

Szabó Eszter /É 08 0611/

9142, Rábapatona , Hunyadi u. 19.

mobil: 06-30/9566-788

e-mail: szeszter8208@gmail.com

Épület építészeti műszaki leírása

Épület tulajdonosa : Simsek Kft. 9183, Mosonszentmiklós Malom u. 4.

Épület építészeti műszaki leírását készítette :

E. Szabó Kft. Rábapatona Hunyadi u 19

Felelős építész tervező :

Szabó Eszter 9142, Rábapatona, Hunyadi u. 19. É 08 0611

Elbontásra kerülő épület helye: 9182, Mosonszentmiklós hrsz.: 1370/1

ingatlan övezeti besorolás : Gip

Lebontásra váró épület műszaki jellemzői :

- Elbontásra kerülő épület bruttó alapterülete : 1752 m²
- Bontással érintett ingatlan (hrsz.: 1370/1) alapterülete : 12.471,- m²
- Bontást követően az 1370/1 hrsz-ú ingatlanon megmaradó épületek bruttó területe : 4.471,- m²
- Épületen belüli szintek száma :
 - 1/3 része pince + földszint + egy emeleti szint
 - 2/3 része pince + földszint + négy emeleti szint
- Épület homlokzat magassága :
 - négy emeletes épület rész : 15,16 m
 - egy emeletes épület rész : 7,25 m

Épületgépészeti és épület villamossági munka rész :

1. **Épületgépészet** : Bontás tárgyát képező épület korábbi rendeltetése (cukorgyári tároló épület , zsákos gabonatóroló és tisztító) nem tette szükségessé , hogy az épületben bármilyen épületgépészeti rendszert ki kellett volna építeni . Bontás tárgyát képező épületen belül semmilyen épületgépészeti rendszer nem került kiépítésre. Épületgépészeti rendszer épületen belül nincs kiépítve .
2. **Épületvillamosság** : Épület korábbi rendeltetéseknek megfelelően épületen belül falon kívüli villamos rendszer volt kiépítve ! Ezen villamos rendszer az elmúlt 25-30 év alatt teljesen tönkrement. Használatra alkalmatlan ! Épületnek villamos energia megtáplálása jelenleg nincs.

Lebontásra kerülő épület építészeti rendszere

1. Épület volt rendeltetései, illetve ezen rendeltetés váltás épületet érintő változások :

Bontási engedély kérelem tárgyát képező épület Mosonszentmiklós lakóövezetén kívül a vasút és M1-es autópálya melletti területen van . Ezen épület korábban cukorgyári épületként került megtervezésre illetve megépítésre . Feltételezhető , hogy az idők során ezen épületnek későbbi időszakban egyéb rendeltetése is volt , erre utalnak azon épületszerkezeti átépítések , megerősítések amiket ezen épületen elvégeztek. Négy emeletes épületszárnyba a technológiai részen három szintre beépített rosta rendszer arra enged következtetni , hogy a rendszerváltás előtt ezen épületet gabona tárolásra illetve szemes takarmány tisztítására is használták . Épület rendeltetés szerű használata a rendszerváltást követően megszűnt . Épület jelenlegi állapota az eredetileg tervezett funkcióra nem alkalmas. Ugyanis az évtizedek (század) alatt mind a cukorgyári , mint a gabonatisztítása , tárolása is

oly mértékben megváltozott , hogy ezen épület ezen fejlett technológiai rendszerek gazdaságos betelepítésére alkalmatlan. Ezzel együtt az épület belső faszerkezetű tartószerkezeti rendszere helyenként oly mértékben károsodott , hogy az épület bármilyen célra történő hasznosítása esetén bizonyos részeken javítani illetve újra kell építeni.

2. Épület múltja és jelene :

Bontási engedéllyel érintett épület helyi védettség alatt áll. Az épülettel érintett terület örökségvédelmi területként van nyilvántartva. Ezen területen illetve épületen bármilyen munkát végezni (ideérve a bontási munkákat is) csak a területileg illetékes régészti hivatal felügyelete mellett illetve Mosonszentmiklós Község Önkormányzatának hozzájárulásával lehet . Ezen épület kb. 120 évvel ezelőtt lett megtervezve illetve megépítve! Évek során bizonyos , hogy többször változott a tulajdonosa . Annyi megállapítható , hogy jelentős átépítés illetve felújítását nem történt . Feltételezhetően a négy emeletes épület szárnyon a pincefödém teljesen újra lett építve . Továbbá ezen négy emeletes épület szárnyban a technológiai részén az első , második emelet feletti födém is későbbi időszakban lett az épület rendeltetés váltásának megfelelően újra építve. Épület homlokzati rendszerének szépsége építészeti megjelenése még ma is egyértelműen látható. Épület belső ácsszerkezeti födém tartó rendszere is az eredetileg megépített formában van meg ! Sajnos kb. az utóbbi 30 – évbe ezen épület használaton kívül volt ! Mondhatnánk azt , hogy gazdátlan volt. Gondos gazda szemének hiánya miatt az épület tetőfödémjének szigetelése nagymértékben tönkrement . Folyamatos több éven át tartó beázások eredményeként az épület belsejében az ácsszerkezetek jelentősen károsodtak. Vannak helyek (födém részek) ahol közlekedni nem szabad , mivel fokozottan balesetveszélyesek .

Lebontásra kerülő épület két önálló épület egységből áll !

- Épület nyugati szárnya pince , fszt és egy emeleti szintből áll .
- Épület keleti szárnya pince szint , földszint és 4 emeleti szintből áll.

Lebontásra kerülő épület szerkezeti rendszerének lényegi elemei :

- Épület külső körítő falainak vastagsága szintenként változik. Pince szinten a legvastagabb , míg ahogy a szintek egymásra épülnek mindig vékonyabbak ! Negyedik szinten 85 és 100 cm vastagságúak . Épületen belüli belső főfalak minden szinten egységesen 100 cm vtg.-ak.
- Épület pinceszinti födém szerkezete építés időszakában falazott dongaboltozatként került megépítésre . Az idők során az alacsonyabb épület szárnyon ezen dongaboltozat falazott pillérekkel és pillérekre támaszkodó F jelöregyártott vb gerendákkal lett megerősítve illetve alátámasztva . Az fsz-t és négy emeletes épület rész alatti pince födém teljes felületén az eredetileg épített dongaboltozat feltételezhetően lebontásra került. Dongaboltozat helyett kis hajlásszögű monolit vb födém készült, amit a felső szinteken lévő faoszlopok kiosztásának megfelelően falazott pillérekkel is alátámasztottak.
- Épület általános pince szinten kívüli födém szerkezetei ! Ezek eredetileg a most is meglévő ácsszerkezeti rendszerrel készült fafödém szerkezetek . Magasabb épület részen a technológiai épület részen az első és második emeleti fa födém szerkezet helyett utólagosan acélgerenda + 5 cm vtg-ú fadeszkázatú, valamint monolit vb födém építettek.

Épület építés rendszere :

- Ezen épület építéskor a kornak megfelelő szerkezeti illetve építészeti elemeket gazdagon magában hordozza. Az összes falazott szerkezet az építés időszakának megfelelő gyártás technológia alapján készített kisméretű téglából van felfalazva ! Feltételezhető , hogy ezen falazó elemeket (téglát) az építés környékén lévő téglavető illetve égető helyen került legyártásra . Szerkezeti falakba beépített téglákat mészhabarcba illetve égetett mészporral kevert habarccsal lettek falazva . Falazatuk készítésénél az épület É-i homlokzatát díszítő oszlopokat és osztó párkányok lettek falazati anyagokból építve ! Az épület d.-i homlokzati

falsókban függőleges pillér osztások nincsenek. Vízszintes falazott osztó párkány illetve díszítő vakolatok készültek .

- Épület teljes pince szinti illetve a magas épület technológiai terének földszintje feletti födém egy részén födém eredetileg 30 cm vtg-ú donga boltozattal lett megépítve! Ezen dongaboltozatok a külsőoldalfalaknál 1,8 illetve 2,28 cm vtg míg a belső oldalon 1,00 m vtg belső főfalakra támaszkodva kerültek megépítésre . Magas épület részénél a a pince szinten a dongaboltozatok műszaki , szerkezeti , építészeti állapotát , látványát a boltozatok alá épített vb állboltozat eltakarja . Alacsonyabb épület részén illetve a magasabb épület rész technológiai terében a boltozatok felületén illetve a beépített téglákon károsodás nyomai nem láthatók ! Mind kettő épületnél pinceszinten a boltozatok megerősítésére , alátámasztására véleményem szerint az épület funkció váltásából eredő többlet terhelés miatt került sor . Boltozatok felett a bolt vállak földdel , vagy homokkal vannak kitölve a boltozat magas ponti vonalának magasságáig ! Majd ezen kitöltésre került beagyazásra azon faszervezetű tartó rendszer amire a padlóból épített járófelület ráépítésre került . Magas épület részén a földszint feletti födémről indulva minden szinti födém egy adott oszlop kiosztással került megépítésre . Oszlopok szintenként egymásra támaszkodnak ! Ezen oszlopok a pinceszinten utólagosan épített a boltozatokat alátámasztó falazott pillérekre támaszkodnak . Minden szinten az épület hossz irányában megépített pillérenként 1+1 = 2 db 16/30-as fő tartó fagerendák adják át a terhet és épület hossz irányában megépített a födém terhet a pillérekre. Pillér és fő tartó gerenda kapcsolat pillérfejekre acélkapcsoló elemekkel beépített U és L vaselemekkel van megépítve. Fa fő tartó gerendákra támaszkodnak a fa fiók gerendák . Fiók gerendák a külső falon a falazással egyidőben beépített sárgerendákra támaszkodnak ! Ezen sárgerendák feltételezhetően a falazatba rögzítve van. Alacsonyabb épületben a földszint feletti födém un. telegereadás csapos gerenda födém! Ezen födém szerkezet nagyon rossz állapotba van . Erre utal az is , hogy a ezen födém teljes hosszában közepén utólagosan alá lett támasztva ! Mondhatjuk azt , hogy az épület ezen födémszakasza fokozottan baleset veszélyes !
- Épület felső födém szintjei : Negyedik illetve első emeleti szint feletti födém az épület rövid oldalával párhuzamos az oszlopokra támaszkodó ácsszerkezetű feszített fatartón keresztül támaszkodik az alsó szintről indított pillérekre . Ezen rácsostartóra van ráépítve azon fiók gerenda tartószerkezet, amire a tető szigetelést tartó fa padlózat készült .

Épület általános műszaki állapota :

- Épület külső , belső szerkezeti falain jelentős károsodás szemrevételezéssel nem állapítható meg . Falakon még a pince szinten, ahol külső oldalon földel érintkezve került megépítésre jelentős károsodás nem tapasztalható! Elmondható , hogy az épület szerkezeti falai jól viselték az elmúlt több, mint 100 évet .
- Épület pince szint feletti födémjei idők során részben vb boltozattal illetve boltozatok aláfalazásával meg lett erősítve. Ezen megerősítések arra engednék következtetni , hogy a födém
- Fafödém szerkezetek alacsonyabb épület : földszint feletti födém szerkezete oly mértékben károsodott , hogy az épület ezen födém része használatra alkalmatlan .
- Fafödém szerkezet nagy épületen : 5 szint, míg az kis épület tetőfödémjének ácsszerkezetű tartószerkezet rendszere az elmúlt 10-20 év folyamatos beázásai miatt sok helyen korhadt teherviselésre alkalmatlan ! Leginkább a felső szinteken illetve a tetőfödém károsodott leginkább . Födémeket záró padozat 25 -30 % oly mértékben oly mértékben el van rohadva , hogy bontási munkáknál ezen részeken biztonsági állványzatot kell építeni .

- Épület homlokzata : Épület falazott és vakolt homlokzati díszítések még egyértelműen megállapíthatók . Az épület megépítésének idején az épület homlokzati díszei magát az egész létesítményt értékessé és egyedivé tették.

Építészeti megállapítások illetve javaslat az épület jövőjét illetően :

- Ezen épület az építésének időszakában biztos , hogy építészetiileg a település illetve a környék egyik meghatározó épülete volt . Ezen épület gondos és nagy szakértelemmel került megtervezésre illetve megépítésre. Épületet tulajdonosai biztos , hogy védték , óvták minden káros külső hatástól . Épület szerintem az 1950-es években az államosítás után funkció váltáson esett át . Ezen ok miatt került megerősítésre a pince szintű donga boltozat . Jó lett volna látni , hogy miként nézett ki ezen épület 1950-be , majd rendszerváltáskor 1989-be ! Meglátásom szerint az épület a rendszerváltás kapcsán bekövetkezett tulajdonos váltással gazdátlanra vált! Az elmúlt 25- 30 évben ezen épületnek felelős gondos tulajdonosa nem volt . Ezen épület is a rendszerváltás kárvallottja . Sajnos az elmúlt 25-30 évben az épület oly mértékben károsodott különösen a földem és ácsszerkezetei , hogy jelen állapotában semmilyen célra nem használható .
- Kérdés hogyan tovább mi legyen ezen épület jövőben sorsa . Az épület az építésekor egy adott , meghatározott funkcióra lett megtervezve illetve megépítve , úgy hogy ezen gazdasági épület homlokzat díszítő elemeinek megtervezésére illetve megépítésére is nagy gondot fordított az épület tulajdonosa . Épület jelen állapotában semmilyen rendeltetésre nem hasznosítható . Épület tovább hasznosításához az alábbi felújítási munkákat kellene elvégezni :
 - Az összes belső födém szerkezetet el kellene pontani. mivel a földem állapota illetve szerkezeti rendszere nagyon nagy kötöttségeket jelentene az épület új funkciójának meghatározása tekintetében .
 - Az új funkcióknak megfelelő belső főfal rendszert kellene tervezni illetve megépíteni .
 - Az új funkcióknak megfelelő teherbírású földem szerkezetet kellene építeni ! Ez esetben az épület jellegéből eredően cél szerű lenne a funkcióknak megfelelő terhelésre alkalmas ellátású fagerendás földemet építeni !
 - Tető szigetelés teljes rétegrendjének megtervezése és újra építése.
 - Belső tereket leválasztó válaszfal rendszer megépítése. Az épület homlokzati rendszeréhez igazandó belső nyílászárók tervezése illetve beépítése
 - Homlokzati nyílászárók mindegyikét ki kellene bontani és az új funkcióknak de az épület homlokzati rendszeréhez igazandó nyílászárókat tervezni illetve beépíteni .
 - Homlokzat teljes felújítása (újra építése) a eredeti díszítő elemek megtartásával .
 - Új funkcióknak megfelelően a épület teljes belső villamos hálózati rendszerének megépítése.
 - Új funkcióknak megfelelően az épület teljes épületgépészeti (víz-csatorna , fűtést, szellőzés) rendszer megtervezése illetve megépítése

Építész tervezői összefoglalás illetve a tárgyi épület jövőjét illető megállapítások:

- Előzőekben leírt megállapításokból jön a kérdés , mi legyen az épület új funkciója ? Esetlegesen miként hasznosítható ? Mekkora összeget kellene mindezen munkák elvégzésére fordítani ? Első kérdésre a tulajdonosnak kellene megadni a választ figyelembe véve az építéssel érintett ingatlan építési övezeti besorolás adata lehetőségeket . Esetleges épület felújítás (teljes átépítés) becsült költségénél az épület jelenlegi teljes hasznos szinten kenti alapterületével (6.500,- m²) számolva $6.500 \times 700.000,- \text{ ft} / \text{ m}^2 = \text{ kb nettó } 4,5 -5,5 \text{ milliárd ft}$. Kérdés , hogy van –e erre akarat és megfelelő piacképes és eredmény termelést adó orientált befektető ?
- Sajnálatos, de ki kell mondani és el kell fogadni azon tényszerű megállapítást , hogy az épület korábbi funkciója, illetve jelen műszaki állapota miatt gazdaságosan nem újítható fel ! Az

épület elbontásával lehetőséget lehet adni annak , hogy felszabaduló terület más rendeltetésű épület építésre legyen lehetősége tulajdonosnak .

- Sajnos részemről csupán egy megoldás körvonalazódik az épület jövőjét illetően . Épület múltbeli funkciójának megfelelően nem hasznosítható. Gazdaságos felújítására véleményem szerint nincs tükeerős befektető ! Ezen tények alapján magam részéről a bontási engedély kiadását javaslom illetve támogatom .

Rábapatona 2023.03.06.

.....

Szabó Eszter építész tervező

Szabó Eszter /É 08 0611/

9142, Rábapatona , Hunyadi u. 19.

mobil: 06-30/9566-788

e-mail: szeszter8208@gmail.com

ÉPÍTMÉNYÉRTÉK SZÁMÍTÁS

-245/2006. (XII. 5.) Kormányrendelet 1. számú melléklete alapján:

Egyéb - az 1-4. sorba nem sorolható - helyiséget tartalmazó építmény, építményrész:

Bontandó épület rendelkezések szerinti építmény értéke: $6185,27 \text{ m}^2 \cdot 100.000,-\text{Ft/m}^2 = \underline{\underline{618\ 527\ 000,-\text{Ft}}}$

Rábapatona, 2023. március 10.

.....
/ : S z a b ó Eszter építész mérnök : /
Rábapatona Hunyadi út 19
É /08-0611