

TARTÓSZERKEZETI  
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY  
a  
Sáp  
Fő utca 40. szám, 338/1 Hrsz.  
alatti címen található  
SZOCIÁLIS INTÉZMÉNY ÉPÜLET  
BŐVÍTÉSÉNEK, FELÚJÍTÁSÁNAK, KORSZERŰSÍTÉSÉNEK  
ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI  
TERVDOKUMENTÁCIÓJÁHOZ

Megbízó : Béth-Bau Kft

4030 Debrecen, Feketerét utca 33/B. szám

Helyszín : 4176 Sáp, Fő utca 40. szám

338/1 Hrsz.

Szakértő : Nyíri Sándor	okleveles építészmérnök	BME 2/1988
építész tervező		É-09-0178
tartószerkezeti szakértő		SZÉS-1-09-0714/2016
épületszerkezeti szakértő		SZÉS-2-09-0714/2016
felsőfokú műszaki értékbecsítő		391-69/1994
Magyar Építész Kamara tagja		09-0178/2015
Magyar Mérnöki Kamara tagja		09-0714/2016
Debrecen, István út 27/F.		52 423-444
4031		30-9-639-908

Készült : Debrecen, 2017. 08. 21.

**NYÍRI SÁNDOR**  
okleveles építészmérnök,  
magasépítőipari szakértő, építészeti  
szakértő, épületszerkezeti szakértő,  
tartószerkezeti szakértő, műszaki értékbecsítő  
4031 Debrecen, István út 27/F

## ELŐZMÉNYEK

A címben jelölt Megbízó megbízott, készítsem el a 4176 Sáp, Fő utca 40. szám, 338/1 Hrsz. alatti ingatlanon található SZOCIÁLIS INTÉZMÉNY ÉPÜLET, tervezett bővítésének, felújításának, valamint korszerűsítésének építési engedélyezési eljárásához szükséges tartószerkezeti szakértői véleményt.

A megbízás értelmében nyilatkozni szükséges :

- a tárgyi épület állékonysága
- a tárgyi épület tartószerkezeti kialakítása
- a tárgyi épület épületszerkezeti kialakítása
- a tárgyi épület tekintetében tapasztalt károsodások jellemzése
- a tárgyi épület tekintetében tapasztalt károsodások helyreállításának lehetősége
- a tárgyi épület tekintetében tapasztalt károsodások helyreállításának módja
- a tárgyi épület, tervezett bővítésének, felújításának, korszerűsítésének lehetősége

kérdéseiben.

A jelen szakértői vélemény - megbízás hiányában - további épületek, épületrészek, illetve bármely más, egyéb szerkezetek jellemzésére nem tér ki.

A jelen szakértői vélemény, az építési engedélyezési tervdokumentáció részét képezi, minek értelmében azzal együtt kezelendő és értelmezendő, annak hiányában nem értelmezhető és nem érvényes.

## TARTALOM

A jelen, a tárgyi épület tekintetében készített szakértői vélemény, az alábbiakat tartalmazza :

- címloldal	1 lap
- szöveges tartószerkezeti jellemzés	6 lap
- helyszíni fotók	28 db 4/lap 7 lap
-----	
összes terjedelem	14 A/4 lap

## TERVEK - DOKUMENTÁCIÓK

A szakértői vélemény készítése során, írásos, illetve tervi dokumentáció felhasználására, illetve tanulmányozására, az alábbiak szerint került sor :

- a szakértői vélemény készítése során rendelkezésemre állt, a tárgyi épület tervezett bővítésének, felújításának, korszerűsítésének építési engedélyezési tervdokumentációja, mely építési engedélyezési tervdokumentációt, a 4026 Debrecen, Péterfia utca 26. szám alatti címmel jelzett BERÉP-TERV Kft keretében, Szén János, É-09-0625 kamarai számon regisztrált tervező szakmérnök készített

Az itt hivatkozott építési engedélyezési tervdokumentáció, a jelölt tervező szellemi terméke. A tervdokumentációt, a Megbízó bocsátotta rendelkezésemre.

## A VIZSGÁLAT

A szakértői vélemény alapját képező vizsgálatra egy alkalommal, ténylegesen, a 2017. 08. 11. napján került sor.

A vizsgálat a tárgyi helyszín, valamint a tárgyi épület bejárását és szemrevételezését tartalmazta. A vizsgálat során szerkezeti feltárás, vagy szerkezeti megbontás nem történt. A feltárás, vagy a szerkezeti megbontás, a szakértői vélemény elkészítése érdekében nem vált szükségessé. A feltárás, illetőleg a szerkezeti megbontás, a kivitelezés során, a kivitelezés érdekében válik szükségessé.

A vizsgálat során helyszíni fényképfelvételek készültek. A fényképfelvételek, a szakértői vélemény mellékletét képezik.

## A TÁRGYI ÉPÜLET ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE

A tárgyi épület, érdemileg egy hagyományos technológiával megépített, alápincézetlen, földszint + tetőtér beépítéses épület, mely épület, mint két önálló lakásegységet magában foglaló lakóépület funkcióval épült meg.

Az épület alapozása beton anyagú sávalapozási rendszerrel készült. Az alapozás felső síkján, vasalt beton szerkezetű talpgerendát készítettek.

Az épület felmenő szerkezetét, 30 cm szerkezeti vastagságú falazatot képező, üreges blokktéglából épített, mészhabarcsba falazott felmenő falak alkotják. A falazatok vakolt kivitelben készültek.

Az épület földemei, előregyártott vasbeton szerkezetű földémek. A külső lépcsők beton-vasbeton anyagú lépcsők, a belső lépcsők acél szerkezetűek.

Az épület felett cserép héjazatú, utcával párhuzamos gerincvonalú - az épület tagolt alaprajzi elrendezése okán összetett - nyereg fedéldídot formáló, hagyományos, faanyagú fedélszék épült.

Az épület építése az 1986. évben történt, minek alapján az épület kora 31 év. Az épület eredetileg, mint két lakást tartalmazó lakóépület épült meg. Az épület, az elmúlt 10 év során azonban, már nem mint lakóépület, hanem mint szociális funkciójú épület működött.

Az épület további jellemzését, annak tervi ábrázolását, méreteit, alapterületi adatait, a már hivatkozott építési engedélyezési tervdokumentáció tartalmazza, miáltal azt a jelen szakértői vélemény nem ismétli meg. A jelen szakértői vélemény rögzíti azonban, miszerint a szakértői vélemény értelmezéséhez, a hivatkozott építési engedélyezési tervdokumentáció tartalmának ismerete szükséges.

## A TAPASZTALT ÁLLAPOT

A szakértői vélemény tárgyát képező épület bejárása és vizsgálata során, az alábbiak voltak tapasztalhatók :

- az épület, a jelölt helyszínen, az építési engedélyezési tervdokumentáció részét képező helyszínrajznak megfelelően helyezkedik el
- az épület összetett tömegű, tagolt alaprajzi elrendezésű

- az épület, a vizsgálat során, használaton kívüli állapotban volt
- az épület, a vizsgálat során, állékony állapotban volt
- az épület felmenő szerkezetein - mind a külső vizsgálat során, mind a belső vizsgálat során - lokális helyzetű, közepes intenzitású repedéskép volt tapasztalható
- az épület felmenő szerkezetein tapasztalt repedések, átmenő jellegű repedések
- az épület felmenő szerkezetein tapasztalt repedések tágassága 1 - 4 mm
- az épület körüli járda szélessége nem éri el az 1 m értéket
- az épület körüli járda alámosódott, megsüllyedt, a járda-lábazat csatlakozás megnyílt
- az épület tetőterében beázási nyomok tapasztalhatók
- az épület héjazatán mohásodás, zuzmó képződés, szennyeződés tapasztalható
- az épület eresz-deszkázata több helyen károsodott, korhadt
- az épület felületképzései és burkolatai károsodott, elavult állapotúak
- az épület lábazati vakolata, valamint a felmenő falak vakolatának lábazati szakasza több helyen mállott, lefagyott
- az épület körüli járdaburkolatok és térburkolatok károsodott állapotúak
- az épület körüli vízelvezetés nem megoldott
- az épület tekintetében tapasztalt repedéskép, tartószerkezetileg kedvezőtlen elváltozás
- az épület tekintetében, közvetlen tönkremenetelre utaló nyom nem volt tapasztalható

A szakértői vélemény tárgyát képező épület bejárása és vizsgálata során, a fent leírtak voltak a tapasztalhatók, illetve az érdemileg meghatározók.

#### A TAPASZTALT ÁLLAPOT ÉRTÉKELÉSE

A szakértői vélemény tárgyát képező épület bejárása és vizsgálata során tapasztalt állapot, az alábbiak szerint értékelhető :

- az épület körüli vízelvezetés hiányossága, a vízelvezetés megoldatlansága, és a vízelvezetésre alkalmatlan járda és térburkolatok miatt, az épület több helyen alámosódott
- a károsodások kialakulása elsődlegesen a vízelvezetés hibájának tulajdonítható
- az épület tekintetében, a leginkább intenzív alámosódás, az épület délkeleti sarok-  
rizalitja, valamint a két garázs közötti alaprajzi zárványtér helyzetében jelentkezik
- az épület tekintetében tapasztalt repedéskép, az épület alapozásának alámosódására és az épület alatti talajszerkezet lokális kiüregelődésére utal
- az épület tekintetében tapasztalt alámosódás, az alapozás süllyedése, kedvezőtlen, tartószerkezetileg káros elváltozás

- az épület tekintetében, a felmenő szerkezeteken tapasztalt repedéskép - az alapozás süllyedését is mutatta - a felmenő falszerkezet szintén kedvezőtlen tartószerkezeti elváltozása
- az épület tekintetében tapasztalt, kedvezőtlen tartószerkezeti elváltozások, ténylegesen, mint a tapasztalt talaj-kiüregelődés, az alapozás lokális süllyedései, valamint a felmenő szerkezeten tapasztalt repedések, a tervezett bővítés, felújítás és korszerűsítés lehetőségét még nem zárják ki
- az épület tekintetében tapasztalt, kedvezőtlen tartószerkezeti elváltozások helyreállítása még lehetséges
- az épület tekintetében tapasztalt, kedvezőtlen épületszerkezeti-szakipari elváltozások és károsodások, mint a beázás, a vakolati, burkolati és felületképzési károsodások, a tervezett felújítás és korszerűsítés lehetőségét még szintén nem zárják ki
- az épület tekintetében tapasztalt, kedvezőtlen épületszerkezeti-szakipari elváltozások és károsodások helyreállítása még szintén lehetséges
- a csapadékvíz megfelelő elvezetését ki kell alakítani, valamint az épület körüli vízelvezetést meg kell oldani

A szakértői vélemény tárgyát képező épület bejárása és vizsgálata során tapasztalt állapot, a fent leírtak szerint volt értékelhető.

#### A KÁROSODÁSOK HELYREÁLLÍTÁSÁNAK MÓDJA

A szakértői vélemény tárgyát képező épület bejárása és vizsgálata során tapasztalt károsodások helyreállítása érdekében, az alábbi munkálatok elvégzése szükséges:

- az épület körüli járda és térburkolatokat teljes mértékben fel kell bontani, mindenütt
- az épület alapozását fel kell tární, elsődlegesen a kiüregelődések valószínűsített helyén, valamint azok környezetében, de mindenütt, ahol kiüregelődés valószínűsíthető
- az épület alapozása süllyedésének további lehetőségét, a talaj kiüregelődések visszátömörítése által meg kell akadályozni, a kiüregelődéseket vissza kell tömöríteni
- a kiüregelődések további kialakulásának megakadályozása érdekében, a tervezett munkálatok elvégzését követően, az épület körüli vízelvezetést meg kell oldani
- az épület felmenő szerkezetein tapasztalt repedéseket szintén fel kell tární
- az épület felmenő szerkezetein kialakult, feltárt repedéseket, H 50 minőségű cementhabarccsal, vagy a megjelölttel azonos minőségű osztályú műgyanta habarccsal ki kell tömíteni, illetőleg - a kellő tömörség biztosítása érdekében - szükség esetén ki kell injektálni

- az épület felmenő szerkezetein kialakult, feltárt repedések további megnyílását, a téglafalazat fugáiba külső-belső síkon beépített, a jelölt minőségű javító-habarcspa beágyazott, 5 mm átmérőjű, bordázott felületű betonacél betétek beépítése által javasolt korlátozni
- az épületszerkezeti-szakipari károsodásokat, a tervezett épületbővítés, felújítás és korszerűsítés során, a tervezett állapot szerinti kialakításnak megfelelően kell kijavítani
- az épület tekintetében kialakult károsodások helyreállítása során, rendkívül nagy figyelmet kell fordítani a csapadékhatások és nedvességhatások megfelelő elvezetésére, ugyanis a jelenleg tapasztalható, kialakult károsodások túlnyomó része, a csapadékhatások és a nedvességhatások elvezetésének megfelelőtlensége okán alakult ki
- az épület tekintetében megjelent károsító hatások kizárásának elmaradása esetén, a károsodások fokozódása, azok ismételt, további megjelenése, nagy valószínűséggel bekövetkezik

A szakértői vélemény tárgyát képező épület bejárása és vizsgálata során tapasztalt károsodások helyreállítása érdekében, a fent jellemzett munkálatok elvégzése szükséges.

#### A TERVEZETT ÁLLAPOT KIALAKÍTÁSÁNAK LEHETŐSÉGE

Az épület tervezett állapotának kialakítása, a tartószerkezeti károsodások helyreállítását követően válik lehetségessé.

Az épület tekintetében tapasztalt, egyben a szakértői vélemény által is jellemzett, tartószerkezeti károsodásokat, a tervezett állapot kialakításának megkezdését megelőzően kell helyreállítani.

Az épület tekintetében tervezett épületbővítési, felújítási és korszerűsítési munkálatok elvégzése, az épület tekintetében tapasztalt tartószerkezeti károsodások helyreállítását követően lehetséges.

Az épület tekintetében tapasztalt, egyben a szakértői vélemény által is jellemzett, épületszerkezeti-szakipari jellegű károsodásokat, a tervezett épületbővítési, felújítási és korszerűsítési munkálatokkal egyidejűleg kell kijavítani.

Az épület tekintetében tervezett épületbővítési, felújítási és korszerűsítési munkálatok elvégzése során

- a meglévő és a tervezett szerkezeteket, lehetőség szerint szerkezetfolytonosan kell csatlakoztatni
- a meglévő felmenő szerkezetek keresztmetszet-csökkentése, a falazatok megvésése, NEM javasolható
- a meglévő földmszerkezetek tartószerkezeti elemeinek keresztmetszet csökkentése, földmgerendák megvésése NEM megengedhető
- a tervezett szerkezetek kialakítása, a meglévő tartószerkezetek megtartása mellett javasolható

A tervezett állapot kialakítása, a meglévő tartószerkezetek helyreállítása, a tartószerkezetek jelenlegi károsodásait kiváltó károsító hatások - mint a környezeti nedvességhatás és a csapadékhatás - megszüntetése és kizárása esetén, megfelelő vízvezetés által lehetséges.

## ÖSSZEFOGLALÓ ÉRTÉKELÉS

A szakértői vélemény tárgyát képező épület tekintetében, a tapasztalt állapot, egyben a tapasztalt állapot értékelése alapján, összefoglalásként rögzíthető, miszerint :

- az épület állékony
- az épület állékonyságát, a jelenlegi használati tapasztalat igazolja
- az épület jelenleg tartószerkezetileg károsodott állapotú
- az épület tartószerkezeti károsodásainak helyreállítása lehetséges
- az épület, a tartószerkezeti károsodások helyreállítása által, a tervezett bővítésre, felújításra és korszerűsítésre alkalmas állapotúvá tehető

A szakértői vélemény tárgyát képező épület tekintetében, a tapasztalt állapot, egyben a tapasztalt állapot értékelése alapján, összefoglalásként a fent leírtak voltak rögzíthetők.

## ZÁRADÉK

A jelen szakértői vélemény, a tárgyi épület tapasztalt állapotának kérdésében, a tapasztalt károsodások helyreállításának lehetősége és módja kérdésben, valamint az épület tervezett bővítésének, felújításának és korszerűsítésének lehetősége kérdésében nyilatkozik.

A jelen szakértői vélemény, az építési engedélyezési tervdokumentáció részét képezi. A jelen szakértői vélemény nem minősül kiviteli tervnek, és nem is helyettesíti a kiviteli tervet.

A szakértői vélemény, a szakértő, szerzői jogvédelem alatt álló, egyedi, szellemi terméke.

Debrecen, 2017. 08. 21.

  
**NYÍRI SÁNDOR**  
okleveles építésmérnök,  
magasépítőipari szakértő, építési ügyi  
szakértő, épületszerkezeti szakértő,  
tartószerkezeti szakértő, műszaki értékbíró  
4031 Debrecen, István út 27/F

Nyíri Sándor  
okleveles építésmérnök  
É-09-0178  
tartószerkezeti szakértő  
SZÉS-1/09-0714  
épületszerkezeti szakértő  
SZÉS-2/09-0714  
Magyar Építész Kamara tagja  
09-0178/2015  
a Magyar Mérnöki Kamara tagja  
09-0714/2016