



Tartószerkezeti és építés szakértői vélemény

8200 Veszprém Margit tér 4. sz. 571 hrsz fennmaradt épületrészek tartószerkezeti állapotáról

Megbízó: Kovács Zoltán 8200 Veszprém Boglárka út 10/H.

1., Előzmények:

Tulajdonos az 1930-as években épült ingatlanon álló, leromlott állagú lakóépület átépítésére, illetve bővítésére 2015-ben kapott építési engedélyt, melynek érvényessége azóta lejárt. Az engedélyezési tervben szereplő bontási munkákat elvégezte, de az építkezést nem tudta folytatni.

Jelenleg az ingatlanon a Margit tér felőli település képi védelmet élvező **homlokzati fal**, valamint a telek észak-nyugati sarkában álló, részben terepszint alá süllyesztett dongaboltozatos **melléképület** áll.



Feladatom ezek tartószerkezeti állapotának vizsgálata.

Vizsgálatomat a felmérési tervek felhasználásával, helyszíni szemrevételezés és az egyes építési anyagok, szerkezetek beazonosítása és ellenőrző statikai számításai alapján készítettem.

A meglévő tartószerkezetek vizsgálatát a Magyar Mérnökkamara T- SZ 01.2010 műszaki szabályzat előírásai, vagyis azok építésekor érvényes szabványok alapján végeztem.

Megemlíteném, hogy időközben a szomszédos 572 hrsz-ú ingatlanon a közös telekhatáron álló egy új épület épült, így az eredetileg tervezett telekhatáron álló lakóház megvalósítása a tűzrendészeti előírások miatt is kérdésessé vált.



2., A Margit tér felőli telekhatáron álló véghomlokzati fal állapota



A 48 cm vastagságú, égetett téglá, illetve a vegyes kőfalazatú megmaradt faltest 5,12 m széles, 3,20 m magasságú. Oromrésze leomlott, vagy lebontották. Két 120/160-as méretű, szimmetrikus elhelyezésű redőnytokos ablakot foglal magába. Sarkaihoz az elbontott épület részben meghagyott hosszfalainak 2-3 méteres szakaszai csatlakoznak.

Gyakorlatilag a faltest állékonyságát jelenleg ezek biztosítják. Miután a csupasz faltető védelme nem valósult meg, a faltest 10 éve folyamatosan ázott, átnedvesedett, a gyenge murvahabarc kifagyott, elmoósodott, gyökerekkel átszőtt, ezért a csatlakozó hosszfalak az eredeti terv szerinti visszabontása esetén feltehetően állékonyságát vesztené.

Fal padlószerinti szigetelésnek nyomait sem találtam, vagy nem is készült vagy teljesen tönkrement. Utólagos kialakítása a kőfalazatú lábazat miatt igen költséges és körülményes (acéllemez bevágás).

Fentiek alapján a faltest jelenlegi szerkezetében történő megtartását nem tartom állékonysági, teherbírési szempontból lehetségesnek.

Az alapok feletti szigetelés és a falazat korszerű falazóblokkból (PTH44) történő, a jelenlegi geometriai méreteket megtartó átépítését javaslom - ez település képi védettségét is kielégítheti és tartószerkezeti szempontból (állékonyság, teherbírás, használhatóság) is megfelelő megoldás lehet.



3., Az ingatlan ÉNY - i sarkában lévő melléképület állapota:



A 6,16 x 7,16 m befoglaló alapterületű, a terepszinthez képest ~ 80 cm-rel süllyesztett padlószintű, 60-76 cm vastagságú meszes murvahabarcba rakott terméskőfalazattal és eredetileg egy közbenső bolthevederre támaszkodó kettős terméskő falazatú dongaboltozattal, eredetileg fél-nyereg tetővel fedett épület.

Míg a függőleges falak stabilitása viszonylag elfogadható, a tetőszerkezet már évtizedekkel ezelőtt tönkrement, a folyamatos beázások következtében a habarcs kimosódott, kifagyott és így a boltozat pedig több helyen beszakadt, **állapotra életveszélyesnek mondható.**

A beszakadás megakadályozása érdekében belső kisméretű téglá alátámasztó falakkal próbálták a folytonossághiányos boltozatokat stabilizálni.

A megoldás nem csak esztétikailag kifogásolható, statikai tartószerpe is erősen megkérdőjelezhető.



Az épület teljes körű helyreállítása bonyolult, költséges és a falainak teljes kiszárítása szinte lehetetlen és ezért későbbi funkciója is megkérdőjelezhető ugyanakkor a városképi megjelenése is elhanyagolható értékkel bír.

Fentiekre tekintettel az épület teljes bontását javaslom.

4. Összefoglaló értékelés:

A Veszprém, Margit tér 4. (571 hrsz.) ingatlanon meglévő véghomlokzati falszakasz, illetve a romos melléképületet - életveszélyes állapota miatt - tartószerkezeti szempontok alapján azonnali elbontását javaslom.

Veszprém, 2025.06. 01.

Szabó Imre
statikus tervező, építési szakértő
T -19/0059 , SZÉS1,2 -19/0059