel összeszáradt, nem készültek vízvetők, a párkányok nem zárnak a tokalsó rész alá, a faanyag mozgása miatt összeroppedezett felületkezelést pedig nem javították. Mindezek miatt, és a csapadékvíz valamint a napsugárzás együttes hatására a tokalsó részek és a vízszintes tokosztók korhadtak, az ablakszárnyak vetemedtek, helyenként az üvegrögzítő lécek is kimozgósodtak. Különösen az időjárási viszonyoknak jobban kitett nyugati és északi homlokzat nyílászárói vannak rosszabb állapotban. A rosszul záródó nyílászárók miatti hőszigetelési problémát csak növeli, hogy a húsz évvel ezelőtt még hőszigetelőnek minősülő üvegezés a jelen szabványok értelmében gyakorlatilag már nem is nevezhető hőszigetelőnek. A tetősíkokban lévő Velux ablakok elfogadható állapotban vannak, a probléma azok esetében is az üvegezés hőszigetelő képességéből adódik, valamint a távnyitó,- és árnyékoló szerkezetek hiányából.

Szigetelések

Az eredeti falszerkezet nem rendelkezik talajnedvesség elleni szigeteléssel, e hiányosság miatt jelentkeznek az épületen belül a padozat,- és épületen kívül a terepszint környezetében a fentebb említett felnedvedési problémák. A könyvtár főbejárata környezetében lévő lapostetős terasz csapadékvíz elleni szigetelése előregedett, ami az alatta lévő kerékpártároló beázását és az épületfal átázását okozza. A ferde tetősíkok szarufái közé beépített hőszigetelés állapota két ok miatt kérdőjelezhető meg. A galériaszinti könyvtárterem délnyugati részén és a kiállító terem jobb-belső falsarka valamint körablaka környezetében huzamosabb ideje tapasztalt tetőbeázás következtében a szarufák közti hőszigetelés minden bizonnyal átázott, a húsz évvel ezelőtt használatos közet, -vagy üvegyapot hőszigetelés anyaga pedig az egyébként át nem ázott területeken valószínűleg már összeszáradt, így a hőszigetelés határfoka mindkét esetben jelentősen csökkent.

Az épületgépészeti rendszer

Víz- és szennyvíz hálózat

Az ivóvíz nyomóvezetékek és szennyvíz lefolyóvezetékek falban, illetve padozatban szereltek. Anyaguk jellemzően műanyag, illetve pvc. A vezetékhálózatokkal alapvetően nincs probléma, eltekintve a földszinti ügyfél-wc valamely vezetékének meghibásodásától, mely az e helyiségcsoport környezetében lévő egyes falszerkezetek és vakolatok átnedvesedéséhez vezetett. A vízgépészeti berendezési,- felszerelési tárgyak és szerelvények állapota alapvetően elfogadható, eltekintve a földszinti és emeleti ügyfél wc-k megrepedt és szivárgó wc-kagylóitól.

A tűzi vízvezeték hálózat szabadon szerelt mázolt acélsővezetékeinek,- és a padlástér álmennyezete felett szerelt spinkler oltórendszerének állapotát az arra illetékes szakhatóság meghatározott időközönként felülvizsgálja, minősíti, feltárt hiba esetén a javításra kötelezettséget ír elő.

Fűtési hálózat

Az épület fűtése a városi táv-hőellátó hálózatról biztosított. A hő-központ helyiségből indított belső fűtési gerincvezetékek mindegyike külön-külön kis hőcserélővel és saját keringtető szivattyúval rendelkezik, ez által biztosítva a különböző rendeltetésű helyiségcsoportok leszakaszoltságát és eltérő hőmérsékletigényének szabályozottságát. A padlófűtéses helyiségcsoportok gerincvezetékei osztó-gyűjtőkön keresztül még külön fűtési körökre is tagolt, ezek működése alapvetően nem problémás. A radiátorfűtéses helyiségek esetében, a hosszú vezeték szakaszok miatt előfordul, hogy egyes fűtési körök végén lévő radiátorokba már nem jut kellő hőmérsékletű fűtési meleg-víz, illetve a rendszer lelevegősödése miatt a szárazon dolgozó szivattyúk motorjai károsodnak.

Gépi szellőző hálózat

Az alagsorban kialakított belsőterü könyvraktár megfelelő minőségű levegőellátásáról és páratartalmának szabályozásáról a padlástér két különböző légkamrájában elhelyezett kézi vezérlésű szívó,- és fújó ventilátorok gondoskodnak, a légkamrák és a könyvraktár közötti légáramlás fémlemezanyagú légszűrőn keresztül biztosított.

Csapadékvíz hálózat

Az épület csapadékvíz elvezető hálózata a városi csapadékvízgyűjtő rendszerbe kötött. Alapvetően vízvezetési problémák nem mutatkoznak, azonban gondot jelent az esőcsatorna lefolyók faltó-melletti szigeteletlen tisztítóaknáiban felgyülemelő és azokból átszivárgó csapadékvíz az épület falainak lokális átnedvesedése miatt.

Az épületvillamossági rendszer

Erősáramú vezetékhálózat és szerelvények

Az elektromos vezetékeket az alagsori és a padlástéri helyiségcsoportokban falon kívül kábelekkel, másutt falhoronyba süllyesztve védőcsőben, a kapcsoló és működtető szerelvényeket az alagsori és a padlástéri kiszolgáló helyiségekben falon kívüli, másutt süllyesztett kivitelben szerelték eredendően. Az olvasó,- és kiállító termekben, valamint az egyéb kiszolgáló helyiségekben és irodákban készült utólagos elektromos szerelések síncsatornában történtek. Az alagsori és a padlástéri kiszolgáló helyiségekben hajólámpák, a könyvtártermekben díszcsillárok, helyi,- és rejtett világítás, másutt fali,- illetve mennyezeti fénycsöves lámpatestek kerültek felszerelésre. A villámvédelmi hálózat kiépített. Az erősáramú hálózat EV mérési szabványossági felülvizsgálatát és a villámvédelmi hálózat szabványossági felülvizsgálatát és minősítését az arra illetékes szervezet meghatározott időközönként elvégzi, feltárt hiba esetén a javításra kötelezettséget ír elő.

Gyengeáramú vezetékhálózat

Telefon, internet és vagyonvédelmi hálózat van kiépítve az épületben.

Akadálymentesítettség

Külön említést igényel a könyvtár, mint kiemelten közhasznú intézmény akadálymentesítettségének állapota.

A felújításkor külső korlátliftet és belső felvonót telepítettek, a mozgássérültek részére külön Wc-helyiséget alakítottak ki.

- A külső korlátlift működőképes ugyan, de a szállítótálca mérete alkalmatlan az utóbbi években rendszeresített és a mozgáskorlátozottak körében egyre inkább használatossá váló önjáró kerek-székes járművek fogadására.

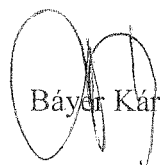
- A belső felvonó ugyan lépcsőzés-mentes kapcsolatot biztosít a pinceszint,- földszint,- emelet,- és galériaszint között, de mivel a fülkeméret sem az abban kerekesszékekkel történő megfordulást, sem a kísérő-segítő személyzet egyidejű bent-tartózkodását nem teszi lehetővé, így a felvonó a mozgássérült személy részéről csak betolatással használható (feltéve, hogy egyáltalán befér a kerekesszék), ellenkező esetben a működtető gombok kezelése a részéről lehetetlen.

- A mozgássérültek részére külön Wc-helyiséget alakítottak ki ugyan a földszinten, de a helyiség szélességi mérete nem, vagy alig-alig teszi lehetővé az abban kerekesszékekkel történő megfordulást, a technikai felszereltsége pedig semmilyen vonatkozásban nem tekinthető akadály-mentesítettnek. Csak a legfontosabbak: nincs fix és felhajtható korlátpár a Wc-nél, nincs állítható mosdó és tükör, nincs karos csaptelep, nincs vész hívó-jelző berendezés, nincs az ajtón behúzó-kar és U kilincs, nincs kontrasztos csempesáv a falon és a padlón, nincs feliratozás, szimbólum... A világítási kapcsoló és a piperetárgyak magassági helyzetét,- hiányát és az egyébként is használhatatlan, repedt, szivárgó wc-kagylót már nem is említem.

- A fentiekén kívül nem megoldott a mozgássérültek földszintről – olvasóterembe történő lejutása sem, mivel ez a pár lépcsős szintkülönbség kerekesszékekkel sem épületen belülről, sem épületen kívülről nem járható.

- Itt kell megemlíteni azt is, hogy a külső fölépcsőn kialakított szűk és meredek babakocsi feltoló-leeresztő sáv tulajdonképpen használhatatlan, akár segítséggel-akár segítség nélkül egyaránt balesetveszélyes.

Szentes, 2016. július


Báyer Károly

Szentes Város Önkormányzata Műszaki Iroda

Állapotfelmérés

Szentes Városi Gyermekkönyvtár
Szentes, Petőfi u. 1.

Az intézmény elhelyezése

A Gyermekkönyvtárnak helyt adó, társasházként funkcionáló belsőudvaros, alapincézett, háromszintes impozáns saroképületet 1929-ben, az egykori Szentesi Takarékpénztár székházaként emelték. Az emeleti szinteken lakások, a Petőfi utcai épületszárny földszintjén üzletek találhatóak. A Kossuth téri épületszárny földszintjét és a vele egybeépített lapos-tető, földszintes udvari épületszárnyat, valamint a pince egy részét már korábban átalakították, az 1984-től itt működő felnőtt könyvtár használatának megfelelően, így - annak Zsinagógaépületbe történő áttelepítésekor - a gyermekkönyvtár 1998-ban „kész helyre” költözhetett.

Alaprajzi kialakítás, helyiségkapcsolatok

A részben galériásan kialakított könyvtárterem foglalja el a Kossuth téri épületszárny nagy belmagasságú földszintjét. Az ezzel egybenyitott udvari épületszárnyban helyezkedik el a számítógépes terem (az udvar felőli irodák és vészkijárat, valamint a Városháza felőli légudvarra szellőző szociális blokk és pincelejáró által közrefogva), továbbá a szintén egybenyitott előadó és olvasó-foglalkoztató helyiségek. A főépület földszintje és az udvari épületszárny főhelyiségeinek egybenyitottsága-átjárhatósága révén a gyermekkönyvtár tágasnak mondható. A pince egy leválasztott része könyvraktárként került hasznosításra.

Fenntartás

A beköltözéstől eltelt 18 évet felölelő időszak alatt az udvari épületszárny csapadékvíz elleni szigetelésének és bádogos szerkezeteinek felújításán, a világítótestek „Szemünk fénye” program keretében történt cseréjén, valamint néhány szori tisztasági festésen kívül valójában semmi nem történt. A kíméletes használati módnak köszönhetően alapvetően nincs rossz állapotban semmi, de az idő előrehaladtával tagadhatatlanul érzékelhető a folyamatos avulás.

Az épületrész műszaki állapota

Az épületrész és helyiségcsoportok építészeti,- épületgépészeti- és épületvillamossági kialakítása meglehetősen egyszerű, máig is az építés,- és átalakítás-kori szellemet tükrözi.

Az épületszerkezeti elemek

Alapozás, falazatok, födémek

(az épület Gyermekkönyvtár használatában lévő épületrészének szerkezetei)

Falazott téglaszerkezetű alapok,- valamint teherhordó falak,- pillérek,- és válaszfalak, mestergerendára támaszkodó síklemezes,- és alul-bordás vasbeton szerkezetű földszinti födémek, acélgerendák közti poroszszüveg téglaboltozatos pincefödém. A szerkezetek problémamentesek.

Az építész szakipari szerkezetek

Belső vakolatok és felületképzések

Az eredeti falszerkezetek talajnedvesség elleni szigetelhetlenségéből adódóan a pince vakolata helyenként mállik, a mészfestés elszíneződött, lekopott. A földszinten, a foglalkoztató helyiség jobbátsó ablakának parapetfala vakolatlan.

Homlokzatvakolat

Az udvari épület felé lejtő zöldterületi terepviszonyok és a nagyrészt terepszint alá került faltő-járda miatt a kőporos vakolat lábazati szakasza felnedvesedett, mállik, illetve levált. A főépület lapos-tetős terasza bádogszegélyének és az ablakkönyöklők bádogszegélyének meghibásodása, illetve elöregedése miatt lokális falnedvesedések és vakolatleválások láthatóak.

Burkolatok

A szőnyegpadló burkolat állapota általánosságban elfogadható, viszont időszerű felülvizsgálni a könyvtárterem szőnyegpadlóval burkolt, átszellőztelen, podeszt-szerkezetű padozata faanyagának állapotát, megállapítandó, hogy az elmúlt időszakban érte e biológiai, vagy szilárdsági károsodás. A vizesblokk pvc padlóburkolatának állapota általánosságban elfogadható, de tudni kell róla, hogy mivel nem csúszásmentes, így alkalmazása a balesetvédelmi előírásoknak egyáltalán nem felel meg. A számítógépes terem bélelt fa falburkolata nem korhad, jó állapotú. A vizesblokk csempe falburkolatának állapota jó, de mivel csak 120 cm magasságú, így egyáltalán nem felel meg a higiéniai előírásoknak.

Bádogozások

Az épületbádogos szerkezetek horganyzott acélból készültek. A főépület teraszrészének falszegélye, ereszl zárása, vízorr-képzése, és az udvari épületszárny ablakpárkányai csomóponti kialakításának esetenkénti hibája, illetve a bádogos szerkezetek elöregedése a kőporos vakolt homlokzat fentebb említett meghibásodásait eredményezték és a homlokzati nyílászárók tokalsó részének korhadásához vezettek.

Nyílászárók

A belső nyílászárók alapvetően problémamentesek. Sajnos, a homlokzati nyílászárókról ez egyáltalán nem jelenthető ki. Az építéskor egyedi gyártású faszerkezetű portálokat és kapcsolt gerébtokos nyílászárókat építettek be, melyekbe húzott síküvegezés került, a külső párkányok horganyzott acéllemezről, a belső könyöklők fából készültek, a nyílászárókat belül és kívül mázolták. A homlokzati nyílászárók alapvető problémája, hogy a faanyag idővel összeszáradt, a párkányok nem zárnak a tokalsó rész alá, a faanyag mozgása miatt összeroppedett a felületkezelés, a tokalsó részek helyenként korhadtak, néhány ablakszárny megvetemedett. A rosszul záródó nyílászárók miatti hőszigetelési problémát csak növeli, hogy az üvegezés eleve nem hőszigetelő.

Szigetelések

Az eredeti falszerkezet nem rendelkezik talajnedvesség elleni szigeteléssel, e hiányosság miatt jelentkeznek az épületen belül a pincében és az épületen kívül a terepszint környezetében a fentebb említett nedvesedési problémák. Az épület hőszigetetlen.

Az épületgépészeti rendszer

Víz- és szennyvíz hálózat

Az ivóvíz nyomóvezetékek és szennyvíz lefolyóvezetékek a falon kívül, és a pincében a földem alatt, szabadon szereltek. Anyaguk jellemzően acél. A vezetékhálózatokkal alapvetően nincs probléma, eltekintve a pincei szennyvízvezeték egy toldási helyének meghibásodásától, mely azon kívül, hogy az e helyiségben tárolt könyvek állapotát veszélyezteti, nem kis higiéniai kockázattal is jár. A vízgépészeti berendezési,- felszerelési tárgyak és szerelvények állapota megkímélt ugyan, de egyáltalán nem elfogadható, hogy csak egy wc van, nincs külön fiú és leány wc, a kézmosó csak hideg vízzel üzemel, illetve, ha a személyzeti wc-t engedik a

gyerekeknek használni, akkor nincs személyzeti wc. Normális takarítóeszköz tároló sincs. Akadálymentes Wc sincs. Összefoglalva, a wc-blokk kialakítása egyáltalán nem felel meg az előírásoknak.

Fűtési hálózat

Az épület fűtése a városi táv-hőellátó hálózatról biztosított. A radiátorfűtési hálózat direktben van a rendszerhez csatlakoztatva, a radiátorszelepek a nyit/zár funkción kívül másra alkalmatlanok (néhányik még erre sem), így a helyiségek hőmérséklete szabályozhatatlan, az intézmény vagy alulfűtött, vagy túlfűtött. A hőmérsékletkülönbség nemcsak az egyes helyiségek között, de adott esetben a nagy alapterületű könyvtártermen belül is megmutatkozik. Ez a jelenség nemcsak a gyerekek és a dolgozók komfortérzetét csökkenti, hanem a működtetése is igencsak gazdaságtalan.

Az épületvillamossági rendszer

Erősáramú vezetékhalózat és szerelvények

Az elektromos vezetékeket a pincei helyiségcsoportokban falon kívül kábelekkkel, másutt falhoronyba süllyesztve védőcsőben, a kapcsoló és működtető szerelvényeket a pincei helyiségekben falon kívüli, másutt süllyesztett kivitelben szerelték eredendően. Az olvasó termekben és irodákban készült utólagos elektromos szerelések síncsatornákban történtek. A pincei helyiségekben hajólámpák, másutt mennyezeti fénycsöves lámpatestek kerültek felszerelésre. Az erősáramú hálózat ÉV mérési szabványossági felülvizsgálatát és minősítését az arra illetékes szervezet meghatározott időközönként elvégzi, feltárt hiba esetén a javításra kötelezettséget ír elő.

Gyengeáramú vezetékhalózat

Telefon, internet és vagyonvédelmi hálózat van kiépítve az épületben.

Akadálymentesítettség

A gyermekintézmény főbejárata és Wc-je nem akadálymentesített, a könyvtárterem dobogó-rendszerű padlózata háromlépcsős szinteltolással készült.

Szentes, 2016. július


Báyer Károly

Szentes Város Önkormányzata Műszaki Iroda

Állapotfelmérés

Művelődési és Ifjúsági Ház
Szentes, Tóth József u. 10-14.

Az épület elhelyezkedése

Novákné Juhász Márta építész tervei alapján 1980-ban elkészült épület a város központjában, a Kurca keleti partján áll. A lejtős parti terepviszonyoknak és az építészetileg finoman átgondolt teraszos épülettömeg-formálásnak köszönhetően, míg a Tóth József utca felőli főbejárati homlokzat szinte észrevétlenül simul az utcaképbe, addig - távolról szemlélve -, a Kurca felőli homlokzat méltóságteljes fehér hajóként úszva uralja a környezetét.

Alaprajzi kialakítás, helyiségkapcsolatok,- és funkciók

A szentesi középületek sorában egyedülállóan modern architektúrával tervezett, átriumosan nyitott, többszörösen fél-szinteltolódásos épületbelső funkcionálisan jól elkülönített, rendezett és könnyen átlátható helyiségcsoportok kialakítását tette lehetővé.

Az épület alapincézett nyugati vége az alsó fél-szintről indított pincelejárón közelíthető meg. Az alsó fél-szinti és a földszinti helyiségcsoportok a nyitott lépcsősorok által inkább optikailag, mint fizikailag tagolt átriumos előcsarnokból nyílnak. A földszint feletti fél-szintek láncszerűen felfűzött helyiségei az átriumra nyitott függőfolyosókról közelíthetők meg, melyeket az épület középtengelyébe helyezett egyenes-karú lépcsők kötnek össze.

Pinceszint: Szellőzőgépház. **Alsó fél-szint:** különböző kisebb Tárolók, Kazánház, Szolgálati lakás, átriumos Előcsarnok, Klubterem, Büfé és összenyitható,- teraszra nyíló,- Kurcára néző Fogyasztó terek. **Földszint:** főbejárati Előtér, Porta, átriumos Előcsarnok, Ruhatár, 100 fős Előadóterem, 200 fős Pódiumterem, Technikai szobák, Gépterem és Közösségi WC blokk. **1. fél-szint:** Táncterem, Oktatóterem, Fotószakkör laborral, Közösségi WC blokk. **2. fél-szint:** nyolc Iroda, férfi- és női Öltözők tusolókkal, és Személyzeti WC blokk. **3. fél-szint:** hat Szakkörterem, két Raktár és Közösségi WC blokk.

Fenntartás

Az elmúlt másfél évtizedben végzett jelentősebb részleges felújítási munkák:

Homlokzati mellvédfalak kőburkolatainak tisztítása, hiányosságainak pótlása. Főbejárati külső elő-lépcsőre műkőburkolat készítése. Járható teraszok csapadékvíz elleni szigetelésének felújítása és új burkolatok készítése. Lapos-tetők csapadékvíz elleni szigetelése. Szabadtéri színpad mögött húzódó víz-nyomó gerinevezeték kiváltása. Földszinti közösségi Wc-blokk generál felújítása,- átépítése. Gázüzemű központi használati meleg víz ellátó rendszer kiváltása elektromos bojlerrel. Közösségi Wc-blokkok szennyvíz alapvezetékének cseréje. Világítási lámpatestek korszerűsítése a „Szemünk-fénye” program keretében. Napelemes rendszer telepítése a villamos energia felhasználás csökkentésére a „KEOP” program keretében.

Az épület műszaki állapota

Az épület egyes szerkezeti elemein, építészeti,- épületgépészeti- és épületvillamosági megoldásain, valamint anyaghasználatán a közel 40 évvel ezelőtt fellendülőben lévő,

modernizálódó, ugyanakkor, paradox módon pazarló magyar építőipari ágazat néhány jellemzője is visszatükröződik: Pl.: Vasbeton szerkezetű árnyékoló-konzolok és pengefalak. Belső csapadékvíz-levezetésű lapos-tetők. Természetes kő- és faanyagú burkolatok. Szalagablakszerűen kialakított üvegfelületek. Homlokzati szakipari falak. Nagy hő-lépcsős helyileg nem szabályozható radiátoros központi fűtési rendszer. Meleg vizes szaniterek számához képest túlméretezett meleg víz termelő-tároló berendezés. A reprezentatív nagytermekben fix ablakok, központi gépi szellőztetés kaloriferes légfűtéssel, és magas energiafelhasználású világítótestek.

Az épület szerkezeti elemei

Monolit vasbeton gerendarács, konzolos vasbeton pillérváz-szerkezet, blokktéglá kitöltő merevítő falak, előre-gyártott födémpanelek, monolit vasbeton mellvédfalak, monolit vasbeton lépcsők, üreges gipsz-perlit válaszfalak

Az épület szerkezeti elemei (a galériás előcsarnok záró-födémje alatti üvegfal egyik pillérközének meghajlani látszó szemöldökgerendája kivételével) problémamentesek.

Az építész szakipari szerkezetek

Homlokzati- és belső vakolatok, felületképzések

Az épület homlokzati felületei kőporos mészhabarcsvakolattal, belső falai,- és mennyezetei simított mészhabarcsvakolattal, a belső vakolt felületek disperziós festéssel ellátottak. A homlokzaton felnedvesedés, vagy leázás miatt szórványosan kőporos színvakolat-leválás, a fogyasztótér mennyezetén az első fél-szinti terasz szalagablakainak vonalában, leázásból eredő foltosodás mutatkozik.

Burkolatok

A homlokzati mellvédfalakon, a belső merevítő pengefalakon és a belső lépcsők mellvédfalain acélpálcára függesztett természetes kőanyagú falburkolat készült, csiszolt fehér lapokból. A belső falburkolatok problémamentesek, azonban a homlokzati falburkolat egyes elemei megrepedtek, szétfagytak, helyenként hiányosak, és felületük városi porral, korommal újból szennyezetté vált. Az előtér és az előcsarnokok padozatán misungba ágyazott természetes kőanyagú padlóburkolat készült, állapota tökéletes. A belső lépcsők előre-gyártott, a külső lépcsők helyszíni műköburkolatai megkíméltek. A büfé és fogyasztótérek kerámia padlóburkolata, valamint a felújított földszinti Wc csoport mázas kerámia padló- és falburkolata újszerű. Az irodák szőnyegpadló, a folyosók, a klubterem és a szakköri foglalkoztatók graboflex pvc padlóburkolata helyenként kopottas. A volt szolgálati lakás és a kazánházkörnyéki egyéb kiszolgáló helyiségek, tárolók mozaiklap padlóburkolata, valamint a fel nem újított összes többi Wc csoportban és tusolókban lévő mettlachi lap padló,- és hagyományos fehércesempe falburkolat régies, elavult, tisztántarthatóságuk kérdéses.

Nyílászárók

Az alsó fél-szinti és földszinti kétszárnyú és toló,- vagy harmonikaajtós faszerkezetű, és a felsőbb fél-szinti egyszárnyú, műanyag szerkezetű belső nyílászárók alapvetően problémamentesek, bár ez utóbbiak meglehetősen idegen design-el rendelkeznek. A homlokzati nyílászárók (egyedi gyártású fém,- illetve faszerkezetű portálok, szakipari falak, teschauer típusú ablakok) megvetemedtek, nem tömítettek, nem légzáróak, üvegezésük nem hőszigetelő, egyértelműen és véglegesen elavulttá, korszerűtlenné váltak. A galériás előcsarnok záró-födémje alatt szalagablakszerűen kialakított,- és a felső fél-szinti folyosókon lévő bevilágító kopilit üvegfalak hőszigetelési szempontból igen gyenge paraméterekkel rendelkeznek, helyenként repedtek, tömítéseik hiányoznak, ahol a csapadékvíz átszivárog.

Szigetelések

A falszerkezetek rendelkeznek talajnedvesség elleni szigeteléssel, A teraszok és lapos-tetők csapadékvíz elleni szigeteléssel, de ezek meghibásodása, avultsága miatt jelentkeznek a

terep,- és padlószint környezetében, illetve a mennyezeten a fentebb említett szórványos nedvesedési problémák. A földszinti padlók, a teraszos födémekek és a homlokzati falak teljes mértékben hőszigeteletlenek, a lapos-tetők csapadékvíz elleni szigetelése alatti hőszigetelés anyaga és technológiája elavult.

Kémény

Az épületben üzemelő három gázkazán égéstermékének elvezetésére szolgáló falazott szerkezetű, központi fűtési kémény állapota megfelelő.

Az épületgépészeti rendszer

Víz,- és szennyvíz hálózat

A büfé, a Wc blokkok és a volt szolgálati lakás víz-gépészeti hálózata két külön strangban elhelyezett gerincezetékről üzemel. Az ivóvíz nyomóvezetékek anyaga acél, szabadon szerelt mázolt vezetékek. A szennyvíz gerincezetékek eredetileg AC csövek, a felújított szakaszon KG PVC csővel kiváltva, a ragasztott pvc ágvezetékek falhoronyban és padlóban szereltek. A vezetékhalozatok a ki nem cserélt, vagy fel nem újított szakaszokon elavultak. A vízgépészeti berendezési,- felszerelési tárgyakat és szerelvényeket a volt szolgálati lakásban leszerelték, a büfében egy 2+1 medencés mosogató üzemel, a tusolók és fel nem újított Wc blokkok felszereltsége egyszerű, régi típusú szaniterek, piperetárgyak nélkül. A felújított vizesblokkban falhoronyban és padozat alatt szerelt műanyag szigetelésű víznyomó vezetékek és KG pvc szennyvíz vezetékek készültek, új kerámia szaniterekkel és csaptelepekkel. Használati meleg víz azonban továbbra is csak a tusolókban és a büfében van, amit a gázüzemű központi használati meleg víz ellátó rendszer kiváltását követően elektromos bojlerrel állítanak elő. Az épületben tűzi vízvezeték hálózat van kiépítve.

Fűtési hálózat

A fűtési meleg vizet az egyidejűleg üzemeltetett három gázkazán szolgáltatja. A központi fűtési hálózat szabadon szerelt hegesztett acél anyagú mázolt csővezeték, hegesztett idomokkal. A hő-leadó felületek régi bordás acéllemez radiátorok, szabályzó szelepek nélkül, csak felső elzárókkal szerelve. A rendszer működőképes, karbantartott, de üzemeltetése gazdaságtalanul nagy energiaigénnyel jár.

Gépi szellőzés

A földszinti nagytermek fix homlokzati bevilágítókkal készültek, e helyiségek mesterséges légcseréjét a pincszinti és a földszinti gépházakba telepített központi szellőzőgépek biztosítják, a téli időszakban kaloriferrel előmelegített frisslevegő befúvásával. A szellőzőrendszerek működőképesek.

Gáz hálózat

Az épületben üzemelő három gázkazán részére az alsó fél-szinti gázfogadó helyiségben elhelyezett fogyasztásmérőn keresztül kiépített, szabadon szerelt gázvezeték készült. A hálózat szabványos, a készülékek időszakos felülvizsgálata rendszeresen megtörténik.

Csapadékvíz hálózat

A belső levezetésű lapos-tetőkről és teraszokról strangokban szerelt AC vezetékeken keresztül jut a csapadékvíz a Kurcába.

Az épületvillamossági rendszer

Erősáramú vezetékhalozat és szerelvények

Az elektromos hálózatot vegyesen MM falvezetékből, falon kívül kábelekből, falhoronyba süllyesztett védőcsőben szerelt alumínium és réz anyagú vezetékekből, a kapcsoló és működtető szerelvényeket falon kívüli, illetve süllyesztett kivitelben szerelték. A lámpatestek korszerűsítése a „Szemünk-fénye” program keretében megtörtént. Az erősáramú hálózat ÉV mérési szabványossági felülvizsgálatát és minősítését az arra illetékes szervezet meghatározott időközönként elvégzi, feltárt hiba esetén a javításra kötelezettséget ír elő. Ettől

függetlenül a világítási hálózat megérett a korszerűsítésre. Az intézmény elektromos energiafogyasztásának csökkentése céljából az elmúlt időszakban a KEOP program keretében napelemes rendszert telepítettek, az invertereket a földszinti gépterembe, a napelemeket az alsó és legfelső lapos-tetős épületrészekre szerelték.

Gyengeáramú vezetékhálózat

Az épületben vezetékes telefon, internet és vagyonvédelmi hálózat van kiépítve.

Villámvédelmi hálózat

Az épület villámvédelmi rendszere az elmúlt években lett felújítva, szabványos.

Akadálymentesítettség

Külön említést igényel a kiemelten közhasznú intézmény akadálymentesítettségének megoldatlansága. Sem a bejárat nem akadálymentesített, sem mozgássérült Wc-helyiség nincs kialakítva, és nincs semmilyen jellegű infokommunikációs akadálymentesítettség sem.

Az elmúlt évben pályázat került benyújtásra multifunkcionális közösségi központ kialakítása céljából. Az épület - pályázati fejlesztéstől független - energetikai korszerűsítési és szakipari felújítási szükségessége az alábbiak szerint részletezhető:

Építészet:

Belső padló, -és falburkolatok:

A földszinti terek és lépcsőház, valamint az aulatér reprezentatív csiszolt kőlapburkolata megtartandó, felújítandó. A pvc padlóburkolatok helyett az adott helyiség, -vagy helyiségcsoport igénybevételének megfelelő kőporcelán, -vagy gresslap (adott esetben csúszásmentes felülettel), nagy kopás állóságú laminált parketta, illetve az intézmény vezetőjével egyeztetendő helyiségekben ún. „balett-szőnyeg” készüljön. A falak és mennyezetek mázolt, lakkozott, idejéltmúlt fa, -rétegelt lemez, -vagy pozdorjaburkolata helyett (ahol burkolni szükséges) a mai kor műszaki kínálata és elvárása szerinti burkolat készüljön. A vizesblokkokban teljes burkolatcserére van igény, a falak az ajtók szemöldökmagasságáig, vagy mennyezetig legyenek csempézve.

Belső nyílászárók:

A mázolt fa, -és műanyagajtók helyett gyárilag felületkezelt utólag beépíthető, biztonsági zárral szerelt, (a közösségi funkciót ellátó helyiségek és irodák mindegyikébe 95 cm szabad nyílászárószélességű) ajtók kerüljenek betervezésre küszöb nélküli kivitelben, gumitömítéses falcokkal, adott esetben burkolatváltókkal.

Beépített szekrények:

A meglévő beépített szekrények megtartandók, felújítandók.

Homlokzati nyílászárók:

Az energetikai követelmények teljesülése érdekében fokozott légzárású és hőszigetelő üvegezéssel ellátott tartós, nagy igénybevételnek megfelelő új nyílászárók (pl: Schüko) kerüljenek betervezésre a meglévők helyett, a szükséges helyeken biztonsági üvegezéssel ellátva. A földszinti terasz felőli nyílászárók többsége, -vagy akár mindegyike lehetőség szerint teljes szélességében tolóajtóként funkcionáljon. A nyílászárók meghatározott felületei szükség szerint füstelvezető nyílászáróként, illetve menekülőajtóként alakítandók ki. Ahol homlokzati árnyékoló elem nem helyezhető el, viszont szükséges lehet a mögöttes helyiség árnyékolása, célszerű megoldást jelenthet fóliázott, -vagy füstszínű üvegfelület alkalmazása.

Teraszok:

A földszinti terasz padozati rétegrendje felújítandó, kifelé lejtetett talajnedvesség -és csapadékvíz elleni szigeteléssel és (pl: Semmelrock) burkolattal. Az emeleti széles terasz padozati rétegrendje teljesen felújítandó, új csapadékvíz elleni szigeteléssel és nagyobb

csőátmérőjű (lehetőség szerint a jelenleginél több ponton történő) belső vízelvezetéssel legyen ellátva.

Lapos-tetők:

A gumilemez anyagú csapadékvíz elleni szigetelések jó állapotúak, de felülvizsgálandók és szükség szerint javítandók. Az energetikai követelmények teljesülése érdekében utólagos hőszigetelés készítenőd.

Homlokzatok:

A mészkőlap burkolati elemek rossz állapotúak, elbonthatók/elbontandók. Az energetikai követelmények teljesülése érdekében tervezendő utólagos hőszigetelést a színvakolattal el nem látandó felületeken korszerű burkolattal ellátott átszellőztetett kivitelben célszerű kialakítani. A déli-délnyugati homlokzaon a nyílászárók fölé árnyékoló homlokzati elemeket célszerű bepíteni, a mögöttes helyiségek hő-terhelésének csökkentése érdekében.

Épület körüli járda és tereplépcsők:

Az aszfaltburkolatú -és betonjárdák, valamint beton tereplépcsők helyett megfelelő lejtéviszonyokkal kialakított díszburkolatos járdák és tereplépcsők készüljenek, a szükséges helyeken (pl. Acoself) vízelvezető folyókák beépítésével.

Gépjárműparkoló:

Az épület északi oldalán lévő parkoló egyenetlen felületű, megsüllyedt térbetonjára dilatációval ellátott, betonacél hálóval erősített szintkiegyenlítő térbeton -vagy díszburkolat készítenőd, a csapadékvíz elvezetés egyidejű megoldásával. Itt célszerű kialakítani a látogatók szabadtéri kerékpártárolóját és az akadály-mentes parkoló(ka)t is, amely díszburkolatos járdával kötendő össze a főbejárati elő-lépcsőre tervezett akadálymentesítést szolgáló külső korlátlifttel. Cserélendők a támfaléleken végigfutó korszerűtlen acélkorlátok is.

Szabadtéri színpad:

Az egyenetlen felületű, megsüllyedt térbetonra dilatációval ellátott, betonacél hálóval erősített szintkiegyenlítő új térbeton készítenőd a mögöttes lévő zöldterület felé történő lejtéssel, a csapadékvíz korrekt elvezetésének megoldásával (nem elszivárogtatással)..

Épületgépészet:

Az energetikai követelmények teljesülése érdekében a fűtési rendszer korszerűsítendő. A központi fűtést a jelenlegi gázüzemről át kell állítani távfűtésre, megújuló energia hasznosítása céljából. Ennek érdekében már korábban megterveztettük az épület táv-vezeték hálózatra történő csatlakoztatását, hőcserélő beépítésével. A tervezendő épületenergetikai paraméterek ismeretében aktualizálni kell az épület energiaigényét és a hőcserélő szükséges teljesítményét. Tervezendő a fűtési hálózat primeroldali fűtési -és gáz vezetékrendszerének szükséges átépítése és berendezéseinek visszabontása. A hő-leadók a készítenőd energetikai számítások alapján újraméretezendők, lapradiátorokra cserélendők, termosztátos szelepekkel szerelendők fel.

Az elavult víz, -és szennyvízcsatorna hálózat teljes egészében felújítandó. Minden vízvételi helyen biztosítandó a használati melegvíz vételi lehetőség. A használati melegvíz előállítása a számítandó vízmennyiség előállítási költségének/műszaki lehetőségeknek függvényében történhet hőcserélővel, új gáz, -vagy elektromos üzemű készülékkel.

A vizesblokkok új porcelán szaniterekkel és piperetárgyakkal szerelendők fel.

A pincébe és a földszinti gépházba telepített meglévő gépi szellőztető berendezések állapota, funkcionális használhatósága felülvizsgálandó, adott esetben cserélendő. A belsőterü helyiségek/vizesblokkok méretezett gépi szellőztetése megoldandó.

A jellemzően dél-délnyugati tájolású túlmelegedő földszinti és emeleti helyiségeket célszerű klímaberendezéssel felszerelni.

Épületvillamosság:

A meglévő világítási hálózat és szerelvényeik, valamint a gépi berendezéseket megtápláló vezetékhalózat és szerelvényeik felülvizsgálandók, valószínűsíthető a teljesen új, szabványos hálózat kiépítése.

A menekülési útvonalra a szabvány szerinti irányfények helyezendők.

A főbejárati elő-lépcsőre tervezett külső, és a lépcsőházba tervezett belső korlátlift elektromos ellátásának módja szakági tervezővel egyeztetendő tervezendő, mindkét korlátlift jelző -és segélyhívó vezetékével együtt, melynek végpontját a portaszolgáltatnál kell kialakítani. A belső lépcsőre tervezett korlátlift helyett célszerűbb felvonó telepítése, bár ez valószínűsíthetően jóval drágább.

Akadály-mentesítés:

A külső és belső szintkülönbségek áthidalására korlátlift és/vagy felvonó telepítése szükséges. Ezen túlmenően minden egyéb, a komplex akadály-mentesítés megvalósítását célzó (felfestett és táblával ellátott akadály-mentes parkoló, burkolati vezetősávok, kontrasztos felületképzések, kapaszkodók, ajtóbehúzó, braille-feliratos eligazító -és tájékoztató táblák, mobil, -és/vagy telepített indukciós hurkok, akadály-mentes WC a szükséges berendezési tárgyakkal és vészjelzővel, stb.) munkák elvégzése szükséges.

Szentes, 2016. szeptember


Báyer Károly

Szentes Város Önkormányzata Műszaki Iroda

Állapotfelmérés

Móricz Zsigmond Művelődési Ház
Szentes, Ady Endre u. 36.

Rövid történeti visszatekintés

A Szentesi Ipartestület 1886-ban kezdte meg működését a volt Csizmadia Céh egykori céhházában. Az akkor még csak egy táncteremből és két irodából álló öreg épület az 1890-es évek elején került az Ipartestület tulajdonába. 1898-ban az épületet először az Ady Endre (anno báró Harruckern) utca felé bővítették egy toldalékszárny hozzáépítésével, majd az udvarban lévő régi épületeket elbontották, helyükre új épületrész épült. A jelentősen megnövekedett alapterületű, immár egységes utcafronti homlokzattal rendelkező megújult székház 1901-ben készült el. 1936-ban újabb bővítési munkálatokba kezdtek. A Céhház utca felől először elkészült a díszterem, majd 1939-ben, a díszterem mögött két teremből álló toldaléképület és nyitott tornác készült, a végén vízöblítéses árnyékszékeket, mosdóhelyiséget és tüzelőtárolót tartalmazó záró toldalékrésszel. Az ipartestületi székházat a háború után államosították, és 1951-53 között kultúrházzá alakították át. A díszteremben színpadot építettek, a keskeny bejárat helyett köroszlopokkal díszített tágas főbejáratot készítettek, néhány nagyobb teremből kisebb helyiségeket választottak le, az udvari épületszárnyat szolgálati lakássá alakították. A városi közműhálózat fejlesztésével párhuzamosan kialakították az intézmény víz,- szennyvíz,- áram,- és gáz vezetékszerületét is. 2006-ban korszerűsítették a vizesblokkot, mely során akadálymentesített Wc is kialakításra került.

Alaprajzi kialakítás, helyiségkapcsolatok,- és funkciók

Az egyenlőtlen szárú U alakzatot formázó épülettömb Ady Endre utca felőli főhomlokzatának középrészén elhelyezkedő oszlopos-tornácos főbejárat szélfogó előtér nélkül, közvetlenül a nagy alapterületű- és belmagasságú, fűdémszerkezeti mestergerendákat alátámasztó tartópillérekkel tagolt aulába nyílik. Az aulától jobbra egy szintén tartópillérrel tagolt közlekedő előtéren keresztül a leggyakrabban és legváltozatosabb funkciókkal használatos 1-es klubterem, valamint az „Életmód Szakkör”-nek helyt adó „konyha és büfé” helyiségek, az aulától balra egy rövid folyosóról pedig az intézmény két irodája, egy raktárhelyiség, valamint a színpad szervizajtója közelíthető meg. Az U alakzat Céhház utca felőli hosszabbik szárában helyezkedik el az aulából nyíló, kiállítások és színpadi előadások, zenei rendezvények megtartására alkalmas díszterem, melynek másik két ajtója a nyitott tornácra vezet. Az aula szélfogós udvari kijáratán át is elérhető nyitott tornác felől, azaz, csak a szabadteréből közelíthető meg a zeneprobákra használatos 2-es klubterem, melyhez két kis alapterületű hangszertároló raktárhelyiség csatlakozik, valamint az „Ismeretterjesztő” terem a hozzá csatlakozó kis raktárhelyiséggel. Szintén csak a külső téréből közelíthető meg a takarítószemélyzet öltöző és egyben eszköztároló helyisége, valamint a nyitott tornác végén kiöblösödő, hosszabb épületszárnyat lezáró toldalékrészben korszerűsített női,- és férfi vizesblokkok, az akadálymentesített Wc, valamint a madárketrec raktárként funkcionáló egykori tüzelőtároló. Az épülettömb rövidebb, úgyszintén tornácos udvari szárában helyezkedik el a könnyűzenei próba,- és klubhelyiségként funkcionáló kiürített, de át nem alakított szoba-konyha-fürdőszobás szolgálati lakás, valamint a pinceverem lejáró, a padlásfeljáró, és egy üres kamrahelyiség.

Fenntartás

Az elmúlt másfél évtizedben végzett jelentősebb részleges felújítási munkák: A 2-es klubterem és az „Ismeretterjesztő” terem padozatának rekonstrukciója. A vizesblokk komplett átépítése, korszerűsítése, mozgáskorlátozott Wc és rámpa kialakítása. Udvari csapadékvíz elvezető hálózat kiépítése. Az épület délkeleti sarkának szerkezeti szétnyílását okozó csapadékvíz elvezetési problémák elhárítása. A legrosszabb állapotú világítási armatúrák lecserélése bontásból származó korszerűbb típusúra. A színpad feletti mennyezet rekonstrukciója. E részleges felújítások eredményeként a minőségi használhatóság tekintetében ugyan bekövetkezett időről időre némi javulás, de az épület egészének avulása folyamatosan érzékelhető maradt.

Az épület műszaki állapota

Az épület téglá,- vályog,- és fa alapanyagú szerkezeti elemei, valamint az egyes építész szakipari szerkezetei (műkömozaik, nyílászárók, párkányzatok) az építési koruk alapján számolva ide s tova 80 – 130 évesek. Ez - figyelemmel az eltelt időszak időjárásai és fizikai behatásaira - jelentős mértékű hasznos élettartam, különösen egy többször átalakított, nem egységes szerkezetű épület esetében. Az épületrészek és helyiségcsoportok szerkezeti,- építészeti,- épületgépészeti- és épületvillamossági kialakításai letagadhatatlanul tükrözik a több évtizeden át húzódó építési,- átalakítási,- és részleges felújítási, illetve korszerűsítési folyamatokat. Az épület műszaki kialakításában, felépítésében a szerkezeti,- építészeti,- épületgépészeti- és épületvillamossági megoldásai,- valamint anyaghasználata alapján az állatorvosi lovakat is megszégyenítő módon, szinte minden megtalálható.

Az épületszerkezeti elemek

Alapozás

Az épület többtűtemű építésekör falazott téglaszerkezetű alapok készültek, a teherhordó szerkezeti falak és pillérek alatt mélyebb, a madárketrec raktár falai alatt, a pillér-köztes helyeken és a válaszfalak alatt sekélyebb alapozási síkkal, a vizesblokkot körülölelő új tornác pereme alatt vasalt beton szerkezettel. A szerkezeti falak egyes helyein (a DK-i épületsarok környezetében, a volt szolgálati lakás falain és néhány ablak parapetjén, szemöldökrészén, a madárketrec raktár falain) mutatkozó repedések, valamint az aula pilléreineél tapasztalható süllyedésszerű elmozdulás az alapozás alatti talaj víz általi kimosódására, illetve a falazott alapszerkezetek eltérő, de jó pár centiméteres süllyedésére utalnak.

Falazatok

Helyenként vályog, többségében téglaszerkezetű, illetve vegyesen falazott teherhordó és válaszfalak készültek. A fentebb említett szerkezeti repedéseken túlmenően, a talajnedvesség elleni vízszigetelés teljes hiánya miatt, helyenként (a DK-i épületsarok környezete, az aula udvar felőli homlokzati fala, a volt szolgálati lakás végfala, a díszterem,- a 2-es klubterem,- és az ismeretterjesztő terem homlokzati fala) jelentős mértékű felnedvesedés tapasztalható, melynek következtében a téglalábazat fugái kifagytak, a homlokzatvakolat sávokban lefagyott, a belső vakolat foltszerűen letáskásodott.

Födémek, tetőszerkezetek és tetőfedések

A különböző épületrészek teherviselő falainak távolságától függően eltérő típusú fafödémek (sártapaszos kettős borítású stukatúrvakolatos fafödém mestergereendával erősítve, vagy a nélkül, a tetőszerkezet kötőgerendáira szegezett íves záródású felsőbordás stukatúrfödém, vagy pallóvázról aláfüggesztett hőszigetelt gipszkarton álmennyezet, illetve olyan helyiség is akad, mint pl. a madárketrec raktár, amelynek még földémje sincs), és eltérő típusú tetőszerkezetek (igen kishajlású lapos-tető, üres fél-nyeregtető, kötőgerendás keresztdűcos,

vagy három állószékes nyeregvető) készültek, bádog,- vagy különböző típusú cserépfedésekkel. A felújított vizesblokk gipszkarton álmennyezetének kivételével mindegyik födémfajtról elmondható, hogy az épületmozgások, a szerkezeti faanyag elfáradása, illetve a stukatúr kötőanyagának elöregedése következtében a felületükön repedések, letáskásodások, sőt, bizonyos mértékű lehajlások is észlelhetők. Ez utóbbi maradandó szerkezeti alakváltozás nagymértékben észlelhető az aula mestergerendáin, különösen a megsüllyedt pillér fejrészének környezetében. Az épületnek szinte nincs olyan helyisége, amelynek födémjén ne látszódná legalább egy, de inkább két-három tartós beázási folt. Ezek nem is annyira a tetőfedések elavultságára vonatkozó, mint inkább a faszervezetű tetők és födémek gombásodására, szerkezeti károsodására irányuló intő jelek.

Az építész szakipari szerkezetek

Homlokzati- és belső vakolatok, felületképzések

Az épület homlokzatfelületei színezett kőporos mészhabarcsvakolattal, belső falfelületei simított mészhabarcsvakolattal, mennyezetei gipszes stukatúrvakolattal, a felületek helyenként mészfestéssel, nagyjából diszperziós festéssel ellátottak. A vakolatok és felületképzések a falszerkezetek talajnedvesség elleni szigetelésének teljes hiánya és a tetőfedések avult állapota miatt a fentebb jelzett helyeken átnedvesednek, letáskásodnak, foltosodnak, az épületmozgásból eredően repedeznek.

Burkolatok

A közlekedőterek és az alárendelt helyiségek padlóburkolata jellemzően misungba ágyazott mozaiklap. A mozaiklap padlóburkolatok általában fogasak, a tornácokon jellemzően felfagytak, kimozgósodtak és nem csúszásmentesek, az aula megsüllyedt pillére környezetében egyenetlen, süppedékes felületű. Az irodák, az 1-es klubterem, a büfé-konyha helyiségek, a díszterem és a színpad padlóburkolata jellemzően szegezett, elvéve ragasztott faparketta. A faparketták mindenütt kopottak, lakkhiányosak, helyenként szétnyíltak, foltosodtak, korhadtak. A díszterem parkettája már annyira elhasználódott és ápolatlan, hogy teljesen megfeketedett. A büfé-konyha részben pedig, a helyiségek funkciójából adódó ételmelegítési követelmények nem is tennék lehetővé az alkalmazását, mivel nem csúszásmentesek és ez által nem tarthatók tisztán. A 2-es klubterem és az ismeretterjesztő terem felújított padlóburkolata habalátétes laminált parketta, vízszigetelt aljzatbetonon. Ez újszerű állapotban van. Az újjáépített vizesblokkban csúszásmentes ragasztott gresslapburkolat készült, a helyiségek szabványmagasságig csempézettek, a körüljáró tornác padlóburkolata csúszásmentes viacolor. E helyiségcsoport burkolatai kifogástalanok. Csempéburkolat ezen kívül csak a konyha mosogatója mögötti falszakaszán és a volt szolgálati lakás fürdőszobájában található. Állapotuk régies.

Bádogozások

Az épületbádogos szerkezetek (a lapos-tető korcolt fémlemezfedése, a függő eresz- és lefolyócsatornák, a szegélylemezek valamint az ablakpárkányok) horganyzott acélból készültek. A bádogos szerkezetek többségükben rozsdásak, esetenként már perforálódtak is, a helyenkénti szakaszos cseréjük ellenére összességében elöregedtek, amely az ereszdeszkázat korhadásához, a kőporos vakolt homlokzat lefagyásához és a homlokzati nyílászárók tokalsó részének korhadásához vezetett.

Nyílászárók

A belső nyílászárók alapvetően problémamentesek. Sajnos, a homlokzati nyílászárókról ez egyáltalán nem jelenthető ki. Az építéskor egyedi gyártású faszervezetű portálokat és kapcsolt gerébtokos nyílászárókat építettek be, melyekbe húzott síküvegezés került, a külső párkányok horganyzott acéllemezből, a belső könyöklők fából készültek, a nyílászárókat belül és kívül mázolták. A homlokzati nyílászárók alapvető problémája, hogy a faanyag idővel összeszáradt, a párkányok nem zárnak a tokalsó rész alá, a faanyag mozgása miatt összeroppedezett a

felületkezelésük, a tokalsó részek helyenként korhadtak, az ablakszárnyak megvetemedtek. A légzárási problémát növeli, hogy az üvegezés eleve nem hőszigetelő. A kis keresztmetszetű, szétszáradó szárny szerkezetek és a vékony síküvegek a rezgésből adódó mechanikai igénybevételeket is egyre nehezebben viselik.

Szigetelések

A falszerkezetek nem rendelkeznek talajnedvesség elleni szigeteléssel, e hiányosság miatt jelentkeznek a terep,- és padló szint környezetében a fentebb említett nedvesedési problémák. Az épülethatároló szerkezetek (padlók,- homlokzati falak,- zárófödémek,- homlokzati nyílászárók) teljes mértékben hőszigetetlenek.

Kémények

A nem ablakok alatt elhelyezett gázkonvektorok égéstermékének elvezetésére az eredetileg szilárdtüzelésű kályhák részére falazott, tömörtéglából készült, szűk keresztmetszetű béleletlen kefekémények szolgálnak. A vezetékes gáz magas széndioxid-tartalmú, alacsony hőmérsékletű, savas kémhatású, kéményekben kicsapódó égéstermék kikezdte a falazó habarcs kötőanyagát, szétfagyasztotta a téglát, a kéményfejek meggörbültek, ezért már nem egyszerűen, néhány kéményfejet teljesen újra kellett falazni.

Az épületgépészeti rendszer

Víz,- és szennyvíz hálózat

A büfé-konyha részben és a volt szolgálati lakásban az ivóvíz nyomóvezetékek falon kívül szabadon, a szennyvízvezetékek falhoronyban és padlóban szereltek. Anyaguk jellemzően acél és pvc, illetve AC csővezeték. A vezetékhálózatokkal alapvetően nincs probléma. A vízgépészeti berendezési,- felszerelési tárgyakat és szerelvényeket a volt szolgálati lakásban leszerelték, a büfé-konyha részben egy 2+1 medencés mosogató üzemel, a használati meleg vizet egy elektromos üzemű, átfolyós fali vízmelegítő szolgáltatja. A korszerűsített vizesblokkban, falhoronyban és padozat alatt szerelt műanyag szigetelésű víznyomó vezetékek és KG pvc szennyvíz vezetékek készültek, kerámia (wc, pissoár és mosdó) szaniterekkel, mofém típusú (H+M csaptelepek, elzárók és leeresztő szelepek) szerelvényekkel, valamint (folyékony szappanadagoló, papír kéztörlő adagoló, wc papírtartó és tükör) piperetárgyakkal felszerelték, a mozgáskorlátozott Wc kialakítása és felszereltsége a szabványoknak megfelel. A használati meleg vizet hőtárolós villanybojler szolgáltatja. A vizesblokk állapota megkímélt, újszerű.

Fűtési hálózat

Az épület fűtése parapetes és kéményes gázkonvektorokkal megoldott. A készülékeket karbantartják, szükség szerint javíttatják vagy cserélik, a mért vezetékhálózat szabványos kialakítású. A nagy belmagasságok, szigetetlen padlók,- falak,- és födémek, valamint a korszerűtlen homlokzati nyílászárók miatt nagy a hő-szükséglet és a fűtési energiavesztés. Ez ellen az intézmény üzemeltetője szakaszos fűtéssel, a használatos helyiségek rendezvények előtti felfűtésével próbálkozik védekezni, de ez a kis hatásfokú készülékekkel inkább kevesebb, mint több sikerrel jár. A korszerűsített vizesblokkban elektromos üzemű fali hőszugárzók biztosítják a szükséges hőmérsékletet, szintén szakaszos üzemeltetéssel.

Csapadékvíz hálózat

Az udvaroldali esőcsatornák lefolyói az újonnan kiépített udvari csapadékvíz elvezető hálózatba kerültek bekötésre. Ezzel megoldódott a tetőfelületekről összegyűlő víz elvezetése, azonban az udvar jelenlegi töredezett, rendezetlen lejtésű szilárd burkolatának felújítása, átépítése is szükséges ahhoz, hogy a vezetékhálózat valóban betöltse a funkcióját. Az utcai lefolyócsatornák többsége a járdára vezeti a csapadékvizet, ezek városi hálózatba történő bekötése is szükséges lenne az épület falai védelmében.

Az épületvillamossági rendszer

Erősáramú vezetékhalózat és szerelvények

Az elektromos hálózatot vegyesen MM falvezetékéből, falon kívül kábelekből, falhoronyba süllyesztett védőcsőben szerelt alumínium és réz anyagú vezetékekből, a kapcsoló és működtető szerelvényeket falon kívüli, illetve süllyesztett kivitelben szerelték. Világítás céljára vegyesen régi és új típusú, falra vagy mennyezetre szerelt fénycsöves és izzós lámpatestek, és csillárok szolgálnak. Az erősáramú hálózat ÉV mérési szabványossági felülvizsgálatát és minősítését az arra illetékes szervezet meghatározott időközönként elvégzi, feltárt hiba esetén a javításra kötelezettséget ír elő. Ettől függetlenül a világítási hálózat megérett a korszerűsítésre.

Gyengeáramú vezetékhalózat

Az irodákban vezetékes telefon üzemel, internet és vagyonvédelmi hálózat nincs kiépítve az épületben.

Villámvédelmi hálózat

Az épület villámvédelmi rendszere az elmúlt években lett újonnan kialakítva, szabványos.

Szentes, 2016. szeptember


Bátyr Károly

Szentes Város Önkormányzata Műszaki Iroda

Állapotfelmérés

Megyeháza Konferencia és Kulturális Központ
Szentes, Kossuth tér 1.

Rövid történeti visszatekintés

A Makay Endre építész terve alapján 1881-ben megkezdett építkezést követően, a megyei hivatalok 1883-ban vették birtokba az új Megyeházát, ám a műszaki átvételi vizsgálatok és az észlelt hibák javítási munkálatai egészen 1886-ig elhúzódtak. 1950-ben Csongrád megye székhelyét Hódmezővásárhelyre helyezték át, ettől kezdve az épület a Szentes Járási Tanácsnak, a Földhivatalnak és egyéb járási hivataloknak, továbbá a MSZMP Járási Pártbizottságának és a KISZ Járási Bizottságának adott helyet, és természetesen az eredeti helyét végig megőrző régi megyei Levéltárnak. A volt megyeháza 1984-től irodaházként működött. Változatlanul helyet adott a Földhivatalnak, a Levéltárnak, továbbá a Pénzügyőrségnek, Vöröskeresztnek, KÖJÁL-nak, Népi Ellenőrzési Bizottságnak, Hazafias Népfrontnak stb. 1992-ben a Kormány, az ingatlant - közművelődési vagy oktatási célra - térítésmentesen Szentes Város Önkormányzata tulajdonába adta. A 2000-es évek elejéig minden hivatal kiköltözött az épületből, ezt követően már csak a Levéltár és egy Fitness edzőterem üzemelt benne. A nagyrészt megüresedett épület gyorsuló állagromlásának szerencsére hamar elejét vette az Önkormányzat által elnyert címzett állami támogatással 2007-ben megvalósult teljes körű felújítás, a műemléképület rekonstrukciója.

Alaprajzi kialakítás, helyiségkapcsolatok,- és funkciók

Az épületben a Városi Levéltár, a Koszta József Múzeum valamint a Konferencia és Kulturális Központ kapott helyet. A háromfunkciós középület közös főbejárata a Kossuth tér felől, gazdasági bejárata a Tóth József u. felől, technikai bejárata az Erzsébet tér felől található. Az U alakzatot formázó belsőudvaros, kétszintes, oldalfolyosós főépület alapincézett. Mindhárom szint hasznosított, a padlástér funkcionálisan hasznosítatlan. Az udvar szomszéd ingatlan felőli részét egy földszintes udvari épület határolja.

- Udvari épület: A levéltár raktár, és kutatóhelyiségei nyertek itt elhelyezést.

- Pince: A pincszint Kossuth tér felőli részén a Levéltár irattároló raktárai, Tóth József utca felőli részén a Múzeum raktárai és restaurátor műhelyei található. Területeiket az alapincézetlen Erzsébet téri kapualj választja el.

- Földszint: A Kossuth téri főbejárati előcsarnok által kettészelt Levéltár a helyén maradt, az irattárak a Kossuth téri épületszárny iskolafelőli részében, az irodák és kutatószobák a Kossuth utcai épületszárnyban helyezkednek el az Erzsébet téri kapuig. Itt, az áthajtóra fűzve helyezkednek el a Levéltár és a Múzeum vendégszobái és a személyzeti pihenők, teakonyhák. A múzeum irodablokkja, oktatótermei és könyvtára az Erzsébet téri kapu és a Tóth József utcai kapu között, a régészeti kutató részlege a Tóth József utcai épületszárny kapun túli végében kapott helyet. Mindkét részleg lépcsővel van összekötve a Múzeum pincei és emeleti tereivel.

- Emelet: A Kossuth téri épületszárnyban, az épület főhomlokzata mögött nyertek elhelyezést a Konferenciaközpont helyiségei (a karzatos díszterem, két előadóterem) és kiszolgáló terei (technikai szoba, büfé, raktárak) Az Erzsébet téri és Tóth József utcai épületszárnyakban helyezkednek el a múzeum kiállítótermei.

- Vizesblokkok: A pince kivételével minden szinten, mindhárom egység saját vizesblokkokkal rendelkezik, ezen kívül a főbejárati előcsarnokból megközelíthetően egy akadálymentesített WC is kialakításra került.

- Liftek: A múzeumi kiállítási anyagok mozgatására egy, a gazdasági kaputól megközelíthető teherlift került beépítésre. Az épületbe történő akadálymentes bejutás az udvari bejárati előlépcsőre telepített korlátlift, a szintek közötti akadálytalan közlekedést az előcsarnokból nyíló személylift biztosítja a mozgáskorlátozottak számára.

Fenntartás

Az elmúlt évtizedben végzett jelentősebb részleges felújítási munkák: A fémlemez tetőfedés viharkár utáni helyreállítása. A fekvő ereszcsonornák dilatációs hibáinak helyreállítása. Az udvaroldali függő eresz- és lefolyócsatornák áthelyezése. A múzeumi oktatóteremben gipszkarton álmennyezet készítése. A főpárkányt díszítő konzolelemek után-gyártása és rögzítése. A homlokzatszűzítő levált kváder elemek rekonstruálása. Lábzatközelítők felületképzésének felújítása.

Az épület műszaki állapota

Az épület eredeti, felújítással szükségszerűen nem érintett masszív tartószerkezetei, illetve a felújításkor újonnan beépített tartószerkezetek elvi garanciát nyújtanak arra, hogy viszonylag hosszabb távon ne kelljen szerkezeti problémákból adódó gondokkal megküzdni. Ezek az épület alapozása,- tartószerkezeti falai,- földmői,- és tetőszerkezete. Most is jó állapotú téglaszervezetű alapok,- és falazatok, téglaszervezetű boltozatos pinceföldmő, acélgerendák közötti poroszsüveg téglaboltozatos földmő a szintek között, új építésű porotherm égetett kerámia anyagú záróföldmő, kerámiaacseréppel fedett ácsolt faszerkezetű tető. A szerkezetek problémamentesek.

Az újonnan beépített építészeti elemeknek,- és épületgépészeti,- épületvillamossági hálózatoknak, és berendezéseknek már lejárt ugyan a kötelező alkalmassági idejük, de megfelelő karbantartásuk révén, ugyancsak problémamentesen működnek. Ezek a hőszigetelt üvegezésű faszerkezetű homlokzati nyílászárók (melyeket időnként át kell csiszolni és lazúrozni), a flexibilis ragasztóba ágyazott gránitörleményes vagy mázas lapburkolatok, a természetes faanyagú ragasztott parkettaburkolatok (melyeket időnként át kell csiszolni, hégazolni és lakkozni), a vízgépészeti,- és fűtési vezetékhálózatok valamint a helyileg is szabályozható berendezéseik többsége, a gépi szellőztető berendezések és az erősáramú elektromos rendszer. Jelenleg ezek az egységek még problémamentesek.

Azonban azok az építészeti elemek, amelyek esetében nem volt túl szerencsés az anyagválasztás, illetve csak a szükséges mértékű javításon estek át az épület rekonstrukciójakor, vagy azok az építészeti,- épületgépészeti megoldások, amelyek alkalmazására forráshiány miatt nem kerülhetett sor, szinte kezdettől fogva problémát okozó tényezőként jelentkeztek - és meg is maradtak a problémák állandó forrásaként. Ezek:

- A gyenge anyagból készült, nem kellően dilatált fekvő ereszcsonornák: A szélsőséges időjárás hatására szétszakadoznak, beázási,- leázási problémákat okozva a padláson,

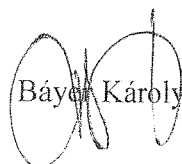
valamelyik emeleti teremben vagy a párkányzatokon, korhasztva a deszkaaljzatot, gyengítve az amúgy sem túl szilárd vakolatrétegeket. Különösen a fekvő ereszesatornák, de az épületbádogozások más elemei is, a meghibásodásuk függvényében a továbbiakban is folyamatos javítást igényelnek, vagy strapabíróbb anyagra cserélendők. Mindenekelőtt azonban legfontosabb az ereszesatornák rendszeres és alapos kitisztítása, mert ennek elhanyagolása nemcsak a lefolyó dugulását okozza, hanem a csatornában felgyülemelő szennyeződés a csatorna anyagának korhadásos tönkremeneteléhez vezet.

- A csak részlegesen, kisebb-nagyobb foltokban javított 130 éves vakolatok és díszítőtagozatok. Az eredeti vakolatfelületek az elért kötőanyaguk miatt porladnak, beszívják a csapóesőt, átnedvesednek, ledobják a festést és a felsőbb vakolatrészeket. Ez nem csak esztétikailag kifogásolható, de az esetenként magasból aláhulló vakolatdarabok balesetveszélyes helyzetet is előidézhetnek. Időszerű a homlokzatok tüzetes átvizsgálása, a laza, porladó, vagy letáskásodott felületek teljes vakolatvastagságot érintő javítása, a leváló díszítőtagozatok lefejtése, újravakolása.

- A pincefalak talajnedvesség elleni védelmének hiánya. A teherlift környezetében folyton beszivárog a csapadékvíz, másutt pedig a pincefalak kisebb-nagyobb mértékben nyirkosodnak. Mivel az ablakokon történő szellőztetéssel nem biztosítható a pincehelyiségek elegendő légesereje, a dohzzag és az ezzel együtt járó organizmusok előbb-utóbb tönkreteszik a pincében tárolt múzeumi műtárgyakat és levéltári iratokat. Szükséges lett volna speciális szigetelő-falszáritó vakolat felhordása és az ezzel együtt járó gépi szellőztető rendszer kiépítése.

Nem hagyhatók figyelmen kívül a kiépített biztonságtechnikai és vagyonvédelmi (automata tűzoltó, tűzjelző, riasztó és kamerás megfigyelő) rendszerek és berendezések mindenkori állapota sem, amelyek rendszeres szakértői karbantartást igényelnek műszaki állapotuk szinten tartása és megbízható működőképességük érdekében.

Szentes, 2016. október


Bátyi Károly

Szentes Város Önkormányzata Műszaki Iroda

Állapotfelmérés

Fridrich Fényírda

Szentes, Rózsa Gábor tér.

Az épület általános ismertetése, műszaki állapota

Rövid történeti visszatekintés

Fridrich János 1904-ben kezdte el a főtér közeli Görög bérház zárt udvarán, a szomszéd ingatlan tűzfalához illesztve a kissé eldugott, északra tájolt üvegtetős műtermének felépítését. Napfény-fotográfiai műtermét, az „Atelier”-t 1905-ben nyitotta meg. A Görög bérház 1970-es években lezajlott városközpont-rekonstrukciós munkák során történt lebontását követően, a bérház takarásából előbukkanó Fényírda még 15 évig működött, majd 1985-ben bezárták. A gyors amortizálódásnak indult műtermet helyi kezdeményezésre 1987-ben ipartörténeti emlékhellyé nyilvánították ugyan, de mivel forrás nem mutatkozott sem az épület felújítására, sem az emlékhely megnyitására, az állaga tovább romlott. Az 1994-ben elvégzett részletes állapotfelmérés lesújtó eredményeként, az építmény felújítása helyett inkább a teljes elbontása és hasonmásának megépítése mellett döntöttek. Pár évvel később újra is építették, sőt, az addig komfort nélküli műtermet még bővítették is egy vizesblokkot tartalmazó kis toldalékrésszel. Az országos szinten egyedülálló ipartörténeti emlékhelyet 1997-ben nyitották meg.

A műterem újraépítése

Az eredeti helyén újraépített épületet alappal és vízszigeteléssel látták el, felépítményi szerkezeteiben a régi anyagokat szükségesen újjakkal pótolták. Az épület keleti végét, egy Wc-t és mosdót tartalmazó kis vizesblokkal bővítették, kiépítették a víz,- szennyvíz,- elektromos,- és gázvezetékeket, közműcsatlakozásokat. A fűtést gázkonvektor, a használati meleg vizet elektromos vízmelegítő szolgáltatja. A kívül-belül simított vakolattal ellátott falakat festették, a külső deszkázatok, a nyílászárók és a mennyezet faburkolatát mázolták. A cseréppel fedett fél-nyeregterőről bádogcsatornán elvezetett csapadékvizet a terepen elszívárogtatták.

Hogy az újraépítéskor figyelembe ve(he)tték-e a talajmechanikai adottságokat, a terepviszonyokat, a közvetlen szomszédos épület statikai állapotát, és az újraépítendő épület stabilitását biztosítani hivatott szerkezetek megfelelő kialakításának szükségességét, vagy a műterem eredeti kubatúrája és szerkezete hű másának megépítésére le(he)ttek kizárólagos tekintettel – nem tudható. De nem is válhat lényegi kérdéssé majd húsz év távlatában, főként annak ismeretében, hogy az újraépítés eredményeként milyen nemes célokat szolgál ma is sikerrel az épület.

Minden esetre, egy idő után a műterem – szomszédos épület végoldali tűzfalával meg nem támasztott – homlokzati falainak mindegyikén szerkezeti repedések jelentek meg. Felújításra elegendő forrás hiányában a kisebb repedéseket a belső falfelületeken vásznazással és festéssel helyreállították, a nagyobbakat bútorokkal és fotókkal eltakarták. A homlokzattal nem foglalkoztak. Azonban, a folyamatosan változó városközpont-arculat legújabb eleme, egy – a tette-re-kész elődeink cselekedeteinek emléket állító – újabb köztéri alkotás méltó

környezetének kialakítása eredményeként idén elbontásra került a szomszédos épület is, így a műterem körül teljesen kinyílt a tér. Szabaddá vált az eddig takart homlokzat nyers téglafelülete és a lezáratlan tetőcsatlakozás, keletkezett néhány újabb repedés a falakon és szükségszerűen elbontódtak a szomszéd épület felől egykor kiépített közművezetékek is.

Természetesen a műteremnek maradnia kellett, tehát elérkezett második megújulásának ideje. A szabaddá vált homlokzat nyers téglafelületét levakolták, a lezáratlan tetőcsatlakozást leszegték, a régebben keletkezett és újabb falrepedéseket kitömítették, az elbontott közművezetékek helyett újakat létesítettek. Ezen kívül a fél-nyeregteretőről összegyűlő csapadékvizet felszín alatti csapadécsatornába vezették, az épület köré védőjárdát készítettek, és rendezték a terepviszonyokat. Ha kegyes lesz az időjárás és telik rá, biztosan leszínezik a homlokzatokat, felújítják a deszkapárkányok,- nyílászárók mázolását, és helyreállítják a belső falfelületeket is...

A műterem állagmegóvása

Természetesen a műteremnek *sokáig* maradnia kell. Főként, hogy az egykor kissé eldugott épület immár fennkölt magányában, semmi által sem takartan hirdeti egy letűnt kor iparművészeti vívmányait és örzi ereklyéit, idejekorán elejét kell venni bármilyen újabb szerkezeti állagromlásának.

- Meg kell ismerni a talajmechanikai tulajdonságokat, felül kell vizsgálni az épület alapozási módját. Ha igazolódik a gyenge alapozás, az alap megerősítésére lesz szükség.
- Fel kell tární a fal-födém, födém-tető és fal-tető csatlakozási keresztmetszeteket. Ha igazolódik a koszorúlezárás hiánya, a falak pántolására, vonóvasazására lesz szükség.
- Fel kell tární a nyílászáró-áthidalások keresztmetszéveit és felfekvéseit. Ha igazolódik az áthidalók torzulása, cserére lesz szükség.
- Fel kell tární a ferdetető és mennyezet keresztmetszéveit. Ha igazolódik a beázás vagy a párásodás, faanyagcserére, átszellőztetett alátétfóliára és újracserépezésre lesz szükség.

A ténylegesen szükségessé váló szerkezet-megerősítési munkákat követően biztonsággal és a tartós eredmény reményével végezhető el a mindenkori szakipari karbantartó felújítások is.

Szentes, 2016. október


Báyer Károly

Szentes Város Önkormányzata Műszaki Iroda

Állapotfelmérés

Művészetek Háza (Gólyás-ház)
Szentes, Petőfi Sándor u. 4.

Az épület általános ismertetése, műszaki állapota

Az immár 170-ik évét is túlhaladott, méltán híres épület előbb **Stammer ház**, később **Mátéffy-Burg-féle ház**, utóbb pedig **Gólyás ház** néven vonult be a szentesi lakosok köztudatába.

Rövid történeti visszatekintés

A város központjában, a Petőfi Szálló közvetlen szomszédságában elhelyezkedő, prominens személyiségek által lakott, közismert épület építése az 1840-es évek elejére tehető. Az akkor még Üri utcai üres ingatlan Telekkönyvben elsőként jegyzet tulajdonosa előbb Kugler János, majd Jurenák József, a **város legmódosabb polgárai** közé tartozó mészárszéki haszonbérletlők voltak. Az épületet megépíttető Jurenák vője, Pokomándy Gábor (volt **jószágigazgató, vármegyei táblabíró, a szentesi járás főszolgabírója, a Szentesi Takarékpénztár egyik alapító tagja és első elnöke, végül az Üri Kaszinó elnöke**) 1850-től már itt élt a családjával egészen 1884-ben bekövetkezett haláláig. A házat Pokomándy vője, a nagytekintélyű Stammer Sándor (volt **főszolgabíró, polgármester, végül Csongrád vármegye alispánja**) örökölte meg. Stammer halálát követően az özvegytől 1903-ban dr. Mátéffy Kálmán (**vármegyei főjegyző**) vásárolta meg a házat. Mátéffy 1933-ban bekövetkezett halálakor az épület tulajdonjoga a lányára, Erzsébetre szállt (férje Burg Jenő **csendőr gazdasági alezredes**). Burg 1938-ban bekövetkezett tragikus halálát követő bizonytalanságban átvészelt világháborús, majd az azt követő nehézségekkel teli másfél évtized csúfos végezetéül az épületet 1952-ben államosították. A sorsa visszafordíthatatlanul megpecsételődve az enyészet biztos útjára sodródott. 1963-tól a Város kezelésébe került, ekkor négy db komfort nélküli tanácsi lakást alakítottak ki benne. Az Országos Műemléki Felügyelőség 1968-ban védett műemlékké nyilvánította, de azon kívül, hogy gólyák telepedtek- és tértek vissza rendszeresen a nagykérményre, és a köztudat lassan gólyás-házként kezdte azonosítani az épületet, többre nem igazán becsülték, nem fordítottak rá figyelmet. A rohamosan romló állagú épület 1985-re lakhatatlanná vált, kiürítették, majd kifosztották, udvarát felverte a dudva, felvizesedett, beázott, és teljesen tönkrement. A padláson denevérek és baglyok fészkeltek, a pincében patkányok futkostak, a földszinten a társadalom peremére sodródott **hajléktalanok** húzták meg magukat a málladó falak között, a melléképület meg majdnem romokban hevert.

... Mivé lett a nagyúri dicső múlt? ... De lám, léteznek csodák. 2006-ban - a megelőző évek elhivatott szellemi munkáját követően - közösségi funkciók céljára, jelentős pályázati forrás és városi önerő felhasználásával mégis megújult az épület.

Az épület újjáépítése

Műemlékvédelmi szempontok és a „megmenteni-megtartani eredeti állapotában a jövő számára, amit és ameddig csak lehet” elv elsődleges figyelembevételével mellett, az

épületszerkezeteken történő legszükségesebb beavatkozással és az eredetit hűen rekonstruáló,- vagy műemlékileg elfogadott módon stilizáló építész szakipari elemek alkalmazásával történt a felújítás. A legdrasztikusabb beavatkozásokat az új pincelejárát, a pincében kialakított vizesblokk, a pince vízszigetelésével kapcsolatban készített vasbeton ellenlemez és a boltíves falak mentén készült szigeteléstartó vállrész, a földszinti helyiségek átjárhatóságát szolgáló új nyíláshelyek kialakítása, egyes földemmezők fagerendáinak cseréje és a padlásfödém szigetelése, portalanító lebetonozása jelentette. Ezen kívül teljes keresztmetszetében felújították a földszint helyiségek és tornác padozatát, rekonstruálták a tornác mellvédkorlátját, újravakolták a belső falakat,- stukatúrmennyezeteket,- és homlokzatokat, szigetelő vakolatokat,- tagozatokat,- és díszítőfestést készítettek, lecserélték a cserépfedést és a bádogos szerkezeteket, megkapcsolták a tető elmozdult elemeit, helyreállították a kéményeket, továbbá teljesen új belső- és homlokzati nyílászárókat készítettek az eredetiek mintájára. Az új funkciónak megfelelő, korszerű vízgépészeti,- központi fűtési,- és elektromos hálózatot alakítottak ki. Megmentették a melléképület menthető részét, az udvart körbekerítették, parkosították, és külső feljárót építettek a mozgáskorlátozottak számára.

A Művészetek Háza 2007-ben megnyitotta kapuit.

Amíg mindenki örült, az épületben az idő tovább dolgozott. Évek múltán repedések mutatkoztak az udvaroldali homlokzat vakolatán. Aztán a tornác előregedett fagerendázata előbb megereszkedett, majd vésszesen lehajlott, leroppantotta a tornácoszlopok téglafejezeit, a párkányzatos térdfal megrepedezett. A szerkezet-megerősítés halaszthatatlanná vált. 2015-ben a visszabontott tornácoszlopokra betonfejezeteket illesztettek, a fagerendázatot acélszelvényekkel megerősítették és vonóvasakkal a tornácbelsőhöz rögzítették, a párkányzatos térdfalat helyreállították.

Az épület állagmegóvása

A 170-ik életévét túlhaladott műemléképület tartogat még meglepetéseket, hisz az idő folyamatosan dolgozik:

- Repedések mutatkoznak az utcafronti homlokzat vakolatán, a kapualj előregedett fagerendázata egy kissé megereszkedett...
- Repedések mutatkoznak az ablakok parapet,- és szemöldök részein...
- Repedések mutatkoznak a szabad tűzfal alsó, ereszközelési részein...
- Repedések mutatkoznak az épületbelsőben, egyes falsarkokon és holkerekben...

Időben, még a súlyosabb meghibásodások előtt el kell végezni a feltáró vizsgálatokat, és a ténylegesen szükségessé váló szerkezet-megerősítési munkákat. Valószínűsíthető, hogy

- a falak koszorúlezárásának hiánya miatt a falak pántolására, vonóvasazására,
- a sárgerendák szétkúszása miatt azok rögzítésére és a szabad tűzfal alsó szakaszainak újrafalazására,
- a kapualj fagerendázatának elgyengülése miatt a cseréjére, vagy megerősítésére lesz szükség.

A közeljövőben minden bizonnyal szükségessé váló szerkezet-megerősítési munkák elvégzését követően biztonsággal és a tartós eredmény reményével végezhető el a mindenkori szakipari karbantartások is.

Szentes, 2016. október

Báyer Károly