

Műszaki vizsgálati jelentés

2023. január 20.

Darázs utca 1. Társasház
Budapest, II. Kerület

Képviseli: Lakatos Kinga közös képviselő
Tárgy: Társasházi magastető általános állapotértékelése

A Társasházkezelő kezdeményezte a tető általános vizsgálatát azzal a céllal, hogy az eseti javításokat végző szakkivitelezők visszajelzései alapján megrendelt / elkészített szakértői vélemény által a társasházközösség is tisztában legyen a tető műszaki állapotával, az azzal kapcsolatos tennivalókkal.

A helyszíni szemrevéttellel történt vizsgálatot, lézeres mérőműszerrel végzett méretfelvételt, valamint a külső oldali drónfotózást 2023. január 18.-án végeztük. A drónfelvételeket e jelentéssel egyidejűleg fájlküldő rendszeren megküldtük a megbízó részére.

1. A tapasztaltak lényegi összefoglalása

- b) Az elnyújtott F-alaprajzú épület feltehetőleg az 1920-1930-as években épült egy fő- és egy melléklépcsőházas függőfolyosós bérház, a főlépcsőházban személyfelvonó működik. Az épület bejárata a Darázs utca felőli, hosszanti utcai homlokzat oldalán található, az épület rövidebb utcai homlokzata a Zsigmond térre néz. Az F-alaprajzi elrendezésben az 'F' függőleges részét a hosszanti épületrésznek foghatjuk fel, felső szára a Zsigmond téri homlokzattal rendelkező rész, az alsó szárában a főlépcsőház kapott helyet. A két 'szárvég' tűzfallal határolt, a hosszanti oldalon a szokatlanul magas, mintegy 75 fokos meredekségű nyeregtetőt 2 db köztes oromfal tagolja;
- c) Az épület utcai szárnyán a hosszanti oldal első oromfala előtti részig bezárólag a tetőteret beépítették, itt a héjazat kora, típusa és állapota is eltér a tető többi részétől;
- d) A tető egyéb részei padlásjárdával illetve létrákkal átjárhatók, a beépített tetőtéri részek melletti közlekedés is biztosított;
- e) A tető általános állapota a beépített tetőtér által érintett részekben jelentősen leromlott, az egyéb helyeken katasztrofális;

- f) A nem beépített tetőrészekben a szimpla koronafedésben rakott (helyenként korábban foltszerűen javított-cserélt) hód farkú cseréphéjazat teljesen vízzárását veszítette, a lécezés korhadsága olyannyira előrehaladt, hogy a karbantartási célú lépés terheket már nem képes biztonságosan elviselni, több helyen a héjazat súlya (azaz az önsúly teher) alatt is berogyások, teherbírási veszteségek láthatók. A gerinc és a lefutó élek kúpcserép-elemei 90%-ban kimozdultak, a héjazat a drónfotókon is látható részekben helyenként több m²-en hiányzik! A kéményfejek fagyáskárosodásokkal érintettek, a beton fedőlapok a 2 db felújított kéményfejtől eltekintve porózusak, a falazott részek fugahiányosak. A két közbelső oromfal közötti kéményfej állapota leomlás közeli, itt szinte teljesen eltűntek a téglafugák, a fedőlap teljes egészében hiányzik, a geometrián jelentős torzulások láthatók, a kémény egy erősebb szél hatására a teljes stabilitásvesztés állapotába kerülhet! Ugyanez igaz a két tűzfalra is: a mellékelt fotókon látható a felső falszakaszokról már korábban lehullott téglasorok okozta hiány, az utcai szárny nagyobb tűzfalának felső részei ugyancsak a leomlás határán vannak! A bádogos szerkezetek állapota szintén leromlott, a kéményseprő járdák szabványosítása csak részben történt meg. A tetőn több antennát és egyéb hírközlési kiegészítőt helyeztek el, ezek mára vélhetően használaton kívülivé váltak. Villámvédelmi rendszer nyomaira a fenti bejárás alkalmával nem bukkantunk. Összességében a tetőt a fentiekre való tekintettel veszélyesnek minősíttem, amiből kedvezőtlen időjárás, viharos szél esetén közvetlen életveszélyes állapot is kialakulhat!
- g) A beépített részekben a fedélszéki szerkezetek, héjazat és lécezés, bádogos szerkezetek állapota szintén leromlott, a fenti megállapítások ide is érvényesek, a közvetlen veszélyhelyzet kialakulását azonban e részekben helyileg végzett javításokkal átmenetileg el lehet kerülni. A héjazati rétegrendben nem találtuk nyomát a beépített tetőtérnek esetén szükséges átszellőztetésnek;

2. A tapasztaltakból levont következtetések, szükséges intézkedések

- a) Haladéktalanul szükséges a tető veszélyes állapotának megszüntetése, a két tűzfal és a veszélyes kéményfej stabilizálása, a fentiekben leírt, mellékelt ábrán jelölt részekben a lécezés, héjazat, bádogos szerkezetek cseréje, kiegészítők felülvizsgálata, kéményfejek revíziója, kéményseprő járdák szabványosítása. E munkák kizárólag biztosított segédszerkezetekről végezhetők, szükség esetén ipari alpinechnikai kiegészítéssel, de az előrehaladott tönkremenetel miatt az alpinechnika kizárólagos alkalmazása szigorúan kerülendő!
- b) Szintén szükséges a beépített tetőtéri részek feletti héjazat átvizsgálása, cseréplecsúszás elleni védelmének biztosítása, helyi héjazat javítások elvégzése. E munkák kellő körültekintéssel és előkészítés mellett is csak ipari alpinechnikai biztosítással végezhetők.

- c) A tárgyi tető felújítási munka településképi tudomásulvételi határozattal végezhető, tehát a munkakezdés előtt az építési hatóságtól hozzájárulást / tudomásulvételt kell rá kérni, ehhez regisztrált építész tervező által készített tervdokumentáció benyújtása szükséges. A jelen szakvéleményhez mellékelte árazatlan költségvetési kiírásban rögzített kiviteli programban az épület korának és jellegének megfelelő műszaki megoldásokat szerepeltettünk és ezáltal jó eséllyel összhangban lesznek a hatóság kívánalmaival, azonban a településképi határozatban a későbbiekben esetlegesen szereplő ellentmondásokat szükséges a tényleges kiviteli programban feloldani, a kért megoldásokat ide átemelni.

KMF.



Erdélyi Gábor







