

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A BUDAPEST VII. KERÜLET, KIRÁLY UTCA 11. SZÁM ALATTI INGATLANON LÉVŐ ÉPÜLETBEN TAPASZTALHATÓ VIZESEDÉSI PROBLÉMÁK SZAKÉRTŐI VIZSGÁLATÁRÓL



MEGBÍZÓ: Cubo Építészcsoport Kft.
1113 Budapest, Vincellér utca 18.

KÉSZÍTETTÉK:

Szutor Tamás
okl. építészmérnök
nyilv. szám: É 01 4914
műemlék épületdiagnosztikai szakértő
nyilv. szám: 21-0177
okl. épületszigetelő szakmérnök
épületenergetikai tanúsító
nyilv. szám: TÉ 01 4914

Muszely Péter
igazságügyi szakértő
ingatlan-értékbecslés, épületszerkezet,
épületfizika, épületenergetika,
építési szakipar, építési beruházás
szakterületeken
Nyilvántartási szám: 010622

Muszely Péter
okl. építőmérnök
épületszigetelő szakmérnök
épületenergetikai szakmérnök
építésügyi szakértő
nyilv. szám: 01-14365
igazságügyi szakértő
nyilv. szám: 010622

Budapest, 2024. május 15.

TARTALOMJEGYZÉK

CÍMOLDAL	1
TARTALOMJEGYZÉK	2
1./ A MEGBÍZÁS	3
2./ ELŐZMÉNYEK	3
3./ A SZAKÉRTŐI FELADAT	3
4./ A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	3
4.1./ HELYSZÍNI SZEMLE	3
4.2./ AZ ÁLTALÁNOS DIAGNOSZTIKAI MÓDSZER ISMERTETÉSE	4
4.3./ MŰSZERES VIZSGÁLATOK	5
4.4./ LABORVIZSGÁLATOK	5
5./ JOGSZABÁLYI ÉS SZAKMAI ELŐÍRÁSOK	6
5.1./ FIGYELEMBE VETT JOGSZABÁLYOK ÉS SZAKMAI ELŐÍRÁSOK	6
5.2./ ÉPÜLETEKKEL SZEMBEN TÁMASZTOTT KÖVETELMÉNYEK	6
5.3./ ÁLTALÁNOS SZAKMAI SZABÁLYOK	8
5.4./ SZÁRAZSÁGI KÖVETELMÉNYEK	9
5.5./ FOGALMI MAGYARÁZATOK	10
6./ SZAKÉRTŐI MEGÁLLAPÍTÁSOK	11
6.1./ AZ ÉPÜLET FŐBB SZERKEZETEI	11
6.2./ A SZEMLE SORÁN TAPASZTALT MŰSZAKI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA	11
6.3./ MÉRÉSI EREDMÉNYEK	12
6.4./ MINTAVÉTELI EREDMÉNYEK	13
6.5./ MŰSZAKI ÁLLAPOT ÉRTÉKELÉSE	16
6.6./ A VIZESEDÉSEK OKAI	17
6.7./ JAVASLAT A TOVÁBBI TEENDŐKRE	18
7./ ÖSSZEFOGLALÁS, SZAKÉRTŐI VÁLASZOK	21
8./ MEGJEGYZÉSEK, FELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK	22

MELLÉKLETEK:

MINTAVÉTELEZÉSRE VONATKOZÓ ÖRÖKSÉGVÉDELMI ENGEDÉLY
LABORVIZSGÁLATI JEGYZŐKÖNYV

1./ A MEGBÍZÁS

Cubo Építészcsoport Kft. (1113 Budapest, Vincellér utca 18., képviseli: Tolnai Zsolt ügyvezető) megbízást adott a MOLIMENT Mérnöki Kft. (székhely: 1184 Budapest, Egressy Gábor utca 21., képviseli: Muszely Péter ügyvezető) számára. A megbízás szerint a szakértői feladat a Budapest VII. kerület, Király utca 11. szám (34201/3 helyrajzi szám) alatti ingatlanon lévő épületben tapasztalható vizesedés szakértői vizsgálata, a kiváltó okok, valamint a javítási mód meghatározása.

A MOLIMENT Mérnöki Kft. nevében Muszely Péter okl. építőmérnök, épületszigetelő szakmérnök, épületenergetikai szakmérnök, igazságügyi szakértő (szakterület: épületszerkezet, építési szakipar, épületfizika, épületenergetika, építési beruházás, ingatlan-értékbecslés), a MOLIMENT Mérnöki Kft. ügyvezetője elfogadta a megbízást.

Tekintettel arra, hogy az épület műemléki védettséggel rendelkezik (Műemléki Törzsszám: 15592, Azonosító: 839), a szakértői munkába bevonásra került Szutor Tamás okl. építészmérnök, épületszigetelő szakmérnök, műemlék-épületdiagnosztikai szakértő, épületenergetikai tanúsító is.

2./ ELŐZMÉNYEK

Az ingatlan tulajdonosa (Budapest VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata) az épület utcai homlokzatának és kapubejárójának felújítását tervezi. Tekintettel arra, hogy vizesedési problémák tapasztalhatók az épületen, melyek a rendeltetésszerű használatot korlátozzák, szükségessé vált a probléma okainak szakértői vizsgálata, és lehetséges javítási módjainak meghatározása.

3./ A SZAKÉRTŐI FELADAT

A megbízás értelmében a szakértői feladat a Budapest VII. kerület, Király utca 11. szám alatti épület vizsgálata alapján a következő kérdések megválaszolása:

1. Milyen vizesedéssel összefüggő problémák tapasztalhatók az épületen?
2. Mi a hibák oka?
3. Értékelje a kialakult helyzetet!
4. Hogyan lehet javítani a hibákat?

4./ A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

4.1./ HELYSZÍNI SZEMLE

Jelen szakértői vélemény helyszíni szemrevételezéses, műszeres és mintavételezéses vizsgálati módszerrel készült, valamint laborvizsgálatokra is sor került. A helyszíni szemlére előzetes egyeztetés után először 2024. április 8-án, majd a mintavételezésre április 29-én került sor. A szemlék során a vizsgált épület érintett részei részletesen bejárásra és felmérésre kerültek.

4.2./ AZ ÁLTALÁNOS DIAGNOSZTIKAI MÓDSZER ISMERTETÉSE

Az épületdiagnosztikai vizsgálat a meglévő épületek általános és részletes állapot-meghatározó módszere. Mivel minden esetben összetett műszaki állapotról van szó, ez mindig együtt jár az általános építészeti, az épületszerkezeti, a teherhordó szerkezeti és adott helyzettől, az adott szakértői feladattól függően az épületgépészeti és az épület elektromos állapotfelméréssel.

A megépült szerkezetek diagnosztikai vizsgálata önmagában is összetett feladat. Kapcsolatban van a rendeltetésszerű funkcióval, a tartószerkezeti rendszer felépítésével (harántfalas, hosszfőfalas, vázas stb.), az épületszerkezeti felépítéssel (alkalmazott építőanyagok, rétegződés, szerkezeti vastagságok, csomóponti kialakítások stb.), valamint az épületekkel szemben támasztott igényekkel, követelményekkel (akusztika, hőtechnika, szárazság, tűzbiztonság, higiénia stb.).

A felsorolt, látszólag nem kifejezetten épületszerkezeti problémáknak legtöbb esetben használati–funkcionális vonzata is van. A megépült szerkezetek diagnosztikai vizsgálatának célja tehát, hogy a rendelkezésre álló dokumentumok és az újabb vizsgálati adatok alapján meghatározza az adott megépült szerkezetek műszaki állapotát, és ezt figyelembe véve döntsön azok rendeltetésszerű funkcionális használatra való alkalmasságáról, későbbi fejlesztéséről. Az így szerzett műszaki információk alapján határozhatók meg az épület további sorsával kapcsolatos további teendők.

A műszaki állapot felülvizsgálat tehát az általános állapotvizsgálaton túlmenően lényegében épületszerkezeti felülvizsgálatot jelent.

Az épületdiagnosztikai vizsgálatokat az alábbi sorrendben célszerű elvégezni:

- alapadatok beszerzése,
- épületszerkezet-meghatározás, épületszerkezet-azonosítás,
- épületszerkezetek műszaki állapotának felülvizsgálata, hibafelderítés, kárvizsgálat,
- a felülvizsgálati eredmények értékelése, épületszerkezeti követelmények igazolása, épületszerkezetek minősítése, döntések,
- valamint az épület rendeltetésszerű használatához szükséges műszaki teendők meghatározása.

Az alapadatokból a vizsgálatot megelőzően szerzett műszaki információk segítséget adnak a részletes épületszerkezet meghatározáshoz és legtöbb esetben meghatározzák a vizsgálat lebonyolításának módszerét.

Az épületszerkezetek állapotát alapadatként helyszíni szemrevételezéssel is meg lehet határozni. Ennek során a vizsgálat időpontjában szemmel látható károsodások egy része is előzetesen felmérhető és ez a további, részletes vizsgálatok módszerét meghatározza.

4.3./ MŰSZERES VIZSGÁLATOK

A szemle során nedvességmérős vizsgálatokra is sor került. A mérés során TESTO 616 típusú anyagnedvesség mérő műszer került alkalmazásra. A műszer a vízmolekulák azon képességét használja fel, hogy azok képesek az elektromos mezőket tompítani és ezáltal azokat módosítani. Az elektromos mező a kapcsolólemezen keresztül benyomul az anyagba, és mintegy 5 cm mélyen mérőmezőt alakít ki. A mérési eredmény kijelzése tömegszázalékban történik, ami az anyag száraz tömegével van összehasonlítva. A következő táblázat szerint minősíthető a szerkezet:

Nedvességi fokozat	Tömeg%	Telítettség
légszáraz	<4m%	<20%
kissé nedves	4–8m%	20–40%
közepesen nedves	8–12m%	40–60%
erősen nedves	12–16m%	60–80%
vizes	>16m%	>80%

4.4./ LABORVIZSGÁLATOK

A laborvizsgálatok célja egyrészt a tényleges nedvességtartalom megállapítása, mely az előző pont szerinti táblázat alapján értékelhető, másrészt a falazatban lévő vízoldható sótartalom meghatározása. A szerkezetbe felszívódó nedvesség ugyanis magával viszi a benne lévő oldott anyagokat is, majd miután a víz a felületen elpárolog, a sók visszamaradnak. Ezek fajtájából lehet következtetni a víz eredetére (talajvíz, szennyvíz, csapadék stb.), mennyiségük pedig utal a nedvesedés mértékére, valamint meghatározza a felújítás lehetséges módjait. A sótartalom alapján a következő táblázatok szerint minősíthető a szerkezet:

Sószennyezettségi fokozat	Sótartalom
alig sószennyezett	<0,1 tömeg%
kissé sószennyezett	0,1-0,5 tömeg%
közepesen sószennyezett	0,5-1,5 tömeg%
erősen sószennyezett	1,5-2,5 tömeg%
kiemelkedően sószennyezett	>2,5 tömeg%

	ÖSSZES OLDHATÓ SÓTARTALOM [tömeg%]		
	Csekély terhelés	Közepes terhelés	Magas terhelés
Kloridok	<0,20	0,20-0,50	>0,50
Nitrátok	<0,10	0,10-0,30	>0,30
Szulfátok	<0,50	0,50-1,50	>1,50

5./ JOGSZABÁLYI ÉS SZAKMAI ELŐÍRÁSOK

5.1./ FIGYELEMBE VETT JOGSZABÁLYOK ÉS SZAKMAI ELŐÍRÁSOK

A szakvélemény készítése során a következő jogszabályok és szakmai előírások kerültek elsődlegesen figyelembe vételre:

- 1997. évi LXVI. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (Étv.),
- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK),
- 2/2019. sz. , Építésügyi Műszaki Irányelv – Falazott szerkezetek nedvesség- és sóvizsgálata,
- 3/2022. . sz. , Építésügyi Műszaki Irányelv – Falazott szerkezetű épületek talajból származó nedvességhatások és sók elleni utólagos védelmének tervezése,
- Épületszigetelők, Tetőfedők és Bádogosok Magyarországi Szövetsége (ÉMSZ) által kiadott Talajnedvesség és talajvíz elleni szigetelések tervezési és kivitelezési irányelvei.

5.2./ ÉPÜLETEKKEL SZEMBEN TÁMASZTOTT KÖVETELMÉNYEK

Az épületek létesítésére vonatkozó követelményeket az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) szabályozza.

A jogszabály egyes előírásai a következők (kivonat):

50. § (3) Az építménynek meg kell felelnie a rendeltetési célja szerint

- a) az állékonyság és a mechanikai szilárdság,
- b) a tűzbiztonság,
- c) a higiénia, az egészség- és a környezetvédelem,
- d) a biztonságos használat és akadálymentesség,
- e) a zaj és rezgés elleni védelem,
- f) az energiatakarékosság és hővédelem,
- g) az élet- és vagyonvédelem, valamint
- h) a természeti erőforrások fenntartható használata

alapvető követelményeinek, és a tervezési programban részletezett elvárásoknak.

(3a) Az alapvető követelmények kielégítését a vonatkozó magyar nemzeti szabvány alkalmazásával vagy más, a követelmények legalább ezzel egyenértékű teljesítését biztosító megoldással lehet teljesíteni. Építményeket úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy - a tervezési programban meghatározott típusú - megújuló energiaforrás berendezésének beépítési vagy csatlakozási lehetősége az építmény szerkezetének jelentős mértékű megbontása nélkül biztosított legyen.

(4) Építési célra szolgáló anyagot, szerkezetet, berendezést építménybe beépíteni csak a jogszabályokban meghatározott feltételek szerint szabad.

(5) Az építményt és annak részét, szerkezetét, beépített berendezését és vezetékhálózását úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy azok karbantartás, korszerűsítés, esetleges csere céljából - a csatlakozó szerkezetek állékonyságának veszélyeztetése nélkül - hozzáférhetőek legyenek, valamint azok a magyar nemzeti szabványok által megkövetelt biztonsággal

- a) feleljenek meg a tervezett vagy becsült élettartamuk alatt - a rendeltetési céljuknak megfelelő biztonsággal - az állékonyság és a mechanikai szilárdság, valamint a rendeltetésszerű és biztonságos használat követelményeinek,
- b) nyújtsanak védelmet a várható hatások okozta ártalmak ellen az építmény rendeltetésszerű használata során, és
- c) feleljenek meg és álljanak ellen a várható mértékű terheléseknek, hatásoknak.

Higiénia, egészség- és környezetvédelem

53. § (1) Az építményt és részeit, az önálló rendeltetési egységet, helyiséget úgy kell megvalósítani, ehhez az építési anyagot, épületszerkezetet, beépített berendezést és vezetékhálózatot úgy kell megválasztani és beépíteni, hogy a környezet higiéniáját és a rendeltetésszerű használok egészségét ne veszélyeztesse

- a) mérgező gázok keletkezése és kibocsátása,
- b) légszennyező és más veszélyes anyagok keletkezése,
- c) veszélyes sugárzás,
- d) szennyezett víz, föld, szilárd és folyékony hulladék,
- e) az építmény felületein káros nedvesedés keletkezése, megmaradása,
- f) elektrosztatikus feltöltődés,
- g) vegyi és korróziós hatás,
- h) biológiai kártevők megtelepedése, elszaporodása,**
- i) káros mértékű zaj és rezgés,
- j) fényszennyezés.

(2) Az építmények megvalósítása és rendeltetésszerű használata során biztosítani kell

- a) a helyiségek rendeltetésének megfelelő szellőzési, fűtési, természetes és mesterséges megvilágítási lehetőséget,
- b) a helyiségek nedvesség (csapadékvíz, talajvíz, talajpára, üzemi víz stb.) elleni védelmét, a páratartalom kicsapódása elleni védelmét,**
- c) megfelelő mennyiségű és minőségű használati és ivóvizet,
- d) a használat során keletkező szennyvíz és füstgáz elvezetésének lehetőségét, a hulladékok átmeneti tárolásának és eltávolításának lehetőségét,
- e) az előírt mértékű földelést és villámvédelmet,
- f) a tisztíthatóság és a karbantarthatóság lehetőségét,
- g) az egyes önálló rendeltetési egységek egymástól független, zavartalan rendeltetésszerű használati lehetőségét.

Energiatakarékosság és hővédelem

56. § (1) Az építményt és annak részeit úgy kell tervezni és megvalósítani, ehhez az építési terméket megválasztani és beépíteni, hogy a rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges energiafelhasználás a lehető legkisebb legyen. A megújuló energiaforrásból származó energia felhasználásának lehetőségét a tervezési programban minden esetben vizsgálni kell.

(2) Az építmény térelhatároló szerkezetei és épületgépészeti berendezései – az energetikai, a hőtechnikai és a tűzvédelmi előírásoknak megfelelően – együttesen legyenek alkalmasak a helyiségek rendeltetésének megfelelő, előírt légállapot biztosítására.

Építmények egyes hatások elleni védelme

57. § (1) Az építményt és részeit védeni kell az állékonyságot, mechanikai szilárdságot és a rendeltetésszerű használatot veszélyeztető vegyi, korróziós és biológiai hatásoktól, továbbá a víz, a nedvesség (talajvíz, talajnedvesség, talajpára, csapadékvíz, üzemi víz, pára stb.) káros hatásaival szemben.

(2) A talaj irányából ható nedvességhatások ellen vízhatlan szigeteléssel kell megvédeni a huzamos tartózkodásra, az értékek és műkincsek tárolására szolgáló helyiségeket, továbbá minden olyan helyiséget, amelynek rendeltetése ezt szükségessé teszi, valamint minden olyan épületszerkezetet, amely nedvesség hatására jelentős szilárdságcsökkenést vagy egyéb károsodást szenvedhet.

Mindezek alapján kijelenthető, hogy nem csak általános elvárás, hanem jogszabályi követelmény is az épületek vizesedésének elkerülése, megakadályozása

5.3./ ÁLTALÁNOS SZAKMAI SZABÁLYOK

Az előbbieken túlmenően az épületeknek a következő követelményeknek is meg kell felelniük:

Épületszerkezeti követelmények

A szerkezeteknek azok típusától függően különböző követelményeket (pl. merevség, szilárdság, hőátbocsátás, nedvességgel szembeni ellenállás, kopásállóság, rögzítés, együttdolgozás stb.). Ezeket a követelményeket nem jogszabályok, hanem szabványok illetve műszaki irányelvek, gyártói előírások szabályozzák.

Funkcionális követelmények

Az épületeknek és szerkezeteiknek alkalmasnak kell lennie a megfelelő használatra, hasznosíthatóságra.

Esztétikai követelmények

Az épület az építészeti szándék és kifejezés hordozója, tehát szerkezeteinek, felületeinek kedvező kialakítása, azaz anyaguknak, színüknek helyes megválasztása és egyes elemeinek szép és arányos formálása alapvető követelmény.

Kiviteli és gazdaságossági követelmények

A megépült szerkezetek tartósak legyenek, a várható élettartam előtt ne menjenek tönkre, ne igényeljenek rendszeres javítást.

5.4./ SZÁRAZSÁGI KÖVETELMÉNYEK

A védendő helyiség rendeltetésétől függően eltérő szárazsági követelmények különböztethetők meg:

Teljes szárazsági igény (porszárazság)

Huzamos emberi tartózkodás céljára (pl. lakás, iroda, munkahely, kórház, iskola), nedvességre érzékeny technológiákkal üzemelő, vagy ilyen anyagok tárolására (pl. papír, élelmiszer, vegyi anyagok, mikroelektronika) szolgáló tereknél a relatív páratartalom felső határértéke a meghatározó. Ilyen követelmény esetén a szerkezeteken nedvesség átszivárgása nem engedhető meg. Ennek kielégítéséhez a nedvességokozó fajtájától függő teljesítményű vízhatlan szigetelés szükséges.

Fokozott szárazsági igény

A szerkezeten – külön szabványokban 24 óra alatt egységnyi felületre vonatkozóan – meghatározott páramennyiség áthatolhat a szerkezet károsítása nélkül, de ennek azonos idő alatt el kell párolognia. A szerkezeteken nedvesség átszivárgása nem engedhető meg. A légnedvesség szabályozása ilyen terekben kizárólag gépészeti eszközökkel biztosítható. Nedvesség elleni utólagos védelem esetén abban az esetben alkalmazható, ha a korábbi rendeltetés nem változtatható és teljes szárazságot igényelne, valamint ha a szerkezetek száradása nem biztosítható a használatbavétel előtt.

Viszonylagos szárazsági igény

A szerkezeten – külön szabványokban 24 óra alatt egységnyi felületre vonatkozóan – meghatározott vízmennyiség áthatolhat a szerkezet károsítása nélkül, de nedvesség átszivárgása nem engedhető meg. A légnedvesség szabályozását legalább szellőztetéssel biztosítani kell. Viszonylagos szárazság engedhető meg garázsokban, tüzelőanyag, valamint nedvességre nem érzékeny iparcikkek és élelmiszerek (pl. zöldség, gyümölcs, bor) tárolására szolgáló helyiségekben, valamint óvóhelyeken. A viszonylagos szárazsági követelmény eléréséhez a nedvességokozó fajtájától függő teljesítményű vízzáró szigetelést is lehet alkalmazni.

5.5./ FOGALMI MAGYARÁZATOK

Talajvíz

Kétféle talajvíz különböztethető meg:

(Állandó) Talajvíz

A talajszemcsék közötti üregeket kitöltő, állandóan meglévő szabad víz, amely nem áramlik. Az épületszerkezetekre a bemelegítési mélységtől függő hidrosztatikai nyomást fejt ki.

Időszakos talajvíz

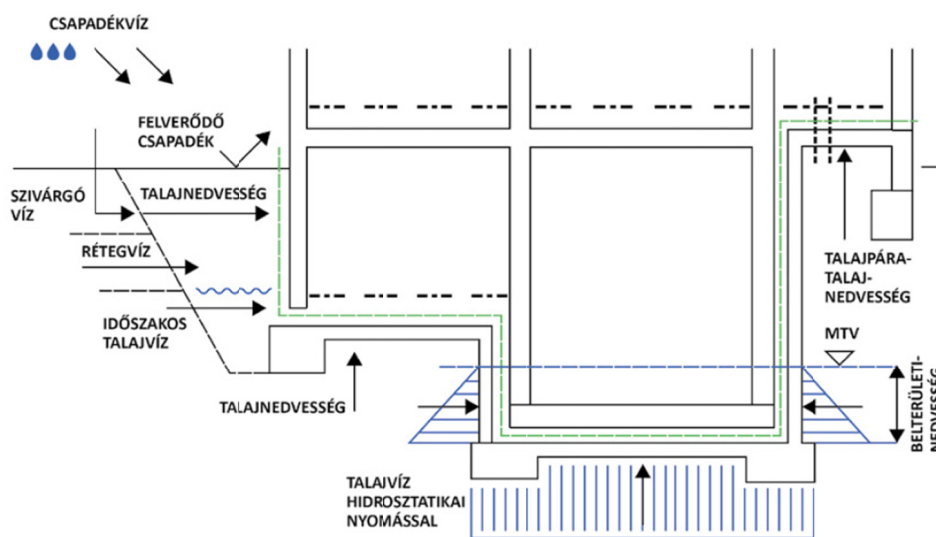
Időszakosan megjelenő, elvezetés nélkül hidrosztatikai nyomást kifejtő szivárgó, réteg-, illetve torlaszvíz. Megjelenése lejtős terepen és sík terepszint alatti lejtős vízzáró talajrétegek esetén minden esetben várható.

- Szivárgó víz: vízzáró talajréteg felszínén felgyülemlett áramló talajvíz és/vagy leszivárgott csapadékvíz.
- Rétegvíz: vízzáró talajrétegek között bezárt talajvíz.
- Torlaszvíz (duzzasztott víz): a lejtős vízzáró talajréteg felett összegyűlt, az épület által visszaduzzasztott víz.

A gyengén vízáteresztő talajokban kialakított munkagödörbe szivárgó és felgyűlő víz is képezhet időszakos torlaszvizet, így azzal azonos módon kell kezelni.

Talajnedvesség

A talajvízből a kapilláris felszívódás hatására, a talajszemcsék felületén megtapadt és vízfilmeket képező úgynevezett kötött víz. A talajnedvesség nem fejt ki hidrosztatikai nyomást.



1. ábra: Talajjal érintkező szerkezeteket érő nedvességhatások

6./ SZAKÉRTŐI MEGÁLLAPÍTÁSOK

6.1./ AZ ÉPÜLET FŐBB SZERKEZETEI

A vizsgált épület alápincézett, földszint + háromemeletes, zárt sorú beépítésű, U alaprajzú, zárt belső udvaros, függőfolyosós, hagyományos szerkezeti kialakítású. Klasszicista épület, utcai homlokzatán szecessziós részletekkel. A lakóház 1812-ben épült Pollack Mihály tervei szerint, eredetileg két emelettel, melyre később további egy emelettel bővítettek. Az épület utcai szárnya kéttraktusos, nyeregteretű, az udvari épületszárnyak egytraktusosak, félnyereg-tetősek.

Az alapozás vélhetően vegyes szerkezetű sávalap, a felmenő falak döntően tömör téglából, részben terméskőből (mészkőből) épültek. A homlokzat vakolt, kiegészítő homlokzati hőszigetelés nem készült. Az épület utcai homlokzati része kőlabazattal ellátott. A pince és a földszint felett dongaboltozat, a felsőbb szinteken csapos gerendás fafödém készült. A tető hagyományos ácsszerkezetű magastető, kerámia cserépfedéssel. A nyílászárók faszervezetűek.

6.2./ A SZEMLE SORÁN TAPASZTALT MŰSZAKI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A helyszíni szemle során a következő műszaki állapot volt tapasztalható:



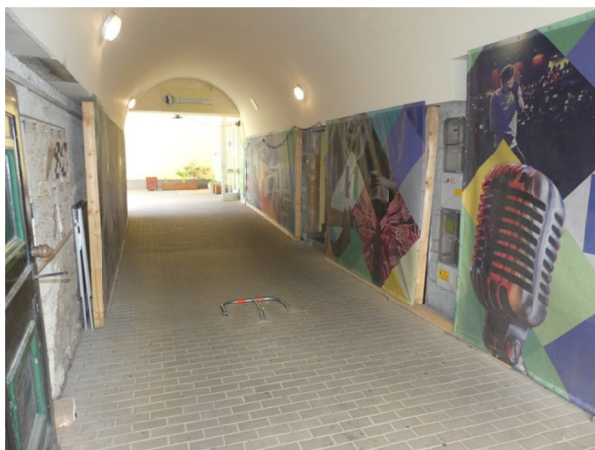
1. kép:

Az épület utcai homlokzata



2. kép:

Vakolatleválás az utcai homlokzaton



3. kép:

Az épület kapualja



4. kép:

Udvari homlokzat részlete



5. kép:
Nedves fal a kapu mögött



6. kép:
Földszinti üzlethelyiség falazata



7. kép:
Az épület pinceszintje



8. kép:
Pincefal

6.3./ MÉRÉSI EREDMÉNYEK

A helyszíni nedvességmérések több mérési helyen nedves szerkezeteket jeleztek.



9. kép:
Kapualj fala, erősen nedves szerkezet



10. kép:
Kapualj fala, nedves szerkezet

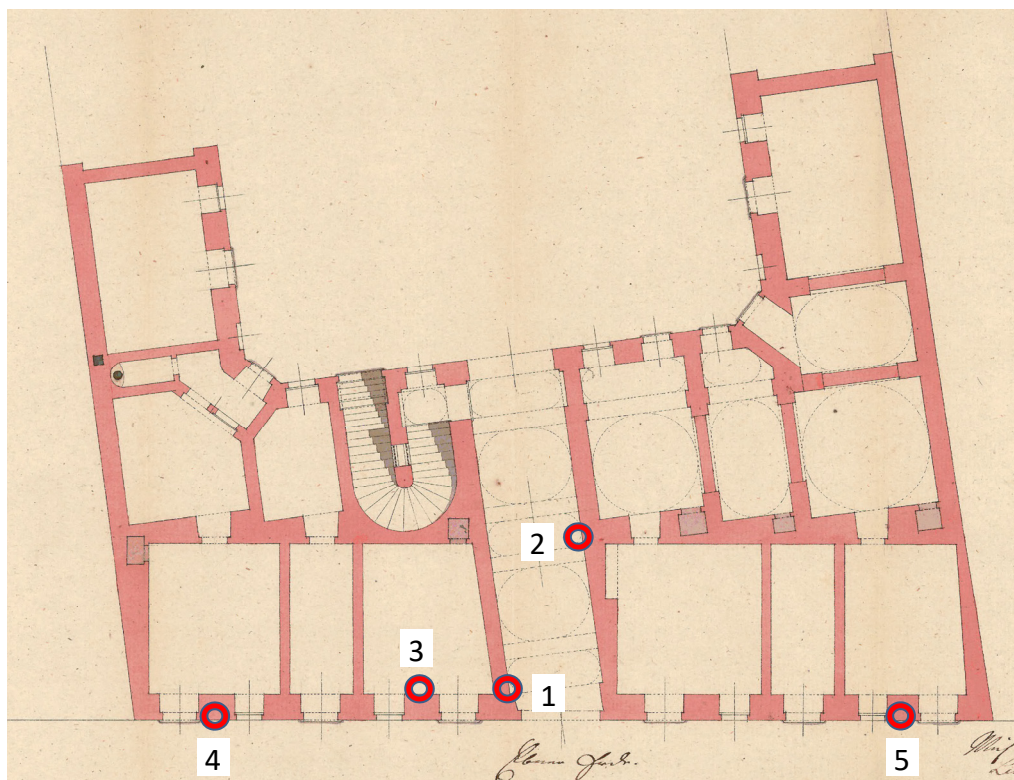
A mérési eredmények helyenként hektikusan alakultak, vélhetően az eltérő falazati és vakolati anyagoknak köszönhetően, de általánosságban elmondható, hogy az alsóbb részeken magasabb nedvességtartalom volt mérhető, mint feljebb, mely kapillárisan felszívódó nedvességre utal. Az esőtől védett helyeken is magas volt a nedvességtartalom, sőt, egyes esetekben még magasabb is, mivel itt jellemzően a napsütéstől is védve, takarásban voltak a felületek, így a napsugárzás szárító hatása nem érvényesül.

6.4./ MINTAVÉTELI EREDMÉNYEK

A szakértői munka során laborvizsgálatokra is sor került furatpor- és vésett minták alapján. A mintákat a földszinten a terepszint (vagy a kőlabazat) felett (Alsó) és 1 m-es magasságban (Felső), két mélységben, a falsíktól kb. 5 cm-re (Külső) és falközépen (Belső) vettük. A minták jelölése ez alapján: AK: alsó-külső, AB: alsó-belső, FK: felső-külső, FB: felső-belső. A vésett minták „V” jelölést kaptak, azokon telítési nedvességtartalmat vizsgáltunk.

A külső minták esetén nedvességtartalom és sótartalom, a belső minták esetén csak nedvességtartalom vizsgálat történt. Ahol az összes sótartalom elérte a 0,5 m/m%-ot, ott az anionok típusa is meghatározásra került.

A mintavételi helyek:



Jelmagyarázat:

○ 1 mintavételi pont helye és száma



11. kép:
1-es mintavételi hely



12. kép:
2-es mintavételi hely



13. kép:
3-as mintavételi hely



14. kép:
4-es mintavételi hely



15. kép:
5-ös mintavételi hely

A laborvizsgálati eredmények a következők:

Minta jele	Nedvességtartalom % (m/m)	Nedvességi fokozat	pH	Összes sótartalom % (m/m)	Sószenyhezettség	Vízoldható		
						Cl ⁻	SO ₄ ²⁻	NO ₃ ⁻
						% (m/m)	% (m/m)	% (m/m)
1AK	3,5	légszáraz	10,3	1,1	közepesen	0,11	0,36	0,21
1AB	4,5	kissé nedves						
1FK	5	kissé nedves	9	5,12	kiemelkedően	1,21	0,29	1,76
1FB	9,6	közepesen nedves						
1AV	2,8	légszáraz						
2AK	3,8	légszáraz	9,2	1,34	közepesen	0,19	0,47	0,21
2AB	5	kissé nedves						
2FK	1,4	légszáraz	8,5	1,19	közepesen	0,23	0,04	0,51
2FB	1,4	légszáraz						
2FV	0,6	légszáraz						
3AK	0,5	légszáraz	9,9	0,46	kissé	-	-	-
3AB	1,4	légszáraz						
3FK	0,3	légszáraz	11,6	0,57	közepesen	0,02	0,25	0,01
4AK	1,6	légszáraz	9,8	1,18	közepesen	0,16	0,44	0,12
4AB	1,8	légszáraz						
4FK	0,8	légszáraz	12,7	1,88	erősen	0,02	0,1	0,02
4FB	0,3	légszáraz						
5AK	0,6	légszáraz	8,7	2,25	erősen	0,2	1,15	0,08
5AB	2	légszáraz						
5FK	0,5	légszáraz	9	0,54	közepesen	0,04	0,27	0,04
5FB	0,5	légszáraz						

Az 1AV jelű minta maximális telítési vízfelvétele: 14,0 % (m/m), telítettsége: 20,0 %,

a 2FV jelű minta maximális telítési vízfelvétele: 16,7% (m/m), telítettsége: 3,6%.

A minták nedvességtartalma nem magas, nagy részük légszáraz, de kissé és közepesen nedves is előfordul. Jellemzően az alsó, ill. belső minták nedvesebbek, mint a felsők, valamint a külsők. Ez a karakterisztika alulról jövő nedvességre utal, vagyis minden bizonnyal a talajnedvesség szívódik fel a falakba, és a fal felületén elpárolog. Ezen túlmenően a homlokzatra jutó csapóeső, valamint a felszínre hulló, és a lábazathoz folyó csapadék okoz további vizesedést.

Sótartalom szempontjából nagy a szórás, valamelyik csak kissé sószennyezett, ugyanakkor van több közepesen és néhány erősen vagy kiemelkedően sószennyezett minta is. Több mintában közepes, ill. magas a nitrátion jelenléte. Ez fekáliás szennyeződésre, ürülék tartalmú talajvízre, esetleg csatornaszivárgásra utal. Két helyen közepes, egy helyen magas a kloridion tartalom, mely szintén a szennyvíz jelenlétét jelezheti, de a téli sózás hatása is benne lehet. Ezen sók jelenléte a higroszkópos tulajdonságuk miatt kedvezőtlen, ugyanis a levegő nedvességtartalmát is képesek megkötni, ezáltal nedvesítik a szerkezetet, valamint feloldódva, majd újra kristályosodva károsítják a vakolatot, falazatot. A szulfátion a talajvíz/talajnedvesség jelenlétére utal.

6.5./ MŰSZAKI ÁLLAPOT ÉRTÉKELÉSE

A helyszíni szemrevételezéses és műszeres vizsgálatok, valamint a laborvizsgálati eredmények alapján megállapítható, hogy korábbi és aktív vizesedésre utaló jelek tapasztalhatók az épület körítő falainak lábazati részein. A kialakult állapotot több szempont miatt is meg kell szüntetni:

- Huzamos emberi tartózkodásra szolgáló terekben követelmény a porszárazság.
- A nedvesedés állagvédelmi szempontból sem elfogadható. A nedves szerkezetek, ill. a felületképzések (vakolat, glett, festés, tapéta) ugyanis hamarabb mennek tönkre, élettartamuk jelentősen lerövidül a nedvességterhelés hatására.
- A nedves felületeken meg tudnak telepedni a penészgombák, megindulhat a penészesedés.
- A vizesedéssel, penészesedéssel érintett helyiségek korlátozottan használhatók, a használati komfort nagymértékben romlik.
- A penészesedés egészségügyi problémákat (pl. asztma, allergia) okozhat a helyiségben huzamosabb ideig tartózkodóknak.
- A penésztől kellemetlenné, dohossá válik a levegő.
- A károsodó szerkezetek miatt fokozott karbantartásra, gyakoribb felújításra van szükség.
- A nedves szerkezetek gyengébb hőszigetelő képességgel rendelkeznek, így romlik az épület energiahatékonysága.
- A gyengébb hőszigetelő képességű szerkezetek belső felületi hőmérséklete hideg időjárás esetén alacsonyabb, mely fokozza a penészképződést.
- Kedvezőtlen a penészes fal, a leváló vakolat és festés, valamint az elszíneződő felületek látványa is, így esztétikai problémák is fellépnek.

Mindezen okok miatt a vizsgált épület nem elégíti ki az épületekkel kapcsolatban támasztott állagvédelmi, tartóssági, szárazsági, egészségügyi, energetikai, gazdaságossági, használati és esztétikai szempontokat. A kialakult műszaki állapot megszüntetése az épület rendeltetésszerű és biztonságos, az elvárható használati komfortot biztosító feltétele miatt elengedhetetlen.

6.6./ A VIZESEDÉSEK OKAI

A helyzet megértéséhez szükséges tudni, hogy a talajban mindig számolni kell nedvességgel. Ha a talajvíz szintje mélyebben is van, a talajszemcsék között mindig van nedvesség, mely egyrészt a felszínről beszivárgó csapadékból, másrészt a talajvízből felszívódó nedvességből adódik össze. Mivel a falat alkotó téglák is pórusos szerkezetű (mint a talaj), így ha külön szerkezet nem akadályozza meg, akkor a nedvesség abba is fel tud szívódni. Ez a jelenség az ún. kapillaritás, magyar nevén a hajszálcsövesesség. A kapillaritás az a fizikai jelenség, melynek során a folyadékok képesek szűk, keskeny térben a gravitációs erő ellenében is mozogni, vagyis a közlekedőedények elve nem érvényesül.

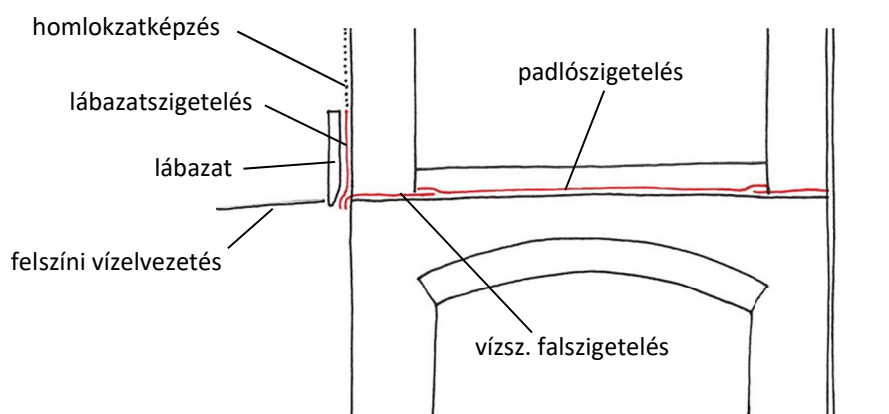
A kapilláris jelenség a folyadék és az azt körülvevő cső közötti intermolekuláris erők miatt lép fel. Ha a cső átmérője elegendően kicsi, akkor a felületi feszültség, valamint a folyadék és a cső közötti adhéziós erők együttes hatása felemeli a folyadékot a gravitáció ellenében.

Mivel az alapvető építőanyagok (tégla, kő, habarcs, beton stb.) kisebb-nagyobb mértékben porózusak, a falszerkezetben lévő mikropillárisokon keresztül a nedvesség a talajból fokozatosan felfelé, ill. a szerkezet belseje felé tud mozogni. Ugyanez a jelenség játszódik le a talajban is, hiszen a talajvíz szintje sokszor alacsonyabban van, mint az épület, a talaj mégis nedves, hiszen annak hézagai szintén kapillárisként működnek.

A talajban lévő nedvesség mellett számolni kell a homlokzatra jutó, ill. a felszínre hulló csapadékkal is, mely közvetlenül is tudja áztatni az épületet, különösen, ha az épület körüli felszín lejtésviszonyai nem megfelelőek, vagy ha vakolata, lábazata hiányos.

Egy nem hasznosított (szigeteletlen) pincével rendelkező épületnek a következő szerkezetekre van szüksége ahhoz, hogy védett legyen a talajból és a csapadékból származó nedvesség ellen:

- vízszintes falszigetelés (a fal keresztmetszetében),
- padlószigetelés,
- lábazatszigetelés,
- lábazati szerkezet (nedvességre nem érzékeny hőszigetelés, vakolat vagy burkolat),
- homlokzatképzés (hőszigetelés, vakolat, burkolat),
- felszíni vízelvezetés.



2. ábra: Épület nedvesség elleni védelmének sémája

A vizsgált esetben egyértelműen kijelenthető, hogy nem megfelelő az épület talajnedvesség elleni szigetelése. Ha készült is ilyen szerkezet az építés korának általános műszaki színvonalán, az mára már tönkrement, így funkcióját nem tudja ellátni.

A hiányzó, ill. tönkrement szigetelések miatt a talajnedvesség folyamatosan „támadja” a szerkezetet. A víz a kapillaritás elvén fel tud szívódni a falazat pórusaiban, és a szerkezetet átnedvesíti. A falazat belsejébe felszívódó nedvesség az oldalfalak felületén próbál elpárologni. Tekintettel arra, hogy egyes szerkezetek (pl. diszperziós festék) gátolják a kipárolgást, így a nedvesség egyre feljebb húzódik a falazatban, ill. megpróbálja „ledobni” a falon lévő rétegeket. A nedves felületek pedig táptalajt biztosítanak a penész számára.

A helyzetet súlyosbítja, hogy a korábbiakban párazáró tulajdonságú cementes vakolattal történt a javítás, mely a nedvesség feljebb húzódását eredményezte. Szintén kedvezőtlen, hogy több helyen hiányzik a vakolat, így a csapadék is közvetlenül tudja támadni a falazatot.

Megjegyzendő továbbá, hogy a rendelkezésre álló szakirodalmi adatok szerint a vizsgált ingatlan környezetében magas a mértékadó talajvízszint, így a talajvíz időnként elérheti a pinceszintet is, vagyis vízbetörés sem kizárt.

6.7./ JAVASLAT A TOVÁBBI TEENDŐKRE

Mindenekelőtt a probléma okát kell megszüntetni, vagyis meg kell oldani az épület utólagos nedvesség elleni védelmét, el kell látni az épületet minden szükséges helyen megfelelő szigeteléssel:

- a fal keresztmetszetében (vízszintes falszigetelés),
- a padló felületén (padlószigetelés),
- a lábazon (függőleges lábazati szigetelés és lábazati szerkezet).

A padlószigetelés a padozati rétegrend felbontását követően bevonati vagy lemezes szigeteléssel biztosítható (ezzel egyidejűleg a padozati rétegrend is korszerűsíthető).

A lábazon cementkötésű bevonatszigetelés alkalmazása javasolt. Gondoskodni kell továbbá a lábazat mechanikai védelméről, ill. az épület körüli megfelelő vízelvezetésről is, hogy az épület falazatának nedvességterhelése a lehető legkisebb legyen.

A vízszintes falszigetelés esetén speciális utólagos szigetelési eljárásra van szükség. Az utólagos vízszigetelési megoldások legkorszerűbb módja az injektálás. Ennek több változata létezik mind a felhasznált anyagok, mind pedig az injektálás helye, módja szerint.

Injektálás során a falazatba fúrt lyukakon keresztül olyan anyagot juttatnak a szerkezetbe, mely vagy víztaszítóvá teszi a kapillárisok belső felületét (hidrofobizálás), ezáltal megakadályozza a víz felszívódását, vagy a pórusokat kitöltve elzárja a víz útját.

Az injektálásra alkalmas anyagok tárháza rendkívül széleskörű. Léteznek különböző folyadékok, gyanták, gélek, habok, krémek, habarcok, melyek közül egyeseket a megvásárolt állapotukban kell a szerkezetbe juttatni, másokat a helyszínen kell bekeverni több komponensből az injektálás előtt (vagy közben). Egyes anyagok már önmagukban alkalmasak a pórusok tömítésére vagy hidrofobizálására, míg mások kémiai reakciók hatására térhálósodnak, szilárdulnak, így válnak alkalmassá a feladatra.

A vízzárát ki lehet alakítani egy vízszintes vonalban (a lemezes szigetelések analógiájára), de injektálható akár egy teljes faltömb is (tömbinjektálás). Létezik továbbá olyan módszer, mellyel a szerkezet mögé (pl. a talajba) juttatnak injektáló anyagot, ezáltal ott alakítva ki egy „védvonalat” a szerkezet és a nedvességátvitel között (háttérinjektálás).

A vizsgált esetben – mivel a pincszint hasznosítását nem tervezik – javasolt injektált vízszintes vízzár kialakítása. Megjegyzendő ugyanakkor, hogy állagvédelmi szempontból hosszútávon megfontolandó a pincszint nedvesség elleni védelme is.

A szigetelési munkálatok során alapvető elvként betartandó, hogy a vízszigetelésnek felületfolytonosnak kell lennie. Több technológia együttes alkalmazása esetén szükséges az átmeneti részek fokozott figyelemmel történő kialakítása, vízzáró csatlakoztatása.

A vízutánpótlás megszüntetésén túl szükséges az átnedvesedett falak kiszárítása, sómentesítése, a tönkrement felületek helyreállítása. Ehhez le kell bontani a belső burkolatokat, le kell verni a károsodott vakolatokat, és új, légpórusos, ún. felújító vakolatrendszerrel kell felhordani a felületre.

Az erősen sószennyezett felületek esetén a falak sótalanítása is szükséges, mert a fal már annyi sót tartalmaz, amennyit egy felújító vakolat már nem tud kezelni. Ezek a hidroszkópikus sók a levegő nedvességéből is képesek oldott állapotba kerülni, és kiszáradva újra kristályosodni, károsítva ezáltal a szerkezeteket.

A felújító vakolatrendszer esetén jelenleg kizárólag a WTA rendszerű felújító vakolatrendszerek rendelkeznek nemzetközileg elfogadott műszaki jellemzőkkel:

- magas pórustartalom csekély kapilláristartalom mellett;
- magas páraáteresztő képesség;
- hidrofóbizált pórusszerkezet;
- az erős hidrofóbizálással csökkentett kapilláris vezetőképesség csekély kapilláris nedvességtranszportot eredményez a falazott szerkezet és a vakolat felülete között. A kapillárosokat megszakító nagy pórusokba kerülő víz elpárolog. Így a nedvesség mindösszesen néhány mm mélyen tud a vakolatba behatolni és csak pára formájában jut a felületre. Mindez csökkenti a vízzel oldott sók vándorlását is és a sók a vakolati rendszerben kristályosodnak ki a felület sértetlensége és a rendszer páraáteresztő képességének változtatása nélkül;
- a habarcs összetételétől és homogenitásától függ a hosszútávú működőképessége.

Felújító vakolatrendszerrel nedves falak esetén is száraz felület alakítható ki, ha a belső klíma a száradást lehetővé teszi.

A felújító vakolatrendszer több rétegből áll. Az egyes rétegek kielégíthetnek több feladatot is vagy elmaradhatnak az adott helyszíni feltételek (alapfelület jellemzői, sószenyezettség stb.) függvényében:

Sószenyezettség	Rétegek	Rétegvastagság (mm)
Kissé sószenyezett	1. gúz	≤5
	2. felújítóvakolat	≥20
	1. gúz	≤5
Közepesen, erősen vagy kiemelkedően sószenyezett (< 4m%) és/vagy magas anionterhelés (< 1m%)	2. felújítóvakolat	10-20
	3. felújítóvakolat	10-20
	1. gúz	≤5
	2. felújító alapvakolat	≥10
	3. felújítóvakolat	≥15

A felújító vakolatrendszer összvastagsága a 40 mm-t nem haladhatja meg.

A falak kiszárítását követően lehet teljes körűen helyreállítani a belső helyiségeket. Fontos, hogy légpórusos vakolat esetén csak páraáteresztő és gipszmentes glett, ill. felületképzés alkalmazható.

A konkrét javítási munkálatokat **meg kell tervezni** a megrendelői igények és a szerkezeti adottságok figyelembe vételével (megfelelő anyagválasztás, szerkezeti csomópontok kidolgozása, méretezési számítások, technológiai részletek stb.).

A tervezés és a kivitelezés során figyelembe kell venni az ÉMSZ (Épületszigetelők, Tetőfedők, Bádigosok és Ácsok Magyarországi Szövetsége) által kiadott irányelveket, az ÉMI által kiadott Építésügyi Műszaki Irányelveket, valamint a hatályos jogszabályokban foglaltakat, különös tekintettel az OTÉK (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet) előírásaira.

Javasolt, hogy a kivitelezési munkálatokat „hasonló” kijavítási munkálatokban jártas, megfelelő referenciákkal rendelkező szigetelő szakcég végezze. A munkálatok során a szakmai szabályok és a munkavédelmi előírások haladéktalanul betartandók.

7./ ÖSSZEFOGLALÁS, SZAKÉRTŐI VÁLASZOK

1. feladat:

Milyen vizesedéssel összefüggő problémák tapasztalhatók az épületen?

Szakértői válasz:

Lábazati vizesedések, felületi elszíneződések, festék- és vakolatleválás, penészesedés tapasztalható az épület körítő falainak lábazati-, pince- és földszinti falazati részein.

2. feladat:

Mi a hibák oka?

Szakértői válasz:

Nem megfelelő az épület talajnedvesség elleni szigetelése. Ha készült is ilyen szerkezet az építés korának általános műszaki színvonalán, az mára már tönkrement, így funkcióját nem tudja ellátni. Ennek következtében a talajban lévő nedvesség kapilláris úton felszívódik a falakba, és átnedvesíti azokat. A szerkezetből elpárologni próbáló víz károsítja a vakolatot és a felületképzést, ill. a vizes felület táptalajul szolgál a penészgombáknak is.

3. feladat:

Értékelje a kialakult helyzetet!

Szakértői válasz:

A vizsgált épület nem elégíti ki az épületekkel kapcsolatban támasztott állagvédelmi, tartóssági, szárazsági, egészségügyi, energetikai, gazdaságossági, használati és esztétikai szempontokat. A kialakult műszaki állapot megszüntetése a bölcsőde rendeltetésszerű és biztonságos, az elvárható használati komfortot biztosító feltétele miatt elengedhetetlen.

4. feladat:

Hogyan lehet javítani a hibákat?

Szakértői válasz:

A javítás módja jelen szakvélemény 6.7. pontjában került általánosságban bemutatásra. Alapvetően a lábazati nedvesség bejutásának megakadályozásával (lábazati vízszigetelés), valamint a kapilláris felszívódás megszüntetésével (falazatok injektálása, padlószigetelés kialakítása) hárítható el a további nedvesedés. A falazatok kiszárításához légpórusos vakolat felhordása is indokolt. Fontos, hogy a konkrét javítási munkálatokat meg kell tervezni a megrendelői igények és a szerkezeti adottságok figyelembe vételével (megfelelő anyagválasztás, szerkezeti csomópontok kidolgozása, méretezési számítások, technológiai részletek stb.).

8./ MEGJEGYZÉSEK, FELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK

- Jelen szakértői véleményt a Megbízó adatszolgáltatására építve, helyszíni szemrevételezéses, műszeres, és mintavételezéses vizsgálatok alapján, a szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával, legjobb szakmai tudásunk szerint, lelkiismeretesen készítettük el.
- A feladat elvégzéséhez szükséges képességekkel, tapasztalatokkal, szakmai képzettséggel, szakértelemmel és jogosultsággal rendelkezünk.
- A szakvélemény készítése során figyelembe vettük a hatályos jogszabályokban, valamint a megbízási szerződésben foglaltakat.
- A megbízás teljesítése során tudomásunkra jutott információkat, adatokat, üzleti vagy egyéb titkokat bizalmasan kezeljük, azokat nem hozzuk harmadik fél tudomására.
- A vizsgálat tárgyát képező ingatlannal és az érintett felekkel kapcsolatban sem a múltban, sem jelenleg érdekeltségünk nem áll fenn, díjazásunk nincs összefüggésben a szakértői megállapításokkal.
- A szakvéleményt elfogulatlanul, külső körülményektől nem zavartatva készítettük el.
- Minden felhasznált adat és információ, melyek alapján a szakvéleményt készítettük, legjobb tudásunk szerint megbízható forrásból származik. A Megbízó által szolgáltatott adatok hitelességeért Ő tartozik felelősséggel.
- Az ingatlan helyszíni vizsgálatát személyesen hajtottuk végre.
- Nem nyilvánítunk véleményt jogi ügyekben. Jelen üggyel kapcsolatban felmerült jogvitákban való közreműködés nem képezi a feladatunkat.
- Előzetes írásbeli hozzájárulásunk nélkül jelen szakvélemény tartalma sem részben, sem egészében nem hozható nyilvánosságra sem nyomtatott, sem elektronikus formában, és nem módosítható, csak a megbízás szerinti ügyben használható fel.

Budapest, 2024. május 15.



Szutor Tamás
okl. építészmérnök
műemlék épületdiagnosztikai szakértő
okl. épületszigetelő szakmérnök
épületenergetikai tanúsító

Muszely Péter
igazságügyi szakértő
ingatlan-értékbecslés, épületszerkezet,
épületfizika, épületenergetika,
építési szakipar, építési beruházás
szakterületeken
Nyilvántartási szám: 010622



Muszely Péter
okl. építőmérnök
épületszigetelő szakmérnök
épületenergetikai szakmérnök
igazságügyi építésügyi szakértő

1. MELLÉKLET

MINTAVÉTELEZÉSRE VONATKOZÓ ÖRÖKSÉGVÉDELMI ENGEDÉLY



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: BP/ÉTDR-2601/3624-2/2024.
ÉTDR azonosító: 2024000228206
ÉTDR iratazonosító: IR-000179203/2024
Ügyintéző: Sajti Zsuzsanna
Telefon: 06-1/328 5886
E-mail: oroksegvedelem@bfkh.gov.hu

Tárgy: Budapest VII. kerület, Király u. 11. szám alatti, 34201/3 helyrajzi számú ingatlan.
A meglévő lakóépület tervezett felújítása miatt szükséges feltárási munkákra vonatkozó örökségvédelmi engedély iránti kérelem ügye.
Műemléki törzsszám: 15592
MJT: 15001

Ügyfél neve: EVIN Nonprofit Zrt.
Ügyfél címe: 1071 Budapest, Damjanich u. 12. szám
Hiv. szám: -
Melléklet: ÉTDR-ben

Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban BFKH) hatáskörében eljárva a tárgyi ingatlanra vonatkozóan az alábbi döntést hozom.

HATÁROZAT

A EVIN Nonprofit Zrt. (1071 Budapest, Damjanich u. 12. szám, a továbbiakban **Építető**) által a BFKH előtt előterjesztett **kérelmére**, a Budapest VII. kerület, Király u. 11. szám alatti, 34201/3 helyrajzi számú – a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata külön tulajdonában lévő – műemlék ingatlanon a meglévő lakóépületben (a tervezett felújításhoz kapcsolódóan) a talajjal érintkező szerkezetek faldiagnosztikai vizsgálatához és a szakértői vélemények elkészítéséhez szükséges roncsolásos mintavételre **vonatkozóan** – a kérelem mellékleteként becsatolt tervdokumentációban foglaltak szerint –

a z ö r ö k s é g v é d e l m i e n g e d é l y t m e g a d o m .

Az örökségvédelmi engedély feltételei, figyelemfelhívásai és tájékoztatásai a következők:

- Ez az örökségvédelmi engedély nem mentesíti az **Építetőt** az építési tevékenység megkezdéséhez és a majdani működéshez szükséges más hatósági engedélyek, nyilatkozatok vagy hozzájárulások megszerzésének kötelezettsége alól, valamint az építési munkával kapcsolatos **polgári jogi igényt nem dönt el**.

Jelen engedélytől örökségvédelmi engedélyköteles tevékenységek tekintetében eltérni csak az eltérésekre vonatkozó újabb örökségvédelmi engedély birtokában lehet.

Ez az örökségvédelmi engedély a határozat végrehajthatóvá válásától számított **egy év után hatályát veszti**, kivéve, ha az engedély hatálya meghosszabbításra került, vagy az engedélyezett tevékenységet megkezdték, és **két éven belül** a munkák befejezését bejelentették.

A hatóság az örökségvédelmi engedély hatályát annak lejártá előtt kérelemre a külön jogszabályban foglalt feltételek mellett egyszer **legfeljebb két évvel meghosszabbíthatja**. A hatóság az örökségvédelmi engedély hatályát annak lejártá előtt akkor hosszabbítja meg, ha

a) az engedélyezett tevékenységre vonatkozó, az engedély megadásakor hatályos jogszabályok változása az engedélyezett tevékenységet nem érinti, vagy a jogszabályváltozásból eredő újabb követelmények az örökségvédelmi engedély meghosszabbításának feltételeként előírva teljesíthetők, vagy

Örökségvédelmi Osztály

Cím: 1105 Budapest, Körösi Csoma S. út 53-55. - Levelezési cím: 1475 Budapest, Pf. 103.

E-mail: oroksegvedelem@bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

KRID: 422374158

b) a tervezett tevékenység érdemben nem változott meg, vagy annak megváltozása a hatályos jogszabályi követelményeknek megfelel, illetve kikötések előírásával megfeleltethető.

Jelen örökségvédelmi engedély alapján végzett tevékenység befejezését, a befejezést követő 15 napon belül be kell jelenteni BFKH-nak, a külön jogszabályban meghatározott tartalommal.

Felhívom a figyelmet arra, hogy **örökségvédelmi bírsággal** (a továbbiakban: **bírság**) kell sújtani azt a természetes vagy jogi személyt és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetet, aki (amely)

- a kulturális örökség védelméről szóló törvényben vagy más jogszabályban engedélyhez kötött tevékenységet a védetté nyilvánított vagy e törvény erejénél fogva védelem alatt álló kulturális örökségi elemen **engedély vagy tudomásulvétel nélkül vagy attól eltérő módon végzi,**
- a védetté nyilvánított vagy e törvény erejénél fogva védelem alatt álló kulturális örökség elemeit jogellenesen **megsemmisíti vagy megrongálja,** valamint
- a védett kulturális örökségi elemet **kötelezettségének elmulasztásával veszélyezteti,**

A munka csak a kerületi önkormányzat zajrendeletében meghatározott időben végezhető.

Felhívom a figyelmet arra, hogy aki a jogszabály által előírt bejelentési kötelezettségének nem tesz eleget, örökségvédelmi bírsággal sújtható.

Jelen határozat a közléssel végleges és végrehajtható.

Határozatom ellen fellebbezésnek helye nincs.

A döntés ellen az ügyfelek jogsérelemre hivatkozással közigazgatási pert indíthatnak, döntésem közlésétől számított 30 napon belül.

Jogi képviselő nélkül eljáró magánszemély a keresetlevelet **BFKH-nál** nyújthatja be, a **Fővárosi Törvényszéknek** címezve.

Jogi képviselő, illetőleg belföldi székhellyel rendelkező gazdálkodó szervezet a keresetlevelet az elektronikus ügyintézés szabályai szerint nyújthatja be.

A keresetlevél benyújtásának a döntés hatályosulására nincs halasztó hatálya.

Akinek jogát, jogos érdekét a közigazgatási tevékenység vagy az azzal előidézett helyzet fenntartása sérti, a közvetlenül fenyegető hátrány elhárítása, a vitássá tett jogviszony ideiglenes rendezése, illetve a jogvitára okot adó állapot változatlan fenntartása érdekében a bíróságtól az eljárás során bármikor azonnali jogvédelmet kérhet.

Azonnali jogvédelem keretében kérhető a halasztó hatály elrendelése, a halasztó hatály feloldása, ideiglenes intézkedés, illetve előzetes bizonyítás elrendelése. A bíróság elrendelheti annak részleges vagy teljes halasztó hatályát. A halasztó hatály elrendelése esetén a közigazgatási cselekmény nem hajtható végre, annak alapján jogosultság nem gyakorolható, és egyéb módon sem hatályosulhat.

A végrehajtás a kérelemnek a végrehajtást fogantató szerv tudomására jutásától annak elbírálásáig, de legkésőbb az elbírálásra nyitva álló határidő elteltéig nem fogantatható, kivéve, ha a közigazgatási szerv a cselekményét azonnal végrehajthatónak nyilvánította. A tudomásszerzésig fogantatott végrehajtási cselekmények a bíróság eltérő rendelkezésének hiányában hatályban maradnak.

Ha egyik fél sem kérte tárgyalás tartását, és azt a bíróság sem tartja szükségesnek, a bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz. Tárgyalás tartását a felperes a keresetlevélben, az alperes a védiratban kérheti. Tárgyalás tartása a perbelépési kérelemben, illetve a perbevonásától vagy a perbeállításától számított tizenöt napon belül is kérhető. A tárgyalás tartása iránti kérelem elmulasztása miatt igazolásnak nincs helye.

A bírósági eljárásért az illetéktörvényben megállapított illetéket kell fizetni. Nem kötelezhető illeték fizetésére az, aki a külön jogszabály szerint költségmentességet, vagy e törvény szerint illetékmentességet élvez.

A közigazgatási bírósági eljárásban a feleket illetékfeljegyzési jog illeti meg, a fél mentesül a bírósági illeték előzetes megfizetése alól. Az illetéket az a fél fizeti meg, akit a bíróság eljárásában erre kötelez.

A keresetlevél előterjesztésére nyitva álló időben, a vonatkozó iratanyag **BFKH Örökségvédelmi Osztályán** előzetes időpont egyeztetést követően megtekinthető.

Eljárásomban egyéb eljárási költséget nem állapítottam meg.

I N D O K O L Á S

Építetőnek a tárgyi ügyben a **BFKH** előtt 2024. április 11-én előterjesztett kérelmére **örökségvédelmi engedélyezési eljárás** indult.

A kérelmet és mellékleteit megvizsgálva, a tervezett munkák tekintetében a következőket állapítottam meg:

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló **1997. évi LXXVIII. törvény** (a továbbiakban **Étv.**) **34. § (1)** bekezdése szerint építési tevékenység megkezdéséhez és folytatásához jogszabályban meghatározott esetekben az építésügyi hatóság eljárásának lefolytatása szükséges.

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásokról szóló **312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet** (a továbbiakban **312/2012. R.**) **1. melléklet** alapján a **tervezett tevékenység elvégzése nem kötött építési engedélyhez.**

A kulturális örökség védelméről szóló **2001. évi LXIV. törvény** (a továbbiakban **Kötv.**) **63. § (3)** bekezdése alapján a hatóság engedélyezi vagy tudomásul veszi az építésügyi hatóság vagy más hatósági engedélyhez nem kötött – jogszabályban meghatározott – tevékenységeket.

A kérelemmel érintett ingatlan a kulturális örökség védelméért felelős miniszter által vezetett közhitel nyilvántartás adatai szerint a **15592** törzsszámú **kiemelten védett műemlék** (II. kategória).

A **Kötv. 63. § (3)** bekezdésében meghatározottak figyelembevételével, és a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló **68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: **68/2018. R.**) **63. § (3)** bekezdés **b)** pont **bb)** alpontja alapján a tervezett munka az örökségvédelmi hatóság **engedélyéhez** kötött építési tevékenységek körébe tartozik.

A benyújtott kérelem és annak melléklete a **Kötv.**-ben, a **68/2018. R.-ben** előírtaknak maradéktalanul megfelelnek.

A kérelemhez becsatolt dokumentációt megvizsgálva megállapítottam, hogy a tervezett tevékenység a Kötv.-ben és a 68/2018. R.-ben foglaltaknak megfelel, a beavatkozással az épület jellege, egysége, összképe, az ingatlan beépítettsége, rendeltetése nem változik, a műemlék érvényesülését károsan nem befolyásolja, továbbá megfelel az örökségvédelmi követelményeknek és a védetté nyilvánítás céljának.

A tárgyi munkák elvégzésének – a becsatolt tervdokumentációban foglaltak szerint és kikötéseim betartása esetén – örökségvédelmi szempontból nincs akadálya.

Eljárásom során megállapítottam, hogy a tervezett tevékenység a **Kötv.**-ben és a **68/2018. R.-ben** előírtaknak megfelel, azokkal nem ellentétes, ezért az **örökségvédelmi engedélyt jelen határozatom rendelkező részében megadtam.**

A tervezett munkálatok tervezett megkezdésének, illetve a már elvégzett munkák befejezésének bejelentését, továbbá a megvalósított munkára vonatkozó állapotdokumentáció benyújtását a **68/2018. R. 65. § (1)** és **(3)** bekezdése, valamint **67. § (1)** bekezdésének **a)** pontja és **(2)** bekezdése alapján írtam elő.

Az örökségvédelmi bírság kiszabásának lehetőségéről a **Kötv. 82. § (1)** bekezdésének **a), c), d)** pontjai és **(2)** bekezdése alapján adtam tájékoztatást.

Határozatomat a hivatkozott jogszabályok, valamint az általános közigazgatási rendtartásról szóló **2016. évi CL. törvény** (a továbbiakban: **Ákr.**) **80. § (1)** és **81. § (1)** bekezdése alapján hoztam meg.

A határozatom elleni fellebbezés lehetőségét az **Ákr. 116. § (1) –(2)** bekezdés alapján zártam ki.

A határozat elleni közigazgatási per megindításának lehetőségét az **Ákr. 82. § (1)** bekezdése és **114. § (1)** bekezdése biztosítja.

A jogorvoslatra vonatkozó tájékoztatásom a közigazgatási perrendtartásról szóló **2017. évi I. törvény** (a továbbiakban: **Kp.**) **39. §**-ában, az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló **2015. évi CCXXII. törvény 9. §**-ában foglaltakon alapul.

A kereseti kérelemben foglalt azonnali jogvédelemre, halasztó hatály kizárására irányuló kérelemre vonatkozó tájékoztatásom a **Kp. 50. § (1) és (2)** bekezdésében, a halasztó hatály elrendelésével kapcsolatos tájékoztatásom az **52. § (1) és (2)** bekezdésében foglaltakon alapul.

A bírósági tárgyalás tartására, illetőleg mellőzésére vonatkozó tájékoztatásom a **Kp. 77. § (1) és (2)** bekezdésén, a bírósági eljárás illetékére és az illetékfeljegyzési jogra vonatkozó tájékoztatásom az **Itv. 56. § (1)** bekezdésén, valamint **62. § (1)** bekezdés **h)** pontján alapul.

A **BFKH döntési hatásköre és illetékessége** az **Ákr. 16. § (1)** bekezdés **a)** pontján, a **68/2018. R. 3. § (1)** bekezdésének **a)** pontján, a kormányzati igazgatásról szóló **2018. évi CXXV. törvény 39. § (1)** bekezdésén, illetve a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló **568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1)** bekezdésén, valamint **31. § a)** pontján alapul.

Budapest, 2024. április 23.

dr. Sára Botond
főispán megbízásából:

Sajti Zsuzsanna
osztályvezető

A **BP/ÉTDR-2601/3624-2 /2024.** számú határozatomról értesül:

- | | |
|--|----------------|
| 1. Szutor Tamás – Építető képviselője ETDR-ben | ETDR |
| 2. Budapest Főváros VII. ker. Erzsébetváros Önkormányzata - tulajdonos | hivatali kapun |

2. MELLÉKLET

LABORVIZSGÁLATI JEGYZŐKÖNYV

Boborné Harmath Ágnes

okl. vegyészmérnök

környezetvédelmi szakmérnök

Budapest, 2024. május 03.

Tsz: 2024/68

VIZSGÁLATI JEGYZŐKÖNYV*

Megbízó neve és címe: Moliment Mérnöki Kft. 1184. Egressy G. u. 21.

Megbízó témafelelőse: Muszely Péter

Minta származási helye/típusa: Budapest VII. Király u. 11. / falfurat, vésett minta

Mintavétel ideje / minta beérkezése: 2024. 04. 29. / 2024. 04. 29.

Mintavételt végezte: Muszely Péter

Vizsgálati módszer:

pH	MSZ 448-22:1985
Nedvesség tartalom	MSZ 21470-2:1981
Összes sótartalom	MI-04-320:1992
Sóösszetétel	MI-04-88-5:1982
Telítési vízfelvétel	MSZ 18284-3:1979

Boborné Harmath Ágnes
1203. Budapest, Csányi u.4.
adószám:66090407143
nyilv.tartási szám:31619689

* **Megjegyzés:** jelen vizsgálati jegyzőkönyv 2 számozott oldalt tartalmaz.

Boborné Harmath Ágnes

okl. vegyészmérnök
környezetvédelmi szakmérnök


Budapest, 2024. május 03.
Tsz: 2024/68

FURATPOR MINTÁK NEDVESSÉGTARTALMÁNAK és
ÖSSZES SÓTARTALMÁNAK VIZSGÁLATA *

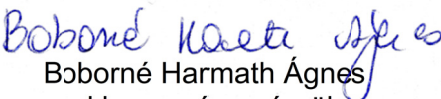
Minta származási helye: Budapest VII. Király u. 11.
Vizsgálat időpontja: 2024. 04. 29 – 05. 03.

Minta jele	Nedvesség tartalom % (m/m)	pH	Összes só tartalom % (m/m)	Vízoldható		
				Cl ⁻ % (m/m)	SO ₄ ²⁻ % (m/m)	NO ₃ ⁻ % (m/m)
1AK	3,5	10,3	1,10	0,11	0,36	0,21
1AB	4,5					
1AV	2,8					
1FK	5,0	9,0	5,12	1,21	0,29	1,76
1FB	9,6					
2AK	3,8	9,2	1,34	0,19	0,47	0,21
2AB	5,0					
2FK	1,4	8,5	1,19	0,23	0,04	0,51
2FB	1,4					
2FV	0,6					
3AK	0,5	9,9	0,46	-	-	-
3AB	1,4					
3FK	<0,3	11,6	0,57	0,02	0,25	0,01
4AK	1,6	9,8	1,18	0,16	0,44	0,12
4AB	1,8					
4FK	0,8	12,7	1,88	0,02	0,10	0,02
4FB	<0,3					
5AK	0,6	8,7	2,25	0,20	1,15	0,08
5AB	2,0					
5FK	0,5	9,0	0,54	0,04	0,27	0,04
5FB	0,5					

Az 1AV jelű minta maximális telítési vízfelvétele: 14,0 % (m/m), telítettsége: 20,0 %,
a 2FV jelű minta maximális telítési vízfelvétele: 16,7% (m/m), telítettsége: 3,6%.


Bobor Kristóf PhD
okl. gépészmérnök

Boborné Harmath Ágnes
1203. Budapest, Csányi u.4.
adószám:66090407143
nyilv.tartási szám:31619689


Boborné Harmath Ágnes
okl. vegyészmérnök
környezetvédelmi szakértő

* Megjegyzés: jelen vizsgálati jegyzőkönyv 2 számozott oldalt tartalmaz.