



VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174/224, 225, 233 mellék
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: beruhazas@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

TÁJÉKOZTATÁS A Csokonai utcai támfal építéséről

Biatorbágy, Csokonai utca a Helyi építési Szabályzat szerint helyi értékvédelmi területhez tartozik a XIX. században épült, Kálvin tér és az Arany János utca között helyezkedik el.

Az útszakasz koránál fogva keskeny, terméskő burkolatát a meredek vonalvezetés miatt a csapadékvíz megrongálta, a kőburkolati elemek között nagy a szintkülönbség, személygépkocsival nehezen, vagy egyáltalán nem járható.

A jelenlegi útszakasz felújítása előtt az alábbi munkák elvégzése feltétlen szükséges:

1. A meglévő útszakasz és terep lejtésvizszoynainak geodéziai felmérése. (megtörtént)
2. A nagy szintkülönbségű szakaszokon támfal építés. (tervezés alatt)
3. Meg kell oldani az útszakasz teljes hosszában a felszíni, vagy felszín alatti csapadékvíz elvezetést. (útépítés szakasza)
4. A meglévő idomított terméskő felhasználásával új alépítmény kialakítással korhű kőburkolat kialakítása. (útépítés szakasz)

Különös figyelmet kell fordítani az utca felső szakaszának az Arany János utcához csatlakozó részére, ahol a földrézsű nagyon meredek és állékonysága az idő folyamán nagy mértékben romlik.

A korábbi útépítéshez kapcsolódóan már készült zsalukő vasbeton támfal a rézsű védelmére, de a támfal folytatásában a földrézsűn, jelenleg is suvadás nyomai láthatók.

2005-ben a veszélyeztetett 414 hrsz-ú ingatlan rézsűállékonyság biztosítására az Arany János utca irányába 40,5 m-es (20,5 és 20 m-es) szakaszra építési engedélyes terv készült, megvalósítására azonban nem került sor.

2011-ben Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala Szakértői véleményt készített a Biatorbágy 414 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa által bejelentett épületkár ügyében. A szakvélemény szerint az épület repedéseit nagy valószínűséggel a földfelület mozgása okozhatja. A lakóház épületszerkezeteiben jelentkező repedések miatt beavatkozásra nincs szükség.

A szakértői vélemény azonban a rézsű csúszását rögzítette, melyet a nem megfelelően tömörített közterületi közműépítés és a megkezdett támfalépítés befejezetlensége okoz. A veszélyt a rézsű csúszásából következő gravitációs szennyvíz vezeték sérülése és az általa történő rézsű átáztatás okozhatja. A szakvélemény a támfal záros határidőn belüli megépítését javasolja.

Az Arany János utcai csomópontnál megépített zsalukő támfal az esztétikai igényeket nem elégíti ki, helyette a továbbiakban gabion támfal tervezése, építése javasolt.

A probléma megoldása érdekében Biatorbágy Város Képviselő-testülete 159/2012. (09. 13.) Öh. sz. határozatában a támfalak tervezéséhez szükséges forrást a 2012. évi költségvetésből biztosította.

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testülete 219/2012. (12. 06.) Öh. sz. határozatában a Losonczi utcai támfal és Csokonai utcai támfal kivitelezését támogatta. A támfalakra a tervezői költségbecslés alapján 7 millió Forint a 2013 évi költségvetési rendeletben jóváhagyásra került .

A terep adottságaira és a talajviszonyokra való tekintettel egy klasszikus súlytámfal tervezettségéről született döntés.

Az adott környezetet figyelembe véve, „Gabion-rendszerű” (acélhálóval határolt kőfal) támfal tervei készültek el. A „Gabion támfal” értékvédelmi területen is beépíthető.

A kivitelezési munkákra 8 vállalkozótól kértünk ajánlatot (Viatch 2000 Kft, Kerítésrendszerek, Mayerszer Kft, Prím 41 Kft, Tubosider Kft, Pannon Gabion Kft, Sando Ép Kft, 4 Ép-Szak 2000 Kft) melyek közül 2 vállalkozó visszalépett, 1 vállalkozó nem adott ajánlatot.

A beérkezett 4 ajánlat:

- Viatch 2000 Kft. 14.447.550,-Ft
- Mayerszer Kft 14.979.743,-Ft
- Kert-Építés Kft. 13.327.884,-Ft
- Pannon-Gabion Kft 11.903.639,-Ft
- 4 Ép-Szak Kft 12.550.902,-Ft

A kivitelezői ajánlatkérésekkel egyidőben lakossági javaslat érkezett a támfallal kapcsolatban Balassa Jánostól, aki környéken bányászott terméskőből történő építésének vizsgálatát kérte. Véleménye szerint a nevezett kövek a kérelem szerint régi bontott házak falaiból beszerezhetőek.

Mivel a környéken bányászott terméskő fagyállósági és egyéb mechanikai jellemzői kérdésesek voltak, így az abból történő támfalépítésre a Hivatal ellenőrző statikai számítást kért. A statikai számításból kimutatható volt, hogy 1 m széles támfal nem felel meg az erőtani számítások szerint. Amennyiben a szélességet növeljük, hogy a támfal elérje az előírt minimum követelményeket, úgy a Csokonai utca jelenleg is szűk keresztmetszetét csökkentenénk, gyakorlatilag gyalogúttá minősítve azt.

2014. január – i Bizottsági ülésen elhangzott lakossági panaszokat 3 témában lehet összefoglalni:

1. a megjelentek véleménye szerint a gabion-támfal nem illeszkedik az értékvédelmi övezet jellegéhez.

2. a nagy méretű támfal helyett egy alacsony kb. 1 méter magas terméskő támfalat javasolnak, további kb. 45 fokos rézsúvel megtámasztva

3. a terveken szereplő méretű gabion támfal ellen határozottan tiltakoznak a meglévő ház megóvása érdekében

A panaszosok kéréseit figyelembe véve új tervek készítése szükséges terméskő támfalra, mely egyben a Csokonai utca keresztmetszeti méretének csökkenését is jelenti.

A képviselő - testület február 27-i ülésén támogatta az új – környezetbe illeszkedő kialakítású támfal- terveinek elkészítését, melyre 1.000.000 F költségvetési keretet biztosított.

A Csokonai utca 12. szám alatti tulajdonosok kérelmére a márciusi Bizottsági és Testületi ülésen elhangzottakra figyelemmel az önkormányzat ismételten statikus igazságügyi szakértőt rendelt ki a helyszín felmérésére.

2014. április 3-án elkészült Réthelyi László statikus igazságügyi szakértő közreműködésével a második szakértői vélemény a Csokonai utca 12. sz. ingatlan állapotáról, összehasonlítva azt a 2011-ben készült szakértői véleménnyel.

A szakértő véleménye szerint a Csokonai u. 12. szám alatti *lakóingatlan műszaki állapotában az előző felméréshez képest változás nem történt.* Az időközben kijavított hibák újra nem jelentkeztek, a továbbra is láthatók nem romlottak. Újabb hibát csak a földszinti déli szoba mennyezetén tapasztalt a szakértő, de mivel az előregyártott födém szélén repedt meg a vakolat, és az ilyen típusú födémekre ez jellemző, tehát ez a hiba úgymond típushiba. Tehát megállapítható a szakvélemény szerint, hogy a lakóépület esetén a helyzet nem romlott.

Továbbá a szakértő nem talált a hegyoldal csúszására utaló jeleket sem. Ellenben a támfal, rézsű suvadásának megállítása szükséges. A rézsű mozgása természeti jelenségek hatására bármikor megindulhat. Végezetül a szakértő felhívja a figyelmet a szennyvízgyűjtő aknának a rézsű esetleges mozgásából adódó elcsúszásának a veszélyére illetve a rézsű átázására.

A Pagony Kert és Tájépítő Irodától új *terméskő támfal* tervezési munkája megrendelésre került azzal, hogy a támfal tervezett szerkezeti kialakítása a gépjárművel történő megközelítést nem akadályozhatja.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a tájékoztatás elfogadására.

Biatorbágy, 2014. április 16.

Tarjáni István s.k.
polgármester

Melléklet: Szakértői vélemények

Összeállította: Ilosvainé Héjja Karolin

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Készült, Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatal Építéshatósági Osztály
megbízásából



Készítette:

Réthelyi László
okl. építőmérnök

Biatorbágy, 2014.04.03

TARTALOMJEGYZÉK

Borító lap

Tartalomjegyzék

Megbízó levél 2014.03.26

Szakértői vélemény

1. Szakértő feladata
2. Átvett és beszerzett iratok, egyéb dokumentumok jegyzéke
3. Előzmények, helyszín leírása, az események története.
4. A szakértői vizsgálat lefolytatása..
5. Szakértő következtetései, megállapításai, javaslatai
6. Egyebek



VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/A · Telefon: 06 23 310-174/112 mellék
Fax: 06 23 310-135 · E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu · www.biatorbagy.hu

Iktatószám: V- 62- 8/2014 Ügyintéző: Gálosi Zita
Tárgy: Megrendelés Tel: 06 30 6974102

Réthelyi László
2051 Biatorbágy
Táncsics M. u. 12.

Tisztelt Réthelyi László!

Megrendeljük Öntől a Biatorbágy, Csokonai utca 12. szám alatti családi ház műszaki állapotának vizsgálatát.

Szakértői véleményben kérjük az alábbiakat mindenképp belefoglalni:
Az épületen a lakók által észlelt repedések a támfal hiánya miatt keletkezettek-e, illetve mi okozhatta a keletkezett repedéseket?
A szomszédban lévő pince vagy annak beszakadása befolyásolhatja-e a házfal repedését?
A 2011. 08.25-én készült szakvélemény óta változott-e a rézsű állapota.

Fizetendő díja: 40.000 Ft. (ÁFA mentes)


Számlázási cím:

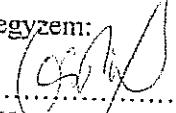
Biatorbágy Város Önkormányzata
2051 Biatorbágy, Baross G. u. 2/a

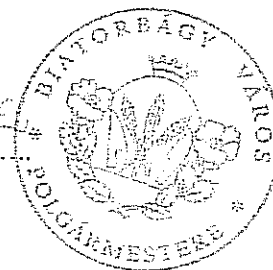
A teljesítést követően a szolgáltatásról átutalásos számla nyújtható be.
Átutalási határidő 15 nap.

Biatorbágy, 2014. március 26.

Üdvözlettel:


Tarjáni István
Polgármester

Ellenjegyzem:

Dr. Kovács András
jegyző



Szakértői vélemény

készült, Biatorbágy Város Polgármesterének megbízásából

1. Szakértő feladata

A biatorbágyi Csokonai utca 12.alatti családi-ház és környezetének műszaki állapot vizsgálata. Válaszolni a megbízó levélben feltett kérdésekre.

1. „Az épületen a lakók által észlelt repedések a támfal hiánya miatt keletkezettek-e, illetve mi okozhatta a keletkezett repedéseket?”
2. „A szomszédban lévő pince vagy annak beszakadása befolyásolhatja-e a házfal repedését?”

2. Átvett és beszerzett iratok, egyéb dokumentumok jegyzéke

1. Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatal Építéshatósági Osztály megbízó levele. V-62-8/2014
2. Réthelyi László 2011.08.25-i szakértői véleménye.
3. A helyszíni szemléken (2014.03.29; 03.31) készített fényképek.
4. 2014.02.20-i jegyzőkönyv a képviselő testület üléséről
5. Gabion támfal terve. tervező: Göncz László okl. építőmérnök

3. Előzmények, helyszín leírása, az események története.

A megbízás lényegében arra terjed ki, hogy állapítsam meg, hogy a 2011 augusztusban készített szakvéleményhez képest történt-e változás. Abban a szakvéleményben részleteztem az előzményeket ezért most nem ismétlem meg. Ez a szakvélemény és az előző együtt kezelendő.

2011 óta a hrsz 414 sz. ingatlanon csak annyi történt, hogy a tulajdonos a tető csapadék vizeit gyűjti, locsolásra használja. Az eső csatornák szabad, épület melletti kifolyását megszüntette.,

4. A szakértői vizsgálat lefolytatása

Helyszíni szemlét két ízben tartottam. A szemlén megvizsgáltam az épületen történt változásokat. Összehasonlítottam a 2011-es hibákat a jelenlegi állapottal. 30 db fényképet készítettem. Megvizsgáltam a hrsz:415 ingatlanon lévő pince műszaki állapotát. Beszéltem a „Tájvédő Egyesület” képviselőjével és meghallgattam a véleményüket.

Szerkezeti hibák ismertetése

A régi és új hibák ,illetve azok változásának feltárását megnehezíti, hogy a tulajdonos közben a belső helyiségeket átfestette és az emeleti szinten a megrepedt köburkolatot kicserélte

- Az épület DK-i oromfalán lépcsős repedés, lásd 12. sz fénykép
- **2014.Jelenleg is látható. változás nincs(lásd 2./ kép)**
- Tetőtéri nappali ablak parapet (térdfal) koszorú repedése; lásd 03. sz. fénykép
- **2014 Jelenlegi is látható repedés a parapetfal oldalán(lásd 5./;6./,6a./ kép)**
- Tetőtéri DNY-i homlokzaton megjelenő repedés lásd 06 sz. fénykép
- **2014 Jelenleg is látható változás nincs (lásd 3./ kép)**

- Tetőtéri gyerekszoba DNy-i sarok födémlemez repedése lásd 11. sz. fénykép
- **2014 Nem látható a burkolat csere miatt**
- DK-i betonburkolat repedése lásd 02. sz. fénykép
- **2014 javítás történt**
- Csokonai utcai kerítés lábazat csúszása csavarodása lásd 04.-05. sz. fénykép
- **2014 A kerítés kifelé dőlése most is látható. Mértéke nagyobbodott (lásd 19./kép)**
- A rézsű mozgás miatt lassan elföldelésre kerülő tűzcsap lásd 07. sz. fénykép
- **2014 Közben a tűzcsapot kibontották és a mögöttes rézsűt betonelemekkel megtámasztották (lásd 20./kép)**

5. Szakértő következtetései, megállapításai, javaslatai, válasz a feltett kérdésekre

Sajnos a múltkori 2011 szakértői vizsgálat során nem volt megbízásom fix pontok telepítésére illetve szint-mérésekre. Ezért a jelenlegi megállapítások csak szemrevételezéssel történhetett.

Megállapítható, hogy a lakóház műszaki állapotában változás nem történt. A kijavított hibák újra nem jelentkeztek, a továbbra is láthatók nem romlottak. A D-i sarok pillér nem süllyedt (lásd 1./kép)

Újabb hibát a földszinti déli szoba mennyezetén találtam. Az e.gy. födémgerenda szélén repedt meg a vakolat. Ez a hiba gyakori jelenség az ilyen típusú födémeknél (lásd:4./kép)

Megállapítható, hogy a lakó épület esetében a helyzet nem romlott.

Válasz az .1. sz. kérdésre: A lakó épület mozgása az egész hegyoldal estleges mozgásával lehet összefüggésben. Ennek a mozgásnak a megállapítása csak egy részletes talajmechanikai feltárással lehetséges. Nem találtam jeleket arra vonatkozóan, hogy a hegyoldal mozogna. A másik lehetséges ok, az épület hiányos alapozása miatti süllyedés, kizárható.

A támfal, a rézsű suvadás, megállítása miatt szükséges. Meg kell állítani a rézsű suvadás" hátrálását" a lakóépület irányába. Ennek a meredek rézsűnek a mozgása minden előjel nélkül, természeti jelenségek hatására, bármikor megindulhat.

Megvizsgáltam a hrsz:415 ingatlanon meglévő ásott pincét. A pince lejáró boltozott kőburkolata rendben van. A tárolótér, ami burkolatlan volt, főtéje leszakadt a helyzet életveszélyes. Intézkedni kellene a pince tömedékedésére, megszüntetésére vagy újjáépítésére teherhordó burkolattal. (lásd 7./;8./;9./kép)

Megállapítható hogy ez a pince magasabban fekszik, mint a szomszédos lakóépület alapozása. Nincs hatással a lakóépület állagára

Válasz a 2./kérdésre: A beszakadás nincs hatással a szomszéd ingatlanon lévő ház esetleges szerkezeti mozgására.

A hrsz. 414 ingatlan Csokonai utcai rézsűje lassan de érzékelhetően mozog. A jelenséget a lábazatos kerítés kifelé dőlésének fokozódása jelzi. (lásd 19./kép)

A rézsű-mozgás a meredek rézsűjű szakaszon tapasztalható. Ismét felhívom a figyelmet a szennyvíz-gyűjtő akna esetleges mozgásának veszélyére.(lásd 18./kép) A tulajdonodok elmondása szerint az akna-fedlap szintje a két évvel ezelőtti állapothoz képest süllyedt. Ezt ellenőrizni nem tudtam.

6.Egyebek.

Megkerestek a Tájvédő Egyesülettől és elmondták aggályukat a támfal és az útburkolat kialakításával kapcsolatban. A tervezett „gabion” támfal súly-támfal. Ha az anyagát sóskúti-kőre vagy terméskőre cserélnék a támfal tömege magassága semmit sem változna. A kőből falazott felület ugyan olyan megjelenésű lesz, mint a félbehagyott zsalukő támfal. Plusz avval a hátránnyal, hogy a "zárt" támfal mögött összegyűlő víz elvezetéséről gondoskodni kell.

Réthelyi László építési szakértő

Az útpálya kialakítására javasolom, hogy a személygépkocsi kereknyomnak megfelelően két 60cm csíkot alakítsanak ki fagyálló sima felületű terméskőből 2,5 m-es aszfalt burkolat helyett. A támfal előtti 20 cm hagyják meg termőföldnek ahová kúszó-növények telepíthetők. A gabion támfalon átszivárgó csapadék víz gondoskodni fog a víz-ellátásukról.

Biatorbágy, 2014.április. 03



Réthelyi László
okl. építőmérnök

Tel:+3623-311621, E-mail: manzard@vnet.hu mobil: 06-30-9487-401

Építész Kamara 01-3713 építész tervező
Mérnök Kamara 13-6529, tartószerkezeti tervező
Igazságügyi Szakértői Kamara Szám: 1852, arany fokozat
Felelős Műszaki Vezető MV-ÉP/A 13-54453/2014
Műszaki ellenőr Magasépítés MüE-É-1-13-54453/2014
Mélyépítés: MüE-M1-13-54453/2014
Szakértői jogosultságok:
BL-Sz Beruházás,beruházás lebonyolítási szakértő
SzA-Sz Építési szak-és szerelőipari, építőanyag-ipari szakértő
T-Sz Tartószerkezeti szakértő
Ész-Sz Épületszerkezeti szakértő
ÉT-Sz Építmény kivitelezési,építéstechnológiai szakértő

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Készült, Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatal Építéshatósági Osztály
megbízásából



Készítette:

Réthelyi László
okl. építőmérnök

Biatorbágy, 2011.08.25.

TARTALOMJEGYZÉK

Borító lap

Tartalomjegyzék

Megbízó levél 2011.08.05.

Szakértői vélemény

1. Szakértő feladata
2. Átvett és beszerzett iratok, egyéb dokumentumok jegyzéke
3. Előzmények, helyszín leírása, az események története.
4. A szakértői vizsgálat lefolytatása..
5. Szakértő következtetései, megállapításai, javaslatai

Szakértői vélemény

Készült, Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatal Építéshatósági Osztály megbízásából

1. Szakértő feladata

A biatorbágyi Csokonai utca 12.alatti családi-ház műszaki állapotának vizsgálata

2. Átvett és beszerzett iratok, egyéb dokumentumok jegyzéke

1. Építési engedélyezési terv dokumentáció 2000.02.11. Mizsei József okl. építészmérnök, tervező
2. Műszaki Osztály M 1320-3/2004 levele
3. Telki Község Építésügyi Hatóság építési engedélye támfal építésére 2005.08.10.
4. Városüzemeltetési és Beruházási Osztály VO/371-3/2009 levele
5. Biatorbágy Város Jegyzőjének Végzése E-22/2/2010
6. A helyszíni szemléken készített fényképek.
7. Részlet a biatorbágyi 65-314-12 szabályozási tervből

3. Előzmények, helyszín leírása, az események története.

A Csokonai utca 12. hrsz: 414 sz. ingatlan a Szent Kereszt kápolna dobjának DNY-i oldalán fekszik. A ma már teljesen beépített domboldal, viszonylag meredekebb részén a lejtő eredeti meredeksége cca 20%-25%-os volt.. Az építési telket annak idején úgy alakították ki, hogy az ingatlan felső 2/3-nál az ingatlan majdnem teljes szélességében egy kb. három méter mély bevágást készítettek és a bevágás föld anyagával az ingatlan első részét feltöltötték. A bevágásba egy gazdasági melléképületet, eléje kb 1,8 m-re pedig egy földszintes vályog falú 2 szobás lakóházat építettek. A baloldali oldalkertben az épület mellett egy nagy méretű ciszterna volt, amelyet a jelenlegi tulajdonos később pincévé alakított.

Farkas Béla és felesége 1977-ben vásárolta meg az ingatlant. Azóta rendbe hozták a melléképület támfalként szolgáló hátsó falát., majd 2000-ben ifj Farkas Béla építési engedély alapján kibővítette a földszinti lakóteret és beépítette a tetőteret. Az épület szerkezeti leírását lásd az engedélyezési dokumentációban. A további eseményeket, apa és fia elmondása alapján ismerem.

A ház átépítésében a család tevékenyen részt-vett. Maga az építető ifj Farkas Béla kőműves szakmunkás, aki nagyrészt saját maga végezte a szakmunkát. Elmondása szerint. a ház utca felőli jobb és bal sarkán 2 db 60x60 cm 1,0m mély alapon álló vasszereléssel és betonnal kitöltött azbeszt cső pillér került kialakításra. A régi vb gerendás béléstestes földem kiegészítésre került és a ház teljes területén új koszorú készült. A béléstestes földemre háló vasalással erősített 10cm vtg beton lemez készült. A ház új körítő falai B 30 téglából épültek. A fa anyagú tetőszerkezet 1,0m magas térdfalra támaszkodik, amelynek tetején körbefutó koszorú került kialakításra, amelyre a talpszelemet lekötötték. Ekkor készült el a házat körülvevő beton térburkolatok nagy része is. Az ingatlan belső csatorna hálózata gravitációs csatorna, amely a szennyvizet a személy kapu mellett elhelyezett átemelő aknába továbbítja, majd szivattyúval felnyomják az Arany János utcai közcsatornába. A tető csapadék vizének 4/5-t a pincében elhelyezett tároló edénybe gyűjtik. 1/5-e a ház D-i sarkánál lévő lefolyócsőből szabadon a burkolatra távozik. A házat 2000 decemberében használatba vették.

2003-ban és 2004-ben több esemény is történt, amely után kezdték észlelni a később részletezendő jelenségeket a ház szerkezeti elemein és a lábazatos kerítésen.

2004-ben megépült a csatorna nyomóvezeték a Csokonai utca felső részén. A kivitelezés folyamán a csatorna árkat a 414hrszt ingatlan előtti rézsú lábánál alakították ki és a visszatöltés szakszerűtlenül, tömörítés nélkül történt.

A közmű építések és a szomszéd támfal bontásának következtében az ingatlan bejáratánál lévő rézsú lesuvadt. A közterületen folyó kivitelezési munkák hibái miatt az ingatlan megközelíthetetlené vált. Az Önkormányzat támfal terv alapján építési engedélyt kért és kapott a Telki Önkormányzattól amelynek első szakaszát 2005-ben megépítették de a 414 hrszt ingatlan személy bejáráig történő támfal építés elmaradt.

4. A szakértői vizsgálat lefolytatása.

Az első helyszíni szemle a megbízás kiadás előtt, Pénzes Katalin előadó társaságában történt, amikor Farkas Béla felesége megmutatta a házban látható szerkezeti hibákat. Második helyszíni szemle alkalmával apa és fia elmondták a történetet és megmutatták a keletkezett repedéseket, amelyek egy részét már javították de ismét előjöttek.

A harmadik szemle alkalmával a helyszín és környezetének megismerése történt illetve Farkas Béla válaszolt további kérdésekre. Mind a három szemle alkalmával fényképek készültek.

Az Önkormányzat álláspontját és véleményét a panaszostól kapott iratokból illetve Berényi Ildikó osztályvezető asszonnyal történt beszélgetésekből ismertem meg.

Szerkezeti hibák ismertetése

- Az épület DK-i oromfalán lépcsős repedés, lásd 12. sz. fénykép
- Tetőtéri nappali ablak parapet koszorú repedése; lásd 03. sz. fénykép
- Tetőtéri DNY-i homlokzaton megjelenő repedés lásd 06 sz. fénykép
- Tetőtéri gyerekszoba DNY-i sarok födémlemez repedése lásd 11. sz. fénykép
- DK-i betonburkolat repedése lásd 02. sz. fénykép
- Csokonai utcai kerítés lábazat csúszása csavarodása lásd 04.-05. sz. fénykép
- A rézsú mozgás miatt lassan elföldelésre kerülő tűzcsap lásd 07. sz. fénykép

5. Szakértő következtetései, megállapításai, javaslatai

Az épületen észlelt szerkezeti hibákból az a következtetés vonható le, hogy az épület D-i sarkán lévő vb pillér megsüllyedt vagy még most is süllyed Ennek megállapítása csak hosszú megfigyelés után lehetséges.

A süllyedésnek három oka lehet: az alaptest nem kellő mérete; az általaj teherbíró képességének eláztatás miatti csökkenése; a domboldal földtömegének lassú kúszása a völgy irányában

Az első eset nem valószínű mert a közölt 60x60 cm alaptest méret megfelelő.

A második eset valószínűsíthető, bár ennek ellentmond, hogy a közterületi közműépítésig a beton térburkolatok repedés mentesek voltak, a tulajdonos elmondása szerint.

A beton térburkolatokon meglévő repedések nagy valószínűséggel a földfelület mozgása következtében jelentkeztek .A ház oldalfala és a térburkolat közötti hézagok is megnyíltak a burkolat a Csokonai utca felé megbillent.

A lakóház épület szerkezeteiben jelentkező repedések miatt jelenleg beavatkozásra nincs szükség. Javasolom a szabadon kifolyó csapadékvíz lefolyó cső bekötését egy zárt ciszternába, gyűjtő edénybe, illetve a ház körüli térburkolat javítását.


Az igazi veszélyt a Csokonai utcai földrézsú világosan észlelhető mozgása, csuszása jelenti. Ennek egyértelmű oka a közterületi közmű építéskor elkövetett hibás kivitelezés illetve a megkezdett támfal építés befejezetlensége. A veszélyt az jelenti, hogy a rézsú

Biatorbágy Csokonai u.12; 414 hrsz

közvetlen közelében lévő szennyvízátemelő akna is csúszhat. Ennek következtében a gravitációs szennyvíz vezeték kicsúszhat az aknából és a szennyvíz áztathatja a rézsút. A talaj elveszti a kohézióját és a rézsú a kerítéssel együtt leszakad. A lábazatos kerítés kibillenése az acél szerkezetek csavarodása jelzi a rézsú csúszását (lásd 04-05 fénykép) Ez a kerítés deformáció, nem alapozási hiba.

Javasolom a szennyvíz-átemelő csatlakozásainak vizsgálatát, a támfal terveinek felülvizsgálatát aktualizálását és ennek alapján a támfal záros határidőn belüli megépítését a kapu bejáratig.

Biatorbágy, 2011-08-25



Réthelyi László
okl. építőmérnök
építési szakértő

Réthelyi László . okl.építőmérnök
igazságügyi műszaki szakértő (1852)
építési szakértő ESz-Sz; ÉT-SZ; T-Sz; BL-Sz;
SzA-Sz
MÉK 01-3713; MMK 13-6529
2051 Biatorbágy Táncsics M. u. 12.

Tel:+3623-311621, Fax: :+3623-311621
T. mobil: 06-30-9487-401
E-mail: manzard@vnet.hu