



A legrégebbi székelyudvarhelyi tömbházaknak lassan lejár a szavatossági idejük, ennek és a falak kiütésének, átépítésének a veszélyéről kérdeztük **Magyari Istvánt**, az Urban Design tervezőiroda vezetőjét, tervezőmérnökét.

Régen a tervező a régi P100-as formaív alapján figyelembe vette az 50 év alatt maximálisan előforduló szeizmikus mozgást, és ennek alapján tervezett. Gyakorlatilag 50 évig annak az épületnek, ami ennek alapján készült, baja nem lehet – mondta Magyari.

Majd gyorsan hozzátette, hogy más a helyzet a burkolati („finiszázs”) részekkel, elemekkel, amelyekre nagyjából 20 év garanciát szoktak vállalni, de ezeket minden szerződésben pontosítják a tervezők. Napjainkban a 7 év garancia is soknak számít, mert nagyon sok olyan anyagot használnak, amelyeknek mindössze 3-4 év a szavatossága.

Manapság más a helyzet, hiszen a 100 év alatt előforduló szeizmikus terhelést veszik figyelembe, ezért napjainkban az épületek minimum egy évszázadra készülnek.

Ha szorul az ajtó, reped a fal

Mindez nem azt jelenti, hogy az épületet száz év múlva le kell bontani. Az építőnek, beruházónak átadott használatbavételi engedélyben és utasításokban a tervező mindig előírja azt, hogy maximum háromévente az épületet végig kell nézni: repedések jelentek-e meg, az ajtók szorulnak-e.

A tervezőtől azt is megtudtuk, hogy amikor megszorulnak a nyílászárók, akkor nem feltétlenül

az ajtó-ablakokkal van a baj, hanem mindez jelezheti azt is, hogy az épület tengelye elmozdult. Ilyenkor az a megoldás, hogy kikérjük egy statikus tervező véleményét. A falakon megjelent repedések esetén is ez az eljárás: felkutatni a probléma okát.

Arra a kérdésünkre, hogy gyakorlatban ez mennyire működik, azaz igénybe veszik-e a statikus tervezők munkáját, a következő választ kaptuk: főként nagyobb cégeknél az épületek általános körbejárása, vizsgálata megtörténik időnként.

Tömbházaknál kényesebb a kérdés, mert több tulajdonosról beszélhetünk, ezért vélhetően többször történnek változtatások az épületen, az épületben. Sokszor tapasztalták már azt, hogy a harmadik-negyedik emeleteken tartófalakat vettek ki, ezért megrepedtek az épület falai. Van azonban olyan példa is, hogy a lakók szakértői véleményt kértek egy adott lépcsőházra. Ilyenkor a hozzáértő végigjárja a lakásokat, majd elkészül a tanulmány.

A nagy földrengés miatt szilárdabban építkezünk

Az 1977. március negyedikén történt [nagy, romániai földrengés](#) után készült épületek nagyon jól ki vannak találva, úgy érzem, azóta sem épülnek szerkezetileg ennyire jól kitalált épületek – mondja a tervező.

Szerkezeti problémák nem nagyon tudnak velük történni, az viszont egy másik kérdés, hogy a burkolati termékek a nyolcvanas években nagyon gyengék voltak.

Székyudvarhely egyik legrégebbi többemeletes épületével kapcsolatban, a Kőkereszt tér 5. szám alatt készült tömbhásról a tervező elmondta, hogy valószínű, egy mostani komoly szakértői véleményezésen nem állná meg a helyét.

A romániai szabvány szerint, amennyiben a szerkezeti rész még mindig megfelel legalább 80 százalékban a mai követelményeknek, akkor nem szükséges beavatkozás. Az abban az időszakban készült épületek a mai szabványoknak már nem felelnek meg.

A Bethlen-, és a Tábor-lakótelep tömbházairól megtudtuk, hogy nagyon jól meg vannak építve,

nagyon sok bennük a csúsztatott zsálos szerkezet.

A földrengéskor úgy rengtek a tízemeletes tömbházak, hogy a negyediken járni nem lehetett, de az épületeknek semmi bajuk nem lett, most sincs – nyugtatott meg a tervezőmérnök, aki inkább a manapság épült lakásokat kérdőjelezné meg, mert szerinte „nem szakemberek, és nem szakszerű terv szerint építenek és nincs felügyelet sem az építkezéseken.”

Az ifjúsági és szociális lakásokról (ANL) elmondta, hogy szintén bukaresti projektek, ezért jól ki vannak találva. A bukaresti tervezők ugyanis megszokták, hogy sokkal biztonságosabban kell megtervezniük az épületeket a földrengések miatt, mint mondjuk nálunk fele.

Mi is lerövidíthetjük lakásunk élettartamát

Az épületek nem megfelelő használata, a nem szakszerű átépítések, a kivitelezés elfusizása, mind-mind csökkenthetik a lakások szavatossági idejét.

A **kivitelezés elhamarkodottsága** miatt nagyon sok esetben lehullt a vakolat az előre gyártott födémek, ún. plansók esetében, mert az emberek télen bent dolgoztak, így „megfüstölték” a födémeket.

A **penészesedés** miatt is csökkenhet az épület élettartama, ez általában a szellőztetés hiánya miatt léphet fel, de ritkábban bizonyos **repedések** az alap elmozdulása miatt is jelentkezhetnek.

Tömbházak esetében például nem okoz gondot, ha **termopánra** (hőszigetelő üveggel ellátott nyílászáróra) cseréljük a nyílászárókat, sőt a tervezőmérnök ajánlja is ezeket, hiszen az 1980-as években Galócáson a fél országnak legyártott ablakok mára már semmire sem jók.

Az **átépítések**ről megjegyezte: „laikusként nem mernék hozzányúlni a falakhoz, és nem is szabadna. Szakemberhez fordulnék: statikus szakvélemény, építkezési engedély. Nagyon sok esetben akkor hívnak ki minket, amikor már baj van. Ilyenkor méregdrága fémszerkezetekkel próbálunk erősítéseket betenni, ezek pedig különböző jóváhagyásokat igényelnek” –

magyarázta Magyar István.

Problémák és büntetések

Székelyudvarhelyen nagyon sok esetben épületgépészeti dolgokat próbálnak a falakba bevágni, és ezeknek súlyos következményei is lehetnek: például a keresztmetszet-csökkenést, a falakban a vasak, oszlopok elvágását eredményezik. Ilyenkor nagy gondot okoz egy-egy későbbi beavatkozás.

Amennyiben fény derül arra, hogy valaki engedély, szakértői vélemény nélkül járt el lakásában, kemény büntetésekre számíthat. Mivel nemcsak saját életét, de a tömbházban élőkét is veszélyezteti, így ez bűncselekménynek számít, és akár börtönbüntetéssel is sújtható.