

Előterjesztő: Dr. Faragó Péter
polgármester

Készítette: Simon László
Városüzemeltetési és Beruházási
Osztályvezető

Előterjesztés

Sajószentpéter, Élmunkás utca 2. szám alatti 912/8 helyrajzi számú ingatlanon található épület bontására vonatkozó tulajdonosi hozzájárulás megadására

Tisztelt Képviselő-testület!

A Kistérségi (járási) startmunka mintaprogram - Helyi sajátosságokra épülő közfoglalkoztatás programelem keretében „Betonelem gyártás termékkörének bővítése, rendőrségi épület felújítása, önkormányzati tulajdonú épület bontása” című projektre vonatkozóan Sajószentpéter Városi Önkormányzat a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Kazincbarcikai Járási Hivatalától támogatásban részesült.

A projekt önkormányzati épületek bontása című fejezetében a Sajószentpéter, Somogyi Béla úti 1699 hrsz-ú ingatlanon található egyszintes, nem lakóépület bontását terveztük, kapcsolódva a TOP-4.3.1-15 pályázati konstrukció keretében szociális városrehabilitációs pályázathoz. A megjelent pályázati kiírásban szereplő feltételeknek településünk nem felel meg, ezért pályázatot nem tud benyújtani.

A hatósági szerződés megkötése óta eltelt időben az időjárási és egyéb külső behatások következtében viszont a Sajószentpéter, Élmunkás utca 2. szám alatti 912/8 helyrajzi számú ingatlan olyan mértékben megrongálódott, hogy állaga a közbiztonságot veszélyezteti, biztonságos őrzése nem megoldható.

Az épület műszaki állapotának felmérésére szakértőt kértünk fel, az elkészült szakértői vélemény az előterjesztéshez csatolásra került, melyből megállapítható, hogy az épület felújítása, megerősítése nem kifizetődő, gazdaságtalan, ezáltal az elbontás mindenképpen indokolt. Az épület elbontása után felszabaduló terek hasznosíthatóságát figyelem bevéve árértékarány jelentősen megnövekedhet, megteremtve minden szempontból kiemelkedő fejlesztési terület létrejöttének lehetőségét.

Az épület bontása önkormányzatunk 2016. évi költségvetésében nem szerepel, ezért javasoljuk a T. Képviselő-testületnek, hogy a Start közmunka program módosításával a Somogyi Béla u. 9. (1699 hrsz) alatti ingatlan elbontása helyett az Élmunkás u. 2. sz. (912/8 hrsz) alatti ingatlan elbontásának forrását teremtsen meg.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Sajószentpéter, 2016. május 17.

Sajószentpéter Város Önkormányzat Képviselő-testületének**...../2016. (V. 26.) határozata****Sajószentpéter, Élmunkás utca 2. szám alatti 912/8 helyrajzi számú ingatlanon található épület bontására vonatkozó a tulajdonosi hozzájárulás megadásáról**

Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az előterjesztést megtárgyalta és az alábbi határozatot hozta:

1. A képviselő-testület a Sajószentpéter, Élmunkás utca 2. szám alatti 912/8 helyrajzi számú ingatlanon található épület bontására vonatkozóan a tulajdonosi hozzájárulását megadja és elrendeli a Városüzemeltetési és Beruházási Osztályvezető részére, hogy a bontással kapcsolatos intézkedéseket tegye meg.
2. Felhatalmazza a Polgármestert, hogy a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Kazincbarcikai Járási Hivatalánál a 2016. évi Start közmunkaprogram változtatására vonatkozó kérelmet a bontás utáni változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéshez szükséges kérelem aláírására.

Felelős: Polgármester

Városüzemeltetési és Beruházási Osztályvezető

Határidő: azonnal

MŰSZAKI ÁLLAPOTRÖGZÍTŐ SZAKVÉLEMÉNY

a SAJÓSZENTPÉTER, ÉLMUNKÁS ÚT 2. szám alatti

VOLT ÓVODA ÉPÜLET

SZERKEZETI FELÜLVIZSGÁLATÁHOZ

1.) Előzmények:

A címben szereplő épület műszaki állapotának kivizsgálására a Sajószentpéter Városi Önkormányzat Műszak Osztály képviselőivel helyszíni bejárást tartottunk, melynek célja egy aktualizált statikai szakértői vélemény elkészítése volt annak eldöntése érdekében, hogy az adott épület jelenlegi műszaki állapota megfelel-e az érvényben lévő építésügyi-műszaki előírásoknak, illetve szerkezeti állékonysága kielégíti-e az előírt statikai követelményeket.



Az előzmények ismeretében a helyszíni szemle során megvizsgáltuk az épület jelenlegi állapotát, ahol a vizsgálat célja az épületkárok megállapítása, illetve a gazdaságos kihasználhatóság lehetőségének elvi szintű meghatározása volt annak eldöntésére tett javaslattal, hogy az épület helyreállítása vagy teljes elbontása lenne előnyösebb az Önkormányzat számára.

Az épületkárosodásra vonatkozó szakvélemény elkészítésekor felhasznált adatok áttanulmányozása alapján kijelenthető, hogy az épület eredeti kivitelezése során nem készült olyan szerkezeti megoldás, amelyet ellenőrző statikai számítással kellene felülvizsgálni.

Így a hagyományos szerkezeti elemekből megvalósított épület statikai szakvéleményezése a vizsgálat tapasztalati eredményeit, észrevételeit tartalmazza, mely alapján feltételezhető, hogy az épületen tapasztalt károsodások alapozási és vízelvezetési okokra vezethetők vissza, de a felhasznált építőanyagok korszerűtlensége, illetve „elfáradása” szintén hozzájárult az idő előtti állagromláshoz.

Az előzetes vizsgálat megállapítása szerint az épület nagy része az elmúlt évek folyamán jelentős mértékben károsodott, ami miatt az időközben használhatatlanná is vált, így a bekövetkezett károsodások és az abból adódó statikai stabilitásvesztések óta az épület rendeltetésszerűen nem is használták.

Ezért a megbízás értelmében most meghatározásra kerül az épület jelenlegi állapota, a károsodás mértékének regisztrálása, illetve annak eldöntésére tett javaslat, hogy az épület esetleges helyreállítása vagy a szükségesnek vélt teljes elbontás lenne inkább indokolt.

A tárgyi épület káresemény következtében fennálló statikai károsodásra vonatkozó szakvélemény elkészítésekor az építész tervdokumentáció mellett a környezetanulmányt és a tapasztalati adatokat is figyelembe vettük, ami alapján megállapítható volt az épület veszélyeztetettsége illetve használhatósága.

Az előterjesztett veszélyességi körülményeket beazonosítottuk, mely alapján megállapítható, hogy a jórészt használaton kívüli épület igen elhanyagolt állapotban van, ami az épületben történő életvitelszerű tartózkodást többnyire lehetetlenné, sőt veszélyessé tette, így az bármilyen közösségi szolgáltatói tevékenység céljára alkalmatlan, de jelenlegi formájában a benne lévő tartózkodás is élet- és balesetveszélyessé vált.

2.) A meglévő állapot ismertetése:

A címben szereplő összetett funkciójú építmény jelenleg használaton kívüli, korábban részben intézményi szolgáltató jellegű középület volt, többszöri funkcióváltással, részben köznevelési kisgyermekes csoportfoglalkozások céljára szolgáló helyiségekkel, de jelenleg a benne való tartózkodás veszélyesnek mondható, mivel annak jelentős része az igen rossz műszaki állapot miatt már használhatatlanná vált.

A bekövetkezett károsodások és az abból adódó statikai stabilitásvesztés óta az épületet rendeltetésszerűen nem használják.

A vizsgált épület az 1960-as évek elején épült, több egységből álló közösségi szolgáltató jellegű építmény, összetett elrendezésű, közel sík terepen fekvő nyeregvetésű épületként, részben alapincézett, földszintes kialakítással, szabadon álló beépítéssel.



Az épület alapozása a kornak megfelelő csömöszölt beton sávaiap, a felmenő tartófalak vegyes szerkezetűek, hagyományos falazati technológiával készült kisméretű téglafalak, illetve gázsilikát blokk, részben 51 cm vastagságban, de van ahol 38 illetve 25 cm szélesek.

A nem tartószerkezeti válaszfalak szintén tömör téglából lettek falazva, melyek kb. 12 cm vastag térelválasztó szerkezetek.

A födém anyaga a földszint felett borított gerendás fafödém, felül egyrétegű deszka borítással, max. 5,60 méter fesztávolsággal.

Koszorú nem készült, a tartófalak összefogatása ún. „sárgerendával” történt, mely sok helyen azonban nem szakszerűen lett kialakítva.

A fedélszék fából készült szerkezet, a beépítetlen padlásteret nyeregtető fedí, a héjalás natúr szalagcserep illetve hullámpala fedés.

A padlóburkolatok részben már tönkrement vagy felszedett döngölt földre illetve simított betonra helyezett szegezett parketta, illetve natúr beton padlók.

A belső felületek vakolás után mészfestést kaptak, de ezek java része már szintén eltávolításra került. Az ablakok, ajtók régi típusú, egyrétegű üvegezésű fa szerkezetek.

Az épület homlokzata erősen hiányos vakolat, dörzsölt felületű, színes homlokzattfestéssel, vagy kapart kőporos felületi kialakítással.

3.) A helyszíni szemle észrevételei:

Az épület tartószerkezeti rendszerének helyszíni felmérése során szemrevételezéssel végigvizsgáltuk az épületszerkezetek műszaki állapotát. Ennek alapján megállapítható annak jelentős mértékű állagromlása, mely a régóta lakatlan állapot miatt adódhatott, de emellett vélhetőleg közrejátszott a tartószerkezetek tönkremenetelében a terület alábányászottsága is, hiszen több helyen szemmel láthatóan is jelentős károsodások keletkeztek rajta.

Ezzel együtt a vizsgált épületen jelentős szerkezeti repedésekre utaló jelek is vannak, bár alapozása nem mindenhol megfelelő, a külső homlokzat sem mindenütt ép, a felületi hiányosságokkal rendelkező tartófalakon nagyfokú káros elváltozások is találhatóak, a tetőszerkezet és a födém több helyen tönkrement, cseréje és szakszerű pótlása mindenképpen indokolt és szükségyszerű feladat lenne a helyreállítás érdekében.

Ezzel együtt is az épület igen rossz műszaki állapotúnak mondható, ugyanis az épület belső tartófalain és födém szerkezeti elemein is jelentős elváltozás tapasztalható, a falazat födémről való elválása mellett több helyen jelentek meg vízszintes és ferde falrepedések is, de egyes helyiségekben már erőteljesebb szerkezeti károsodások is fellelhetők, főleg a falazatok illetve betonpadlók tekintetében, amik az épület stabilitását nagyban veszélyeztetik.

Az épület falszerkezete több helyen szétesett, a falak hiányosak, az ajtók- ablakok javarészt eltűntek, a tető és a födém szerkezet instabil, több helyen beszakadt, a vakolat lepergett vagy felvált, a falak vízesek, a padlók korhadtak, hiányosak, balesetveszélyesek.

A vizsgálat által megállapított szerkezeti károsodások kisebb-nagyobb mértékben az épület egészére kiterjednek, ezáltal az épület állékonyságát hosszútávon nagymértékben befolyásolhatják, mivel az épület teherhordó falazata több helyen szétnyílt.

A tetőszerkezet megroggyant, a cserepek kimozdultak a helyükről, a fedés hiányos, a megtámasztások már nem nyújtanak kellő biztonságot, tönkremenetelükkel a tetőszerkezet egésze beszakadhat. A tetőn lévő kémény szétfagyott, falazata szintén hiányos.

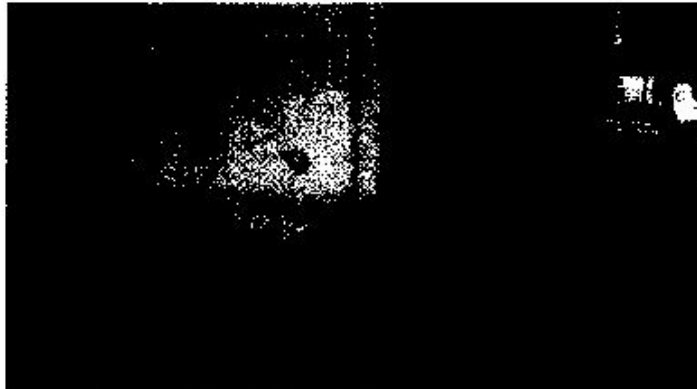


A szerkezeti elemek vizsgálatánál kiderült, hogy a tartófalak a jelenlegi állapotukban szerkezetileg még megfelelőek ugyan, de a falakon található repedések a vizsgálat időpontjában már jelentősebb elváltozásokat mutatnak, mivel a helyiségek belső falazata a repedések mentén is több helyen megnyílt vagy szétesett.

Ezzel együtt megállapítható, hogy a szerkezeti elemek mozgásának következtében keletkezett repedések már olyan nagyságrendűek, melyek az építőanyagként használt falazatok esetében egyébként előforduló hajszálrepedéseknél jóval nagyobbak, főleg függőleges illetve ferde irányú törésvonalal.



A helyszíni vizsgálat, valamint a tapasztalati adatok alapján feltételezhető, hogy az adott épület az intenzív felszíni csapadékvíz illetve az alábányászottság együttes hatása miatt enyhén mozgásba jött, ahol az elmozdulás közben az alaptest különböző szakaszai különböző módon süllyedtek meg, mert az alapozási sík felületének teherbírási egyenletessége nincs megoldva, így az alapfelület alatt keletkező talajrozkadás eredménye az alapest és a felmenő falszerkezetek megsüllyedése, illetve a földemgerendák relatív elmozdulása is.



Az alapozás szakszerű helyreállítása az épület teljes állékonyságának megőrzéséhez feltétlenül szükséges lenne, de mivel ennek várható költsége az épület becsült értékéhez viszonyítottan aránytalanul magas, így ennek jelenlegi elvégzése nem látszik indokoltnak, hiszen az épület jelenlegi formában történő meghagyása hosszútávon biztosan nem tartható fenn, így csak idő kérdése annak teljeskörű elbontása annál is inkább, mivel a jelenlegi formájában értékcsökkentő tényezőként fennálló épület eltávolításával az adott terület piaci értéke gazdasági szempontból jelentősen felértékelődne.

Mind a külső, mind a belső falfelületek felvizesedtek, melynek következtében a vakolat levált, a téglá felületekről a mészhabarcos vakolatok könnyen eltávolíthatóvá váltak, bár az átmedvesedett falszerkezet jelenlegi állapotában ugyan még keifő állékonyságot mutat, de hosszútávon semmiképpen nem mondható végleges megoldásnak, hiszen korszerűtlensége folytán sem energetikai szempontból, sem nedvességszigetelési szempontból nem nyújt kellő biztosítékot a megnyugtató használhatósági feltételeknek.

Ezzel együtt a jelenlegi meghibásodások már közvetlen veszélyt is jelentenek, hiszen az épület stabilizálása vagy bontása nélkül fokozódhatnak a nem kívánt igénybevételek, melyek a szerkezet teljes tönkremenetelét eredményezhetik, mivel a repedések az épület teljes stabilitását veszélyeztetve a tartófalak tehervisselésének elvesztése mellett a földemrendszer tönkremenetelét is eredményezhetik.

A földémszerkezet állapotvizsgálatánál az is kiderült, hogy annak anyaga sem mindenhol megfelelő, használati ideje régen túllépte a fafödémekre előírt 50 éves periódust, néhány helyen a tönkremenetel szemmel láthatóan jelentősen előrehaladott állapotban van, a szerkezeti fagerendák tartószilárdsági teherbírása nagyban csökkent, melynek következtében már akár az önsúly hatására is jelentős mértékű lehajlást produkálnak, ami sem esztétikai, sem tartószilárdsági szempontból nem elfogadható.

A károsodást szenvedett földem és tetőszerkezet állékonysága az idő előrehaladtával is jelentősen romlott, jelenleg a fa tartószerkezetek több helyen labilissá váltak, anyagában tönkrementek, az intenzív korhadás, gombásodás és szuvasodás is megindult mind a felületeken, mind a faanyagok belsejében.



Némely szerkezeti csomópontban a hagyományosan ácsolt illesztések elmozdultak vagy meglazultak, ezáltal a szerkezeti kötések már nem mindenütt tölük be statikai rögzítő szerepüket, ezért a meglévő földem fa tartószerkezeteinek teljes cseréjét végre kellene hajtani, az elbontandó tetőfelépítményt újra kellene építeni, hiszen csak a teljes fagerenda rendszer cseréje hozhat kellő garanciát a minőségi javulás elérésére, a rendeltetésszerű használat feltételeinek hosszú távú biztosítására.



Ezen kívül szemmel láthatóan érzékelhető, hogy a terhelt *padlószervezetek* állékonysága a tényleges használat esetében korábban még megfelelőnek bizonyulhatott, de az elhanyagoltság, és a helyenként önkényesen megkezdett szakszerűtlen bontási munkálatokból adódó stabilitás elvesztése idővel az aljzatbeton és a rajta lévő padlószervezetek meggyengülését eredményezte, ami a falak repedésével együtt egyes helyeken az épület használhatatlanságához vezetett.

A szakértői vizsgálat megállapítása szerint az épület állékonysága veszélyessé vált, szerkezeti stabilitása az élet- és vagyonbiztonságot veszélyezteti, felújítása, megerősítése nem kifizetődő, gazdaságtalan, ezáltal az elbontás mindenképpen indokolt, sőt elengedhetetlenül szükséges feladat lenne.

Az épület régebben megfelelő állapotban lévő tartószerkezetei korábban kellő biztosítékot nyújtottak a biztonságos működtetési feltételeknek, de az elhasználódás és az időközben fellépő szerkezeti anyagihiányok miatt, valamint a korszerűtlenség folytán sem biztonsági, sem műszaki szempontból nem nyújt már kellő garanciát a megnyugtató használhatósági feltételeknek, sőt a felhasznált építőanyagok „elfáradása” is erősen hozzájárult az időközben bekövetkezett állagromláshoz, ami által a teljes épület használatatlanná illetve veszélyessé vált.

4.) A szakértői vizsgálat megállapításai:

Az épület jelenlegi állapotáról általánosságban elmondható, hogy azon jelentős tartószerkezeti beavatkozásra lenne szükség, hiszen mind a falazati elemek, mind a fűdémrendszer elemei közötti kapcsolati stabilitás tönkrement, statikai megerősítésük mindenképpen indokolt lenne.

A szerkezeti rendellenességekből származó károk elsősorban ferde repedések alakjában jelentkeznek, melyek kísérő jelensége a padlószervezetek roskadása, vagy a válaszfalak deformációs repedezettsége is. Bizonyos esetekben ez már komolyabb deformációkat is eredményezett, úgymint tartószerkezeti törések, elfordulások, kibillenések.

Ezen jelenségek létrejöttének következménye lehet az építő elemek és a felhasznált építőanyagok szerkezetének és összetételének megváltozása is, hiszen a kapcsolati elemek már nem töltik be a statikailag fontos megtámasztó szerepüket, ezáltal az padlószervezetek meggyengültek majd tönkrementek.

A padlószervezetek mozgásviszonyait meglehetősen jól tükrözik azok a ferde repedések, amelyek a falakon jöttek létre, vagy azok az elmozdulások, melyek a válaszfalak és a fűdémek csatlakozásánál észlelhetők. A repedésirányok és a szerkezetelmozdulások egyértelműen megmutatják azokat a helyeket, ahol a stabilitásvesztés bekövetkezett.

A tartófalakban megjelenő repedések tágassága és nagysága egyes helyeken már olyan nagyságrendű, mely az esetleges szerkezeti elemek oly mértékű elváltozását is eredményezhetné, hogy azok tönkremenetele esetleg idő előtt bekövetkezhetővé válna.

Mivel az épület tönkremenetelét előidéző károsodási folyamatok időben nem behatárolható folyamatok, így nehéz megjósolni az épület, illetve egyes részeinek tönkremenetelét, ezért célszerű, sőt indokolt lenne az épület teljes egészében történő bontásának mihamarabbi kivitelezése.

Mivel az épületszerkezetek már nem nyújtanak kellő biztosítékot a megnyugtató használhatósági feltételeknek, ezért az abban való tartózkodást meg kell szüntetni, és a bontási munkákat el kell végezni, a szükséges bontási tervben foglalt technológiai leírás szerint.

5.) Összefoglalás:

Összességében elmondható, hogy a volt óvoda épület a rendeltetés szerű használatra - az érvényben lévő jogszabályok és előírások alapján - szerkezetét tekintve jelenlegi állapotában már nem megfelelő, hiszen a műszaki állapot elhanyagolása következményeként keletkezett szerkezeti károsodásokat megszüntető helyreállítási munkák elvégzése nélkül az épület veszélyességi kockázata továbbra is fennáll, így az ezt megszüntetendő munkák soron kívüli elvégzése elengedhetetlen.

Ezzel együtt - ha rövidtávon nem is, de hosszútávon mindenképpen veszélyeztetett az épület állékonysága, melynek megelőzésére kisebb költséggel járó kivitelezési feladat lenne az épület teljes egészében történő elbontása.

Annál is inkább, mivel az épület szerkezetileg korszerűtlen, a jelen kor követelményeinek megfelelő hőtechnikai előírásoknak nem tesz eleget sem külső térelhatároló falszerkezetében, sem a nyílászárók, ablakok megválasztásában, de a belső helyiségek sem alkalmasak jelenlegi formájukban a szükséges közösségi tér kialakítására.

De nem elhanyagolható szempontként meg kell említeni a terület viszonylag frekvenciált településképi elhelyezkedését is, mivel az közel a városközponthoz igen nagy területen épült, így az épület esetleges elbontása után felszabaduló telek hasznosíthatóságát figyelembe véve az ár-érték arány jelentősen megnövekedhet, előteremtve egy minden szempontból kiemelkedő fejlesztési terület létrejöttének lehetőségét.

Ezt a szakvéleményt az épület elbontását elősegítő felelős döntés műszakilag megalapozott meghozatala érdekében adtam ki, melynek célja az építmény veszélyességi állapotának rövid időn belüli végleges megoldásának meghatározása volt, hiszen az épület károsodásának folyamata jelenleg visszafordíthatatlan, és gazdaságosan nem megszüntethető jelenség.

Kazinobarcika, 2016. május

A szakvéleményt készítette:

BÁN TIBOR
okl. építőmérnök
É-05-0248; TT-05-0355
Kazinobarcika, Hárfa u. 18.
Tel: (06-20) 9130-241
Adószám: 45190892-7025



Bán Tiber
okl. statikus mérnök
a Magyar Mérnöki Kamara tagja
MMK: TT-05-0355/2016
tartó- és épületszerkezeti szakértő
SZÉS-1-T és SZÉS-2 É

SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

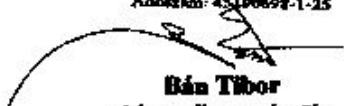
a Sajószentpéter, Élmunkás út 2. szám
alatti volt Óvoda épület állapotának
szerkezeti felülvizsgálatához

A 193/2009. (IX.15.) Kormányrendelet alapján alulírott Bán Tibor statikus tervező, a Magyar Mérnöki Kamara tagja (TT-05-0355) kijelentem, hogy a mellékelt szakvélemény mindenben megfelel az érvényben lévő országos szabványoknak és ágazati rendeleteknek, illetve műszaki előírásoknak.

Egyben kijelentem, hogy a szakértést a mód. 266/2013. (VII.11.) sz. Kormányrendeletben foglaltak szerint tevékenységi körömön belül végeztem.

Kazincbarcika, 2016. május

BÁN TIBOR
okl. építőmérnök
E-05-0244; TT-05-0355
Kazincbarcika, Hárfa u. 18.
Tel.: (06-39) 990-347
Adószám: 43100609-1-25



Bán Tibor
okl. statikus mérnök
a Magyar Mérnöki Kamara tagja
MMK: TT-05-0355/2016
tartó- és építésszerkezeti szakértő
SZÉS-1-T és SZÉS-2-É