

3. sz. melléklet

Kovács Krisztián

Felelős Műszaki Vezető
Műszaki Ellenőr, Építészmérnök, Építési Igazságügyi Szakmérnök

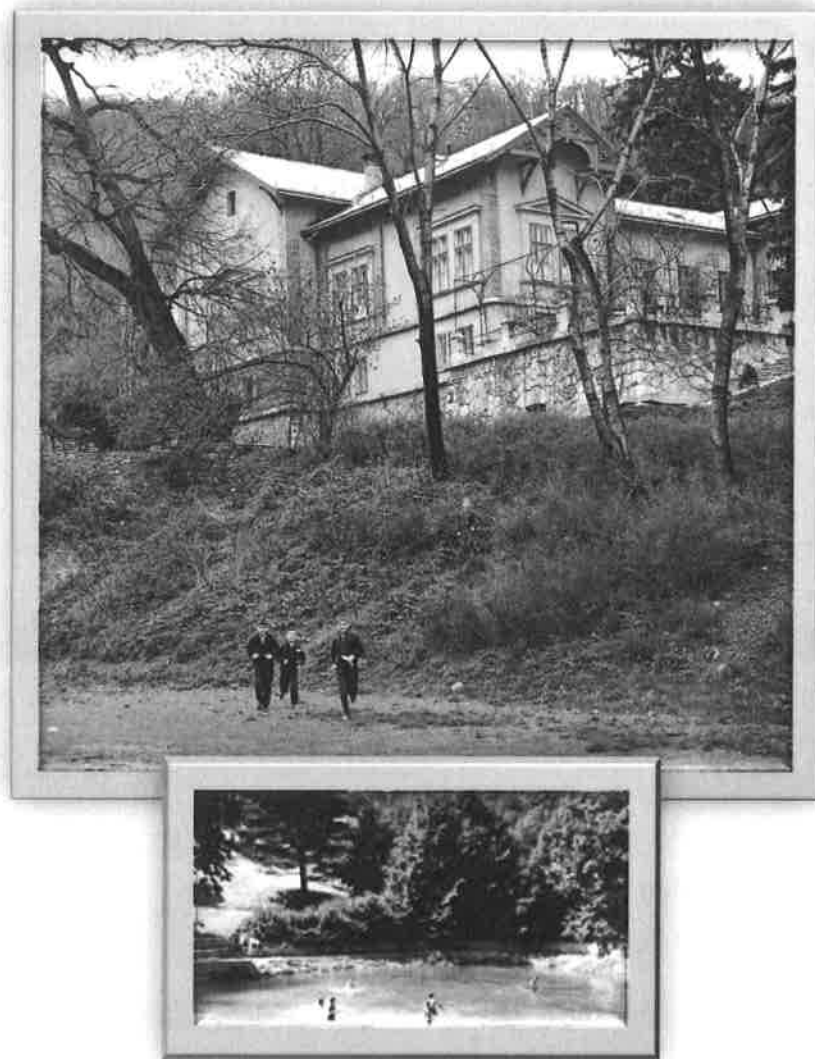
KO-SI Construct 2011 kft.

Tel.: 06-20/9-154-368

E-mail: kovacs76@gmail.com

Bejárási Jegyzőkönyv, **Szakmai Vélemény**

A Budapest, XII. ker. Szilassy út 3. hrsz.:10505/2
„Istenszeme-Fogadó” (Haggenmacher-Villa) épületének
állagmegóvási munkálataira



M megbízom a XII. kerület Hegyvidék Önkormányzat Városfejlesztési Iroda kért fel a Budapest, XII. ker. Szilassy út 3. „Istenszeme-Fogadó” épületének javasolt állagmegóvási munkálatainak feltárására, annak műszaki szemléjére, különös tekintettel azok lehetséges megoldásának elvi, műszaki koncepciójára és becsült anyagi vonzatára.

A helyszíni szemlék ideje: 2025.11.14. 11.00
2025.11.20. 10.00

Minkét bejárásra Ritvay László kísért el, a területet Ő mutatta be. A második alaklommal az épületről, -különös tekintettel a tetőhéjalásra - drón segítségével nagy felbontású videó felvételek készültek, segítséget nyújtandó jelen szakmai vélemény pontos kidolgozásában.

A szakmai vélemény kialakításában a következő nagyon fontos észrevételt azért megjegyzendő:

- az épület későbbi lehetséges rehabilitációjának fontos megelőző és előkészítő tevékenysége az állagmegóvás. Azonban a kettő - bár az utóbbi fontos része annak- de mégsem jelent azonos mértékű elmélyülést az épület szerkezeteinek, a kor, és a tervezett funkció igényeinek megfelelő felújításához szükséges kidolgozásában, átalakításában. Mivel első építész diplomámat rehabilitáció szakon szereztem, így teljes mértékben tisztában vagyok az épület lehetséges felújításához, átalakításához szükséges felmérési, tervezési fázis szükséges mélységével. Tehát összefoglalva, jelen szakmai vélemény nem is próbálja helyettesíteni, kiváltani azt. Jelen szakmai vélemény kizárólag az épület állagmegóvását taglalja legjobb, legköltséghatékonyabb, leg kivitelező barátibb szakmai véleményem és szakmai tapasztalataim alapján.

A helyszíni bejárások és szakmai tapasztalataim alapján jelen állagmegóvásra irányuló javasolt munkálatok -a **Műemlékvédelemmel egyeztetve!!!!**- technológiájának főbb lépései:

- 1. a tetőfedés javítási munkái**
- 2. a tető tartó szerkezet állagmegóvás szempontjából szükséges szerkezeti javításai, megerősítése**
- 3. az épület körüli vízelvezetés teljes körű megoldása**
- 4. az épület keleti sarkán lévő tetőterasz ideiglenes fedése**
- 5. az épület közvetlen környezetében lévő -azt veszélyeztető fák– szükséges ágazása**



1. a tetőfedés javítási munkái:

A jelenlegi tető rétegrendje:

- 1 rtg síkpala fedés 40*40 sarkított
- 1 rtg bitumenes lemez másodlagos vízszigetelés
- 2,5cm hézagos szegezett deszkaburkolat
- tetőszerkezet

Egyik legfontosabb feladat a síkpala azbeszttartalmának vizsgálata. A bontást, javítást megelőzően meg kell győződni a pala esetleges azbeszttartalmáról.

Ráadásul 2 féle, különböző korból származó síkpala található a tetőn, így mindkettőt meg kell vizsgáltatni. (pl. KÖR-KER kft.)

A vizsgálatot akkreditált laboratórium végezheti, az általuk kiadott vizsgálati jegyzőkönyv elkészültének fényében kezdhető a tényleges tevékenység, figyelembe véve a jegyzőkönyv tényeit, és annak szellemében eljárni.

A tetőfedés meglepően jó állapotban van, illetve az alátét bitumenes lemez léte rengeteget segített funkciójának biztosításában.

A tető beázások okai (melyeket a mellékelt felmérési terv tartalmaz):

- **törött pala** (15 helyen, rajzon piros „X” jelöli)

Egyértelmű beázást nem okoznak ugyan, azonban a palafedés és a bitumenes lemez közé engedik a csapadékot, ezáltal az alatta lévő palák tönkremenetelét, szétfagyását felgyorsítva. Cseréje javítása szükséges. A csere technológiáját megkönnyíti ugyan a deszkaborítás és a bitumenes lemez léte, azonban mégis



azt javaslom, hogy a rajzon jelölt (piros négyzet) helyekre építsünk be utólagosan tetőkibúvó, bevilágító elemeket (összesen 5db). A síkpala egyik rossz tulajdonsága ugyanis, hogy nehezen viseli a tetőfelületen való „járkálást”, könnyen törik, így előfordulhat, hogy egy pala cseréje további 4-5 cserét eredményez.

- **törött, hiányzó kúp-pala**

(8 helyen, rajzon zöld „X” jellel)

A javítása az síkpala elemeknél kifejtettel egyezik, cseréje, helyesebben helyenként pótlása szükséges.



- **betört, sérült tetőkibúvók, bevilágítók** (8db, rajzon üres négyzet)

A beázások legjelentősebb részét a betört üvegű, sérült tetőkibúvók, bevilágítók generálják. Cseréjük szükséges és elengedhetetlen.



- meglehetősen instabil, mállott **tetősíkon kívüli falazott kémény testek és beton kémény fedlapok** rajzon barna négyzet jelöli (4db, 2 dupla kürtős, 2 egy kürtős)

A kémények a műemlékvédelem szempontjából már egy sokkal súlyozottabb kérdéskörbe tartoznak ugyan, azonban állékonyságuk, tartósságuk, már nem biztosított jelentősebb beavatkozás nélkül. Falazóanyaguk, fedlapjainak tönkremenetele előrehaladott állapotban van, ráadásul szakmai véleményem szerint nem mindegyik tartozik szervesen az eredeti épülethez, vannak utólagosak is köztük.

Szakmai véleményem alapján célszerű lenne azok tetősíkon belülré történő visszabontása, helyükre ideiglenesen pl. tetőkibúvó beépítésével, esetleg deszkázat és pala pótlással.



Funkciójuk ráadásul jelenleg, és a várható esetleges felújítás után sem lesz. Mint díszítő elemek persze megjelenhetnek később az épületen, de a tetőn kívüli szakasz újra falazása sem jelent nagyobb feladatot, sőt lényegesen egyszerűbb, mint a meglévő rossz állapotút kezelni, impregnálni, javítani.

Elképzelhetőnek tartom a bontott anyag helyszíni deponálását, kéményenként, jelölve.

- **szerelt kémény** rajzon barna kör jelöli (1db kör keresztmetszetű)

A spirálkorcolt lemezkéményt semmiféleképpen nem nevezhetjük korhűnek, ráadásul kivitelezése, tetőáttörése a „szocreál funkcionalizmus” egyszerűségét hordozza. Teljes visszabontása szükséges tartószerkezeteivel, bekötésével, minden csatlakozó szerkezetével.

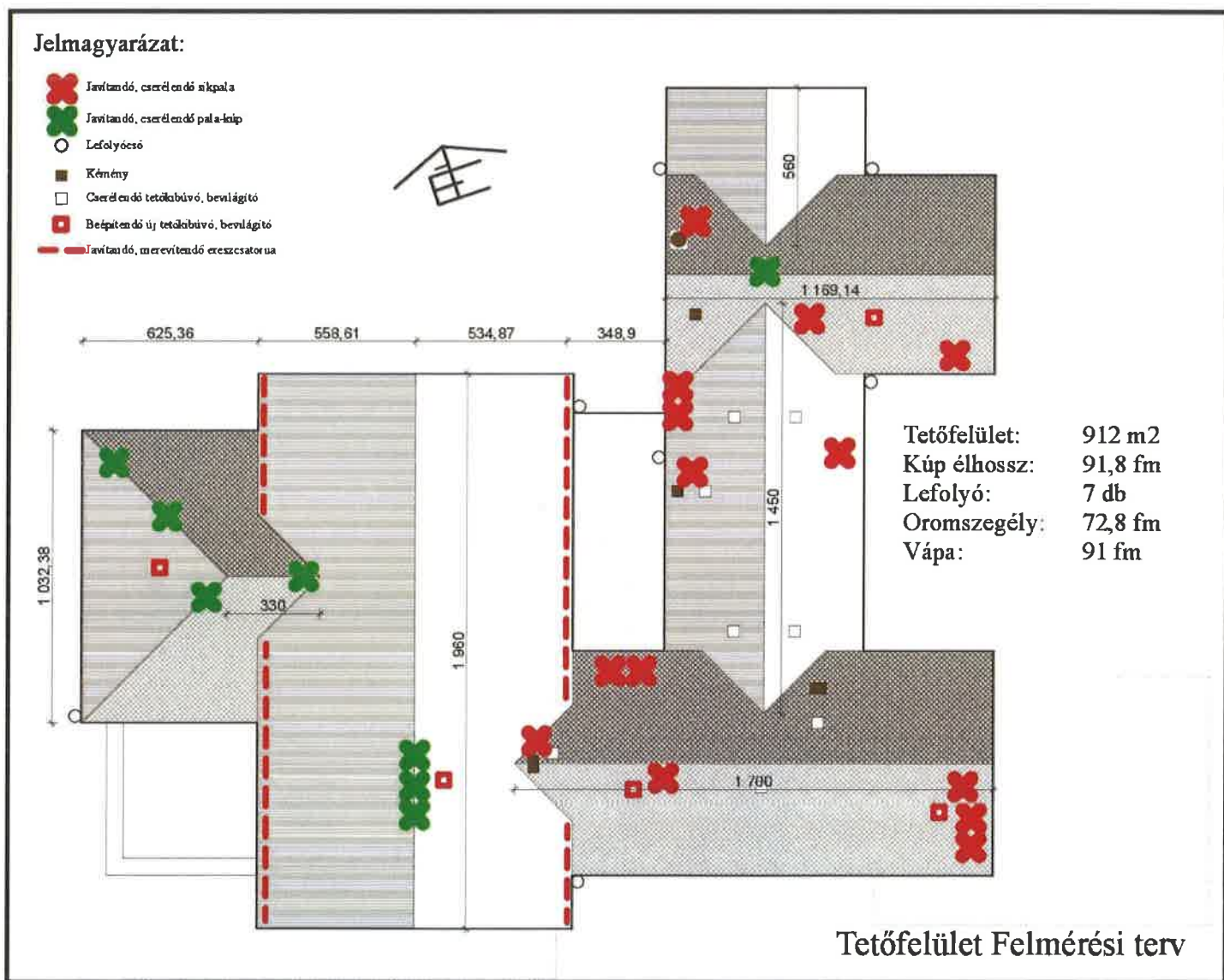
- **Ereszcsatorna helytelen beépítése.** Tervlapon szaggatott pirossal jelölve, 29,6fm hosszban. Az ereszcsatorna helytelen beépítése miatt az gyakorlatilag rásimult az ereszlemezre, ezáltal nem gyűjti a



csapadékvizet, hanem az akadálytalanul folyik az alatt lévő felületekre. Javítása alá rögzített fektetett csatornatartó kampókkal megoldható.

- A vápák, oromszegélyek, falszegélyek ellenőrzése, helyi javítása.

A tetőfelület összes vápája, oromszegélye ellenőrzendő, Bramac javítófestékekkel kezelendők a rajtuk lévő kisebb lyukak, sérülések.



2. a tető tartó szerkezet állagmegóvás szempontjából szükséges szerkezeti javításai, megerősítése

A tetőszerkezet mind alapanyagában, mind állapotában messze meghaladja korunk 10-20 éves tetőszerkezeteit. Állapota meglepően jó, néhány beázási pont körüli (jellemzően bevilágítók, kémények környezete) lokális tönkremenetel figyelhető meg rajta.

A tetőszerkezet teljes felülvizsgálata, javítása faanyagvédelme szükséges az épület felújítását, rehabilitációját megelőzően faanyagvédelmi szakértő bevonásával.

A helyszíni bejáráson 8 helyen volt látható olyan mértékű károsodás, mely állagmegóvási szempontból sürgős beavatkozást igényel. Az említett 8 helyszínből 5 bárdolással, faanyagvédő szerekkel



Bárdolással javítható tönkremenetel

kezelhető, 3 esetben helyszíni anyagpótlás, merevítés, csonkolásos pótlás, átmenő csavarozásos kétoldali utómerevítés szükséges. A javítást megelőzően pontos felmérés, javítás kidolgozása szükséges.



Csonkolással, pótlással javítható tönkremenetel

3. az épület körüli vízelvezetés teljes körű megoldása

Az állagmegóvás szempontjából fontos feladat a csapadékvizek épülettől távolra történő elvezetése, annak folyamatos biztosítása.

- a. Elsődleges a tetőről a csapadék lejuttatása a 7db jelenleg működésképtelen lefolyócsöveken. A 7db lefolyócső cserélendő, ráadásul keresztmetszete növelendő. Néhány lefolyócsőre több mint 200m² tetőfelület vízelvezetése jut, ezek a keresztmetszetek olyan 100-150m² vízszintes vetületig megbízhatóak. Jelen esetben min. 150mm átmérőjű lefolyócsövek szükségesek. A 7db teljes egészében cserélendő.
- b. a lefolyócsövek az épülettől legalább 5m távolságra vízszintesen elvezetendők. (pl 6fm KGPVC 200mm csővel)
- c. az épület D-i oldalán a lépcsősor mellett található egy kibetonozott vízelvezető árok mely a K-i oldalon indul el. Annak teljes takarítása szükséges, ugyanis a hegy irányából lezúduló felszíni vizeket az képes elvezetni, megóvva ezzel az épületegyüttest

4. az épület keleti sarkán lévő tetőterasz ideiglenes fedése

Az épület K-i sarkán található tetőterasz (melynek jelenleg nincs ugyan az épületből kijárata) ideiglenes fedése nem megfelelő, az tönkrement. Az alatta lévő földem ázása és tönkrementele jelentős mértékű.

A tetőterasz mérete nagyjából 6*6m (jelenleg nem megközelíthető)

A jelenlegi összeomlott fedés teljesen visszabontandó, helyette a baluszrádos falakon ülő félnyereg tető beépítése javasolt. Annak pontos méretezése, rögzítése a feltárás és a jelenlegi fedés bontása után lehetséges.



5. az épület közvetlen környezetében lévő -azt veszélyeztető fák– szükséges ágazása

Az épület közvetlen környezetében lévő fák ágazása, (főleg a déli oldalon és a Keleti sarkon jellemző) az állagmegóvás szerves részét kell képezze, ugyanis az épületre rálógó fák egyrészt kitörésük, szél esetén hajlásukkal közvetlen károkat okozhatnak az épületben, másrészt lehulló leveleiket, ágaikat közvetlenül a csapadékvíz elvezető rendszerbe juttatják, ezáltal meggátolva annak rendeltetésszerű működését.

Összefoglalva:

Az épület állagmegóvása nem jelent kirívóan aránytalan költségigényt, és kivitelezői szakmai kihívást, az „viszonylag egyszerűen” megoldható, hosszabb távon biztosítva az épület fennmaradását az utókornak.

Jelen szakmai véleményhez mellékelek egy árazott és egy árazatlan költségvetést, mely tartalmazza a már jól behatárolható (tetőfedés jav, kémények, tetőkibúvók, vízelvezetés) állagvédelmi feladatokat, illetve a még pontosítandóak (Tetőszerkezet javítása, K-i sarok tető) költségbecslését.

Személyi adatok, elérhetőségek:

Cég:	KO-SI Construct 2011 kft
Képviselő:	Kovács Krisztián
Képesítés:	Építészmérnök, Építési Igazságügyi Szakmérnök
Cím:	2040 Budaörs, Rákóczi u 29.
Adószám:	23407446-2-13
Bankszámlaszám:	10403181-50526586-67781008
Műszaki ellenőri min.:	ME-É-I.-01-52749
Felelős műszaki vez.:	MV-ÉP/A-01-52749
NÜJ:	852801963
Tel:	06-20-9154-368
E-mail:	kovacs76@gmail.com

Bp.2025.11.22.



Kovács Krisztián