

**ÉPÍTÉSZETI ÉS TARTÓSZERKEZETI
SZAKVÉLEMÉNY
MEGLÉVŐ KÖZÖSSÉGI ÉPÜLET ÁLLAPOTÁRÓL ÉS
TERVEZETT HASZNOSÍTHATÓSÁGÁRÓL**

Bp. XVII. Péceli út 228.

Hrsz.: 134456



ARTRAD
Mérnöki Szolgáltató Kft
H-1039 Budapest, Czetz János utca 54.
T.:(1)453-2482, Fax:(1)439-0480

2013. 04.

**ÉPÍTÉSZETI ÉS TARTÓSZERKEZETI
SZAKVÉLEMÉNY
MEGLÉVŐ KÖZÖSSÉGI ÉPÜLET ÁLLAPOTÁRÓL ÉS
TERVEZETT HASZNOSÍTHATÓSÁGÁRÓL**

Bp. XVII. Péceli út 228.

Hrsz.: 134456

Megrendelő:

Rákosszaba Főplébánia
1171 Budapest, Péceli út 231.

Készítette:


Csépe Péter
építésztervező
BÉK 01-2857 E2
tartószerkezeti tervező
MMK 13-6480 TT


Facskó Gergely
tartószerkezeti szakértő
MMK SzÉS 01-6050

Tartalmaz:

9 oldal leírást
1 oldal Földhivatali térképmásolatot
4 oldal rajzi mellékletet
4 oldal helyszíni fényképet



ARTRAD
Mérnöki Szolgáltató Kft
H-1039 Budapest, Csetz János utca 54.
T.: (1)453-2482, Fax: (1)439-0480

2013. 04.

ÉPÍTÉSZETI ÉS TARTÓSZERKEZETI SZAKVÉLEMÉNY

MEGLÉVŐ KÖZÖSSÉGI ÉPÜLET ÁLLAPOTÁRÓL ÉS TERVEZETT HASZNOSÍTHATÓSÁGÁRÓL

**Bp. XVII. Péceli út 228.
Hrsz.: 134456**

Kiindulás, alapadatok:

Megrendelő megbízásából elvégeztük a címbeli épület tartószervezeti és építészeti állapotfelmérését és helyzetértékelését, melynek eredményét jelen szakvéleményben foglaljuk össze.

A szakvélemény készítéséhez helyszíni szemléket tartottunk, melyek során bejártuk az érintett telek területét, az épület helyiségeit, valamint az oldalsó és a hátsó szomszédos ingatlanokról megtekintettük a csak onnan látható épületrészeket, alapozási, lábazati, homlokzati és tetőfelületi szakaszokat.

A szakvélemény készítéséhez rendelkezésre álltak a helyszíni szemlék tapasztalatai, az ott készített fényképek, az 1999-ben készített, belső átalakításról szóló építésztervek, valamint a megrendelői egyeztetéseken elhangzottak.

A szakvélemény készítésének célja:

A szakvélemény készítésének célja összefoglalni az épület jelen állapotát meghatározó tartószervezeti és építészeti adottságokat, állapotot, megvizsgálni a jelen állapot által meghatározott lehetőségeket és szükségességeket, valamint támpontokat adni az épület tulajdonosának arra vonatkozóan, hogy mit szükséges és mit lehetséges tenni az épület elképzelt hasznosításával kapcsolatban.

Környezet:

A környezet lakó- és középületekkel közepesen sűrűn, kertvárosiasan beépített, általában és jellemzően szabadonálló épületelhelyezéssel. A mellékelt légi felvételen jól látható a meglévő

régi beépítés rendezetlensége, esetlegessége, melynek részben következménye a vizsgált épület telken belüli elhelyezkedése is.

A terep a telken belül és a két oldalsó szomszéd telken sík, közel vízszintes. A hátsó szomszéd telek esetében azonban a rendezett terepszintek között már mintegy fél méteres szintkülönbség tapasztalható.

Az ingatlan előtt közvetlenül gyalogos járda húzódik, melyet széles zöldsáv választ el a jelentős közúti forgalmat bonyolító Péceli úttól. A telekre való bejáratnál látható, hogy a járdaszintről néhány lépcsőfok magasságával feljebb van a telken belüli terepszint.

A közvetlenül határos szomszédos telkeken az északnyugati oldalon új építésű többlakásos lakóépületek találhatók, az északkeleti oldalon egy könyvtár és egy kisebb üzemépület van, a délnyugati oldalon pedig régebbi lakóépület áll közvetlenül a telekhatáron.

Az épületről:

Az épület földszintes, részben alápincézett, többségében magastetős, kisebb részben lapostetővel fedett közösségi célkora használt létesítmény, különböző traktusszélességekkel, különböző belmagasságokkal, beépítetlen padlástérrel. A földszinti padlóvonal a bejárat oldalán (utca felől) megegyezik a járdaszinttel, emiatt ezen a szakaszon külön lábazati fal nem készült. Ebből a szintbeli helyzetből adódik, hogy a belső padlórétegrendben lévő talajnedvesség elleni szigetelés a külső járdaszint alá kerül, ami nehezen megoldható csomópontot eredményez, egy-egy kisebb hiba esetén is a külső csapadékvíz könnyen jut be a padlórétegrendbe, a falak alsó síkjához.

Az épület egésze öt eltérő részre tagolódik, mely részek mind megjelenésükben, mind alaprajzi elrendezésükben, tömegalakításukban egymástól jól elkülöníthetőek. Egyes helyeken egyértelműen látható, más helyeken alappal feltételezhető, hogy a különböző épületrészeket különböző időkben építették, amivel a kiindulásként értelmezhető eredeti épület többszörösen bővült, toldottá vált.

A telken elülső és meghatározó hányadán jelentős zöldfelület található, koros fákkal, cserjékkel, gyeppekkel, valamint egy kerítéssel körülvett kisméretű sportpályával. A telek leghátsó részében helyezkedik el a vizsgált épület, szorosan a hátsó és az északkeleti oldalsó telekhatárra illesztve. Ez a valóságban azt jelenti, hogy az épület leghátsó homlokzati falsíkjai egybeesnek a hátsó telekhatárral, illetve az eredeti épület oldalsó homlokzati falsíkja egybeesik az oldalsó telekhatárral. Ezt meghaladóan az egyik toldalék a telekhatáron túl, a szomszédos telek területén található.

A vizsgált épülettől független, azonban meg kell említeni, hogy a délnyugati oldalon, közvetlenül a telekhatáron álló tároló helyiségeket magában foglaló melléképület szintén szabálytalan helyen áll, az épület esetleges bővítése során számolni kell erre vonatkozó bontási kényszerrel is.

A meglévő állapotról:

Általában:

Az épület egészének szerkezeti állapotáról általában elmondható, hogy minden része annak építési korára jellemző anyagokból, szerkezeti megoldásokkal készült, illetve arra jellemző állapotban található. Az egyes épületelemeken nem tapasztalható, hogy az elmúlt időszakban bármilyen épületszerkezeti felújítás, korszerűsítés történt volna, akár a fő épületszerkezeti elemeket, akár a nyílászárókat vagy a burkolatokat, felületképzéseket tekintjük.

Teherhordó szerkezetek, fontosabb épületszerkezetek:

Alapozás:

Monolit beton sávalapok a külső és a belső főfalak alatt, melyek különösen a hátsó szomszéd felől váltak láthatóvá. Külső felületük ránézésre homogén, azonban jól láthatóan több szakaszon a beton anyag mállik, a lerepedt leporlott részek az alaptestről leváltak. A jelenleg látható állapothoz az alábbi okok vezettek:

- az építés korában alkalmazott alacsony betonszilárdság (megfelelő cementmennyiség hiánya)
- az előzőből következő nagyfokú porózusság,
- valamint az ebből származó magas vízfelvételi hajlam.
- az előzőeket fokozta a betonfelületek védelmének hiánya

Talajpára és talajnedvesség elleni szigetelés:

Az alapok illetve lábazati fal felső síkján a vakolatlanul maradt felületeken látható, hogy a sávalap illetve a lábazati fal és a téglafal határán húzódik a bitumenes lemezből készült szigetelés, mely természetesen az épülettel azonos korú.

A belső falfelületek alsó 30-50 cm magas szakaszán, különösen a nagyterem északkeleti és északnyugati oldalán felszívódó nedvességre utaló jelek láthatók,

amelyek arra utalnak, hogy a szigetelés már nem, vagy csak részben tölti be szerepét.

Külső és belső főfalak:

A látható helyeken kisméretű és/vagy régi nagyméretű tömör téglában rakott falazat, gyengén javított cement-, vagy egyszerű mészhabarcban.

A külső és a belső falfelületek vakoltak, azonban a nagyterem hátsó szomszéd felőli oldala teljes felületéről hiányzik a vakolat.

A külső és belső főfalak nagy többségén nem látható tartószerkezeti okokra visszavezethető repedés vagy más károsodás, azonban a nagyterem északnyugati oldalán lévő külső főfalán két jelentős repedés látható.

Az egyik a szomszéd felőli falfelületen húzódik a terepcsatlakozás szintjétől – tehát már az alaptesten is – egészen az ereszvonalgig. A vakolatlanul szabadon maradt falfelületek nagy részén jelentős mértékben alakult ki fugahiány, azaz a téglák közötti álló és fekvő fugákból a nedvesség és a fagy hatására helyenként több centiméteres mélységben hiányzik a habarcs, ami a falazat egésze állékonyságának biztosításában fontos szerepet játszik.

A hátsó fal felső szakaszán fut körbe egy vasalt beton koszorú, mely anyagát, állapotát tekintve nagy hasonlóságot mutat a lábazati falszakasszal. Betonanyaga több helyen mélységében is erodálódott, veszített eredeti keresztmetszetéből. Mivel az alacsony betonminőség itt is nagyobb fokú porozításra enged feltételezni, a koszorú vasalásának korrózió elleni védelme gyengült, nagy valószínűséggel az acélbetétek komoly korróziós kockázatnak vannak kitéve, ami csökkenti a koszorú teherbírását, merevítő képességét.

Padlók:

Általában a padlóburkolatok tűrhető állapotúak, azonban a nagyterem északnyugati szélső fala mentén, szinte a terem teljes hosszában a fal menti kb. 1,00 méteres sávban tapasztalható a padlósík nagymértékű esése a külső fal irányában. A lapburkolat fugáiban is jól érzékelhető a fallal párhuzamos irányok megnyílása, valamint egyszerű vízmértékkel mérhető a szélső sávban lejátszódott 2-4 cm-es süllyedés.

Födémek:

Szerkezeti kialakítása nem ismert, a manzárd tetős részekre vonatkozóan a korábbi tervekben fafödém szerepel, a nagyterem és a konyhai részen nagyobb, a többi terület felett normálméretű belmagassággal. A nagyterem felett a nagy belméretek miatt szintén könnyű, faanyagú födémet feltételezünk, szilárd födém lehetősége szinte kizárt. A látható beázási helyeken a faanyag károsodásával számolni kell, konkrét igények esetén faanyagvédelmi szakértő igénybevétele szükséges lesz.

Tető:

Hagyományos ács fedélszék, manzárd, teljesen kontyolt manzárd és nyereg tetőidomokkal. A fő manzárd tetőidom kétoldalt tűzfalakkal határolt. A héjazat a különböző időszakokban készült épületrészekben eltérő. A legrégebbi, eredetinek tekinthető szakaszokon vörös színű rombusz műpala [azbesztcement lap (ma ez már veszélyes hulladék!)], a később épült felületeken egyenes sajtolt (szalag) cserép, a lapostetőn bitumenes lemez.

A tetőfelületeken több helyen láthatók utólagos, vélhetően a közleműltban készített bádogos javítások, melyeket korábbi beázások, illetve nagy szélben levált lemezelés tett szükségessé.

Csapadékvíz elvezetés:

Általában hagyományos függőeresz csatorna a tetőfelületek alsó élei mentén, a nagyterem hátsó homlokzati fala fölött rejtett fekvő esőcsatorna készült helyenkénti függőleges levezetéssel. Lényeges megemlíteni, hogy a hátsókert felőli oldalon két levezetés található, melyek eredeti kiömlő nyílása a lábazat közvetlen közelében, attól kb. 20-30 cm-re van. A falsíktól ilyen távolságra a talajra kiömlő csapadékvíz számottevő károkat tud okozni az alapozás környezetében lévő altalajra, illetve közvetlenül az alaptest és a lábazati fal anyagában is. Az altalajba jutó nagy mennyiségű csapadékvíz hatására a talaj teherbíró képessége csökken, aminek hatására az épületről származó állandó terhelés miatt növekszik az összenyomódása, ami süllyedés formájában jelenik meg. Az épület egyes részeinél kialakuló süllyedéskülönbség felvételére a szilárd födém nélküli épületek nem rendelkeznek kellő teherbírási és merevségi tartalékkal, ezért az érintett helyeken a függőleges tartószerkezetekben (főfalakban) is repedések, törések jelennek meg.

A jelenlegi állapotban a látható jelek és az elmondás alapján a levezetéseket a hátsókertben kialakult közrezárt szabad területen készített vízgyűjtőbe vezetik.

Egyértelműen ereszcsonnával összefüggő hibára utalnak a mennyezeti és falfelületeken látható beázás nyomok, főleg a nagyterem nyugati sarkánál. Ez a jelenség azért különösen káros, mert egyszerre okoz szilárdságcsökkenést a téglafalazatban, a vasalt beton koszorúban és a tető valamint a födém szerkezet faanyagában.

Lábazat:

A hátsó kert felőli oldalon található szintkülönbség a terepszint és a belső padló szint között, melyből adódóan tényleges lábazat is készült. Láthatóan egy rövid szakaszon még megvan az eredeti lábazati cementvakolat, azonban nagyrészt ez már hiányzik, levált a gyenge anyagú beton alapról, lábazati falról. Az elülső és az oldalsó szakaszokon külön lábazat egyáltalán nem készült, a felverődő esővíz elleni szükséges védelmet semmi nem biztosítja, ezért több helyen kisebb vagy akár rendkívül nagymértékű felázás alakult ki.

Épületsztalos szerkezetek:

A külső és belső nyílászárók korszerűtlenek. Az ablakok záródása csak részben valósul meg, üvegezésük egyrétegű, vasalataik elavultak, kopottak. Összességében jelen állapotukban szerepüket nem töltik be, épületenergetikai tulajdonságaik értékelhetetlenek. A tok- és szárny szerkezetek faanyagának állapota nagymértékben degradálódott, javításuk csak cseréssel volna lehetséges.

Az északnyugati oldalon a homlokzati falban lévő ablakok beépítése szabálytalan, mert a telekhatártól mért 3,00 méteren belül az előírások szerint helyiségenként legfeljebb 1 db 60*60 cm méretű ablak helyezhető el 180 cm-es parapetmagassággal. A meglévő ablakok ezeknek a feltételeknek nem felelnek meg. A hátsó kert felőli homlokzati falban lévő ablakok szintén hasonló helyzetben vannak, ám a telekhatártól mért távolság éppen határérték közelében mérhető.

Tartószerkezeti, épületszerkezeti értékelés:

Tartószerkezeti szempontból az épületegyüttes nagyobb része megfelelő, általában kisebb hajszálrepedéseken túl jelentős tartószerkezeti természetű károsodások (repedések, alakváltozások, stb.) nem tapasztalhatóak.

Azonban a nagyterem északnyugati határoló falának több szakaszán meglévő kifejezetten nagy, jelentős repedések láthatók. Az északnyugati tűzfalon az alapozástól a fal felső síkjáig 0,5 – 1,0 cm széles repedés fut végig, közel függőleges tendenciával, valamint az erre a falra merőleges rövid külső falszakaszon, a falsarokhoz közel szintén jelentős méretű repedés fut végig a fal teljes magasságában. A két repedés elhelyezkedése, jellege és tendenciája alapján összetartozó jelenségről lehet beszélni, melyek összefüggést mutatnak a belső padlón észlelt süllyedéssel illetve a csapadékvíz elvezetés korábbi módjával is. Ezekkel a repedéseket mindenképpen foglalkozni kell, függetlenül attól, hogy mostani formájában vagy esetleges bővítés után kívánják használni az épületegyüttest.

Építészeti szabályozás, főbb vonatkozó érvényes előírások:

A területre a TRT/XVII/22 számú szabályozási terv van érvényben. Eszerint a telek az L4-XVII/3 jelű építési övezetben tartozik, melyben az alábbi paraméterek érvényesek:

- lehetséges legnagyobb beépítettség: 35%
- lehetséges legnagyobb építménymagasság: 7,5 m
- lehetséges legnagyobb szintterületi mutató: 0,7
- szükséges legkisebb zöldfelület: 50%
- épület elhelyezése: oldalhatáros

Az itt fel nem sorolt paraméterek az országosan érvényes előírásokban találhatók, amelyek szerint az utca felőli előkert legkisebb mérete 5,0 méter, a kisebbik oldalkert legkisebb mérete 1,00 méter, a hátsókert legkisebb mérete 6,00 méter.

Az elő-, a hátsó- és az oldalkertekben épületrész nem állhat.

A telek területe 1833 m², mely alapján a legnagyobb beépítettség 641,55 m² lehet. A legnagyobb szintterület a beépítettség kétszerese, mely alapján egy földszint és egy emeleti szint együtt összesen (bruttó) 1283,1 m² lehetséges. A tapasztalatok alapján a hasznos, nettó alapterület ennek 80-85%-a, azaz kb. 1026 – 1090 m²

Amennyiben a jelenlegi helyzetet az építési hatóság tűrt állapotként elfogadja, akkor átalakítás, részleges bővítés lehetséges, de csak az oldalkerti és hátsókerti határvonalakon belüli területen. Ez a gyakorlatban azt jelentené, hogy a mellékelt helyszínrajzon és alaprajzon pirossal jelölt területen változatlanul meg kell maradnia a jelenlegi állapotnak, az épületegyüttes csak a többi területen módosítható, alakítható át. Azonban, mivel a jelölt határvonal nem esik egybe az épületen belüli tartószerkezeti egységek határaival, ezért az esetleges átalakítás során azzal a nehézséggel kell számolni, hogy egyes földémszakaszok részben módosulnának, részben megmaradnak.

Mivel ellentmondás merült fel a helyszíni bejárásokon elhangzottak és a korábbi tervben szereplő adatok között, ezért beszereztük a jelenleg érvényes földhivatali térképet. Ez alapján kiderült, hogy az adatszolgáltatásként megkapott, 1999-ben készült tervekben szereplő helyszínrajz hibás, azon az épület nem a valós helyén van feltüntetve, mert a hátsó telekhatártól 3,30 méteres távolságra jelöli az épület hátsó homlokzati síkját. Ezzel szemben az aktuális földhivatali térképmásolaton láthatóan a hátsó telekhatár és az épület hátsó homlokzati síkja egybeesik, ezért az előírások szerinti hátsókerti 6,00 méter széles sáv teljes mérete az épület alapterületéből esik le, gyakorlatilag megfelelve a nagyobbik épülettömeget.

A szabályozási tervben foglalt adatok és az építési hatósággal folytatott egyeztetés alapján egyértelmű, hogy a meglévő épület most látható terjedelmében nem bővíthető, mert annak nagy része szabálytalanul olyan területen helyezkedik el, ahol épület nem állhat. A nagyterem hátsó fele, a kisebbik terem a hátsó kamra-lépcső teljesen valamint a szintén hátsó szoba helyiség nagy része a hátsókert területén helyezkedik el. A konyha melletti tároló, előtér és gázfogadó helyiségek szinte teljes területe teljesen szabálytalan módon a szomszédos telken áll.

Építészeti értékelés:

Általánosságban elmondható, hogy az épületegyüttes a jelenleg látható formájában rendkívül vegyes képet mutat, az eredeti épületrészek és a későbbi különböző bővítések, átalakítások eredményeképpen sem alaprajzi értelemben, sem tömegformálásban, sem homlokzati megjelenésben nem képeznek egy funkcionális és építészeti egységet.

Az egyes épületrészek csatlakozásainál helytelen csomóponti kialakítások sora látható, melyek nem csupán építészeti, esztétikai szempontból rendkívül problémásak, de egyenként is több hibaforrást jelentenek.

Szükséges tennivalók:

Az épületegyüttes meglévő terjedelemben történő hasznosítása esetén:

- alapozás illetve lábazati falak anyagának szakaszos cseréje, helyenként megerősítése
- szomszéd telken lévő épületrészek bontása
- lábazati fal hőszigetelése, új lábazatburkolat készítése
- épület melletti járdák bontása
- lábazati víz- és hőszigetelés készítése
- koszorú megerősítése nagyszilárdságú betonjavító habarccsal a károsodott részek bontása után
- külső falak alatti vízszigetelés javítása, pótlása injektálással
- hátsó homlokzati falak javítása, megerősítése lőtt betonnal
- meglévő teljes külső vakolat eltávolítása, meglévő falazat újravakolása, utólagos hőszigetelése
- tetőszerkezet károsodott részeinek cseréje, rombusz műpala tetőfedés cseréje, veszélyes hulladék elszállítása
- lapostető vízszigetelés cseréje, új hőszigetelés készítése
- padlóburkolatok cseréje
- padlórétegredek cseréje, aljzat alatti hőszigetelés készítése
- lemezszegélyek cseréje
- esőcsatorna cseréje, csapadékvíz elvezetés átalakítása
- külső nyílászárók cseréje
- belső nyílászárók cseréje
- épületgépészeti rendszerek és berendezések cseréje (víz, szennyvíz, földgáz, fűtés)

A felújítási költségek előzetes durva becsült mértéke: 20-30 mFt

Az épületegyüttes átalakítása, bővítése esetén a meglévő épülettel:

Mint előzők, és még azon felül:

- tetőszerkezet elülső szakaszának elbontása
- földemek elülső szakaszának elbontása
- lapostető elbontása
- új alapozás a megengedett építési vonalnál létesülő teherhordó falak, pillérek részére
- földszinten új teherhordó falak, pillérek építése
- új földemek építése
- új épületrészek építése a meglévővel összhangban alapozástól tetőfedésig

A bekerülési költségek előzetes durva becsült költsége: 35-50 mFt + az esetleges bővítmény bekerülése.

Összefoglalás:

Általánosságban megállapítható, hogy a tapasztalt és leírt helyzetben lévő épület a vonatkozó építési jogszabályokban foglaltaknak több ponton és nagymértékben nem felel meg, úgy az elhelyezkedés, mint a műszaki állapota tekintetében.

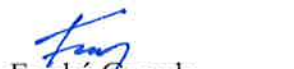
Megállapítható, hogy az épületegyüttes jelen állapotában gazdaságosan nem üzemeltethető, sem a szükséges és nagymértékű tartószerkezeti beavatkozások, sem a korszerűtlen épületszerkezeti és energetikai jellemzők miatt.

Egy esetlegesen elképzelt átalakítás vagy bővítés során olyan kompromisszumok megkötése válhat szükségessé, amelyek megkérdőjelezhetik a meglévő állapot akár részleges megtartásának ésszerűségét, gazdaságosságát. (ld. 14. oldal, alrajzi ábra)

Budapest, 2013. április 22.



Csepely Péter
építésztervező
tartószerkezeti tervező



Facskó Gergely
tartószerkezeti szakértő

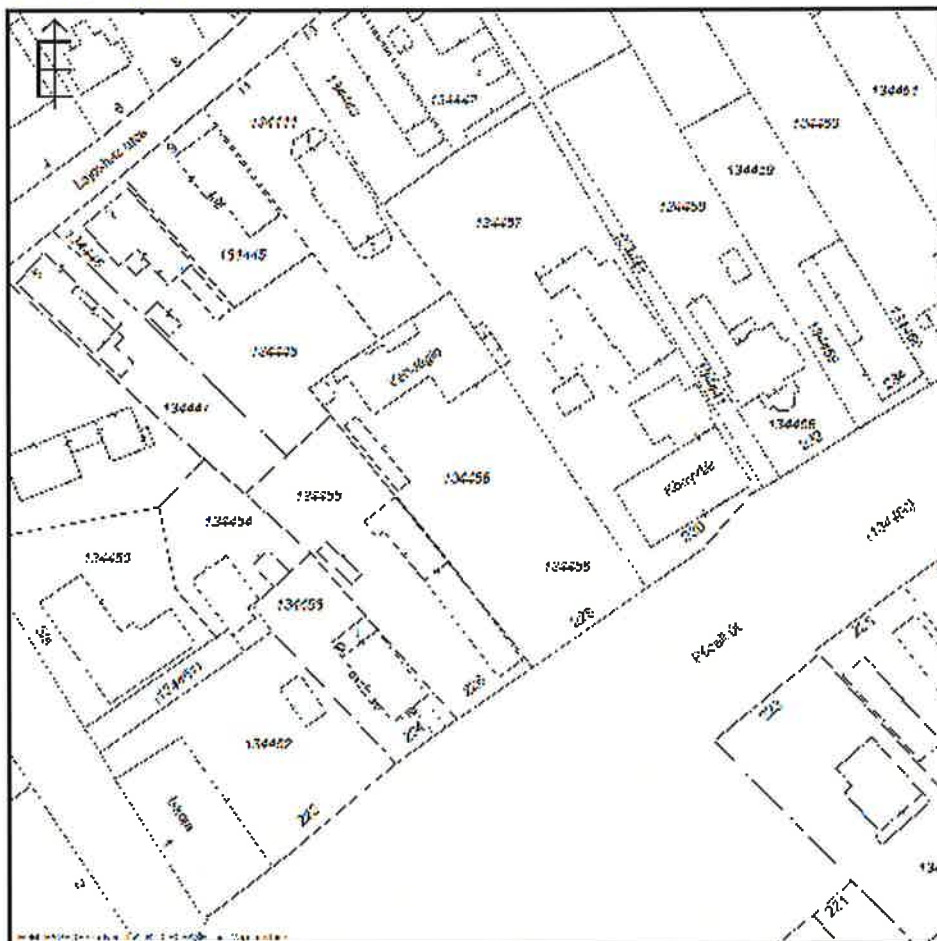
Budapesti 2. Számú Földhivatal
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Pf. 101

Térképmásolat

Helyrajzi szám: BUDAPEST XVIIKER. belterület 134456

Megrendelés szám: 207021/4/2013

Méretarány: 1 : 1000



2013.04.22 09:39:24

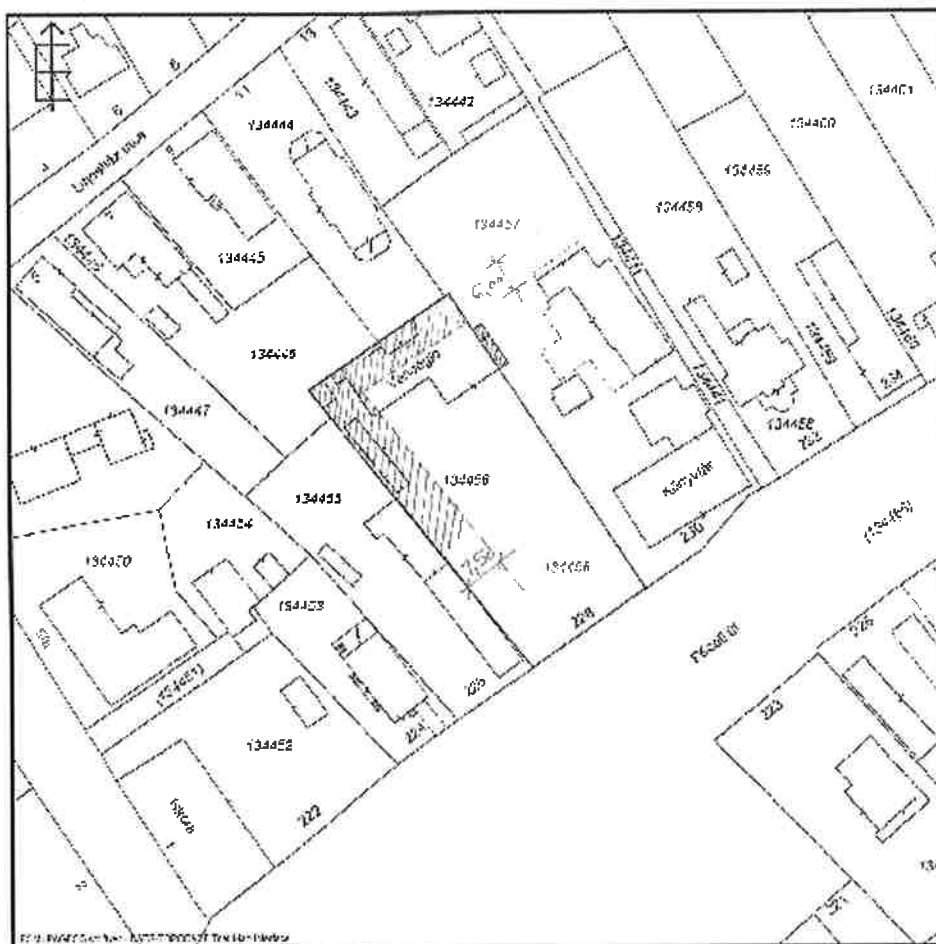
FÖLDHIVATALI TÉRKÉPMÁSOLAT

Budapesti 2. Számai Földhivatal
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Pf. 101

Térképmásolat

Helyrajzi szám: BUDAPESTI XVII. KER., belterület 134456
Méretarány: 1:1000

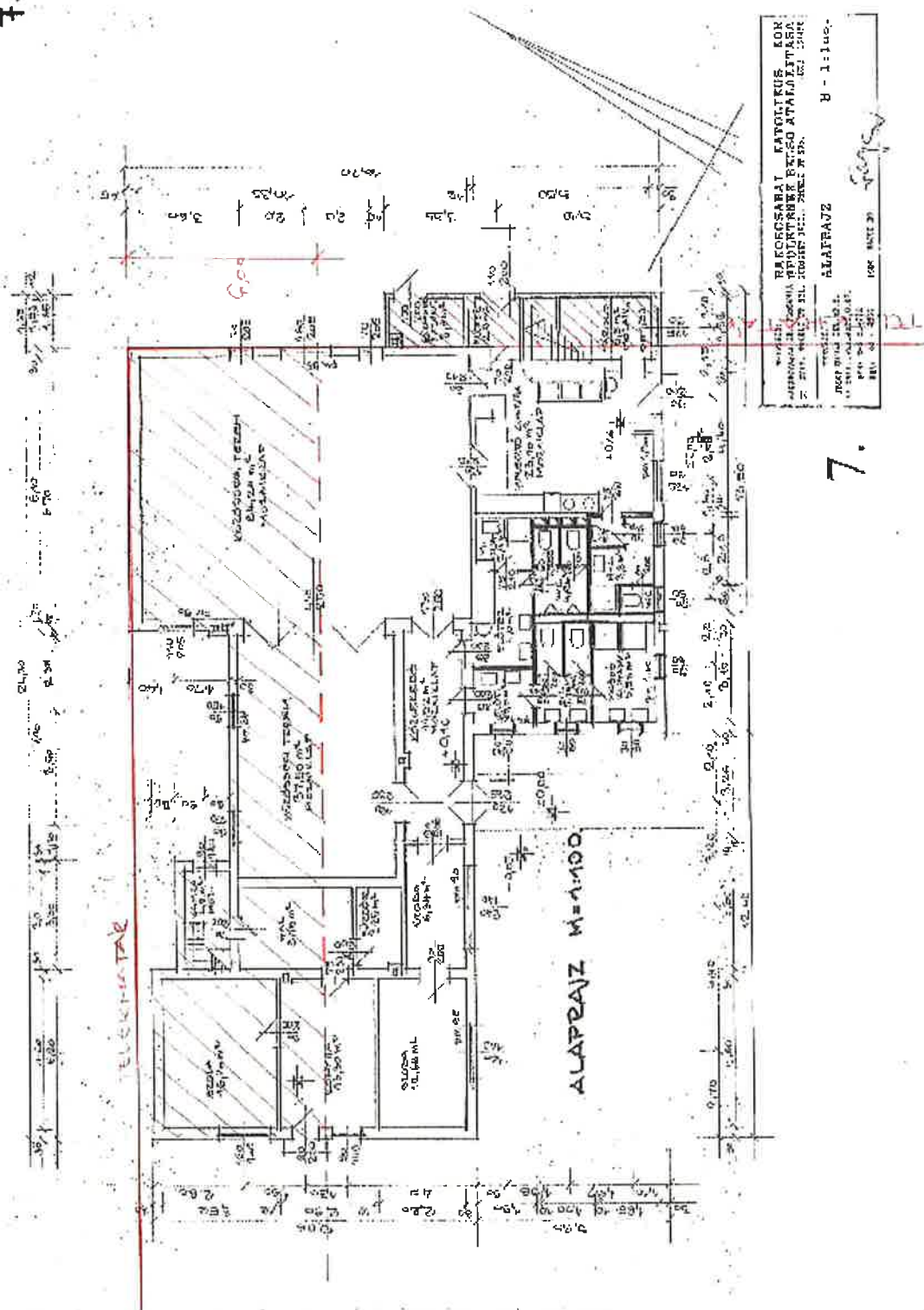
Megrendelés szám: 207021/4/2013



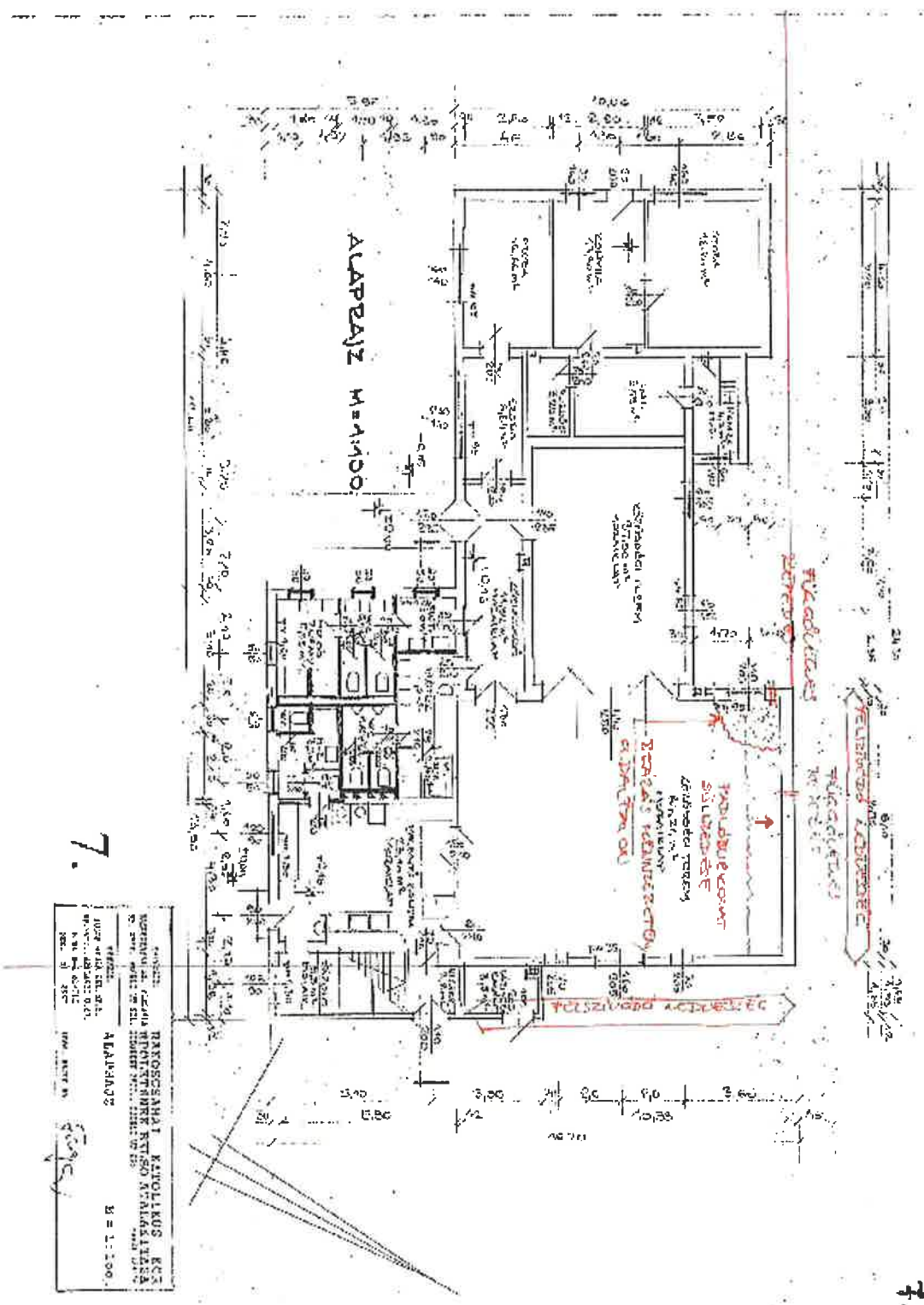
2013.04.22 09:49:24

**FÖLDHIVATALI TÉRKÉPMÁSOLAT HÁTSÓ- ÉS OLDAKERTI SÁVOKKAL,
SZOMSZÉDOS TELEK TERÜLETÉRE ÉPÍTETT BŐVÍTMÉNNYEL**

7.



ALAPRAJZ A TELEKHATÁROKKAL ÉS A HÁTSÓ KERTI SÁVVAL JELÖLVE (a piros sávzással jelölt területen álló épületrészek szabálytalanok, azok területén bővítés nem valósítható meg)



ALAPRAJZ A LEGJELENTŐSEBB KÁRHELYEKKEL

AZ INGATLAN ÉS KÖRNYEZETE



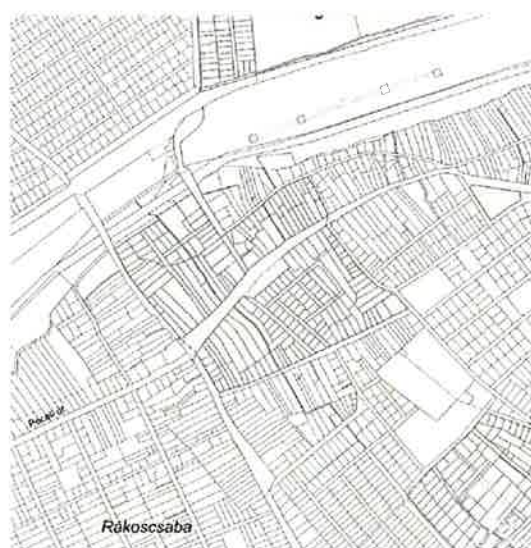
KORLÁTOZÁSOK (NINCSENEK)



RENDEZÉSI TERV



SZABÁLYOZÁSI TERVLAP





Különböző időszakokban készült bővítések csatlakozása rendezetlen, problémás csomópontokkal, visszavezetett esőcsatornával, rendkívül rossz építészeti megjelenéssel.



Felázott, burkolatlan lábazat, vizesedés visszavezetett esőcsatornánál.



Felázott lábazat a bejárat melletti falszakaszon, előregedett vakolat a tűzfalon, burkolatlan lábazatképzés, zug az alacsonyabb és a magasabb tetők között.



Repedés a nagyterem hátsó homlokzati falán az alapozástól kezdődően az eresztővonalig, közel függőleges irányban. Attika fal mögött húzódik a fekvő, vagy rejtett ereszcsonna.





Nagyterem oldalhomlokzata felázott lábazati és mellvédfallal, burkolatlan lábazattal, málló homlokzatvakolattal a szabálytalan helyen lévő ablakokkal és bővítménnyel.



Bejárati falon felázott és burkolatlan lábazat, könyöklő nélküli ablak.



Felázott lábazati szakasz a szabálytalan helyen álló épületrészen.



Csapadékvíz elvezetése a függőlegesen végigrepedt falsarok mellett, a nagyterem beugró oldalfalánál. Az eredeti esőcsatorna rövid kiömlést megtoldották. Málló beton lábazati fal, tömör téglafőfal, fugából kimállott habarccsal és lehullott vakolattal.



Nagyterem beforduló rövid homlokzati fal a falsaroknál, hiányos falazott áthidaló, mélyen kikopott fugák, kifagyott beton koszorú és függőlegesen felhúzó repedés.