

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 kerületén 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 414 hrsz 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 hrsz 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 Tánacsics M. u. 12.

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