

TARTÓSZERKEZETI TÁJÉKOZTATÓ


Az „Önkormányzati ingatlanok tartószerkezeti vizsgálata 1., és 2. ütem” elnevezésű felülvizsgálat-sorozat keretén belül vizsgált, 14 + 19, összesen 33 lakóépület helyszíni szemléje és értékelése alapján az épületek általánosan és erősen leromlott állapotúak, nem csupán tartószerkezeti, de épületszerkezeti, gépészeti, épületvillamossági, energetikai szempontból egyaránt. A tapasztalt károsodások miatt teljes és átfogó felújítás (átépítés...) elmaradása esetén rövid időtávon is jelentős a valószínűsége a komoly, akár veszélyes, életveszélyes helyzet kialakulásának. Az alábbiakban néhány olyan szerkezeti elemre, rendszerre hívjuk fel a figyelmet, melyek általános és akut veszélyt jelentenek, ezért kiemelt figyelmet igényelnek. Javasoljuk az épületekkel kapcsolatos fenntartói döntések meghozatalakor ezeket figyelembe venni.

1. **Pinceszinti acélgerendás födémek, födémmezők.** Minden acélgerendás pincei födém, födémmező akut problémát jelent az előrehaladott korrózió miatt. Számos részen nyilvánvalóan nem lehet a szakmai szabályok szerint igazolni az állékonyságot. Dúcolás, illetve tartós megerősítés, kiváltás szükséges.
2. **Fa anyagú zárófödémek.** A jellemzően csapos fa födémek minden épületben érdemi kockázatot jelentenek, állapotuk teljes feltárás nélkül nem is ellenőrizhető érdemben. A födémek évtizedek óta áznak, a gyakorlati tapasztalat az, hogy ezeknek az állapota bizonyosan rossz, illetve kritikus. A födémek egy része korábban beszakadt már, helyenként felkötések, erősítések készültek (sokszor hibásan kivitelezve). Bizonyos, hogy az átfogó, tetőkkel együtt végrehajtott felújítás nem mellőzhető.
3. **Függőfolyosók.** A korróziós kitétség, illetve a szerkezeti redundancia hiánya miatt erősen kitétt szerkezetek, melyeket minden, szakvéleményben jelzett esetben javasunk aláfogni, dúcolni. A dúcolást úgy kell kialakítani, hogy a korlátok megtámasztása is biztosított legyen.
4. Kiemelt kockázatúak az eredeti, rezgésekre érzékeny (kő-)szerkezetek, a megváltozott épületkörnyezet (közúti forgalom hatása, építési beruházások stb.) miatt.
5. **Tetőhéjalás, párkányok.** A tetőhéjalás minden vizsgált épületben hibás, a faszervezetek – beleértve a zárófödémeket is – számos helyen áznak. Legtöbb esetben a héjalás komplett cseréje, javítása adhat csak megoldást, beleértve a bádogozások szakszerű kialakítását is. A hibás, sérült, túlterhelt párkányok közvetlen veszélyt jelentenek az utcafrontokon, de a belső udvarokban is.
6. **Lépcsőházak.** Sok épületben nagyon rossz állapotú, sérült, kopott lépcsőházak (illetve lépcsőfokok) vannak, kiemelt tekintettel a melléklépcsőházakra. A szakvéleményben jelzett esetekben ezek lezárását, kiváltását javasoljuk mielőbb elvégeztetni.

A fa anyagú dúcolattal megtámasztott függőfolyosók és lépcsőházak esetén a dúcolat hosszabb időtávon (5-10 év) történő megtartása lehetséges, amennyiben a dúcolat időszakos, dokumentált ellenőrzése, korrekciója biztosított. A pincei szerkezeteknél (erősen korrodált födémgerendák, beszakadt boltozatok) a fa dúcolatot mindenképpen rövid távra (< 2 év) beépített ideiglenes szerkezetként kell kezelni, mert a beépítési környezet és az ellenőrzés nehézségei miatt hosszabb időtávon az állékonyságot nem lehet ezekkel hatékonyan biztosítani.

Jelen tájékoztatás nem helyettesíti, illetve nem módosítja a szakvéleményekben leírtakat. A szakvéleményekben jelzett eseti hibák, hiányosságok javítása a fentiekől függetlenül szükséges.

Budapest, 2023. november 1.


Madaras Botond
tartószerkezeti szakértő
(MMK: 01-9611; SZÉS1)


Várdai Attila
tartó- és épületszerkezeti szakértő
(MMK: 01-15494; SZÉS1, SZÉS2)