

Építésügyi Szakértői Vélemény a

8623 Balatonföldvár
Radnóti utca 3. sz. alatti



Műhely épület állapotáról

**Balatonföldvári Kulturális
Nonprofit Kft.**

8623 Balatonföldvár, Petőfi Sándor u. 1.

Iktatás
időpontja:

2017 -11- 29

Mellékletek száma:

Iktatószám:

2017/V0115

Megrendelő:

Balatonföldvár, Nonprofit Kft.

8623 Balatonföldvár Petőfi utca 1.

képviselésében

Kiss Tibor

ügyvezető

Készítette:

Hüse Lajos okl. építészmérnök

Dél-balatoni Házkezelő Group Bt.

8624 Balatonszárszó, Esze Tamás utca 5.

Munkaszám: 78-2017-ÉSz

Építésügyi Szakértői Vélemény

A Balatonföldvár, Nonprofit KFT., Balatonföldvár, Radnóti utca 3. sz. alatti telephelyén meglevő műhely épület állapotáról

1.) Általános adatok, előzmények:

- 1.1. **Megrendelő:** Balatonföldvár Nonprofit Kft..
- 1.2. **Az épület helye:** Balatonföldvár, Radnóti utca 3.
- 1.3. **Szakértő:** Hüse Lajos okl. építészmérnök
Dél-balatoni Házkezelő KFT.
8624. Balatonszárszó, Esze Tamás utca 5.
Engedély szám: SZÉS-1, SZÉS-2, Szés-4,
SZT-14-0192

2.) Előzmények és a megbízás tárgya:

A Balatonföldvár Nonprofit Kft. ügyvezetője Kiss Tibor ügyvezető úr megbízást adott a gazdasági társaság Balatonföldvár Radnóti utc 3. hsz. alatti telephelyén meglevő műhely épület károsodott épületrészének vizsgálatára. A szakértői vizsgálat célja az épület állapotának ismeretében, a károsodott szerkezetekkel kapcsolatos teendőkre javaslat készítése.

3.) Szakértői módszerek és vélemény:

2017. november 23-án a megbízó Kiss Tibor úr jelenlétében, helyszíni szemlét tartottam. A szakértői munkát szemrevételezéssel végeztem, az észlelt hibákról fényképeket készítettem. A helyszíni szemlén tapasztaltakat az alábbiakban foglalom össze:

4.) Az épület ismertetése:

A műhely épület az 1970-es évek közepén épült fémszerkezetű a Dunai Vasmű által gyártott DV-CS típusu csarnok. A 3,60 m párkánymagasságú típus csarnokot km. téglá határoló falakkal körülfalazták és az épületben több műhely rendeltetésű helyiséget alakítottak ki. Az épületben jelenleg is műhelyek vannak.

A csarnok szerkezetek pont alapjait a határoló falak sávalapjaitól függetlenül alapozták le. A km. téglá falazatok alatt vasalatlan beton sávalap készült. Az épület rendeltetés szerű használata során a Dél-nyugati hossz és dél-keleti haránt főfalán repedések jelek meg. A repedések megjelenésének pontos ideje nem azonosítható, de feltehetően az első repedések megjelenése a homlokzati

falakon több évtizede történt. Ezek a károsodások fokozatosan jelentkeztek és megjelenésük a Dél-nyugati és Dél-keleti főfalak csatlakozásától -a épület Dél-nyugati sarkától- mintegy 6,6 m-es környezetben észlelhetők. Az épület többi szerkezete korának megfelelő állapotu és károsodás rajtuk nem látható.

5.) Az épületen látható károsodások:

Az építmény Dél-keleti végfalán több repedés kép látható melyek közül különösen jelentős az épület sarkától a homlozaton látható bejáratig terjedő két repedés, melynek repedéstágassága eléri a 2,5 cm-t.. Kisebb ferde repedések találhatók. A lábazattól a homlokzati ablak alsó tokszáráig tartóan. Az itt látható két ferde irányú repedés, és az ablak baloldali függőleges tokszára mellett látható függőleges repedések tágassága 1-3 mm-ig terjed. A repedések iránya és megnyílása egyértelműen alapozási hibára utal. Megállapítható, hogy az épület Dél-nyugati sarka erősen süllyed. Az alapozási hiba területe jó közelítéssel behatárolható. A károsodások az épület sarkától mindkét irányban maximum 6,60 m-re terjednek.

(1.-2. jelű fotó)



1.) Fotó Az épület dél-keleti végfala



2. Fotó Az épület végfalán látható károsodások.

Az épület Dél-nyugati hosszófalán látható károsodások okozta repedések. iránya egyértelműen igazolja az épület sarkának erős süllyedését. A repedések tágassága 1 mm-től 30 mm-ig terjed. A nyílások tágassága az épület sarka felé növekszik (nyílik) ami a süllyedést jól mutatja. Különösen jól látható a villanyóra szekrény sarkától kiinduló és a fal felső éléig tartó repedés jellegénél. (3. fotó)

A jelentős süllyedés az alapok károsodásával járt a vasalatlan alapbeton nem bírván a süllyedésből átadódó többlet feszültséget eltörött, ezáltal a terhek biztonságos viselésére alkalmatlanná vált. (5. fotó) A süllyedés egyenlőtlenül történt ezáltal az érintett falak a függőleges síktól 5-8 cm-el eltértek kihajlásuk miatt külpontos terhelést adnak át az amúgy is károsodott alapokra. **A falak állékonysága az előzőekben leírtak miatt nem biztosított így jelen állapotukban az épületben dolgozókra és az épület előtt közlekedőkre baleset és életveszélyt jelentenek.** A hibák oka altalaj eredetű, és jelenleg nem lehet 100 %-os biztonsággal az épületszerkezetekre azt mondani, hogy azok mozgása süllyedése megállapodot volna. Az előzőekhez jelen évszakban esetlegesen fellépő káros környezeti hatás (tartós esőzések, havazás) a jelen állapotot tovább ronthatja ami akár az épület falainak hirtelen kidőlését is okozhatja.



3.) Fotó Az épület Dél-nyugati főfalán látható károsodások.



4.) Fotó Az épület Dél-nyugati sarkán lévő repedések.



5. Fotó Eltört alap



6. fotó Az aljzat repedése

A műhely padozata erőssen süllyedt a betonaljzaton látható repedések a süllyedés irányát jól mutatják, az érintett saroknál az aljzat süllyedése 5-8 cm. A falak állékonyságát tovább rontja, hogy azok vasbeton koszorúk vagy egyéb az állékonyságukat növelő merevítés nélkül lettek felfalazva. A falak mozgása egyéb károsodást is okozhat. Ilyen lehetőség, hogy a műhely feletti álmenyezet melynek tartószerkezetét az állékonyságukat veszített falak gyámolítják. **A fal további mozgása következtében a menyezetet tartó gerendák alátámasztása megszűnhet ami az álmenyezet leszakadását okozhatja, veszélyeztetve ezzel a műhelyben dolgozók testi épségét és életét.**

6. A károsodások oka:

Az épület többi részének állapota azt mutatja, hogy a vizsgált részen az alapozás nem megfelelő teherbírású talajrétegbe történt. Ezt látszik igazolni a dolgozóktól és környékbeli lakosoktól származó értesülés mely szerint az épületrész alapozása egy korábbi szemetesgödör céljára szolgáló feltöltött talajra történt.. A 35-40 m² területen az építés előtt meglevő gödröt törmelékkel és zöldhulladékkal töltötték fel. A gödör mélysége a 2-2,50 m mélységet is elérhette. Az épület károsodott részének alapjai e részen nem a termelt teherhordó talajba, hanem a feltöltésre kerültek. A szerves anyagok rothadása korhadása a hulladékok tömörödése okozhatja az építmény károsodását. A károsodások várható mértéke nem állapítható meg, mivel a szemetes gödör és az oda feltöltött hulladék ismeretlen.

7.) A károsodás megszüntetésével kapcsolatos teendők:

A baleset és életveszély elhárításának azonnali megszüntetése.

Ennek két módja van:

7.1. Az épület biztonsági dúcolása:

A károsodott falakat a további mozgás kidőlés megakadályozása végett, ferde dúcolással meg kell támasztani, a külső oldalon. Az épületen belül a menyezet esetleges lezuhanásának megakadályozása végett függőleges dúcolással a menyezetet tartó gerendákat alá kell támasztani. Ez tekintettel a jelentős 3-5 m falmagasságra nagy költséggel járó munka, mely a biztonságot rövid távon ugyan biztosítja, de az épület állapotán nem segít csak a hibákat konzerválja. Ezért a 7.2. pont szerinti megoldást javaslom.

7.2. Az épületrészben történő munkavégzés azonnali megtiltása és a vagyoni kár elkerülése végett az épületrész haladéktalan kiürítése. Az érintett épületrész körülkerítése a és figyelmeztető táblák elhelyezése, a rohatáron belüli tartozkodás megtiltására.

Ezt követően az épület károsodott részeinek visszabontása az alábbi sorrendben.

1. Közmű vezetékek lekapcsolása (lekötés hálózatról)
2. Álmenyezet és tartószerkezetei.

3. Nyílászárók kibontása.
4. Falazatok bontása (állványról soronkénti visszabontás)
5. A falazatokban lévő áthidalók bontása.
6. Betonaljzat és lábazat bontása.
7. Meglevő tönkrement alapok elbontása
8. Építési törmelék elszállítása.

A bontási munkálatok végzése csak szakképzett dolgozókkal és arra jogosult felelős műszaki vezető irányításával, a hatályos egészségvédő és baleseti előírások szigorú betartásával történhet.

A bontást követően az épület alatti talajrétegződést fel kell tární és talajmechanikai szakvéleményt készítení. A teherbíró talaj mélységének és talajfizikai állapotának ismeretében új alapozás készítení. Ezt követően készíthetők el a lebontott falak helyett építendő új falak.

Az új alapok és falak megépítése tartószerkezeti kiviteli tervek szerint történjen.

Megjegyzés: A szakvélemény készítése során mérlegeltem az alapmegerősítés lehetőségét. Mivel a falazatokat mindenképpen el kell bontani és a teherhordásra képtelen alapok útolagos megerősítése aránytalanul nagy költséggel járna az általam leggasztasabbnak vélt megoldás a 7.2. ponban írtam le..

Felhívom a tulajdonos figyelmét, hogy az élet és baleset veszély elhárításának esetleges halogatásából, vagy elmaradásából adódó valamennyi káros következményért teljes felelősséggel tartozik.

Minden külön indokolás helyett a 8. és 9. lapon becsatolom az épületről készített néhány fényképet mely jól mutatja az épület jelen állapotát.

Balatonszárszó 2017.november 28.


Hüse Lajos
Okl. építésmérnök
Építési és tartószerkezeti szakértő
8624 Balatonszárszó
Esze Tamás utca 5.
Telefon:+36-70-299-9897

Délbalatoni Házkezelő Group Bt.
8624 Balatonszárszó, Esze Tamás utca 5.
Adószám: 24976312-1-14



