



1. melléklet

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS
ALÁÍRÁSSAL LÁTJA EL:

AVDH SIGN



Azonosító: EPAPIR-20220628-6690

Küldő		Dátum:	2022.06.28
Viselt név:	HETEI ZÉTÉNY GYULA	Hivatkozási szám:	22105
Születési név:	HETEI ZÉTÉNY GYULA	Azonosító:	EPAPIR-20220628- 6690
Anyja neve:	HORVÁTH MARGIT	Témacsoport azonosító:	ONKORM_IGAZGA TAS
Születési hely:	KISVÁRDA	Témacsoport neve:	Önkormányzati igazgatás
Születési idő:	1965.02.22	Ügytípus azonosító:	ONK_INGATLAN
Nem természetes személy neve:	HDH INVEST GROUP Kft.	Ügytípus neve:	Ingatlan ügyek
Nem természetes személy adószáma:	26233705		

Címzett

SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
8600, Siófok
Fő tér 1

Tárgy:

Helyi védettség megszüntetése - épület bontási engedély

Dr. Lengyel Róbert polgármester úr részére

Tisztelt Polgármester Úr!

A mai napon délelőtt átküldött, a 8600 Siófok, Jókai Park 4. (hrsz.: 6731) szám alatti épület tartószerkezeti szakvéleménye alapján kérem, az épületre vonatkozó helyi védettség megszüntetését, illetve kérném az épületek bontásához hozzájárulni szíveskedjenek.

Előre is köszönöm segítségüket!

Tisztelettel:

Hetei Zétény Gyula

ügyvezető

HDH Invest Group Kft.

Mellékletek száma: 0

MEGLÉVŐ ÉPÜLET TARTÓSZERKEZETI SZAKVÉLEMÉNY

8600, Siófok, Jókai Park 4, Hrsz.: 6731

Hetei Zétény Gyula

kapcsolattartó: Hetei Zétény Gyula
zeti70@gmail.com; +36204163083

Pasztory L. Péter

.....
Pásztory L. Péter statikus tervező
Szés 1 / T01-13569
Pitaxterv Mérnöki Kft

Ez a dokumentáció 24 oldalt tartalmaz

MEGLÉVŐ ÉPÜLET TARTÓSZERKEZETI SZAKVÉLEMÉNY

8600, Siófok, Jókai Park 4, Hrsz.: 6731

Hetei Zétény Gyula

kapcsolattartó: Hetei Zétény Gyula
zeti70@gmail.com; +36204163083

TARTALOMJEGYZÉK

ELŐLAP	1
TARTALOMJEGYZÉK	2
TERVEZŐI NYILATKOZAT	3
TERVEZŐI MUNKAVÉDELMI NYILATKOZAT	4
MŰSZAKI LEÍRÁS	5
FÉNYKÉPMELLÉKLET	10

MEGLÉVŐ ÉPÜLET TARTÓSZERKEZETI SZAKVÉLEMÉNY

8600, Siófok, Jókai Park 4, Hrsz.:6731

Hetei Zétény Gyula

**kapcsolattartó:Hetei Zétény Gyula
zeti70@gmail.com; +36204163083**

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Az ingatlan helye, 8600, Siófok, Jókai Park 4, Hrsz.:6731

A munka tárgya: A megbízó azzal bízott meg, hogy a címen található lakóház tartószerkezeti repedéseiről, egy frissített tartószerkezeti szakvéleményt készítsék.

A tervezés során a

- A 312/2012.(XI. 8.) Kormányrendeletben
- A 31/2014.(II. 12.) Kormányrendeletben
- Az ÉTV 31.§-ban az 1997. évi LXXVIII. Törvényben az OTÉK
- A 191/2009. (IX.15.) Korm. Rendelethez kapcsolódó
- az 1993. évi XCIII. Tv. a munkavédelemről
- az 54/2014. (XII. 5.) BM rendeletben, az OTSZ-ben foglaltakat, valamint a 4/2002 (II.20.) SzCsM rendeletében előírtakat betartottuk.

Tervezési jogosultsággal rendelkezem.

Budapest; 2022.06.25.



.....
Pásztor L. Péter statikus tervező
Szés 1 / T 01-13569
Pitaxterv Mérnöki Kft

MEGLÉVŐ ÉPÜLET TARTÓSZERKEZETI SZAKVÉLEMÉNY 8600, Siófok, Jókai Park 4, Hrsz.:6731

Hetei Zétény Gyula

**kapcsolattartó:Hetei Zétény Gyula
zeti70@gmail.com; +36204163083**

TERVEZŐI MUNKAVÉDELMI NYILATKOZAT

Jelen tervdokumentációban foglalt műszaki megoldások megfelelnek a dokumentációban foglaltakra érvényes munkavédelmi előírásoknak és szabványoknak, valamint a Megrendelő által közölt üzemi munkavédelmi követelményeknek.

A kivitelező a munkák végzése során a saját vállalati munkavédelmi szabályzatában a kivitelezési tevékenységre előírt munkavédelmi követelményeket maradéktalanul érvényesíteni köteles.

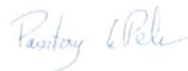
A kivitelező a munka befejezése után a kivitelezett létesítményre vonatkozó munkavédelmi követelmények kielégítését írásos nyilatkozatban, ill. egyéb jogszabályokban előírt okmányokkal köteles igazolni.

A 4/2002. (II.20.) SzCsM-EüM együttes rendelet előírásai szerint a kivitelezőnek gondoskodni kell arról, hogy az építési munkahelyen és a munkafolyamatok során a minimális munkavédelmi követelmények megvalósuljanak.

A vonatkozó munkavédelmi szabványok és rendeletek:

- 10/2016. (IV.5.) NGM rendelet
- 1993. évi XCIII. Munkavédelmi törvény
- 143/2004 (XII.22.) GKM rendelet Hegesztési Biztonsági Szabályzat

Budapest; 2022.06.25.



.....
Pásztory L. Péter statikus tervező
Szés 1 / T 01-13569
Pitaxterv Mérnöki Kft

MEGLÉVŐ ÉPÜLET TARTÓSZERKEZETI SZAKVÉLEMÉNY

8600, Siófok, Jókai Park 4, Hrsz.:6731

Hetei Zétény Gyula

**kapcsolattartó:Hetei Zétény Gyula
zeti70@gmail.com; +36204163083**

MŰSZAKI LEÍRÁS

Előzmények:

2021 tavaszán már foglalkoztunk ezzel az épülettel, melyben megállapítottuk, hogy a fenti épület javítása feltehetőleg nem lehet költséghatékonyan elvégezni.

Az azóta eltelt időszakban az épületen jelentős megerősítési munkálatok nem folytak, és ennek következtében az akkori állapotokhoz képest jelentős romlások is bekövetkeztek.

Ennek hatására kért fel, a megbízó, hogy vizsgáljuk felül az akkori és a mostani megállapításokat melyben az idő haladtával tapasztalható változások, szerkezetre gyakorolt hatását, és a lehetőségek feltárását vizsgáljuk meg.

A meglévő épület leírása:

A megrendelő a tél után még egyszer helyszíni bejárást kért a helyszínen, mert a korábban látott repedések, véleménye szerint tovább tágultak, valamint több helyen erős felázást tapasztal újra. A bejárás során a következőket állapítottuk meg. A megrendelő küldött friss képeket a korábban nem tapasztalt repedésekről, és egyes repedések fejlődéséről.
/Fényképmelléklet 2022/

1. A tapasztalt teljes házon áthaladó repedések feltehetően a téli fagy, a talajvízszintjének ingadozása miatt, több helyen a meglévő repedéseket kitágította, egyes helyeken összezárta. A novemberi szemlén nem végeztünk gipszpecséték elhelyezését, de a szakvéleményben tapasztalt fotók, és egyéb helyszíni felvételek alapján ez határozottan megállapítható.
2. A repedések és a falak tövében keletkezett felázások tovább romlottak, és a felázások szintje is jelentősen emelkedett. Feltehetően az eltört alapozás, és a falak

alatti vízszigetelés oly mértékben repedt át, hogy már nem képes a felszivárgó víz ellen védeni a falazatokat. A téli fagyok miatt a vakolat látványosan több helyen lefagyott, ami szintén a felszivárgó víz és a hideg miatti károsodásra utal.

3. Egyes repedések összezáródtak, és egyesek pedig jelentősen megnyíltak főleg a torony alatti szobában. A repedések néhol a több cm-t is elérték, melyet egy ilyen kis oldalhosszúságú falazott szerkezetnél lehetetlen gazdaságosan és tartósan javítani.
4. A falakon tapasztalt repedések több helyen erős süllyedésre utalnak, mely a változó talajvízszint miatt is bekövetkezhetett.
5. **2022 kiegészítés: A több ütemben épített épület alapozása, szerkezeti meghibásodások miatti alaptestek eltörése, és a mozgások miatt újabb fagyáskárok, új ferde repedések és a meglévő repedések tágulása történt 2022 nyaráig.**

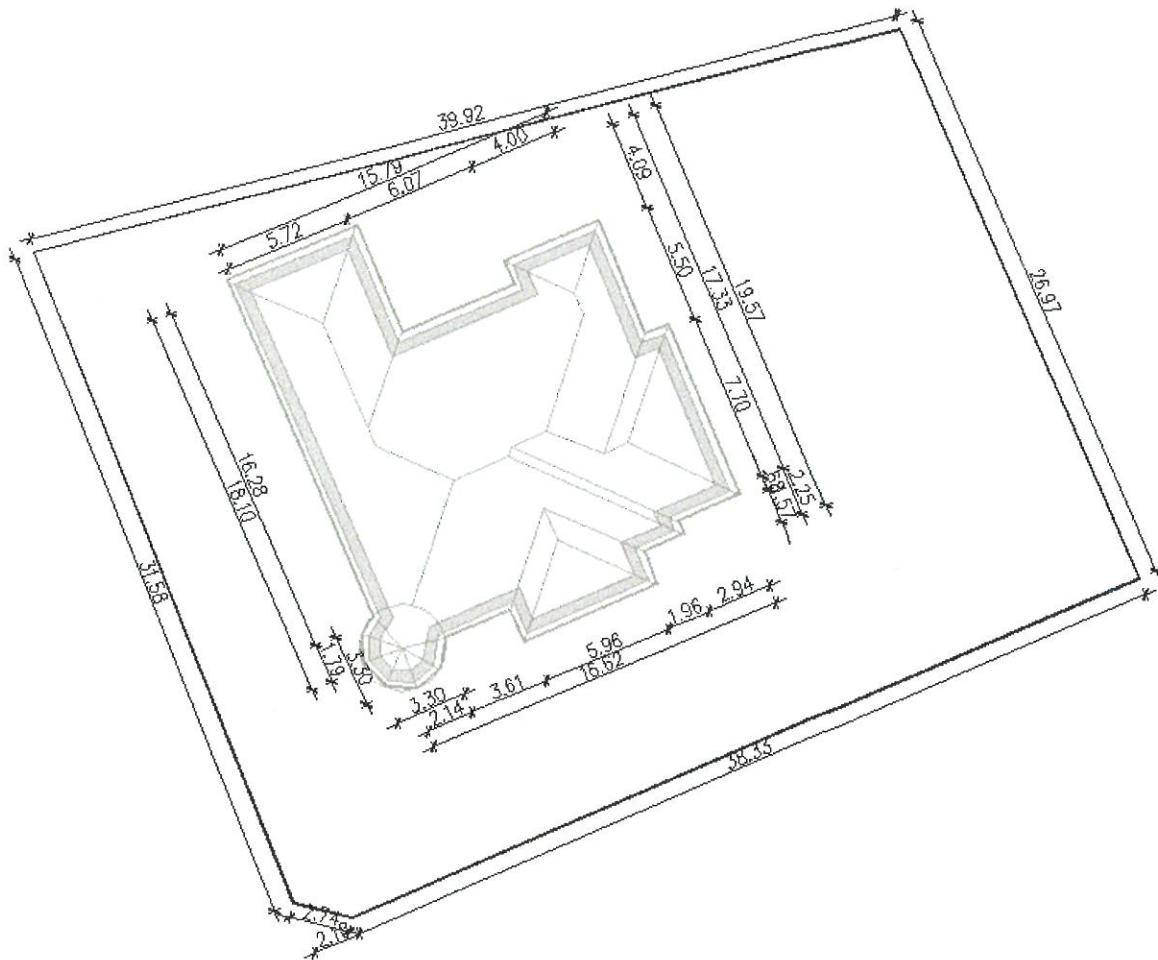
A fentiekből látható, hogy az épület jelenleg állékonysága jelentősen romlik. Az így állandóan megújuló repedések hamarosan tovább tágulhatnak, melyek a falak teljes kidőléséhez vezethetnek karbantartás nélkül. A ház teljes alapozásának megerősítése nagyon bonyolult, és egységes összefüggő megerősítés és szigetelés nem is lehetséges, így javaslom megfontolását az épület bontásának. Az esetleges megerősítés jelentős költségeket és a műszaki nehézségek miatt kétséges a megerősítés sikere is. Ezért javaslom az épület bontását.

2022 - Az épület láthatóan évről évre jobban nyílik szét az alaptestek, az ázás, és a szétnyílt falazott szerkezetek miatt

A meglévő épület leírása:

Az épület részben alapincézett, földszintes kialakítású tagolt alaprajzú épület. Az épület falazott főfalakkal készültek, melyek vastagsága igen változó. Az épület főbb befoglaló mérete, 19,5m x 16,6m alaprajzú. Az épület fedélszéke összetett tetőidomú faszervezetű kontyolt nyeregtető. Az épület földszinti belmagassága a különböző szobákban ~3,5m. Az épület délnyugati részén egy 3-3,5m átmérőjű sokszög alaprajzú földszintes torony található

Épület hozzávetőleges alaprajza:



A meghibásodások leírása:

1. Az épületen, több szobában néhány mm-től 1-2cm-es repedések találhatóak. A repedések az egész épületen áthaladnak, és jelenlétük alapozási problémákra visszavezethető meghibásodásra utalnak. A repedések több helyen erősen dőlnek, melyek egyenlőtlen süllyedésre utalnak.
2. A helyszíni szemle során a néhány éve (1-2 év) átessett külső és belső felújítások után jelentek meg cm-es repedések, melyek a padlón, oldalfalon és mennyezetben is megtalálhatók. A padlón, több helyen a felújítás ellenére az repedések különböző oldalain érezhető magasságkülönbségek tapasztalhatók. A főfalakban a szobák közötti ajtók feletti áthidalóknál több helyen megjelentek a repedések.
3. A szobákban belül a falak töveiben több helyen felázás nyomait lehet felfedezni. A falak tövében a folyamatos ázás következtében salétromos só kivirágzás is található.
4. A külső lábazat a megjavított ereszt ellenére folyamatosan ázik és felfagy. A lábazat több helyen erősen átrepedt, a főfal falazatoktól elváltak. A falakon megjelenő fő szerkezeti, és az épület belsejében is látható repedések a lábazatokon is megjelennek.
5. A tetőszerkezeten kívülről vizsgálva a tető faszervezete több helyen szerkezeti problémákra utaló tetősík alakváltozások fedezhetők fel. A helyszíni

szemle során a padlástérbe sajnos nem tudtunk bejutni, de kívülről is jól kivehető, a tetősík süllyedés

6. **2022** Új repedések jelentek meg az alápincézett és nem alápincézett épületrész határán, lábazatok újabb helyeken ferde repedéssel eltörték, és a falazattól eltávolodtak, mely jelentős süllyedésekre utal. (repedés több cm)

7. **2022 a korábban is nagyon problémás toronyszobai falfülke falazatai tovább nyíltak, mely már visszafordíthatatlan sérülésekre utal.**

A keletkezett meghibásodások komoly alapozási hibákra utalnak. Az épületen teljes szélességben keresztülhaladó, és állandóan mozgó repedések arra utalnak, hogy az alaptest, a falazatok teljes mértékben, feltehetően az alápincézett és nem alápincézett részek között teljesen eltört. Az áthaladó repedések miatt a meglévő vízszigetelések is átrepedtek, így továbbá nem látják el a talajból a falazaton felszivárgó víz megakadályozását.

A pincében a Balaton vízállásától függően a talajvíz állandóan megjelenik, így az teljes mértékben használhatatlan. A pince utólagos szigetelése belülről igen költséges.

A lábazatok annak ellenére, hogy pár éve teljesen felújították, a felázás következtében rendszeresen lerepednek, lefagynak.

Az épületen teljesen átmenő szerkezeti repedések, függőleges, vagy ferde vonalban rendszeresen átrepesztik a lábazati elemeket. A repedések, többnyire ferdek, melyek egyenlőtlen süllyedésekre utalnak. Ezen ferde repedések aztán a falazatokon felfelé egyre tágnak, és a falak folyamatos szétnyílását eredményezik.

Az egyenlőtlen süllyedés miatt az egyes épületrészek dőlése és süllyedése miatt alakulnak ki a padlóban a szintkülönbségek.

Belső szemrevételezés alapján az igényes felújítás ellenére a megjelenő repedések szerkezetileg igen aggasztóak. A repedések tágassága, és megjelenésük gyorsasága (1-2 év) komoly mozgásokra utalnak.

A fedélszékek helyenkénti lehajlásai faszerkezeti gondokra utalnak. Jó esetben csak a cseréplécek, de rosszabb esetben a fő tartószerkezetek, szelemenek, szarufák meghibásodását jelzik, ami cserével javítható

2022 A kialakuló új repedések, és a meglévő repedések mozgása egyértelműen utal a felső koszorú hiányára vagy jelentős meghibásodására is. Ez alapvetően befolyásolja az épület falazatainak viselkedését. Pótlása csak jelentős beavatkozás után végezhető.

Összefoglalás 2022

Az épületen keletkezett meghibásodások biztonságosan feltehetően már nem javíthatók.

2020 októberi megállapítás:

A felújítások elmaradása esetén a felázás, repedések, egyenlőtlen süllyedés miatt az épület néhány éven belül teljesen lakhatatlanná válik.

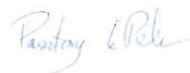
Az 1-2 év alatt néhány cm-es tágasságra nyíló repedés feltehetően folyamatosan gyorsulva nyílik meg, mely egyes faltestek teljes kiborulásához életveszély kialakulásához vezethet. Így ezen repedések mozgását javasolt rendszeresen monitorozni, gipszpecsétekkel a repedés megnyílásának gyorsaságát megbecsülni, hogy az életveszélyes állapot kialakulását előre jelezni lehessen.

2022 júniusi megállapítás:

Azonnali bontás, és azonnali megtámasztást írok elő a szétrepedt falrészekben.

Javaslom a kialakult életveszélyes állapotok miatt az épület azonnali lezárását, és használatának tiltását. Javaslom az épület lebontását.

Budapest; 2022.06.25.



-
- Pásztory L. Péter statikus szakértő/tervező
- Szés 1 / T 01-13569
- Pitaxterv Mérnöki Kft

MEGLÉVŐ ÉPÜLET TARTÓSZERKEZETI SZAKVÉLEMÉNY 8600, Siófok, Jókai Park 4, Hrsz.:6731

Hetei Zétény Gyula

kapcsolattartó:Hetei Zétény Gyula
zeti70@gmail.com; +36204163083

FÉNYKÉPMELLÉKLET

1. kép Északi oldali homlokzat	11
2. kép,Oldalfali függőleges átmenő repedés	11
3. kép,Északi oldali oldalfal ázási és süllyedési meghibásodásai	12
4. kép,Lábazat lerepedése, szerkezeti átrepedés és felázás helyén	13
5. kép,Belső oldali lábazat tövében tapasztalható felázás.....	13
6. kép,Lábazat ferde repedése.....	14
7. kép,Torony szerkezeti lerepedése	14
8. kép,Torony nyugati oldali lábazati szétrepedése.....	15
9. kép,Déli Torony oldalnézete	15
10. kép, Torony déli oldala.....	16
11. kép, Déli oldali szerkezeti repedés 24mm!	16
12. kép,Délkeleti homlokzat	17
13. kép,Belső oldalon ablak mellett megjelenő repedés cm-es méret – kitöltve tömítő anyaggal rovarok ellen ..	17
14. kép,Belső padló repedés, fali folytatása	18
15. kép,Padló repedése, megnyílása, szintkülönbség ~5mm	19
16. kép, Megnyíló faltest nyílászárók körül	20
17. kép, Repedés a falon 2022 (alápincézett rész határán)	21
18. kép, Lábazaton rendszeresen megjelenő ferde repedés, alaptest eltörésére utal. 2022	22
19. kép, Toronyszoba falán megjelent új repedés 2022	22
20. kép, Lábazat leválása 2022.....	23
21. kép, Toronyszoba külső fala 2022	24



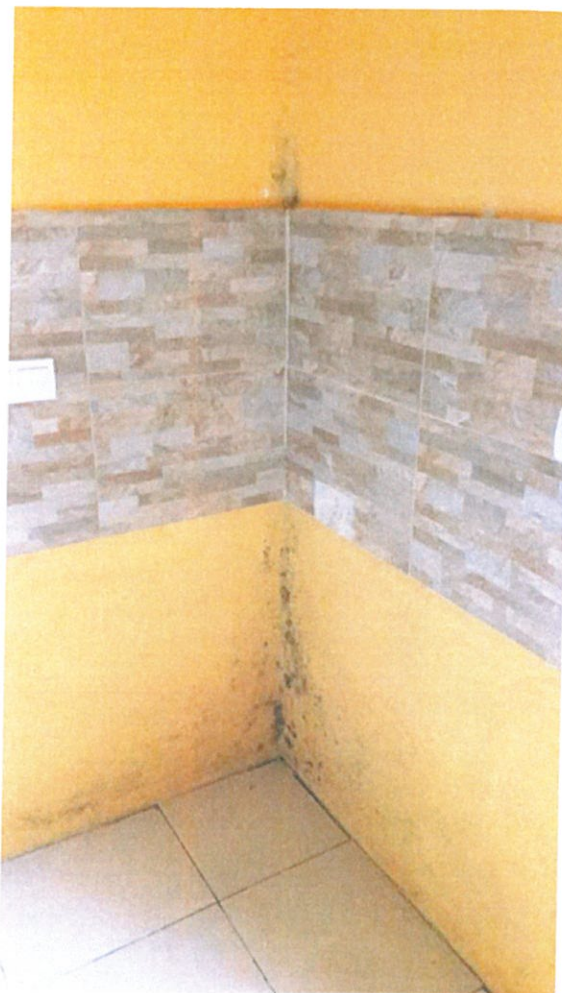
1. kép Északi oldali homlokzat



2. kép, Oldalfali függőleges átmenő repedés



4. kép, Lábazat lerepedése, szerkezeti átrepedés és felázás helyén



5. kép, Belső oldali lábazat tövében tapasztalható felázás



6. kép, Lábazat ferde repedése



7. kép, Torony szerkezeti lerepedése



8. kép, Torony nyugati oldali lábazati szétrepedése



9. kép, Déli Torony oldalnézete



10. kép, Torony déli oldala



11. kép, Déli oldali szerkezeti repedés 24mm!
Oldal 16 / 24



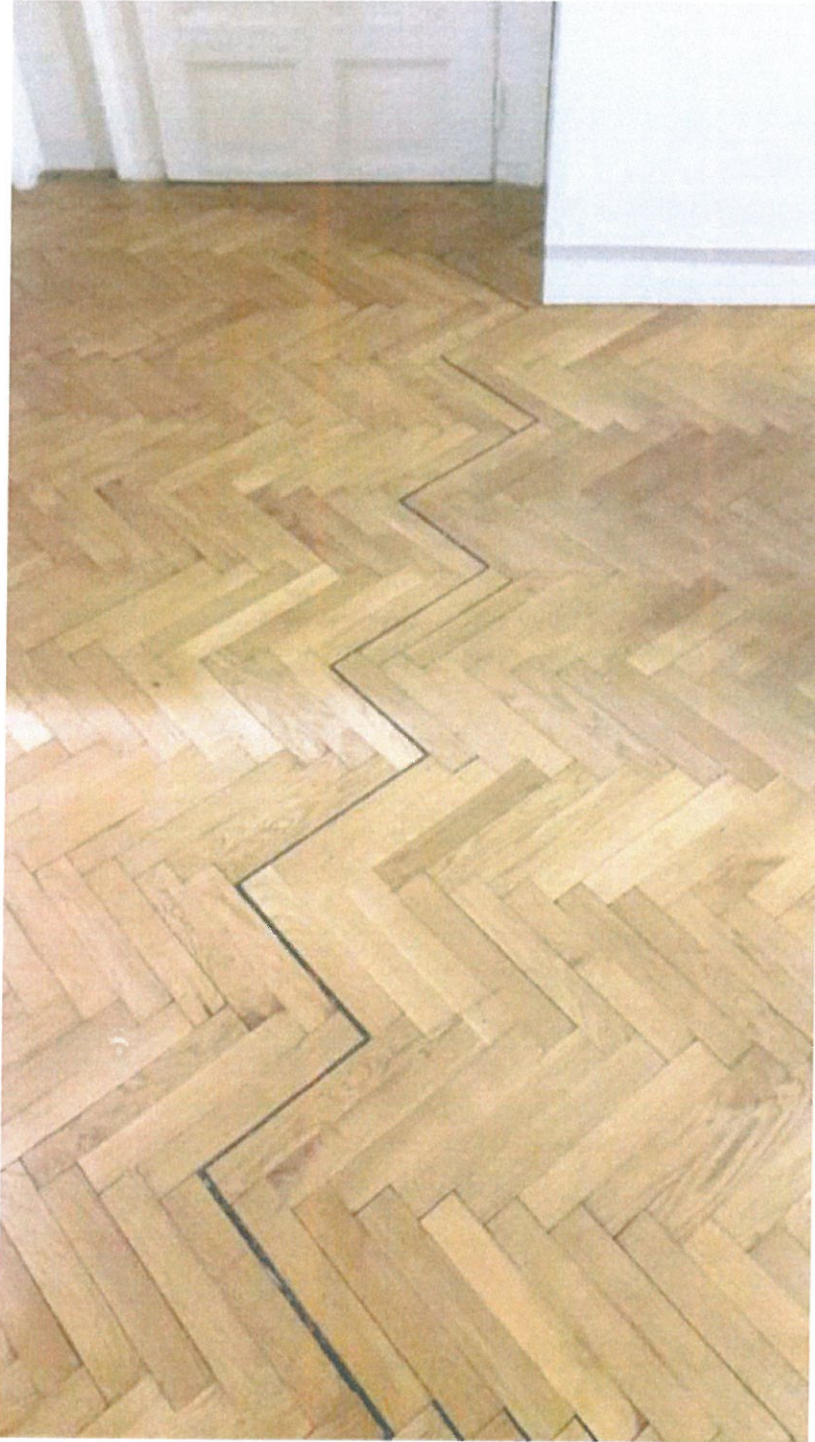
12. kép,Délkeleti homlokzat



13. kép,Belső oldalon ablak mellett megjelenő repedés cm-es méret – kitöltve tömítő anyaggal rovarok ellen



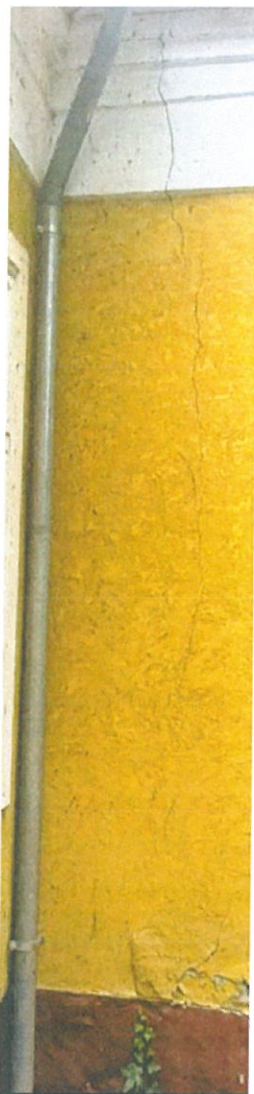
14. kép, Belső padló repedés, fal folytatása



15. kép,Padló repedése, megnyílása, szintkülönbség ~5mm



16. kép, Megnyíló faltest nyílászárók körül



17. kép, Repedés a falon 2022 (alápincézett rész határán)



18. kép, Lábazaton rendszeresen megjelenő ferde repedés, alaptest eltörésére utal. 2022



19. kép, Toronyszoba falán megjelent új repedés 2022



20. kép, Lábazat leválása 2022



21. kép, Toronyszoba külső fala 2022