

# **SZEMLESZINTŰ STATIKAI SZAKVÉLEMÉNY**

BUDAÖRS, KŐ-HEGY, OSTOR KÖZ 4. SZ. ALATTI ÉPÜLETHEZ TARTOZÓ MELLÉKÉPÜLETRŐL,  
MELY AZ ELMÚLT IDŐSZAKBAN ÖNÁLLÓ BÉRLEMÉNY VOLT

KÉSZÍTETTE:

**Aninger Judit**  
okl. szerkezetépítő mérnök  
vezető tervező, építésügyi szakértő  
kamarai szám: 01-4370

Budapest, 2020. február

# SZEMLESZINTŰ STATIKAI SZAKVÉLEMÉNY

BUDAÖRS, KŐ-HEGY, OSTOR KÖZ 4. SZ. ALATTI ÉPÜLETHEZ TARTOZÓ MELLÉKÉPÜLETRŐL,  
MELY AZ ELMÚLT IDŐSZAKBAN ÖNÁLLÓ BÉRLEMÉNY VOLT

## 1. ELŐZMÉNYEK, ADATOK, A SZAKVÉLEMÉNY FELADATA

A szakvélemény elkészítésével Budaörs Város Önkormányzata (2040 Budaörs, Szabadság út 134.), Polgármesteri Hivatal, Városépítési Iroda, Magasépítési Osztálya bízott meg.

A vizsgálandó épület a Budaörs feletti Kő-hegyen lévő Ostor utcában található. A Budaörsre jellemző enyhe lejtésű terület a hegy lábától már meredekebbre vált, ezért a környéken viszonylag keskenyebb utcák vannak melyekről a terep adottságai miatt néhol csak az egyik oldalon voltak kialakítható építési telkek. A telkek közül elég soknál a Budaörsre korábban jellemző szőlőtermelés miatt pincéket alakítottak ki, ezek a hegyből kivájt, boltozatos üregek, melyeket az omlás megakadályozására kifalaztak, mészkő (részben faragott) és téglá felhasználásával. Az épületek és az utak védelmében a meredekebb hegyoldali szakaszokat kő támfalakkal biztosították. A vizsgált épület az utca mentén ma is meglévő lakóépülethez tartozó melléképület lehetett eredetileg, melyet többször átalakítottak bővítettek. Az épület néhány éve lakatlan.

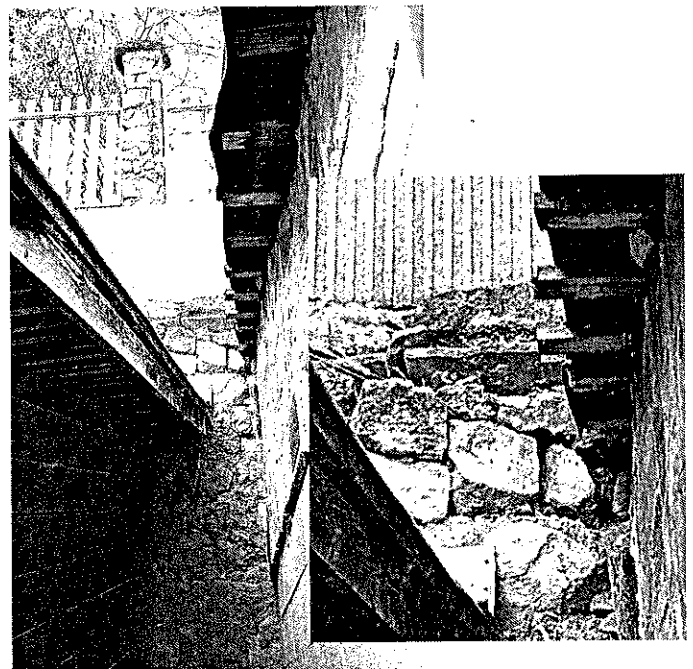
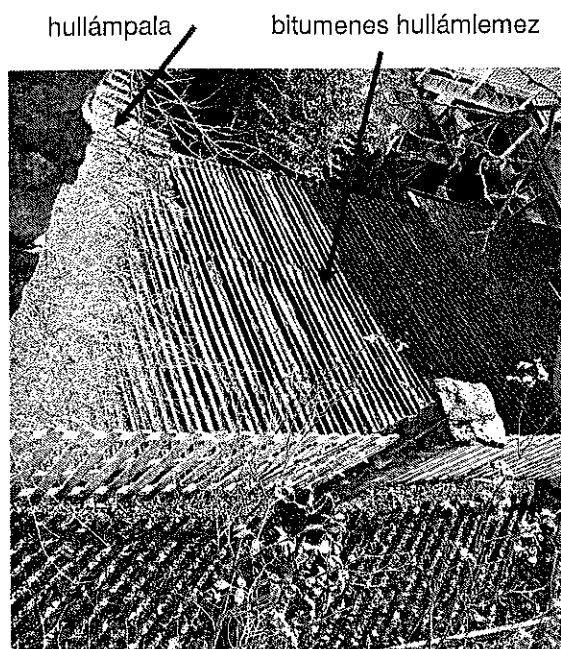
A helyszíni bejárás 2020. 02. 07-én volt, a szakvélemény az akkori állapotokat rögzíti.

A szakvélemény feladatait a következőkben lehet meghatározni:

- szerkezeti szempontból alkalmas-e arra az épület, hogy be lehessen költözni, illetve kisebb felújítás után alkalmassá tehető-e erre a célra
- az épület mögötti támfal, annak felső része állékony-e, nem omlik-e rá az épület tetejére

## 2. AZ ÉPÜLET ÉS TEHERHORDÓ SZERKEZETEINEK, AZOK ÁLLAPOTÁNAK ISMERTETÉSE

Az „L” alaprajzú, félnyeregű épület hátfalai szinte teljes hosszon egy támfalhoz csatlakoznak, mely támfal az épület gerince fölé magasodik. A szerkezetek és az anyaghasználat, valamint a hegyben kialakított pince bejárata alapján, az utcára merőleges gerincvonalú épületrész lehet a korábbi, az utcával párhuzamos gerincvonalú épületrész pedig egy későbbi toldás. A régebbi épületrész félnyereg teteje nagytáblás, azbeszt anyagú hullámpalával fedett, a toldalék épület felett bitumenes hullámlemez fedés van. Ez az épületrész majdnem összeér a szomszédos garázzsal.

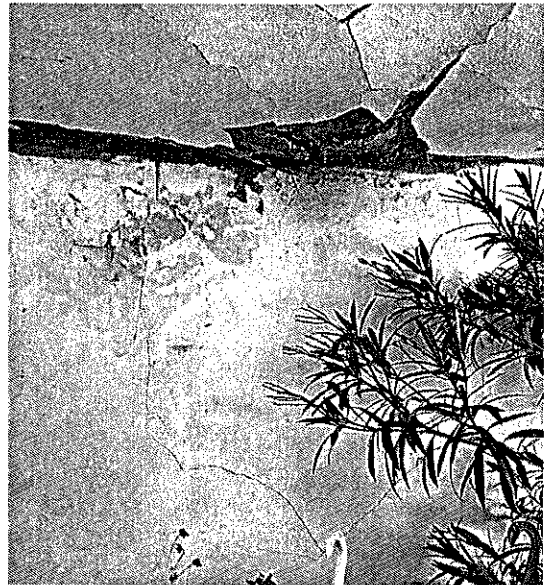
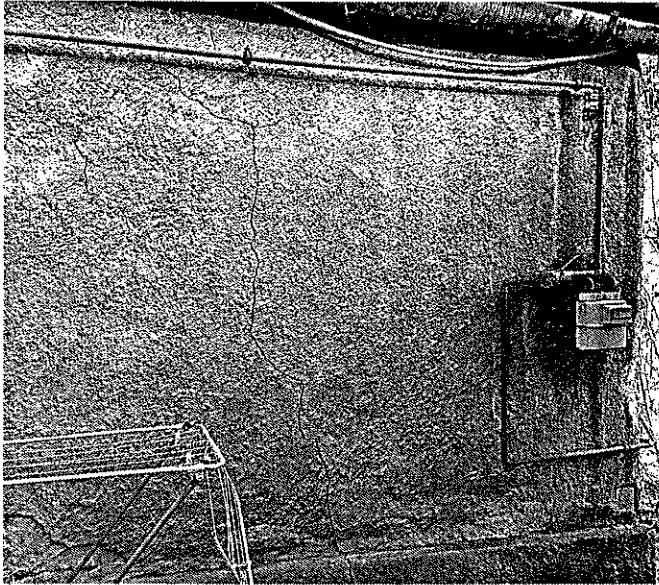


A gerincvonal felett az eredeti kő támfalra egy hullámlemmel zsaluzott, várhatóan vasalt támfali szakaszt is ráépítettek, kerítés lábazat jelleggel. Ezen ráépítéssel egyidejűleg a kő támfal felső kb. 80cm magas szakaszát nem javították ki (várhatóan nem értek hozzá), így mára jól látszik, hogy a kövek között kötőanyag már szinte semmi nincs, kipergett. Helyette a növények gyökerei, illetve a megtelepedett kisebb növények látszanak. A hibák jelenleg közvetlen veszélyt nem okoznak, a felettük lévő beton kerítés leterheli, stabilizálja a köveket. Az épület teljes vagy részleges bontásakor ezek helyreállítása kifugázása erősen javasolt. **A támfal alsó szakasza jó, illetve megfelelő állapotú.**

**A teherhordó falak** az eredeti építés, illetve az átalakítások korának megfelelőek, azaz a támfal, illetve az azzal részben összeépült hátfal mészkő és téglá felhasználásával készült, egy vakolatlan homlokzati faszakaszon viszont már futósorba rakott B30 falazatot találtam és a szomszédos garázsszal határos oldalon téglá, Ytong és kisméretű téglá és válaszfallap téglá is látható. Vannak olyan homlokzati szakaszok, ahol a külső, már hőszigetelt, „dryvit”-olt vastagság a hőszigeteléssel együtt is alig haladta meg a 20cm-t, tehát feltételezhető, hogy a homlokzati falak jelentős része futósorba rakott téglákkal készült, 20-22cm vastag a B30 esetén, 15-16cm a kisméretű téglá esetén (vakolt állapotban).

A viszonylag könnyű felszerkezet miatt komolyabb **alapozási hibák nem látszanak**, ennek ellenére biztosra vehető, hogy fagyhatárig lemenő, korrekt alapozása nincs a falazatoknak. Az utcára merőleges gerincű épületnél a hosszfalakon látszó repedések lehetnek ugyan alapozási eredetűek, de mivel közel azonos helyen jelennek meg

mindkét falazaton és felettük a földem is megrogyott, ezért inkább lehetséges az, hogy a gomba fertőzés miatt károsodott földemgerenda-szaru kapcsolat hibája, megszűnése miatt megcsúszott szaru megnyomta, megmozdította a viszonylag vékony falazatot.

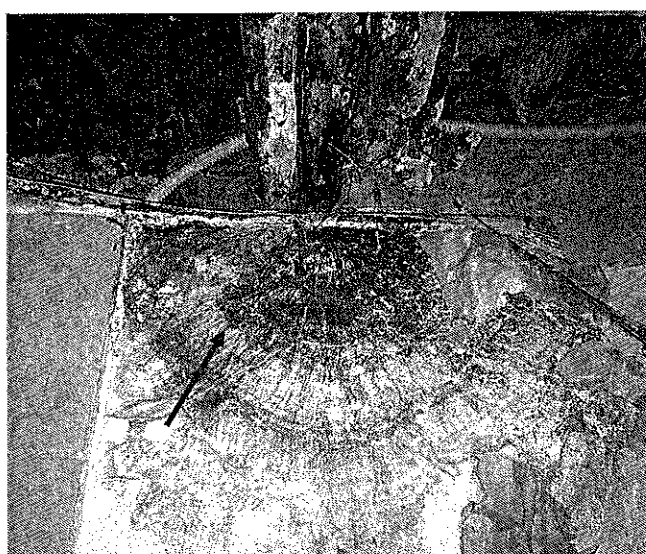


**Az épület földemei és fedélszéke** igen változatosak. Az utcára merőleges gerincvonalú épületnél alulról nádazott vakolattal burkolt, borított gerendás faföldem van, mely várhatóan a fedélszékekkel együtt dolgozó szerkezet. A deszkázat és a rá felhordott nádazott vakolat lóg, részlegesen beszakadt (kép felül).

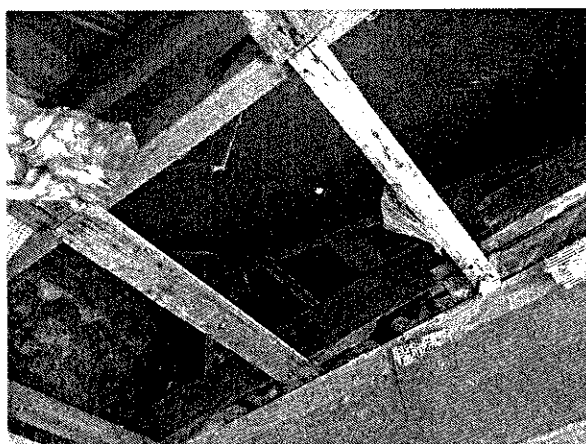
Az ezzel ellentétes oldalon pedig a fal felső, holker közeli szakaszán könnyező házigomba fertőzésre utaló nyom látszik. (kép oldalt)



**A két épületrész találkozásánál lévő,** ablaktalan, várhatóan **konyhai** funkciójú helyiség felett a korábbi faföldemet zsaluként használták és egy hulladék (kerítés) vasakból és szálvasakból kialakított vb. lemez „szerű” szerkezet készült. A vasakról a betonfedés levált (vagy ilyen szinten aluli volt már eredetileg is a bedolgozás minősége) és maga a beépített beton minősége sem lehetett nagyon jó. Ami végképp furcsává teszi a szerkezetet, hogy a vasak iránya alapján a földem egy válaszfalra terhel. A zsaluzatként használt eredeti faföldemen és ezen a válaszfalon is sok, a könnyező házigomba jelenlétére utaló nyom van (termőtestek lenyomatai, maradványai látszanak a következő képeken, illetve a vb. lemez a narancsszínű, repedt boltíves falat terheli).



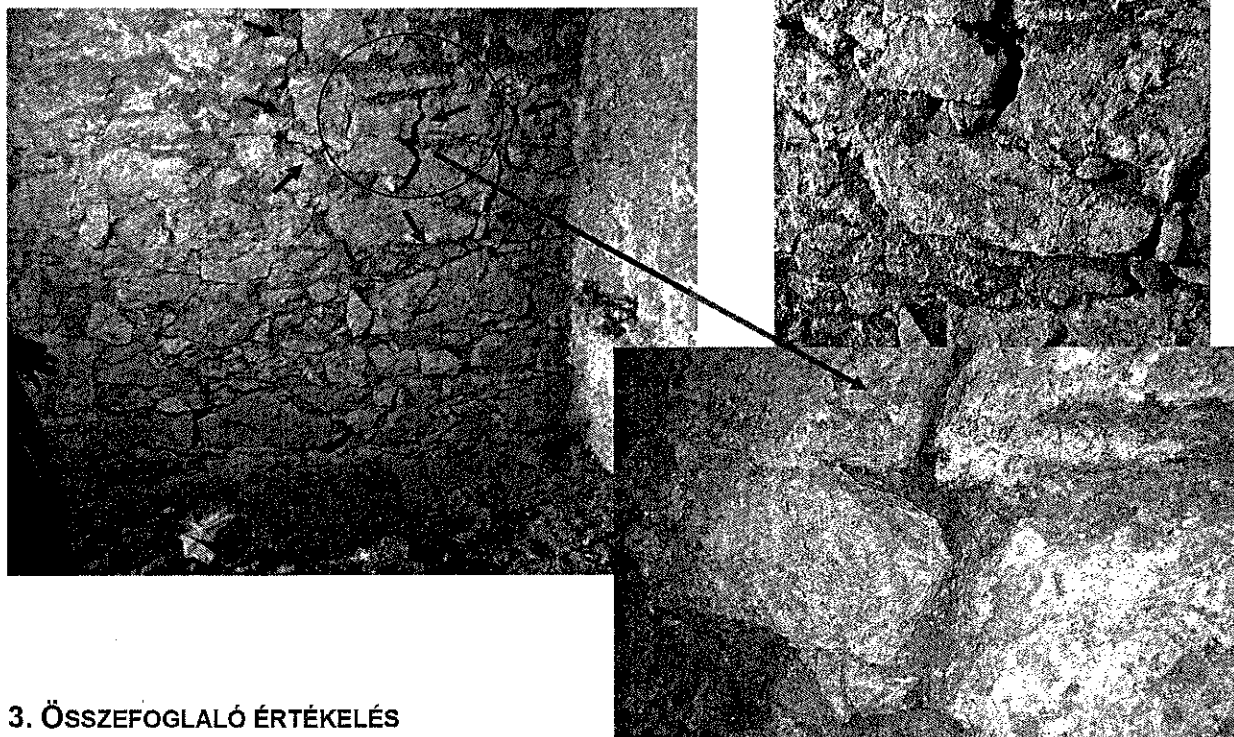
Az utcával párhuzamos gerincű épületnél **hagyományos földém nem készült**, a pallókból kialakított ácsszerkezetre alulról felcsavarozott deszkázaton gipszkarton álmennyezet volt, mely beszakadt. Az ácsszerkezet nem a rakott kő támfalat terheli, hanem egy sárgերենդa jellegű elemre terheli, mely a „narancs” színű válaszfalak támfal melletti végét terheli meg.





A hegyoldalban kialakított pincében, a téglát utánzó, de kő anyagú (a helyi, vörös kövekből faragott) **boltozat jó állapotúnak mondható**, viszont a boltváll alatti szakaszon a **falazatnál** a bejáratától nézve bal oldalon, de különösen a hátsó sarok környezetében **károsodások látszanak**.

A falazat alsó szakasza kissé hordós, „bedudorodik”, a hátsó saroknál pedig fugák menti meglazulása, kisebb elmozdulása látszik a falazatnak. Érdeemes lenne kisebb feltárás után egy részletesebb vizsgálatot készíteni A fugák mentén beszivárgó nedvesség hatására salétromos kiválások látszanak a kövek élei mentén. A vizsgálat idején a fugákból kikotort, agyagos kötőanyag erősen nedves, de nem elázott állapotú volt.



### 3. ÖSSZEFOGLALÓ ÉRTÉKELÉS

A meglévő épületek minősítésére vonatkozó TSZ 01-2013 számú műszaki irányelv alapján, **az épületet egyes szerkezetei kritikus állapotúnak tekinthetők** a könnyező házigomba fertőzés miatt, mely a faserkezetű földemet és várhatóan a fedélszéket is megtámadta. A jelenlegi, gyakorlatilag használaton kívüli, „gazdátlan” állapot egy gombával fertőzött épület szempontjából a lehető legrosszabb helyzet, hiszen a gomba terjedéséhez optimális klímát biztosít a fűtetlen, párás környezet.

Az épület falazatai ugyan lehet, hogy állékonyak, de semmilyen módon nem tekinthető teherhordó szerkezetnek egy válaszfal elemekből és futósorba rakott téglákkal megépített falazat. A képeken bemutatott vasbeton földémdarab szintén egy ilyen, tehát vékony, válaszfal jellegű falazatra terhel, ahogy az ácszerkezet egy része is.

**Az épület helyreállítása gazdaságosan nem megoldható, bontását javaslom.** A mögötte induló **pince** megtartható, a TSZ 01-2013 számú műszaki irányelv alapján a **tűrhető** kategóriába sorolom a boltvállak alatti mészkő falazaton látható, a helyi „bedudorodások” és a szakaszosan lazának tűnő falazati anyag miatt. Célszerű lenne részletesebb feltárás és vizsgálat után a falazat helyreállítása, ezzel megfelelő állapotúvá tehető. Szerencsés lenne egy, a pince hátsó fala mellett, a záradéknál induló szellőztető cső beépítése, az így kialakuló légmozgással a páratartalom csökkenthető.

Budapest, 2020. február 14.



.....  
**Aninger Judit**  
okl. szerkezetépítő mérnök  
vezető tervező, kamarai szám: 01-4370  
/építésügyi szakértő SZÉS-1;SZÉS-2/