



## RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2651 Rétság, Rákóczi út 20. Telefon: 35/550-100

www.retsag.hu Email: hivatal@retsag.hu

Előterjesztést készítette: Baranyai-Bögér Katalin műsz. ea.

Előterjesztő: Vargáné Fodor Rita megbízott jegyző

### RÉTSÁG, RÁKÓCZI ÚT 53. SZÁM ALATTI TÁRSASHÁZ VÍZELVEZETÉSE

#### ELŐTERJESZTÉS

a képviselő-testület 2013. szeptember 27-i ülésére

#### Tárgyalja

- Szociális bizottság  
 Pénzügyi és Városüzemeltetési Bizottság  
 Közbeszerzési Bizottság  
 **Képviselő-testület**

#### Ülés

- Nyílt  
 Zárt

#### Szavazás

- Nyílt szavazás  
 Titkos szavazás  
 Egyszerű többség  
 Minősített többség

#### 1. A tárgyalandó témakör tárgyilagos és tényszerű bemutatása

##### Tisztelt Képviselő-testület!

A Rétság, Rákóczi út 53. szám alatti társasház lakói az épület lépcsőházát évek óta esőzések előntő víz okozta problémák miatt készítették el Szatmári János építésügyi műszaki szakértővel egy tartószerkezeti, és épületszerkezeti műszaki szakértői véleményt.

A szakértői véleményben szerepel, hogy a helytelen magassági szintre épült járda és út okozza a kialakult problémás helyzetet, azok kezelőjének kell a problémát műszakilag megoldani, és annak költségeit viselni.

A vizsgált lépcsőház körüli területen nem található víznyelő. A lépcsőházba a közterületi csapadékvíz befolyhat, sőt a lépcsőház melletti pangó víz épületszerkezeti problémákat okozhat.

A szakértői véleményben foglaltak szerint az út és a járda kezelője a helyi önkormányzat, emiatt az Ötv. És a Vtv. Által előírt vízkárelhárítási kötelezettség szerint már két okból is az önkormányzatnak kell a problémát megoldani.

**A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény 4. § (1) bekezdésében foglaltak alapján települési önkormányzati feladat a helyi vízrendezés és vízkárelhárítás, az árvíz- és belvízelvezetés.**

Szatmári János szakértő javaslatot is tesz a hiba kijavítására vonatkozólag, mely szerint az aszfaltozott, mind a négy lépcsőházat kiszolgáló járdát és az úttestet nem, csak a vizsgált lépcsőházba bekötő betonjárdát kell felbontani. A lépcsőházi bejárati ajtó előtt keresztben egy vízvezető folyókát (pl. ACO) kell beépíteni, majd az ajtóküszöbtől és az aszfaltos járdától a folyóka felé lejtő bekötő járdát újra kell betonozni. Ezzel együtt a járda bal oldalán lévő lefolyástalan zöldterület legmélyebb pontjára egy víznyelőt kell beépíteni.

A víznyelő és a folyóka csapadékvize zárt csővezetékben az épület déli oldaláig, vagy választás, illetve a lejtéviszonyok szerint azon túl is vezethető, ott a gyepes terepfelületre kivezethető, ahol – mint eddig is – elszikkad, vagy a befogadóba távozik.

A munkát a városüzemeltetési csoport el tudja végezni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni szíveskedjen.

**2. Előzmények, különösen a témában hozott korábbi testületi döntések, azok végrehajtása**

**3. Jogszabályi háttér:**

A Szatmári János által készített szakvéleményben részletesen felsorolva.

**4. Határozati javaslat**

**RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
/2013.( IX.27.) KT. HATÁROZATA**

Rétság Város Önkormányzat Képviselő- testülete megtárgyalta a Rétság Rákóczi u. 53. szám alatti társasház utólagos vízvezetés tárgyában készített előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

A képviselő-testület támogatja a Rákóczi u. 53. szám alatti társasház vízvezetésének problémájának megszüntetésére szolgáló munkák elvégzését, elfogadja a műszaki megoldásokat, amelyeket a szakértői vélemény tartalmaz. Tudomásul veszi, hogy a munkákat az önkormányzat Városüzemeltetési Csoportjával el tudja végeztetni, a feladattal a 2013. évi karbantartási tervet kiegészíti.

Határidő: értesítésre: 2013. október 15., munkák elvégzésére: 2013. október 30.

Felelős: Vargáné Fodor Rita megbízott jegyző és Salgai György város gondnok

Rétság, 2013. szeptember 17.

Vargáné Fodor Rita  
megbízott jegyző

**Záradék:**

Az előterjesztés jogszabálysértést nem tartalmaz.

Vargáné Fodor Rita  
megbízott jegyző

Tisztelt Önkormányzat!

A Rétság Rákóczi u 53.sz alatti társasház lakói az alábbi kéréssel fordulunk Önökhöz:

Az épület lépcsőházát évek óta esőzéskor vizelöntés fenyegette, fenyegeti valamint a járda mellett az épület alapja alá is befolyik a csapadékviz.

A problémánk megoldása érdekében szakértőhöz fordultunk. A szakértői véleményt kérelmünkhöz mellékeljük.

Mivel a jelenlegi helyzet épületszerkezeti problémát is okozhat, sürgős megoldás szükséges.

Igaz 2011-es kérelmünkben jeleztük a problémánkat, de ott is a szakértői véleményt kérték. Mivel tulajdonos társunk nem foglalkozott a problémával így mi voltunk kénytelenek szakértői véleményt beszerezni, mely megállapítja hogy az összes csapadékviz ide folyik le, mivel nincs elvezető árok, sőt az utat is már elhordta.

Kérjük T Cím szives segítségét a helyzet mielőbbi megoldása érdekében.

Rétság 2013 augusztus 26

POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett: 2013.09.02.		
1338/2013/101		
		FE

Kalmár György

Kalmár György

Lencsés Zoltán

Lencsés Zoltán

Jobbágy Márton

Jobbágy Márton

Balázs Jánosné

Balázs Jánosné

Kvaka László


PELLEGRINI JÁNOSNÉ

Pellegrini Jánosné

# TARTÓSZERKEZETI, ÉS ÉPÜLETSZERKEZETI MŰSZAKI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

**2651. Rétság, Rákóczi u. 53.  
alatti társasház környékének vízvezetéséről,  
a bejárat előtti járda állapotáról,  
és a víz károsító hatásának megelőzéséről.**

Megrendelő - építtető: **Társasház**  
**2651. Rétság, Rákóczi u. 53.**  
( Balázs Jánosné képviselő )

Készítette:   
Szatmári János  
Okl. építőmérnök  
Építésügyi műszaki szakértő  
2660. Balassagyarmat, Hunyadi u. 4.

Balassagyarmat, 2013. augusztus

## **Tartalomjegyzék:**

1. Előzmények
2. A helyszín ismertetése
3. Műszaki előírások
4. Jogszabályi háttér
5. Összefoglalás

## 1. Előzmények

Az épület közös képviselője azzal keresett meg, hogy a problémájuk megoldására adjak tanácsot. Évek óta minden esőzés alkalmával az épület előtti járda, és részben a parkoló úttest irányából befolyik a csapadékvíz a lépcsőházukba. Az esőzések alatt rendszeresen seprűvel a kezükben próbálják távol tartani a vizet a lépcsőháztól, ennek ellenére a csapadékvíz szinte minden alkalommal – változó vastagságban – elönti a lépcsőházat. A lépcsőházban a tárolt személyes dolgakon kívül az épület szerkezete is, és a gépészeti és elektromos berendezések is károsodhatnak, ezért a további elöntést mindenképpen szeretnék elkerülni.

A felkérés után 2013. június 4.-én helyszíni szemlét tartottam, továbbá tájékoztam a önkormányzatnál, és a hasonló esetek megoldási módjáról is érdeklődtem, melyek hatására az lett a döntés, hogy a megnyugtató megoldást csak az jelenti, ha hatósági eljárás során orvosolják a problémát. A hatósági eljárás ( építésügyi, építés-felügyeleti, vagy birtokvédelmi eljárás – a hatóság illetve a megrendelő döntése szerint ) megalapozását a tényállás tisztázása jelentheti, ezért a Társasház megrendelte a szakvélemény elkészítését, melyben

- meg kell határozni a rendszeres elöntés okát, tisztázni a felelősség kérdését
- javaslatot kell tenni a megszüntetés műszaki megoldására, a költségek viselésére

A helyszínen tapasztaltakat, a műszaki és jogi háttérrel az alábbiakban ismertetem, az összefoglalásban pedig a megoldásra adok javaslatot

## 2. A helyszín ismertetése

A vizsgált épület Rétság város központjától északra, a 2. főút ( Rákóczi u. ) keleti oldalán, a Nyárfa utcától délre található.

Az épület csak a Rákóczi út irányából egy behajtón keresztül közelíthető meg, a behajtó csak az itt épült négy lépcsőházas épületegyüttest szolgálja ki. A négy lépcsőház kb. észak-déli tengely mentén, a Rákóczi úttal közel párhuzamosan, de egymáshoz képest lépcsőzetesen eltolva helyezkedik el, a vizsgált lépcsőház a déli, utolsó egység. Az épület előtt a területen a terep jellemzően északról déli irányba lejt, a GoogleEarth program alapján a terepszint tengerszint feletti magassága a vizsgált helyen 196 m, a Nyárfa utcához legközelebbi lépcsőház előtt pedig 199 m. A GoogleEarth térképe a területről az alábbi:



A területen a zöldterületen kívül csak a négy lépcsőházat kiszolgáló parkolóhelyek, az oda vezető út, és a gyalogos forgalmat biztosító járda található, azok jellemzően a természetes terepszintet követve, déli irányú lejtéssel épültek. A terepszintre lehulló csapadék elfolyásának iránya ezzel megegyezik.

A vizsgált lépcsőháztól nyugatra eső területnek a 2. számú főútig, és a Nyárfa utcáig terjed a vízgyűjtő területe, és ezen a területen nem található víznyelő, a terület nagyobb része is burkolt, ezért a lehulló csapadék nagy része az esésvonal irányában a felszínen folyik el. Az elfolyó víz irányára ugyan merőleges a lépcsőházba bekötő járda, de a bejárati ajtó felé lejtő síkja miatt a vizek egy jelentős része arra folyik le, így a lépcsőházat előntheti.

A fentiek miatt megállapítottam, hogy a lépcsőház időszakos elöntése annak a következménye, hogy a bejárat szintje alacsonyabban van, mint a környező burkolt felületű közterületek.

Az építés sorrendje a látottak, a szerkezetek állapota alapján nagy valószínűséggel az, hogy előbb épült az épület, később a járda és a burkolt út, emiatt azt kell megállapítanom, hogy a járda és az úttest épült helytelen szintre, az elöntést ez okozza.

A szemle során a fentebb lévő három lépcsőház bejáratát is megtekintettem, ott ez a probléma nem áll fenn, vagyis az út és járda építése során azok hossz-szelvényét kellett volna az alsó – vizsgált – lépcsőház bejárati szintjéhez igazítani. A kereszt-szelvényt is lehetett volna másként kialakítani, de az a problémát nem oldotta volna meg, csak a mértékét csökkentette volna.

A problémás területről a helyszíni szemlén készült képek az alábbiak:



Az út, a járda és a problémás lépcsőház



Az út, a közterületi, és a lépcsőházba bevezető járda



Mint előző, a közterületi járda tengelyében





Mint előző, a lépcsőház szemből



A lépcsőház előtti betonjárda



A lépcsőháztól balra lévő zöldterület, lefolyástalan terület

A látottak, és a fenti képen bemutatottak alapján számomra egyértelmű a helyzet, a járda és az út szintje magasabb a bejárat szintjénél, a közterületi – itt már hömpölygő – csapadékvíz befolyhat a lépcsőházba, és ez ellen a lakók jelenleg semmit nem tehetnek.

Tartószerkezeti szakértőként nagyobb problémának látom, hogy az utolsó képen bemutatott lefolyástalan területet is ugyanez a víz elárasztja, az a víz csak elszivárogni tud, és az elszívárgás során az épület alapozása alatti talaj, illetve a fölötte lévő lakás padozata alatti feltöltés roskadását okozhatja.

Jelenleg még nem látható épületszerkezeti károsodás, illetve az érintett lakás padlójának vizsgálata nem tárgya jelen szakvéleménynek, de álláspontom szerint nem szabad megvárni a károsodás bekövetkezését, a terület vízelvezetést a lehető leggyorsabban meg kell oldani.

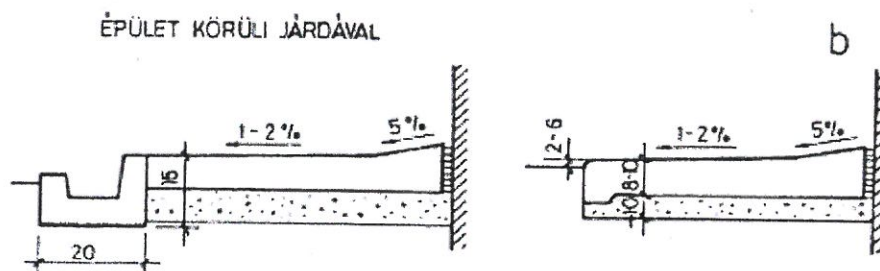
### 3. Műszaki előírások

Az épületekhez vezető közlekedő, és az épületek körüli vízelvezető járdákra konkrét műszaki előírást nem találtam, a kialakítás többnyire szakmai szokásokon alapul.

Az épületeknek a nedvesség károsító hatásaival szembeni védelmét szolgálja, hogy a kialakult szokások szerint az épület körüli, és az oda vezető járda szintjét az épület – csatlakozó – földszinti padlójában lévő vízszigetelés alatt kell elkészíteni.

A vízelvezetést szolgálja, hogy a járda kialakítása során a lejtést úgy kell kialakítani, hogy a homlokzaton lefolyó, és a járdára leeső csapadékvíz a lehető leggyorsabban, és az épülettől a lehető legtávolabbra távozzon. Erre mutat be példát az alábbi ábra:

## VÍZ TÁVOLTARTÁSA AZ ÉPÜLETTŐL



Forrás: Dr. Fátrai György: Magasépítéstan  
Széchenyi István Egyetem távoktatási tagozat jegyzete

A fenti – logikus – kialakításnak az épület előtti járda nem felel meg, sőt azzal ellentétes, ezért az épületbe a víz befolyásának a lehetőségét meg kell szüntetni.

### 4. Jogszabályi háttér

Az azonos értelmezés miatt kivonatosan mellékelem a vonatkozó jogszabályokat:

Az **1997. évi LXXVIII. törvény** az épített környezet alakításáról és védelméről ( a továbbiakban *Étv.* ) csak a közterület fogalmát, és a közterület alakítás elveit fogalmazza meg az alábbiak szerint

2. § E törvény alkalmazásában:

13. *Közterület: közhasználatra szolgáló minden olyan állami vagy önkormányzati tulajdonban álló földterület, amelyet az ingatlan-nyilvántartás ekként tart nyilván.*

#### *Közterület-alakítás*

30/E. § (1) *A közterület egységes kialakítása érdekében a települési önkormányzat – szabadtér-építészeti, kertépítészeti, gyalogos és gépjármű közlekedést, közmű- és felszíni vízelvezetést, hírközlést is magába foglaló – közterület-alakítási tervet készíthet.*

(2) *A közterület-alakítási tervet az önkormányzat képviselő-testülete hagyja jóvá.*

A **2011. évi CLXXXIX. törvény** Magyarország helyi önkormányzatairól ( a továbbiakban *Ötv.* ) meghatározza, hogy a vízkárelhárítás az önkormányzat feladata, az alábbiak szerint:

#### **Önkormányzati feladat- és hatáskörök**

13. § (1)<sup>2</sup> *A helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok különösen:*

11. *helyi környezet- és természetvédelem, vízgazdálkodás, vízkárelhárítás;*

Az **1995. évi LVII. törvény** a vízgazdálkodásról ( a továbbiakban *Vtv.* ) még egyértelműbben fogalmaz az önkormányzat feladatait illetően:

7. § (4) f) *a település belterületén a patakok, csatornák áradása, továbbá a csapadék- és egyéb vizek kártételének megelőzése, a kül- és belterületen a patakszabályozás, árvízvédelmi létesítmények építése, fenntartása, fejlesztése, az árvízmentesítés, az árvízvédekezés szervezése, irányítása, végrehajtása, a védelmi szakfelszerelés karbantartása és fejlesztése.*

### A vizek kártételei elleni védelem és védekezés

**16. § (1)** A vizek kártételei elleni védelem érdekében szükséges feladatok ellátása — a védőművek építése, fejlesztése, fenntartása, üzemeltetése, valamint a védekezés — az állam, a helyi önkormányzatok, illetve a károk megelőzésében vagy elhárításában érdekelt kötelezettsége.

(5)<sup>95</sup> A helyi önkormányzatok feladata:

b) a település belterületén a patakok, csatornák áradásai, továbbá a csapadék- és egyéb vizek által okozott kártételek megelőzése — kül- és belterületi védőművek építésével — a védőművek fenntartása, fejlesztése és azokon a védekezés ellátása;

c) a vizek kártételei elleni védelemmel összefüggő — külön jogszabályban meghatározott — feladatok ellátása.

(6)<sup>96</sup> A vizek kártételei elleni védelem érdekében szükséges állami vagy helyi önkormányzati feladatkörbe nem tartozó tevékenységek ellátása az érdekelt tulajdonosok, illetve az ingatlan egyéb jogcímen használók feladata.

A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet ( a továbbiakban OTÉK ) előírásai a csapadékvíz elvezetés vonatkozásában az alábbiak:

#### Szennyvíz- és csapadékvíz-elvezetés

47. § (5) Szennyvíz csak zártszelvényű csatornában vezethető. Csapadékvíz, talajvíz és kiemelt bányavíz – a vonatkozó hatósági előírások megtartásával – nyílt árokban is vezethető.

(6) A használaton kívül helyezett kútba hulladékot betölteni, szenny- és csapadékvizet bevezetni tilos.

(7) A bekötő csatornavezeték a vonatkozó szakmai ekőírások szerint kell megvalósítani.

(8) A telek, terület csapadékvíz-elvezetési rendszerét úgy kell kialakítani, hogy a víz a terepen és az építményekben, továbbá a szomszédos telkeken és építményekben, valamint a közterületen kárt (átázást, kimosást, korróziót stb.) ne okozzon, és a rendeltetésszerű használatot ne akadályozza.

(9) A csapadékvíz a telken belül elszívárogatható, ha ez a telek és a szomszédos telkek, továbbá az építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti.

(10) A telekről csapadékvizet a közterületi nyílt vízelvezető árokba csak zártszelvényű vezetékben és az utcai járdaszint alatt szabad kivezetni. Amennyiben a vízelvezető árok a közút tartozéka, úgy abba a környezetéből – a telkekről – csapadékvíz bevezetése csak az út kezelőjének hozzájárulásával történhet.

A fenti előírások, és álláspontom szerint a közterületi csapadékvíz elméletileg épületben kárt nem okozhatna, mert a közterület vízelvezetési rendszerét úgy kellene kialakítani, hogy ez ne történhessen meg.

A vizsgált esetben nem így történt, a csapadékvíz befolyik a lépcsőházba, és a lefolyástalan területről a talajba beszivárgó víz épületszerkezeti károkat is okozhat. Ezt az állapotot meg kell szüntetni.

Mivel közterületi csapadékvízről van szó, az OTÉK-nak a telken keletkezett csapadékvíznek a telken belüli elszívárogtatása, illetve a járdaszint alatt a közterületre történő kivezetése jelen esetben nem értelmezhető.

## 5. Összefoglalás

A helyszíni szemlém során megállapítottam, hogy a lakók által jelzett probléma fennáll. A lépcsőházba a közterületei csapadékvíz befolyhat, sőt a lépcsőház melletti pangó víz épületszerkezeti problémákat is okozhat.

Mivel a kialakult helyzetet álláspontom szerint a helytelen magassági szintre épült járda és út okozza, azok kezelőjének kell a problémát műszakilag megoldani, és annak költségeit viselni. Az út és járda kezelője a helyi Önkormányzat, emiatt az Ötv. és a Vtv. által előírt vízkár-elhárítási kötelezettség szerint már két okból is az Önkormányzatnak kell a problémát megoldani.

Az ésszerűségi és gazdaságossági szempontok miatt azonban most nem célszerű az út és járda elbontása, majd megfelelő vonalvezetéssel alacsonyabb szinten történő újjáépítése, ezért olyan megoldást javaslok, mely viszonylag olcsó, és a problémát is megoldja.

Véleményem szerint az aszfaltozott, mind a négy lépcsőházat kiszolgáló járdát és az úttestet nem, csak a vizsgált lépcsőházba bekötő betonjárdát kell felbontani. A lépcsőházi bejárati ajtó előtt keresztben egy vízelvezető folyókát ( pld. ACO ) kell beépíteni, majd az ajtóküszöbtől és az aszfaltos járdától a folyóka felé lejtő bekötő járdát újra kell betonozni.

Ezzel együtt a járda bal oldalán lévő lefolyástalan zöldterület legmélyebb pontjára egy víznyelőt kell beépíteni.

A víznyelő és a folyóka csapadékvize zárt csővezetékben az épült déli oldaláig, vagy választás, illetve a lejtéviszonyok szerint azon túl is vezethető, ott a gyepes terepfelzínre kivezethető, ahol – mint eddig is – elszikkad, vagy a befogadóba távozik.

A szemle során jelezték a lakók, hogy korábban az épület keleti oldalán is volt vízelvezetési probléma, azonban azt a lakók egy burkolt övárók építésével megoldották, ezért azzal nem foglalkoztam.

Jelen szakvélemény összesen 10 számozott oldalt tartalmaz.

Balassagyarmat, 2013. augusztus



Szatmári János  
okl. építőmérnök  
Építésügyi műszaki szakértő

Tartószerkezeti szakértői jogosultság:  
Épületszerkezeti szakértői jogosultság:

T-Sz-12-0139  
ÉSZ-Sz-12-0139