

ELŐTERJESZTÉS

**Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2011. április 28-i ülésére**

Tárgy: A Víztorony további fenntartásának kérdése

Előterjesztő: Szabó Loránd polgármester

Készítette: Városfejlesztési Iroda

Tárgyalta: Városgazdálkodási Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott: Szücs István ügyvezető igazgató,
Dombóvár és Környéke Víz- és Csatornamű Kft.

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:
Kovács Gyula, Városgazdálkodási Iroda vezetője

Törvényességi szempontból ellenőrizte:
dr. Gábor Ferenc jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Az elmúlt években a dombóvári Víztorony ügyével már több alkalommal is foglalkozott a Képviselő-testület, a legutóbbi előterjesztés tárgyalása során meghozott döntés alapján [483/2010. (XII.30) számú határozat] a Víztorony további sorsára vonatkozó tárgyalások lefolytatását tartotta szükségesnek a tulajdonos Dombóvár és Környéke Víz- és Csatornamű Kft-vel.

A Víztorony épülete kapcsán a tulajdonos Kft. részére az Orbán & Orbán Szakértői Bt. 2010. február 22-én kelt „Dombóvár víztorony rekonstrukciója” tárgyú levelet írta, amely levél a mellékletben olvasható. Dr. Orbán József ügyvezető, építésügyi szakértő a Víztorony tartószerkezetével kapcsolatos főépítész kérdésekre is válaszolt, a 2011. február 22-i keltezésű levél szintén a mellékletben olvasható.

Az első bekezdésben foglaltak alapján Dombóvár város főépítésze felvette a kapcsolatot a tulajdonos Kft-vel, és a Dombóvár és Környéke Víz- és Csatornamű Kft. ügyvezetője, valamint külső szakmai források segítségével a lehetséges megoldásokat a következőképpen vázolta fel:

1. HELYREÁLLÍTÁS

- a. Teljes helyreállítás:
 - o Becsült költség kb. nettó 30-36 millió Ft + Áfa (2 tájékoztató ajánlat alapján),
 - o 50 évre szóló megoldás.
- b. Ideiglenes, a legrosszabb szerkezeti részeket (alsó gyűrű vonala) érintő helyreállítás, amely leginkább a korrodálódott vasalat felületkezelésére korlátozódik.
 - o Ideiglenes, átmeneti megoldás, (8-10 évre)
 - o nettó 0,5-1 millió Ft + Áfa,
 - o további lehetséges járulékos költségek (további elkerítési igény, biztonsági intézkedések).

2. BONTÁS

- a. Bontás robbantással:
 - o Extrém és a környékünkön nem megszokott, nem hétköznapi bontási mód, amely a vélt és valós veszélyeket rejti magában,
 - o nettó 8-9 millió Ft + Áfa becsült robbantási és „döntési” költség, amely költségekben nincs benne az esetleges közműkiváltási és egyéb, előre nem látható területbiztosítási költség,
 - o a fenti költségen felül a ledöntött torony további utántörési, bontási, darabolási munkái ~ 9,5 + 10 millió Ft + Áfa,
 - o ebben az esetben kalkulálni kell a környék (közmű, burkolatok, növényzet, környező építmények) valamilyen szintű károsodásával,
 - o nagy a bizonytalanság a dőlés irányában, mivel az építmény vasbeton szerkezetében található vasalat esetleges nem teljes „átvágása” esetén a tervezett dőlési irány megváltozhat, így a tervezettől az építmény más irányba is dőlhet.
- b. Kézi bontás

- A kézi bontásra pillanatnyilag nincs vállalkozó, ennél fogva információval sem rendelkezünk annak bekerülési költségéről.

További megoldási lehetőség merülhet fel a hasznosításra, ha a tulajdonos Kft. egy nyilvános tervpályázatot ír ki az építmény hasznosítására, amely pályázat során adódhat egy olyan hasznosítási ötlet, amiért érdemes az ingatlant – természetesen megfelelő feltételek kiírása mellett – harmadik fél számára értékesíteni, továbbadni, hasznosításra átadni... stb.

A Dombóvár és Környéke Víz- és Csatornamű Kft. – mint az ingatlan tulajdonosának – ügyvezető igazgatója a következő véleményt fogalmazta meg az építmény további sorsára vonatkozólag:

„A víztorony a vízellátásban 1970. óta semmiféle szerepet nem tölt be, és a fejlesztési tervek szerint sem lesz rá szükség.

Az építmény sorsára vonatkozóan véleményem szerint csak önkormányzati megítélés alapján lehet dönteni, nem elfelejtve, hogy városképi jelentőségű műtárgyról van szó és a végleges döntés meghozatalához a lakosság véleményét is ki kell kérni.

A hasznosításra vonatkozóan egyet értek azzal, hogy nyilvános pályázat kerüljön kiírásra, és annak eredményétől is függően lehetne a jövőre vonatkozó elképzeléseket megfogalmazni.

A beérkezett árajánlatok alapján megállapítható, hogy akár 2 részletben is lehet foglalkozni a szerkezet felújításával.

Az elkerítésre vonatkozó eddigi önkormányzati elképzeléseket alapvetően hibás koncepciónak tartom, mivel a torony megközelítését lehetetlenné teszi a kerítés, de nem oldja meg azokat a csúf felületi hibákat, melyek messziről látszanak.”

Dombóvár város főépítészének véleménye az építmény további sorsát illetően a következő:

„Ismerve a város jelenlegi pénzügyi problémáit az ideiglenes helyreállítást javasolnám elfogadásra. Az ezt követő nyolc évben reméljük, hogy lehetőség lesz arra, hogy valamely szervezet a víztorony hasznosítására országos, nyilvános tervpályázatot írjon ki, ami egyébként több milliós kiadás. A jelenlegi elkerítés maradhatna, körbe kerítve gyorsan növvő cserjével.”

Fentiek alapján javaslom, hogy a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

Határozati javaslat

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a Dombóvár és Környéke Víz- és Csatornamű Kft-t, a Hunyadi téri Víztorony (Dombóvár belterület 782/4/A hrsz.) tulajdonosát, hogy az építmény rekonstrukció nélküli várható élettartamának megnövelése érdekében az ingatlantulajdonosra vonatkozó jókarbantartási kötelezettség teljesítésének keretén belül ideiglenes helyreállításként tegyen eleget a felkért szakértő (Orbán & Orbán Szakértői Bt.) által javasoltaknak.

A képviselő-testület felkéri a polgármestert, vagy a megbízott képviselőt döntésének a Kft. taggyűlése előtti képviseletére.

Határidő: 2011. október 31. - az ideiglenes helyreállítási munkák elvégzésére
Felelős: Polgármester, megbízott települési képviselő
Végrehajtásért felelős: Dombóvár és Környéke Víz- és Csatornamű Kft.

Dombóvár, 2011. április 18.

Szabó Loránd
polgármester

Melléklet:

- *Dombóvári víztorony rekonstrukciója tárgyú, 2011, február 22-én kelt levél*
- *Dombóvár város Főépítészenek írt levél*

Melléklet

Dombóvári víztorony rekonstrukciója tárgyú, 2011, február 22-én kelt levél

Orbán & Orbán Szakértői Bt.

7635 Pécs, Fekete u. 20.

Mobil: (30) 9473-406

E-mail: orbani@pmmk.pcc.hu

Web: www.orisoft.pmmf.hu

Dombóvár és Környéke Víz- és Csatornamű Kft.

7201 **Dombóvár**

Berzsenyi u. 1.

Tárgy: Dombóvári víztorony rekonstrukciója

Tisztelt Szücs István Úr!

Email levélben történt megkeresésére, a korábban leszállított szakértői véleményünket kiegészítjük, a víztorony rekonstrukció nélküli várható élettartamára vonatkozóan.

A helyszíni diagnosztikai vizsgálataink eredményei alapján, a torony építmény állapotával kapcsolatosan az alábbi megállapításokat tesszük:

1. A víztorony alépítményének betonanyaga tömör és szilárd. A felületen látható betonacél károsodásokból ítélve még több éven keresztül (várhatóan 10-15 év) nem fogja veszélyeztetni az építmény állagát, ha továbbra is megoldott lesz a felszíni vízelvezetés és a helyiségek szellőztetése.

2. A lépcsőházat határoló hengeres falszerkezet vasbeton anyaga, már szemmel is jól láthatóan, igen komoly károsodásokat szenvedett az elmúlt 50 év alatt. A kilátszó és rozsdás betonacélok, valamint a hámló betonfelületek egyértelműen jelzik a felújítás szükségességét. Tekintettel arra, hogy ez közvetlenül nem teherhordó szerkezet, ezért a felületi károsodások elsősorban csak balesetveszélyt idéznek elő. A szerkezet további romlása nehezíteni fogja a majdani felújítási munkálatokat, de tartószerkezeti szempontból a kritikus állapotot felújítás nélkül, várhatóan több év (kb. 8-10 év) múlva éri csak el.

3. Vizsgálataink szerint a pilléreket összekötő íves gerenda vasbeton anyaga van a legkritikusabb állapotban, mivel itt mértük viszonylag a legkisebb betonszilárdsági értéket, és ennek a tartószerkezeti elemnek a vasalása szenvedte a legnagyobb korróziós károsodást. Ezért az építmény állékonyasága szempontjából kockázatos, ha ennek tartószerkezeti elemnek a korróziós károsodását nem állítjuk meg.

Ismerve a gerenda károsodásának a mértékét és a korróziós folyamatok intenzitását, ennél a szerkezetnél beavatkozás nélkül nem sok türelmi időnk van (kb. 5-8 év). Itt mindenképpen szükségesnek tartunk egy sürgős (1 éven belüli) korrózióvédelmi beavatkozást (acélvédelem és felületkezelés) mert 5 év múlva már a szerkezeti elem költséges cseréje válik szükségessé a rehabilitáció során.

4. Az építmény fő teherhordó elemei a 6 db szabadon álló vasbeton pillér, amelyek az eredeti tervek szerint, a folyadéktartály teljes súlyát viselték. Vizsgálataink szerint a tartópillérek vasbeton szerkezetének állapota jelenleg még kielégítőnek mondható. A működő zsaluzó kéregelem hosszú éveken keresztül megfelelő védelmet nyújtott a tartószerkezet

betonanyagának. A betonacél korróziójával járó károsodási folyamatok azokon a helyeken voltak megfigyelhetők, ahol a kéregelemek sérüléséből adódóan nedvesség tudott behatolni a tartószerkezetbe. A kéregelemek tönkremenetele folyamatosan gyorsul, így a betonszerkezet védelme egyre több helyen válik majd nem megfelelővé, ezért a kéregelemek kijavítása és felületkezelése mindenképpen szükségessé válik, de e beavatkozás nélkül is megtartja az építmény az állékonyságát (kb.10-12 évig).

5. Vizsgálataink szerint a kétkamrás víztartály állapota megfelelő, a nem régen felújított cserép tetőfedéssel együtt, az építmény állékonyságát még évekig nem fogja veszélyeztetni.

A szakvéleményben tett megállapításainkat továbbra is fenntartva, összefoglalóan kijelenthetjük, hogy a víztorony vasbeton tartószerkezetének jelenlegi állapota erősen leromlott, viszont a károsodás mértéke nem akkora, hogy az a szerkezet jelenlegi funkciójának megfelelő teherviselő képességét és stabilitását 5 évig veszélyeztetné. Ez annak is köszönhető, hogy az építmény legnagyobb igénybevételét korábban a víztartály súlyából származó hatások jelentették, amely jelenleg nem jelentkezik.

A víztorony rekonstrukció nélküli várható élettartama 8-10 évre növelhető, ha a közeljövőben (1 éven belül) a pilléreket összekötő íves gerendákat, mint a korróziós károsodás szempontjából legkritikusabb tartószerkezeti elemeket, minimális korrózióvédelemmel ellátják. Ez a művelet akár beállványozás nélkül, létráról is elvégezhető, és várható kiadási összege kb. 400.000,- Ft + ÁFA, a kivitelező ajánlata szerint.

A víztorony rekonstrukciós munkálataira az alábbi két kivitelező cégtől kértünk tételes kivitelezési árajánlatot: VERTIKOR-ALPIN Kft. és COLOR-KOR Kft.
Az árajánlatokat megelőző helyszíni bejárás időpontját, a közeljövőben még egyeztetnünk kell.

Pécs, 2011. február 22.

Dr. Orbán József
ügyvezető
építésügyi szakértő

Dombóvári Polgármesteri Hivatal

Gáts András főépítész

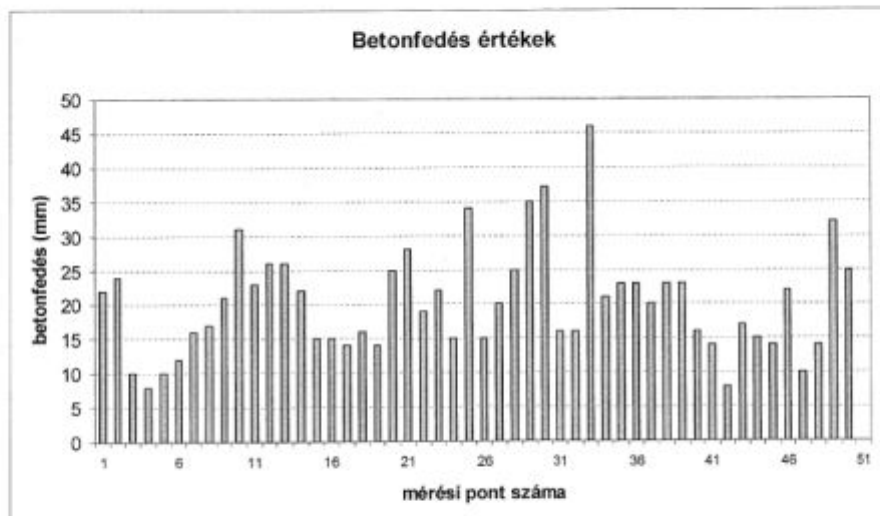
A dombóvári víztorony tartószerkezetével kapcsolatosan feltett kérdései:

1. Eredendően megvolt-e a szükséges minimális betontakarás az építmény különböző vasbeton szerkezeteiben?
2. A költségvetés szerinti helyreállítás, biztosítani fogja-e ezt, vagy vele egyenértékű megoldást ad-e?

A víztorony tartószerkezetén végzett feltáró vizsgálatok eredményei alapján, a feltett kérdéseire az alábbiakat közölhetjük:

A víztorony építésének időszakában (1950-as évek végén) a betonacélok minimális betontakarását a gyakorlatban 15 mm-ben alkalmazták, mely értéknek a vizsgált építmény vasbeton szerkezete kb. 80%-ban megfelel, de a pillérek összekötő íves gerendáknál, valamint a hengeres lépcsőházi falszerkezetnél, valószínűleg már eredendően sem felelt meg. Az **MSZ 15022** szabvány alapján tervezett beton- és vasbeton szerkezetek esetében az előírt minimális betonacél takarást 20 mm-ben adták meg, mely értéket a vizsgált a vb. szerkezet anyaga, eredendően is csak mintegy 50%-ban teljesíti.

A lépcsőházat határoló hengeres falszerkezetére, valamint a pillérek összekötő íves vb. gerenda felületére jellemző, hogy nagyobb kiterjedésű foltokban a betonfedés teljes mértékben levált, így a betonacélok közvetlenül ki vannak téve a környezeti hatásoknak. Mindez a betonacélok szempontjából komoly tartóssági problémát jelent.



A betonfedés értékek az egyes mérési pontokban

A legújabb követelmények szerint (MSZ 4798-1:2004) a vizsgált vasbeton építmény betonanyaga karbonátosodás szempontjából az XC4 kitéti osztályba tartozik, és ennek megfelelően a legkisebb betonfedés 25 mm + a kötelező ráhagyás 15 mm, ezek szerint ma ezt

a víztornyot már 40 mm betonacél takarással kellene megépíteni, illetve a rekonstrukció során ezt a mértékű acélfedést, vagy ezzel egyenértékű korrózióvédelmet kell biztosítani.

A szakértői véleményünkben tételesen ismertetett rehabilitációs technológiai javaslatok szerint, a korróziós károsodást szenvedett betonfelületeket a kivitelező 3-4 cm lötbeton réteg felvitelével, valamint időjárásálló felületvédelmi bevonattal látja majd el. A károsodott betonfelületek lehántolása, a betonacélok korrózióvédelme, hiányzó betonrészek pótlása, lött betonréteg felhordása, valamint betonfelületek felületi bevonata együttesen hosszútávra (kb. 50 év) biztosítani fogják a víztorony vasbeton szerkezetének korrózióvédelmét és állékonyosságát.

Pécs, 2011. február 22.

Dr. Orbán József
ügyvezető
építésügyi szakértő