

Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

Tárgy: Javaslattulajdonosi hozzájárulás megadására a Budapest VIII. kerület, Lujza u. 10. szám alatti építkezés folytatásához

Az SZMSZ szerint **ZÁRTAN** tárgyalandó:

IGEN/NEM

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: SZEIP ISTVÁN ÜZEMELTETÉSI DIVÍZIOVEZETŐ SK.

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *trónok kiki*

JOGI KONTROLL: *1. MT 14*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

[Signature]
CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ

A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkeznek:

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság

Az SZMSZ szerint véleményezi:

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban Önkormányzat) tulajdonát képező 35368 hrsz.-on nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület Lujza utca 8. szám alatti épület a szomszédos Budapest VIII. kerület Lujza utca 10. szám alatti építendő társasház építkezésével érintett.

A Budapest, VIII. kerület, Lujza u. 10. szám alatti ingatlan kivitelezője a DHB Projekt Mérnöki Kft. (székhely: 1036 Budapest, Lajos u. 118-120., adószám: 25747542-2-41, cégjegyzék szám: 01 09 286955), mint a tárgyi ingatlannal szomszédos épületek kivitelezője, a Budapest Józsefvárosi Önkormányzattól, az építkezés folytatásához szükséges „Tulajdonosi hozzájárulás” nyilatkozat kiadását kéri.

Az építési szabályozás szerint, amennyiben az építkezés során csatlakozó építmény alapozását vagy tartószerkezetét érintik, a kivitelezés megkezdése előtt csatolni kell ezen nyilatkozatot a tervdokumentációhoz. Az építkezést végző előző beruházó ezt elmulasztotta, és emiatt az illetékes építésügyi és építésfelügyeleti osztály az építkezést leállította.

A korábbi építetést a BP-05/107/03423-7/2019 sz. határozat szerinti a Budapesti Kormányhivatal V. kerületi Hivatala kötelezte:

1.
[Signature]

- tulajdonosi hozzájárulás építési naplóba való feltöltésére, valamint a „Szomszédos ingatlanokon a meglévő épületek szabadon maradt tűzfalainak állapotának felülvizsgálatára.

Ez utóbbi 2020. január 26-án megtörtént, Szabó András statikus, igazságügyi szakértő tartószerkezeti szakvéleménye szerint.

Az új tulajdonos geotechnikai szakvélemény és alapos elemzés után a pinceszint elhagyása mellett döntött, és ezzel a módosítással a szomszédos épületek alapozását már nem fogja érinteni a kivitelezés során. A Tulajdonosi hozzájárulást hiánypótlásként a korábbi események kapcsán szükséges becsatolniuk a dokumentációhoz.

A Budapest VIII. kerület, Lujza u. 10. sz., 35369 hrsz. alatti társasház építési engedély száma: 08-473/51/2017 sz., az új építető a MORINA Ingatlanfejlesztő Kft. (1025 Budapest, Kapy u. 52.; adószám 27330348-2-41; cégjegyzékszám: 01 09 354342).

Az új tulajdonos ezen túlmenően geotechnikai szakvéleményt készíttetett.

A föld visszatöltése a szakvélemény kiegészítésében leírt instrukciók alapján zajlott.

Előzőek alapján kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az építkezés folytatásához a szükséges tulajdonosi hozzájárulást adja meg az előterjesztés 1. számú melléklete szerinti tartalommal.

II. A beterjesztés indoka

A tulajdonosi hozzájárulás megadásával kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A tulajdonosi hozzájárulás megadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 27/2021. (I.29.) számú kormányrendelet 1. § értelmében a Kormány az élet- és vagyónbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány (a továbbiakban: koronavírus világjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja, így a döntés meghozatalára a polgármester jogosult.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012.(XII.13.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdés 13. h) alpontja értelmében „Vagyonügyleteknek minősül különösen: h) a vagyont érintő egyéb döntések meghozatala, jognyilatkozatok kiadása, különösen az átsorolás, megterhelés feloldása és a vagyonnal összefüggő tulajdonosi rendelkezési jogok gyakorlása körébe tartozó összes egyéb, nem nevesített döntési, jognyilatkozat-adás engedélyezésére irányuló jogkör.”

Fenti rendelkezések alapján javasolom az alábbi határozat elfogadását.

Melléletek:

- 1.számú melléklet: tulajdonosi hozzájárulás
- 2.számú melléklet: MORINA Ingatlanfejlesztő Kft. tulajdonosi hozzájárulási kérelme
- 3.számú melléklet: Geotechnikai szakvélemény

2
S

- 4.számú melléklet: Tartószerkezeti szakvélemény
5.számú melléklet: Tömedékesítés – Kivitelezői nyilatkozat
6.számú melléklet: Tömedékesítési képek

Határozati javaslat

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének/2021. (V.)
számú határozata**

**tulajdonosi hozzájárulás megadása a Budapest VIII. kerület, Lujza u. 10. szám alatti
építkezés folytatásához**

A Képviselő-testület

- 1.) **tulajdonosi hozzájárulását adja** - a Budapest VIII. kerület, Lujza utca 8. szám alatti, 35368 hrsz-ú épület tulajdonosaként - a MORINA Ingatlanfejlesztő Kft. (1025 Budapest, Kapy u. 52.; adószám 27330348-2-41; cégjegyzékszám: 01 09 354342), mint a Budapest VIII. kerület, Lujza u. 10. szám alatti, 35369 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa, valamint a DHB Projekt Mérnöki Kft. (székhely: 1036 Budapest, Lajos u. 118-120., adószám: 25747542-2-41, cégjegyzék szám: 01 09 286955) a Budapest VIII. kerület, Lujza u. 10. szám alatti, 35369 hrsz-ú ingatlan kivitelezője részére, **a Budapest VIII. kerület, Lujza u. 10. szám alatti építkezés folytatásához;**
- 2.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t az előterjesztés mellékletét képező tulajdonosi hozzájárulás kiadására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: a 2.) pont esetében 2021. június 5.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2021. május 7.

Kovács Ottó
igazgatósági elnök sk.

3.
SP

h. S

TULAJDONOSI HOZZÁJÁRULÁS

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 15735715-2-42) (a továbbiakban: Önkormányzat) megbízásából és meghatalmazásából a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és hatáskörét gyakorolva, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján hozott/2020. (.....) számú polgármesteri döntés alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr u. 8., cégszáma: 01-10-048457; adószáma: 25292499-2-42; képviseli: Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató)

hozzájárulást adok

a **DHB Projekt Mérnöki Kft.** (székhely: 1036 Budapest, Lajos u. 118-120., adószám: 25747542-2-41, cégjegyzék szám: 01 09 286955) kivitelező, valamint a **MORINA Ingatlanfejlesztő Kft.** (1025 Budapest, Kapy u. 52.; adószám 27330348-2-41; cégjegyzékszám: 01 09 354342) tulajdonos részére, **Budapest VIII. kerület, Lujza u. 8.** szám alatti önkormányzati tulajdonú lakóépület mellett elhelyezkedő Budapest VIII., Lujza u. 10. szán alatti építési projekt építkezés folytatásához.

A **DHB Projekt Mérnöki Kft.**, valamint a **MORINA Ingatlanfejlesztő Kft.** a munkálatokkal kapcsolatban kártérítési, vagy egyéb jogi igényvel az Önkormányzattal szemben nem élhet.

Jelen tulajdonosi hozzájárulás tulajdonosi jogokat, valamint az építkezés folytatásán túl jogokat, a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzatra kötelezettségeket nem keletkeztet. Jelen hozzájárulás nem jelent tulajdonosi hozzájárulást az építkezés következtében további tulajdonosi hozzájárulást igénylő esetekre (pl.: kémény magasztás).

Budapest, 2021.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
megbízásából eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

5.
S

Fent leírt eseményeket és történéseket ill. az elkészült szakvéleményt és a továbbhaladás lehetőségeit a beruházó a Nyugat-Pesti Építésügyi és Építésfelügyeleti Osztállyal folyamatosan konzultálva tette meg. A kivitelezés folytathatósága a Tulajdonosi hozzájárulás nyilatkozat hiánypótlásán múlik már csak. A beruházó szándéka szerint a pince elhagyásával egy korszerű és modern épületet szeretne megvalósítani és bízik abban, hogy Önök méltányolják az eddig megtett lépéseit a szomszéd épületek megerősítésére vonatkozóan.

A legbiztonságosabb technológiát választva, földvisszatöltéssel és tömörítéssel, valamint a pinceszint elhagyásával, lemondott a földszinti irodahelyiségek kialakításáról, a parkolást a pinceszint helyett a földszinten fogja megoldani.

Bármilyen további információra lenne szükségük, állunk az Önök rendelkezésére!

Szíves közreműködésük reményében tisztelettel és köszönettel:

Habram Ágnes
Irodavezető


dhbprojekt
www.dhbprojekt.com

_____ Information from ESET Mail Security, version of virus signature database 23112 (20210410)

The message was checked by ESET Mail Security.

<http://www.eset.com>

T.A.U.P.E. KFT
1105 Budapest
Kápolna köz 1/b

Tsz : 25C/20

GEOTECHNIKAI SZAKVÉLEMÉNY

a

**Bp. VIII., Lujza u. 10. sz. alatti telekre tervezett
épület munkatérhatárolásáról**

GEOTECHNIKAI SZAKVÉLEMÉNY

a
Budapest, VIII., Lujza u. 10. sz. alatti telekre tervezett
épület munkatérhatárolásáról

1. Megrendelés, adatszolgáltatás, előzmények

Jelen szakvélemény a Láng Mérnöki Iroda KFT (1112 Budapest, Cirmos u. 6.) **megrendelésére** készült, amihez a megrendelő által a Lujza utca 10. szám alatti telken eddig végzett tervezési kivitelezési tevékenységgel kapcsolatos, rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok közül az alábbiakat használtuk fel.:

[1] – GeoExpert KFT (2089 Teiki, Levendula u. 19.): Talajvizsgálati jelentés Budapesten a VIII. ker. Lujza utca 10. szám alatti telken építendő többszintes lakóház tervezéséhez (kelt: 2016. 12.)

[2] – DHBprojekt Mérnökiroda KFT (1036 Budapest, Lajos u. 118.): Palazzo Lulu (1086 Budapest, Lujza utca 10. hrsz.: 35369) kiviteli tervecsomag (kelt: 2018. 05. 28.)

[3a] – BL2 KFT (1181 Bp. Mikes Kelemen u. 35.): Palazzo Lulu (1086 Budapest, Lujza utca 10. hrsz.: 35369) szomszédos épületek alapozási síkjának mélyítése BullFlex cölöpökkel – kivitelezési terv (kelt: 2018. 10. 19.)

[3b] – „Bullflex – megvalósulás.pdf”: A fenti tervre „kézzel” rajzolt kóták, megjegyzések dátum és aláírás nélkül (fájl dátuma: 2020. 09. 21.)

[3c] – Sharf Hungáris KFT (2800 Tatabánya, hrsz.: 6048/13): Teljesítmény nyilatkozatok lőtt- és transzportbetonról a „1086 Budapest, Lujza utca 10.” szám alatti építkezéshez (kelt rendre: 2018. 11. 08. és 2019. 01. 01. [?])

[4a] –2019. 02. 23-i fényképek a Lujza u. 8. és 10. sz-ú telkek utcaisarka melletti főnyomócső töréséről.

[4b] –2019. 03. 12-15-i fényképek a Lujza u. 10. sz-ú telek utcafronti acélgerendás munkatérhatárolásáról

[5a] – Extenzio Plus KFT: Budapest, Lujza utca 8. és 12. sz. alatti épületek
Lujza u. 10. sz-ú telek felőli tűzfalainak mozgásvizsgálata (kelt: 2018.
10. 24-től 2020. 02. 12-ig)

[5b] – Szász Gábor tartószerkezet-tervező mérnök: Statikus tervezői jegyző-
könyvek a mozgásvizsgálati jegyzőkönyvekhez tartozó észrevételekről
és intézkedésekről (dátumok: 2019. 08. 27., 09. 06., 10. 21., 11. 18.,
12. 27, 2020. 01. 24. és 02. 14.)

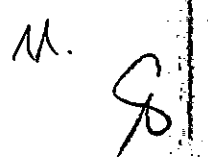
[6] – Szász Gábor tartószerkezet-tervező mérnök: Statikus tervezői jegyző-
könyv (kelt: 2019. 08. 06.)

[7] – Lujza Rehabilitáció KFT: Jegyzőkönyv helyszíni szemlééről (kelt: 2019.
08. 07.)

[8] – Szabó András „építész, statikus, szakértő, igazságügyi szakértő”: „Tar-
tószerkezeti szakvélemény a Budapest, VIII. ker. Lujza utca 10. alatti
építkezés, szomszédos ingatlanok tűzfal állapotának vizsgálatáról” (kelt:
2020. 01. 26.)

Az építési tevékenység röviden (a [8] 1. pontja alapján is): Az építési kivitele-
zés 2018. 10. 14-én kezdődött az akkori kivitelezési tervekhez készült BullFlex-
es munkatérhatárolással, ami a teljesítmény nyilatkozatok szerint 2018. novem-
ber – decemberben biztosan történt, hogy később milyen kivitelezés folyt a tel-
ken, az számunkra nem ismert. Az sem világos, hogy miért (és mikor) hagyták
abba a Lujza u. 8. sz-ú lakóház utca felőli ~5 m-nyi szakaszán az alapozás
aláfogását. Időközben 2019. február 23-án csőtörés történt, és ideiglenesen föl-
det töltöttek vissza a Lujza u. 8. számú épület végfala mellé. Az épület kapual-
jának és utcai homlokzatának süllyedését viszont csak április 2-án rögzítették.
Az események hatására a Budapesti Kormányhivatal V. kerületi hivatala az
építkezés folytatását megtiltotta.

A tárgyi munka kapcsán a jelen szakvélemény előtt egy Előzetes statikai és
geotechnikai szakvéleményt (tsz.: 25A/20, kelt: 2020. 10. 08.) és Kivitelezési



tervet készítettünk a Lujza u. 8. sz. alatti épület vonóvasas megerősítéséről (tsz.: 25B/20, kelt: 2020. 10. 28.)

2. Altalaj-, talajvíz- és alapozási viszonyok

Az [1]-es szakvélemény adatai szerinti **talajrétegződést** a mellékelt metszetünkön ábrázoltuk.

Az eredeti felszínt 1–1½ m vastag homokos feltöltés borítja. A(z utcai fronton) kb. –7,0 mR-ig tartó olyan szürkessárga homok található, aminek a szakvéleményben megadott paraméterei az alábbiak.:

- * Statikus szondázási csúcshellenállás és nedves halomsűrűség :

$$q_c = 4 - 16 \text{ (32) MPa} \qquad \rho_n = 1,9-2,0 \text{ t/m}^3$$

- * Belső súrlódási szög, kohézió és összenyomódási modulus :

$$\varphi = 24 - 32^\circ \qquad c = 0 - 10 \text{ kPa} \qquad E_s = 15 - 23 \text{ MPa}$$

- * Fejtési és tömörítési osztály :

F-II

T-2

A –7,7 + –8,0 mR szinttől jelentkezett a szürke agyagos fekv. (A metszeten ábrázolt két homokos talajréteget csak az utcai részen találták meg.)

Az XA1-es agresszivitású **talajvíz** nyugalmi szintjét ~–5,7 mR-en észlelték.

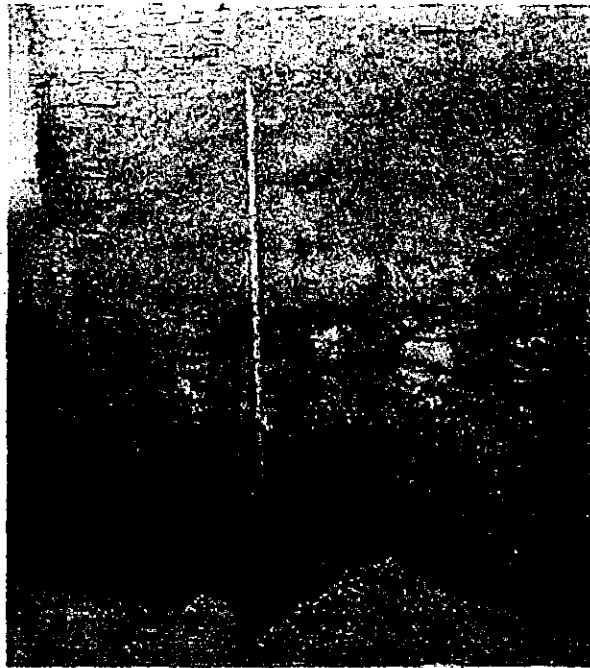
A szomszédos épületek [1]-ben szereplő és általunk feltárt **alapozási síkjai**:

Lujza u. 8. téglá sávalap alapsík: –2,5 mR

Lujza u. 12. téglá sávalap alapsík: –2,75 mR

3. Elvégzett vizsgálatok

A kapott anyagok átnézésén kívül a szomszéd házak megvalósult aláfogásának ellenőrzésére f. hó 18-án a Megrendelő szervezésében alapfeltárásokat végeztünk, aminek eredményei a mellékelt metszeteken láthatók.



1. fénykép I alapfeltárás (Lujza u. 12.)



2. fénykép II alapfeltárás (Lujza u. 8.)

8
13. 4

Előtte azért erősítettük meg a Lujza utca 8. számú épület boltíves kapubejáróját, hogy a feltárás, sőt még az azt követő kivitelezés ne okozzon további kárt a sérült épületben.



3A és B fényképek Lujza u. 8. kapubejáró vonóvasas megerősítése

A I. Af alapfeltárásban a korábban ismert alapsíkot és alatta $\sim\text{Ø}70/90$ cm-es BullFlex-cölöpöket találtunk, holott még a tervtől eltérő [3b]-ben is $\text{Ø}70/90$ cm-es, azaz érintkező cölöpök szerepeltek; azonban a BullFlex-cölöpök csúcshíja a tervszerinti $-5,30$ mR helyett kb. $-4,95$ mR.

A II. Af jelű alapfeltárást ott végeztük, ahol az utcától távolabbi rész aláfogása véget ért, azaz a [3b]-ben ábrázolt hiány igaz. Így a további gödörmélyítést abba hagytuk, nehogy felesleges mozgásokat idézzünk ezzel elő.

A feltárások után a gödröket a kivitelező visszatöltötte.

4. Megállapítások, javaslatok

Az elvégzett vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a BullFlex-es munkatérhatárolás nem a vonatkozó tervek szerint készült, mivel

- egyrészt ritkább kiosztásúak a cölöpök,
- másrészt a lakóházak utcai részeinél:

(nagy valószínűséggel) a Lujza u. 12-nél az utca felőli utolsó cölöp maradt el, a Lujza u. 8-nál az utca felől kb. 4½ m hosszon nincsenek cölöpök, további 1½ m hosszon (valószínűleg) csak ~-5,0 mR-os csúcsléccel (azaz a tervezett-nél ~2,3 m-rel rövidebb) cölöpök készültek.

Egyébként is kérdéses, hogy kb. 1½ m-rel a talajvízszint alatt hogyan tudtak volna kivitelezni.

A megvalósult BullFlex cölöpök alkalmatlanok arra, hogy azok biztosítsák a szomszédos házakat a terv szerinti vb alaplemez építésének idejére. Nemcsak azért, mert van hiányzó szakasza az aláfogásnak, de még ahol elkészült is, ott az új épület munkagödör-fenékszintje (terv szerint -4,9 mR, de még csökkentett HK ágyazat esetén is legalább -4,7 mR) alatt nem maradna elég takarás a cölöpök csúcsléccje felett.

➤ Ha a terv szerinti pince + vb alaplemez megvalósítása a cél, akkor más munkatérhatárolásra lenne szükség. Ezek a következők lehetnének:

- **Résfal**
 - előny: nagyon biztonságos megoldás
vizzáró munkatérhatárolást ad
 - hátrány: oldalról min. 50 cm a helyigénye a szerkezetnek
a zagykezelés helyigénye nagy, speciális technológia, csak néhány kivitelező tudja alkalmazni, a kis mennyiség miatt nemcsak fajlagosan, de abszolút értelemben is rendkívül költséges
- következtetés: rendkívül előnytelen (költséges és helyvesztéssel jár)

- **Fúrt cölöpfal** (a vert cölöp túl nagy dinamikus hatást adna)
 - előny: biztonságos megoldás
 - hátrány: oldalról min. 40-50 cm a helyigénye
a legelterjedtebb CFA cölöpökkel csak nem vízzáró oldalfal készíthető, kevés kivitelező tudja alkalmazni, költséges megoldás
- * következtetés: a helyvesztés miatt nem alkalmazható

- **Jet-grouting** (a BullFlex-cölöpök alá is kellene jet-elni)
 - előny: biztonságos megoldás
rugalmasan lehet alkalmazkodni az adottságokhoz
elvileg vízzáró munkatérhatárolást adhat, de ehhez a BullFlex-cölöpök közötti réseket is ki kellene tölteni, ha hézagos marad, akkor víztelenítésre is szükség lenne
 - hátrány: költséges megoldás,
csak néhány kivitelező tudja alkalmazni
- * következtetés: reális, de költséges megoldás

- **Más javasolható megoldások**
 - A legriválisabb megoldás, ha **nem épül pince**
 - megoldás elemei: sík-, praktikus lemezalap
tekintettel arra, hogy a szomszédos épületek melletti földtömeg át lett mozgatva (van, ahol többször is), ezért a lemez szélén markolt alapokkal történő gyámolítást tartanánk szükségesnek, míg a lemezközepén jó minőségű, rétegesen tömörített feltöltés kell (esetlegesen CKT ágyazattal)
 - előny: olcsó, egyszerű, víztelenítés elkerülhető
 - hátrány: a telken hátul kell a földalatti garázst megépíteni
 - * következtetés: alapvetően gazdasági döntés

- Gazdaságosabb megoldás lenne, ha csak ($-40 / -50$ cm szintre) **súlylyesztett padlójú földszint** készülne
 - o megoldás elemei: a szomszédos épületek mellett tározók készülhetnének, míg középen részben néhány (45^o-os) parkolóhely és gépkocsi áthajtó; alapozás mint az előző esetben
 - o előny: jó költséghatékonyságú, egyszerű, víztelenítés elkerülhető
 - o hátrány: a telken hátul kell a földalatti garázst megépíteni
- * következtetés: optimális megoldásnak tűnik

Budapest, 2021. 01. 29.

Juhász Miklós

okl. mérn., okl. talaj- és szerk. mech.-i szakm.
geot.-i és tartó szerk.-i vezető tervező
(GT-T, T-T/01-6282), ügyvezető

Tartalom :

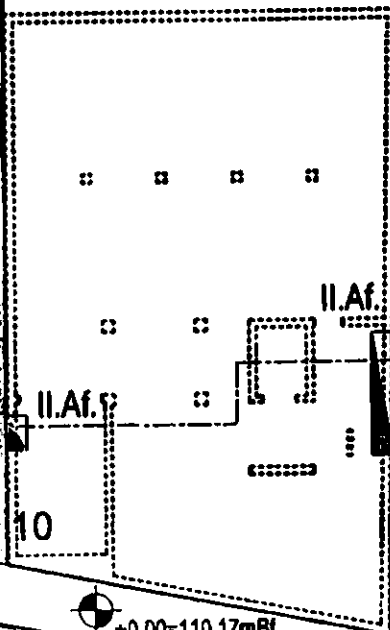
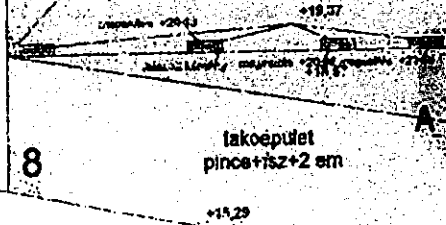
szakvél. szöve. rész	1+8 old.
alaprajz	1 old.
metszet	1 old.

Helyszínrajz
M=1:250

35368

35369

35370



±0,00=110,17mBf

Lujza utca

5

7



Tárgy:

Budapest VIII., Lujza u. 10. sz. alatti telekre
tervezett épület munkatérhatárolási lehetőségeiről
Geotechnikai szakvélemény

Tervszám:

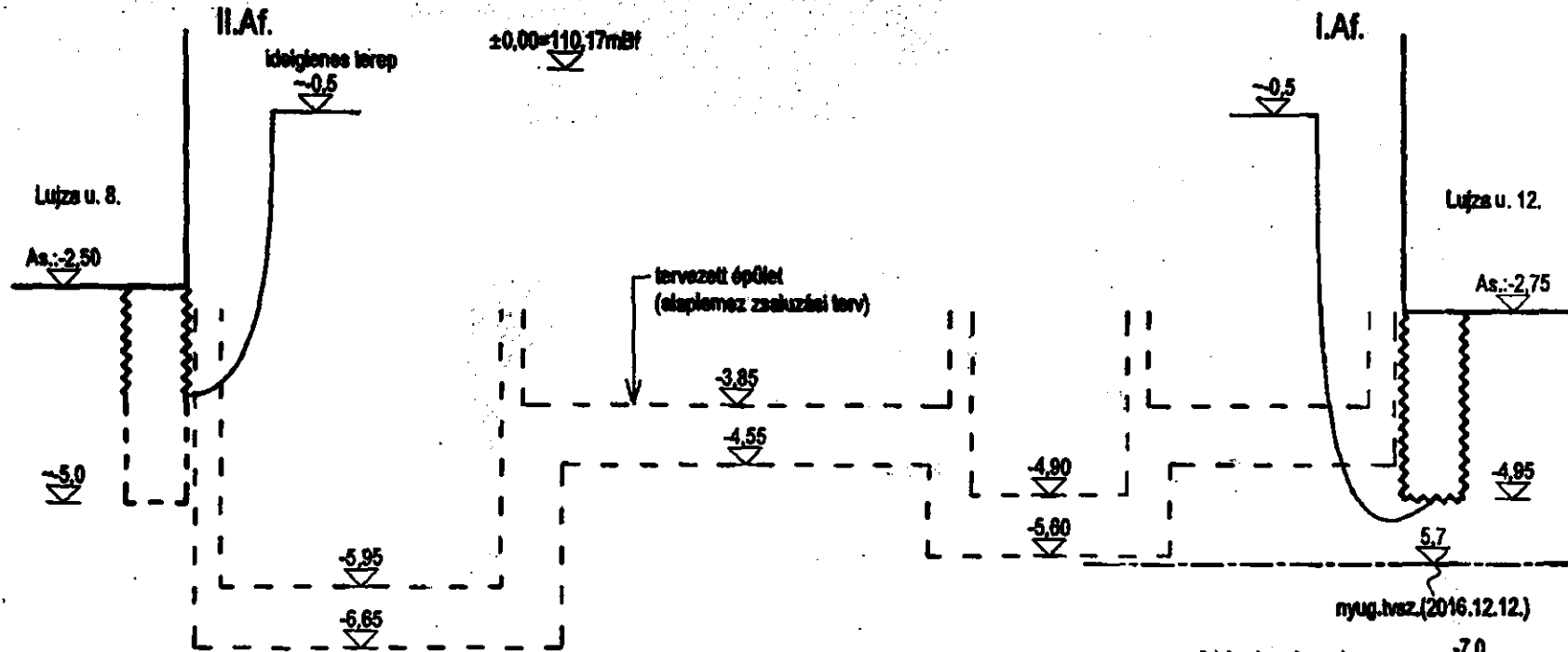
25C/20

Dátum:

2021.01.29.

18. S

A-A metszet M=1:75



nyug.hvz. (2016.12.12.)

szűrőssárga homok	-7.0
szűrőssárga kavicsos homok	-7.4
szűrőssárga iszapos homok	-7.9
szürke agyag	



Tárgy: Budapest VIII., Lujza u. 10. sz. alatti telekre
tervezett épület munkatérhatárolási lehetőségeiről
Geotechnikai szakvélemény

Tervszám:	25C/20
Dátum:	2021.01.29.

19. 8



TARTÓSZERKEZETI SZAKVÉLEMÉNY

A

**Budapest, VIII. ker. Lujza u. 10.
alatti építkezés, szomszédos ingatlanok
tűzfal állapotának vizsgálatáról.**

Budapest, 2020. január 26.

✓

21.

SP

Megrendelő: MORINA Ingatlanfejlesztő Kft.
1025 Budapest, Kapy u. 52.

Tárgy: Budapest, VIII. ker Lujza u. 10 lakóépület építésnél a szomszédos ingatlanok állapotának felülvizsgálata és szakértői véleményezése.

Ezen szakvélemény 11 db gépelt oldalból áll.

Készült 3 eredeti példányban.

Ez a sz. példány

Budapest, 2020. január 26.

Készítette:



Szabó András
építész, statikus
szakértő
igazságügyi szakértő
É3-01 3661; T 01 6090;
T-Sz 01 6090; Ész-Sz 01 6090;
Nyilv. szám: 8587;

1. ELŐZMÉNYEK:

- 1.1. Építtető részére, Budapest Főváros VIII. kerületi Józsefvárosi Önkormányzat jegyzője 08-473/51/2017. pince, földszint, 7 emelet kialakítású 21 lakásos lakóépület építésére. Az építési engedély 2019. december 09.én jogerőre emelkedett.
- 1.2. Az építési tevékenységet 2018. június 19-én megkezdték a 130470 sorszámú, 2018/2540/36 iktatószámú építési napló megnyitásával.
- 1.3. A kivitelezést 2018. október 14 kezdte meg kivitelező (Zöld Energetikai és Építő Kft. 1146 Budapest, Thököly út 31-33/c).
- 1.4. 2019. április 02. időpontban a szomszédos Lujza u. 8. sz. társasház épület kapualjában és utcai homlokzatán süllyedési repedések keletkeztek.
- 1.5. A jegyző, az általa megállapított szabálytalan kivitelezés miatt, az ügyet átette a BFKH V. kerületi hivatalához.
- 1.6. A Budapesti Kormányhivatal V. kerületi Hivatala, BP-05/107/03423-7/2019 sz. határozatával, „az építési tevékenység folytatását azonnali hatállyal megtiltotta”, és kötelezte az építtetőt,
 - hogy a szomszédos ingatlanok tulajdonosainak a munkaterület átadás-átvételének tudomásul vételét igazoló teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalását töltsék fel az építési naplóba valamint,
 - a „Szomszédos ingatlanokon a meglévő épületek szabadon maradt tűzfalainak állapotát vizsgáltsák felül”.
- 1.7. Megrendelő 2020 január 12. telefonon megkeresett a fenti problémával és kérte segítségemet. A megküldött dokumentumok áttanulmányozása után, elküldtem írásos árajánlatomat Megrendelőnek.
- 1.8. Megrendelő az előzetes írásos árajánlatnak megfelelően, megrendelte a címben szereplő épületek tűzfalainak vizsgálatát és szakvélemény készítését.

2. ADATOK:

2.1. Kapott dokumentumok:

A szakértői vélemény elkészítéséhez az alábbi dokumentumokat, kaptam:

- Határozat, Budapest Főváros Kormányhivatala V. ker. Hivatala, BP-05/107/03423-7/2019, Kovácsné Plajos Katalin, 2019. augusztus 30. 6 lap;
- Statikus tervezői jegyzőkönyv, Szász Gábor okl. építőmérnök, T 01 14964, 2019. december 27. 4 lap;
- Kiviteli tervlapok, DHBPROJEKT Mérnökiroda Kft. 1036 Budapest, Lujza u. 118-120. Doszpoly András É-014445, 2018. április 02. 6 tervlap;
- Műszaki leírás a Palazzo Lulu 1086 Budapest, Lujza u. 10. Hrsz: 35369 szomszédos épületek alapozási síkjának mélyítése bullflex cölöpökkel kivitelezési dokumentációjához, BL2 Mérnöki Tervezőiroda Kft 1181 Budapest, Mikes Kelemen u. 35. Bognár Balázs GT-T 01 11813, 2018 október 19., 6 lap;
- Talajvizsgálati jelentés a Budapest, VIII. ker. Lujza u 10. szám alatti telken felépítendő többszintes lakóház tervezéséhez, Geo Expert Kft. 2089 Telki, Levendula u. 19. Dr. Móczár Balázs okl. építőmérnök MK 13-7313, 2016 december 14 lap, 14 melléklet;

2.2. Az ingatlan leírása:

Az ingatlan szomszédságában hozzá tűzfalasan csatlakozó két épület található. A Lujza u. 8. Hrsz: 35368, és a Lujza u. 12. Hrsz: 35370.

A Budapest, VIII. kerület, Lujza u. 8. szám alatt, pince, földszint+ 2 emelet szintszámú téglalapítású lakóépület található. Az épület az utcai fronton kéttraktusos a baloldalon és a hátsó udvaron egy-egy traktusos. Az épület az utcafronton nyeregtetős, míg a másik két szárnyon félnyeregtetős, égetett agyagcseréppel fedve.

4

24.
R

Szerkezeti kialakítás:

Alapozás: A teherhordó főfalak alatt valószínűleg égetett agyagkerámia nagyméretű téglából készült sávalapok találhatóak.

Főfalak: Nagyméretű égetett agyagtéglából készült főfalak, falazott téglá áthidalókkal.

Födémek: A pincében dongaboltozatos födém található. A földszint és az emelet felett acélgerendák közötti poroszsüveg boltozatos födém található, míg az épület zárófödeme, csaposgerenda ill. borított gerendás födém.
A födémek síkjában nem készült semmiféle koszorú.

Fedélszék: Az épület felett kötőgerendás, talp, közép és taréjszelemenes, kettő ill. három állószékes, szarufás, fiókkiváltó gerendás, fogópáros fedélszék található. A fedélszék, lécezésen égetett agyagcserep fedésű.

Nyílászárók: Hagyományos, geréb- ill. pallótokos kialakítású ablakok és ajtók.

A Budapest, VIII. kerület, Lujza u. 10. szám alatt, jelenleg épület nem található. A meglévő épület elbontásra került, az új épület földmunkáit kezdték meg. a földmunka a szomszédos épületek alapmegerősítéséhez készült, valamint az utcafronti készült térhatárolás, U200 acél gerendákból. A Lujza u 8 számú épületen a süllyedések megállítására az alapfal még nem elkészített alapmegerősítésnél földfeltöltéssel lett megtámasztva az alapfal.

A Budapest, VIII. kerület, Lujza u. 12. szám alatt, pince, földszint+ 3 emelet szintszámú tégláépítésű lakóépület található. Az épület az utcai fronton kéttraktusos a baloldalon egy traktusos. Az L alakú épület az utcafronton nyeregretős, míg az udvari szárnyon, félnyeregretős, égetett agyagcsereppel fedve.

Szerkezeti kialakítás:

Alapozás: A teherhordó főfalak alatt valószínűleg égetett agyagkerámia nagyméretű téglából készült sávalapok találhatóak.

Főfalak: Nagyméretű égetett agyagtéglából készült főfalak, falazott téglá áthidalókkal.

Födémek: A pincében dongaboltozatos födém található. A földszint és az emelet felett acélgerendák közötti poroszsüveg boltozatos födém található, míg az épület zárófödéme, csaposgerenda ill. borított gerendás födém.

A födémek síkjában nem készült semmiféle koszorú.

Fedélszék: Az épület felett kötőgerendás, talp, közép és taréjszelemenés, kettő ill. három állószékes, szarufás, fiókkiváltós, fogópáros fedélszék található. A fedélszék lécezésen égetett agyagcserép fedésű.

Nyílászárók: Hagyományos, geréb- ill. pallótokos kialakítású ablakok és ajtók.

2.3. A szakértői vélemény elkészítéséhez az alábbi szabványokat , szabályozási dokumentumokat használtuk fel:

- TSZ – 01/2013 Megépült szerkezetek erőtani vizsgálata.

3. HELYSZÍNI SZEMLE:

Előzetes telefonos egyeztetés alapján, 2020. január 23. helyszíni szemlét tartottam.

- 3.1. A helyszíni szemlén bejártam a Lujza u. 10. ingatlant és megvizsgáltam a Lujza u. 8. és Lujza u. 12. épületek homlokzatait.

A helyszíni szemlén a homlokzatok állapotát szemrevételezéssel vizsgáltam.

- 3.2. A Lujza u. 8. épület hátsó épületszárny homlokzata, 30 cm vastag nagyméretű, tömör, égetett kerámiából készült vakolt fal. Vakolatot a II. emelet felett nem találtam, alatta is csak nyomokban. A homlokzati falon, alapozási hibára, illetve az altalaj elégtelenségére utaló jeleket nem tapasztaltam.

A Lujza u. 8. épület utcafronti épületszárny oldalhomlokzata 30 cm vastag nagyméretű, tömör, égetett kerámiából készült vakolt fal. A vakolatot a II emelet felett nem találtam, alatta is csak nyomokban.

Az épületszárny oromfalát a tető felújítása során újrafalazták, viszont a fal vakolásától eltekintettek.

Az épület utcafronti szárny oldalhomlokzat falazatát vizsgálva alapozási hibára, illetve az altalaj nem megfelelőségére utaló jeleket nem tapasztaltam.

Az utcafronti vakolt festett homlokzaton a bejárati nyílás dongaöv felső részén, és a vakolt zárókövön látható repedés melyet a keletkezéskor gipszpecséttel láttak el. A többi gipszpecsét az épületen belül a kapubehajtó belső oldalán helyezkedik el. Melyet a január 23.-i helyszín bejárásom nem állt módomban megvizsgálni.

A vizsgálható gipszpecséteken repedést nem találtam.

- 3.3. A utcafronti szárny Lujza u. 10. felőli oldalhomlokzatánál történt épületsüllyedés megállítására beruházó és kivitelező földmegtámasztást alkalmazott a pincei oldalfal megtámasztására. A megtámasztás a helyszíni szemlén az elkészült állapotában volt. A feltöltésen elmozdulásra, suvadásra, földtörésre utaló nyomot nem találtam. A megtámasztás megfelelő mértékben készült el és az épület további mozgását, süllyedését megakadályozta.

- 3.4. A tervezett alapmegerősítés az épület utcafronti szárny Lujza u. 10 felőli oldalán készült. Az utcafronti szárny udvari homlokzatától indulva haladtak az utcafront irányába. Az alapmegerősítés kiviteli terve alapján a rövidebb 2,80 m hosszú, BULLFLEX cölöpök probléma mentesen elkészültek. A hosszabb 4,75 m hosszú cölöpből négyet sikerült elhelyezni, akkor következett be a Lujza u, 8.

épület süllyedése. A süllyedés megállítása után az utolsó 6 db cölöp elhelyezése technológiai előírások miatt nem lehetséges.

- 3.5. A Lujza u. 12 épületnél az utcai szárny csatlakozik tűzfalal a Lujza u. 10. ingatlanhoz.

Az utcai épületszárny Lujza u. 10 felőli oldalhomlokzata földszint + 3 emelet + padlástér magas. A padlástéri oromfalat a tető felújítása során újraépítették. Az oldalhomlokzati falon vakolat nem található. A tervezett építkezés miatt itt is alapsík süllyesztést végeztek, ugyancsak BULLFLEX cölöpök alkalmazásával. Az alapsík süllyesztés végrehajtása során nem merült fel, semmiféle probléma.

Az épület utcafronti szárny oldalhomlokzat falazatát vizsgálva, alapozási hibára, illetve az altalaj nem megfelelőségére utaló jeleket nem tapasztaltam.

Az alapozási sík mélyítése megfelelően készült, mert annak kivitelezése során és után a lakók nem jelentkeztek semmiféle problémával.

- 3.6. A helyszíni bejáráson digitális fényképfelvételek készültek a fedélszékről és az oromfalakról és a feltárásokban látható csapos gerendafödémről.

4. MEGÁLLAPÍTÁSOK, JAVASLATOK:

A helyszín szemle és a kapott dokumentumok felülvizsgálata alapján kijelentem, hogy a Budapest VIII. ker. Lujza u. 10. alatti építkezés, szomszédos épületek alapozási sík süllyesztés kivitelezése szakszerűen történt. A Lujza u. 8 épületnél történt süllyedések nem a folyamatban lévő alapozási sík süllyesztés miatt keletkezett.

Az építési hatóság, a beruházó és a kivitelező, gyors és szakszerű beavatkozása megakadályozta a további károsodások keletkezését és egy esetleges tartószerkezeti szempontból veszélyes állapot kialakulását.

A jelenlegi állapot hosszútávú fenntartása, veszélyezteti a szomszédos épületek, (Lujza u. 8. és Lujza u. 12), állékonyságát és tartószerkezeti megfelelőségét.

A nyitott munkagödör, a földfeltöltés, a jelenlegi téli időjárási körülmények között az esetleges vízszintes erők által keletkezett elmozdulásokra nem nyújt kellő megtámasztást a meglévő alapoknak.

Amennyiben a Lujza u. 10. alatti telken lévő nyitott munkagödörben meggyűlik a csapadék, úgy az leszivároghat a Lujza u 8. épület alatt lévő, már elkészült BULLFLEX cölöpök, ill. a meglévő alapok síkjáig, ott egyenlőtlen süllyedést okozva, nagyobb határozottabb repedések fognak kialakulni az épület oldalhomlokzatán.

A Lujza u. 10. építkezésnél a szomszédos épületek alapsík süllyesztésre választott BULLFLEX technológia a továbbiakban nem alkalmazható.

A Lujza u. 8 épületnél, az elkezdett alapsík süllyesztést be kell fejezni az elmaradt, kb. 4 m hosszú szakaszon.

Az alapsík süllyesztésnél a Lujza u. 8. tűzfalával nincs semmi teendő.

A Lujza u 12. épület tűzfalával a továbbiakban nincs semmi teendő.

Az alapsík süllyesztést szaktervező cég által készített kiviteli terv alapján lehet befejezni.

Az alapsík süllyesztést szakkivitelező cég készítheti, fokozott tervezői felügyelet mellett.

Az előző pontokban részletezett adatok alapján a Lujza u 8. szám alatti épület Lujza u 10. szám alatti munkatérrel határos alapozási és felmenő szerkezetei jelenleg, tűrhető állapotba sorolhatóak.

9

29.

S

Mivel a jelenlegi, időjárásnak kitett nyitott munkagödörben található ideiglenes földmegtámasztás állagromlása az idő előrehaladtával nem zárható ki, a probléma végleges megoldása érdekében a Lujza u 8. szám alatt elmaradt alapsík süllyesztést, illetve a Lujza u 10. szám alatti építkezést mihamarabb el kell kezdeni.

Az előbb részletezett állapot befejeztéig a folyamatos ellenőrzést továbbra is fenn kell tartani.

5. SAKÉRTŐI NYILATKOZAT:

Alulírott, Szabó András statikust kijelentem, hogy a Budapest, VIII. ker. Lujza u. 10. alatti építkezésnél a szomszédos ingatlanokon a meglévő épületek szabadon maradt tűzfalainak állapotvizsgálatánál és szakértői vélemény készítésénél:

- az épületszerkezetek terheire, méretezésére valamint teherbírásának ellenőrzésére vonatkozó műszaki irányelveket a dokumentáció készítésénél betartottam.

- a kialakítás a területi és az országos előírásoknak valamint az ágazati szabványoknak megfelel, külön szakági egyeztetés, ill. felmentés beszerzése nem vált szükségessé.

- a Magyar Mérnöki Kamara tagjaként a szakértéshez szükséges jogosultsággal rendelkezem.

Budapest, 2020. január 26.

Készítette:



Szabó András
építész, statikus
szakértő
igazságügyi szakértő
É3-01 3661; T 01 6090;
T-Sz 01 6090; Ész-Sz 01 6090;
Nyilv. szám: 8587;

11

31.



39.
Iktatóba érkezett
2021 APR 21.

NYILATKOZAT

Alulírott Edelpacher Zoltán, mint a Haliti Work Group Kft. felelős műszaki vezetője nyilatkozom, hogy a Budapest, VIII., Lujza u. 10 szám alatt építendő társasház építkezésénél a munkaterület lehatárolása a helyszínen kitermelt föld CEM I 42,5 N cementtel történt összekeverésével, majd visszatöltésével készült, a tervezők által meghatározottak alapján.

Budapest, 2021. 04. 14.

Üdvölettel:

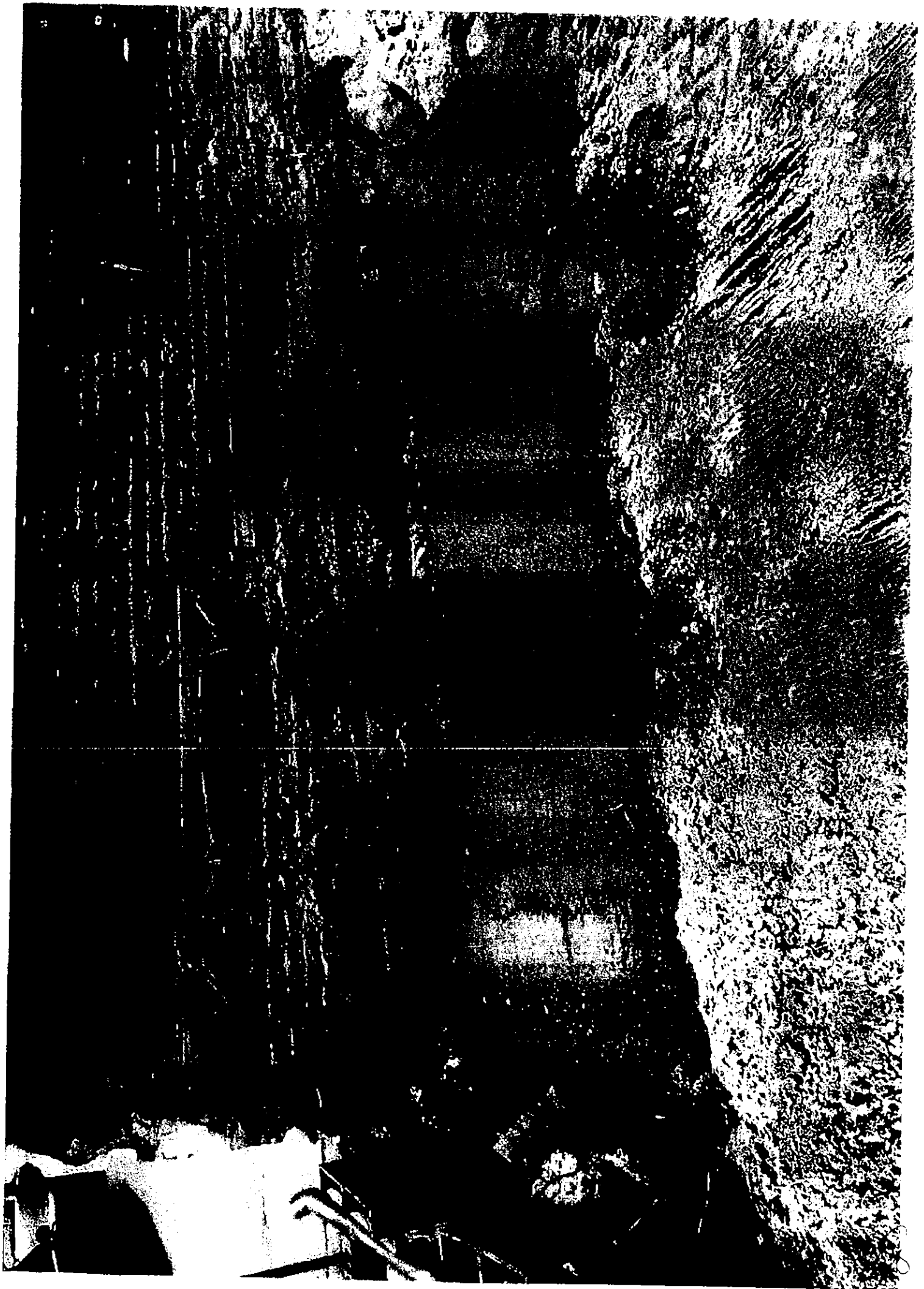


Edelpacher Zoltán
felelős műszaki vezető
MV-É-R 01-08470

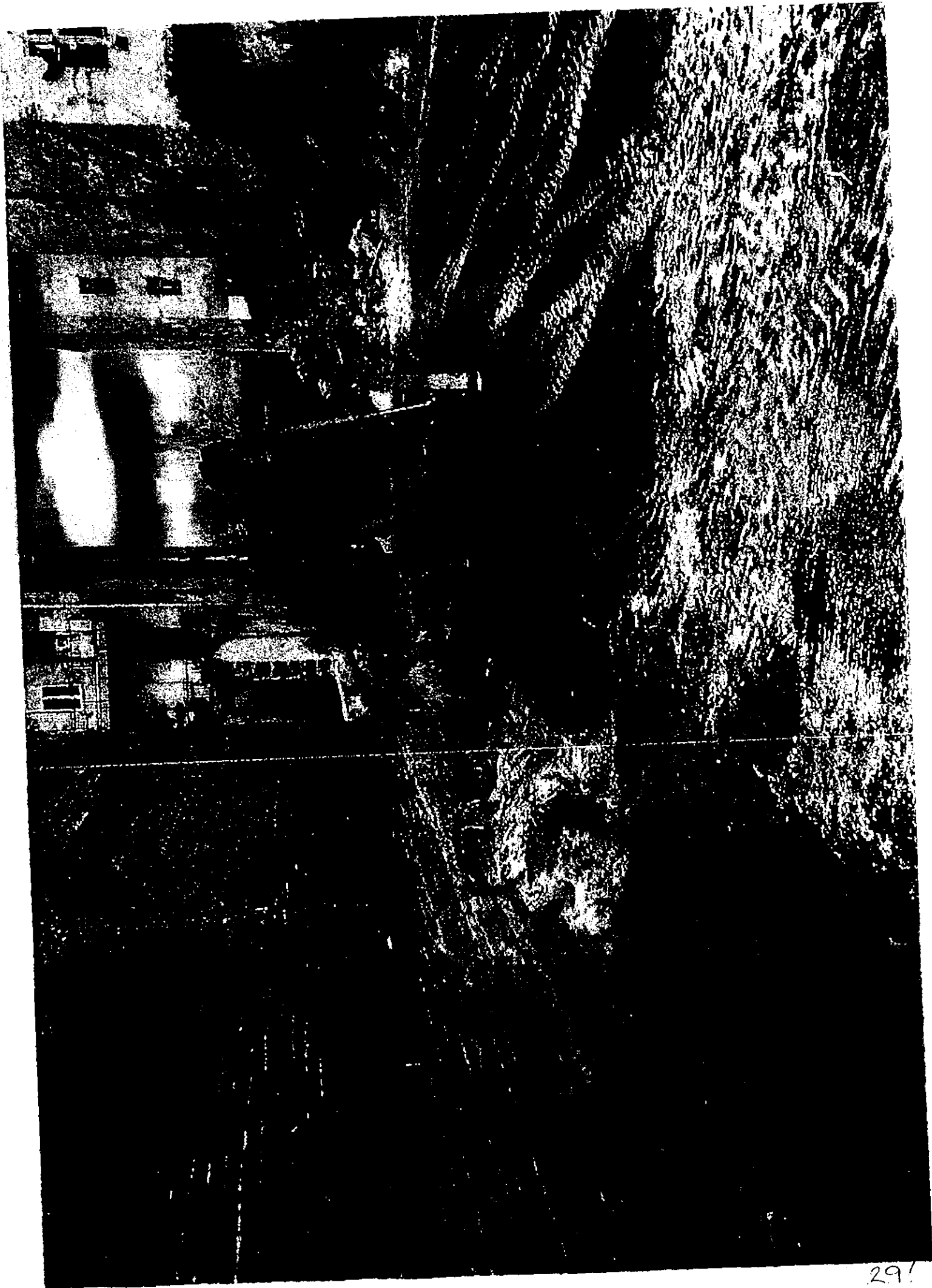
34. 8











60. 5