

Fedőlap

Az előterjesztés közgyűlés elé kerül

Az előterjesztés tárgyalásának módja: Nyílt/Zárt ülés

Az előterjesztés tárgyalásának napja: 2026. június 18.

Javaslat Dunaújváros Baracsi út 30. sz. alatti épület helyi védelmének megszüntetésére

Előterjesztő: Pintér Tamás polgármester

Az előterjesztést véleményezte:

Jogi, ügyrendi, pénzügyi és városgazdálkodási bizottság

2026. 06. 16.

Meghívott: Horváth Andrea, BH Duna Kft. ügyvezetője

bhdunakft@gmail.com

Az előterjesztés rövid tartalma:

A BH Duna Kft., Dunaújváros Baracsi út 30. alatti ingatlan tulajdonosa kérte, hogy szüntessük meg az ingatlan helyi védeltségét. . Az ezzel kapcsolatos anyag elkészült, mely alapján a kérelemről döntés születhet

Az előkészítő adatai:

Szervezeti egység neve:

Főépítési és Pályázati Osztály

Ügyintéző neve: Kárgli Rita

Szervezeti egység vezető aláírása:

Iktatószám: KP/21025-3/2026

.....
Szabó Imre

Főépítési és Pályázati Osztály vezetője

Az előterjesztés ellenőrzése:

1. Törvényességi véleményezésre bemutatva:

Ellenőrzés dátuma:

.....

2. Költségvetési ellenőrzésre bemutatva:

Ellenőrzés dátuma:

.....

3. Közbeszerzési ellenőrzésre bemutatva:

Ellenőrzés dátuma:

.....

Szerződéstár iktatószám (szükség esetén):

Javaslat Dunaújváros Baracsi út 30. sz. alatti épület helyi védelmének megszüntetésére

Tisztelt Közgyűlés!

Horváth Andrea a BH Duna Kft. ügyvezetője, a Baracsi út 30. sz. alatti ingatlan (1576/5 hrsz, a régi gőzmalom épülete) tulajdonosa kérelmezte az ingatlanra bejegyzett helyi védelem megszüntetését. (1. sz. melléklet) Indoklása szerint az épület állapota annyira leromlott, hogy nincs mód a helyreállításra, melyről statikai véleményt is készített.(2. sz. melléklet) A védelem megszüntetéséhez szükséges építészeti tanulmányt a tulajdonos elkészítette. (3. sz. melléklet)

A védelem megszüntetéséről szóló döntés csak Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének „a településkép védelméről” szóló 43/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKR) legközelebbi módosításakor lép életbe.

Dunaújváros településkép védelméről szóló rendelet módosítása jelenleg folyamatban van. A módosítás során ezt a javaslatot, ha szükséges, be tudjuk építeni.

Az előterjesztés 2. és 3. számú mellékleteit csak digitálisan mellékeljük.

Bizottsági vélemények:

Az előterjesztést a Jogi, Ügyrendi, Pénzügyi és Városgazdálkodási Bizottság 2026. június 16-i ülésén tárgyalja. A bizottság elnöke a bizottság véleményét a közgyűlés ülésén szóban ismerteti.

Tisztelt Közgyűlés!

A fentiek alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztjük a közgyűlés elé:

HATÁROZATI JAVASLAT

**Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
...../2026. (VI.18.) határozata
Dunaújváros Baracsi út 30. sz. alatti ingatlan (1576/5 hrsz.) helyi védettségének
megszüntetéséről**

1. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése támogatja hogy a településkép védelméről szóló 43/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 1. „Védett épületek” között szereplő Baracsi út 30. sz. alatti ingatlan (1576/5 hrsz) helyi védettsége megszűnjön.
2. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése utasítja a polgármestert, hogy „a településkép védelméről” szóló 43/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelete módosításának elkészíttetése során vegye figyelembe az 1. pontban foglaltakat.

Felelős: - a határozat végrehajtásáért:
a polgármester
- a határozat végrehajtásában való közreműködésért:
a jegyző
a főépítési és pályázati osztály vezetője

Határidő: a rendelet-módosítással kapcsolatos előterjesztés benyújtására:
a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti egyeztetési eljárást követő rendes közgyűlés időpontja

Dunaújváros, 2026. június 9.

**Pintér Tamás
polgármester**

STATIKAI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

Dunaújváros, Baracsi út 30. számú
MALOM épület épületszerkezeti állapotáról



Megrendelő: BH Duna Kft 2400 Dunaújváros
Diófa u. 2/a.

A vizsgált épület címe: Dunaújváros, Baracsi út. 30.
Hrsz: 1576/5

Készítette: Dufner István
okleveles építőmérnök
T-07-0116 tartószerkezeti vezető tervező
SZÉS-1-07-0116 Tartószerkezeti építésügyi műszaki szakértő
É-2 07-0148 Építész tervező
SZÉS-2-07-0148 Építészeti-épületszerkezeti építésügyi műszaki szakértő

Dunaújváros, 2023. június 16.

1. A MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az épület tulajdonosa, a BH Duna Kft statikai szakvélemény elkészítésére adott megbízást, a Dunaújváros, Baracsi út. 30. szám alatt álló Malom épületéről.

A malomépület évek óta használaton kívüli, üresen áll. Az épület külső felületein és belső tereiben olyan jelentős károsodások láthatók, melyek már laikus szemlélőben is rossz érzést keltenek, és megkérdőjelezzik az épület megfelelőségét, állékonyságát. A tető beszakadt, a falazat mállik. A belső fal és földérfelületeken olyan jelentős károsodások keletkeztek, amelyeket már a tulajdonos is kezelhetetlennek, balesetveszélyesnek ítél.

A szakértői vizsgálatot abban a kérdésben történő döntés elősegítése érdekében rendelték meg, hogy az épületet még érdemes felújítani, átépíteni, vagy rossz állapota miatt el kell bontani.

2. TARTÓSZERKEZETI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY TARTALMA

A szakvélemény tartalma: A Dunaújváros, Baracsi út. 30. 1576/5 helyrajzi számú MALOM épületének áttekintő jellegű vizsgálata az épület állapotáról, felújíthatóságáról. A szakvélemény feladata az épület kialakult állapotának véleményezése, a tartószerkezeti megfelelőségének vizsgálata, az épületszerkezeti hibák, károsodások számbavétele, a hibák veszélyességének, helyreállíthatóságának véleményezése.

A szakvélemény készítése helyszíni bejárással, szemrevételezéssel, a szerkezeti méretek közelítő méretfelvétellel, és fényképfelvételek készítésével történt. A szakvélemény műszaki szakértői besorolása: „áttekintő jellegű szakvélemény”, ami azt jelenti, hogy a szakvélemény szerkezeti feltárások nélkül, mintavételek nélkül, anyagvizsgálatok nélkül készül, a szakvélemény a statikus szakértői szemmel észlelhető dolgokat összegezi.

3. AZ ÉPÜLET VIZSGÁLATA, VÉLEMÉNYEZÉSE

A helyszíni szemle több alkalommal történt, 2022. májusa, illetve 2023. júniusa között, az épület és környezete bejárásával, szemrevételezéssel, fényképfelvételek készítésével.

3.1 A malomépület szerkezeti leírása

A malom egy háromszintes és egy kétszintes épületszárnyból álló épületegyüttes, Vélelmezhető, hogy először a 3 szintes épület épült meg, amihez a kétszintest hozzáépítették.

- Az épület oromfalakkal határolt, nyeregtetős
- Az épület téglalap alaprajzú, külső alaprajzi mérete 10*20,5 m
- Nagyméretű tömörtégla falazattal épült, 48 cm, illetve 33 cm vastagsággal
- Az épület belső födémek fagerendásak, deszka illetve pallóborítással
- A tető héjazata: azbesztpala francia fedéssel

3.2 A szemrevételezés során észlelt károsodások

Alapozás:

Az épület alapozása a feltárások alapján téglanyagú sávalapozás

A felépítmény állapota alapján az alapok károsodása vélelmezhető, a látható falrepedések az épület alapsüllyedésének a következményei.



Téglafalazatok:

Az épület hossz és végfalain több helyen láthatóak repedések és téglahiányok, statikailag tönkrementnek tekintendő falszakaszok. Több helyen látható a téglakötések megszűnése, a téglaelemek mállása, fagyási károsodása.



Belső faszerkezetek (födémek, oszlopok, fogópárok, könyökfák és tetőszerkezet):

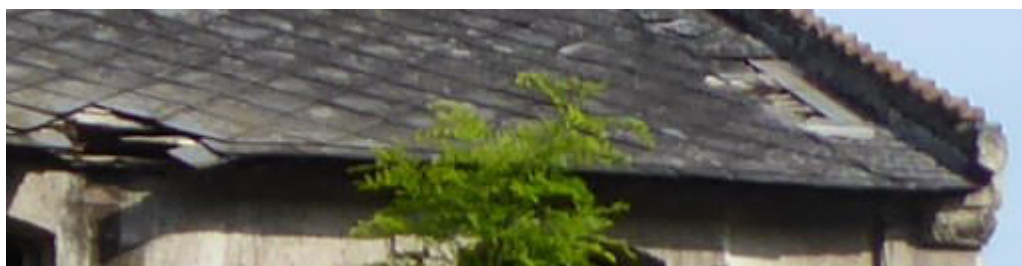
A födém és tetőszerkezeti faanyagok jelentős szilárdságcsökkenése érzékelhető, továbbá jelentős gomba és rovarkárosodások észlelhetők, különösen a falazathoz csatlakozás környezetében.



A 100 évet meghaladó előregedés, illetve a karbantartások elmaradása és a beázások miatt, valamennyi faszerkezetnél előrehaladott az előregedési-károsodási folyamat. A faanyagok gombásak, pudvásak, elszíneződtek. A faszerkezet nagy része olyan mértékben károsodott, hogy statikai megfelelősége már nem igazolható.

Tetőhéjazat állapota:

A pala élettartama a gyártói leírások szerint 25-35 év. Láthatóan a pala már kiszolgálta az idejét, több helyen észlelhető a nem-megfelelősége, előregedtsége.



Bádogozás: A bádogozás teljes mértékben előregedett, rozsdás, széltépte és hiányos, ezért teljesen tönkrementnek tekintendő



4. A KÁROSODÁSOK ÉRTÉKELÉSE

4.1 Statikai minősítés a Mérnöki Kamara Műszaki Szabályzatának előírásai szerint

A szakvélemény feladata a MALOM épület statikai állapotának véleményezése. A minősítés a Magyar Mérnöki Kamara TSZ 01-2010 Műszaki Szabályzatának előírásai szerint történik.

A TSZ 01-2010 Műszaki Szabályzat alapján egy szerkezet minősítése az erőtani követelmények szempontjából 3 féle minősítést kaphat:

- **megfelelő** (a rendeltetés szerinti használat, korlátozás nélkül megengedhető)
- **tűrhető** (a szerkezet működését nem veszélyeztető kisebb károsodások észlelhetők)
- **veszélyes állapotú** (az előző minősítések egyikének sem tesz eleget, életveszély, vagy jelentős anyagi kár veszélye áll fenn)

A MALOM épületszerkezeteinek minősítése:

A Malom faszerkezetének 60-70 %-a – az elöregedés, a karbantartás hiánya és a beázások olyan mértékben károsodott, hogy a már leromlott anyagjellemzői miatt alkalmatlan a mértékadó terhek hordására. A hatályos Nemzeti Szabványok által meghatározott terhekre már nem igazolható a faszerkezetek állékonysága, statikai megfelelése.

A faszerkezetének minősítése: veszélyes állapotú

A tető már több helyen beszakadt, a tető lécezése oly mértékben elöregedett, hogy már nem képes a mértékadó meteorológiai terhek hordására. A palalemezek már kiszolgálták az idejüket, a légköri és időjárási hatásoktól teljesen elöregedtek. A palák elridegedtek, helyenként repedtek, porladnak, mállanak, így funkcióját betölteni nem képes. A héjazat teljes cseréje indokolt. A tető fedése, a lécezés és az azbesztpala héjazat tönkrementnek tekintendő.

A tető fedésének minősítése: veszélyes állapotú

Az épület függőleges tartószerkezete nagyméretű téglából készült falazat. A látható fagyási, mállási jelenségek alapján vélelmezhető, hogy az alkalmazott falazóelemek szilárdsági nem megfelelő. A falazás több helyen károsodott, a téglakötések fellazultak, omlások, falfelületi mállások láthatók. Az épület térbeli állékonyságát eredetileg a téglá-habarc közötti kötés biztosította, ami mostanra sok helyen megszűnt. A két-három szintes épületekben nincs vasbeton koszorú, ami összefogná a falakat. A falazat a földrengésvédelmi tervezési előírásoknak nem felel meg.

A felépítményi falak minősítése: veszélyes állapotú

Az épület alapozásának műszaki megoldása a 20. század elején alkalmazott eljárások szerinti, a mai szabványokkal a megfelelősége nehezen értelmezhető. Annak ellenére, hogy az alapok a mai műszaki előírásoknak már nem megfelelőek, az épület legtöbb részén biztosítják az épület állékonyságát. Viszont az épület homlokzati repedései alapján több helyen vélelmezhető az alapok károsodása - alapsüllyedés.

Az alépitmény (alapok) minősítése: tűrhető – helyenként veszélyes

A MALOM épület tartószerkezeti elemei „veszélyes” és a „tűrhető” kategóriába sorolhatók.

A „veszélyes állapotú” minősítés tiltja egy épület használhatóságát.

4.2 Minősítés az Étv. építési törvény előírásai szerint

Az épület jogszabályi megfelelősége:

Az Étv. (1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről) 31.§ (2)-(5) pontokban foglaltak szerint akkor megfelelő, ha *az építményekkel szemben támasztott általános követelményeknek* megfelel, az építmény a rendeltetésszerű és biztonságos használhatóság követelményeknek megfelel.

OTÉK-nak való megfelelés: Az épület megfelelő, ha a 253/1997. XII.20 Korm. rendeletben meghatározott alapvető követelményeknek megfelel:

- a) az állékonyság és a mechanikai szilárdság,
 - b) a tűzbiztonság,
 - c) a higiénia, az egészség- és a környezetvédelem,
 - d) a biztonságos használat
 - e) a zaj és rezgés elleni védelem,
 - f) az energiatakarékosság és hővédelem,
 - g) az élet- és vagyonvédelem,
 - h) a természeti erőforrások fenntartható használata
- a tervezési programban részletezett elvárások.

Jelen szakvélemény a 2400 Dunaújváros Baracsi út 30. épületet az „a” (állékonyság és a mechanikai szilárdság), a „d” (biztonságos használat) és a „g” (életvédelem) pontok tekintetében vizsgálta.

A MALOM épülete az az „a” (állékonyság és a mechanikai szilárdság), a „d” (biztonságos használat) és a „g” (életvédelem) követelményeknek nem felel meg!

4.3. A malom minősítése a felújíthatóság statikai szempontjai szerint

Az épület alapjai több helyen károsodottak, megsüllyedtek. Az épület felújítása esetén az alapok megerősítése szükséges.

Az alapok kialakítása a hatályos szabványoknak nem felel meg sem anyagában, sem szerkezeti kialakításában.

Az alapok teherbírása (kis szélessége miatt) a hatályos előírások és szabványok szerint méretezve várhatóan nem felel meg egy háromszintes épület terheinek

A falak jelentős százaléka nem felel meg a falazati szabvány előírásainak, bontás és újrafalazás szükséges a felújítás melletti döntés esetén

A MALOM statikailag nem egységes épület, hanem két egymás mellé épített épület, mely problémát egy felújítás során kezelni kell.

Az épületben nincsenek vasbeton koszorúk, egy felújítás esetén ezeket ki kellene alakítani.

A meglévő épület felépítésében, szerkezetileg nem felel meg a földrengés elleni védelem előírásainak.

4. A SZAKVÉLEMÉNY ÖSSZEFOGLALÁSA

A Dunaújváros, Baracsi út. 30. Hrsz: 1576/5 számú MALOM épülete előregedett, épületszerkezeteinek több része is veszélyes állapotú.

A fő tartószerkezeti elemeinek nagy része tönkrementnek tekinthető.

Felújítása nem gazdaságos, elbontása javasolt.

Mint tartószerkezeti és épületszerkezeti építésügyi műszaki szakértő, a tartószerkezetek helyszíni vizsgálata alapján nyilatkozom, hogy:

A MALOM épülete a jelenlegi állapotában szerkezetileg nem felel meg sem a statikai, sem a jogszabályi (Étv.) előírásoknak

- az épület a szilárdsági és állékonysági követelményeknek nem felel meg
- az épület biztonságos használat és életvédelem követelményeinek nem felel meg



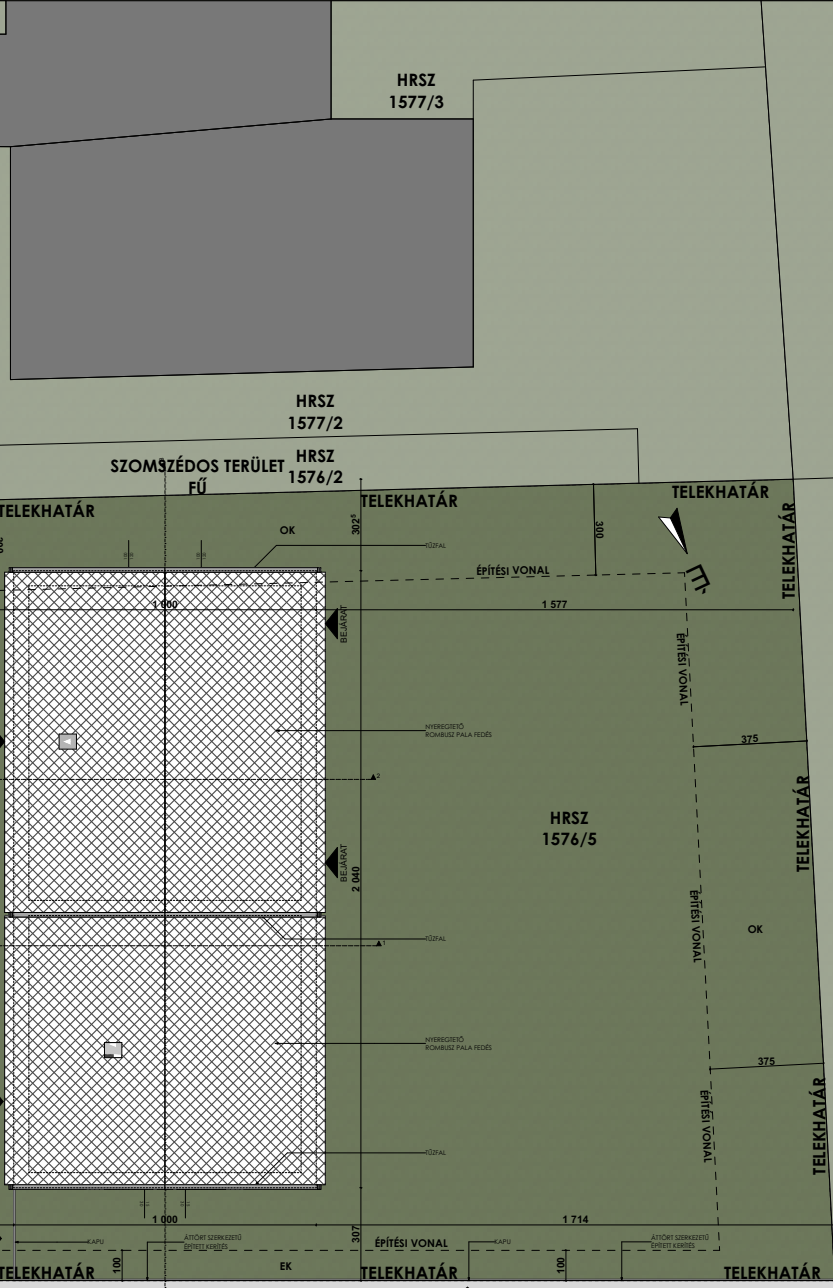
Dufner István
tartószerkezeti vezető tervező
tartószerkezeti, építésügyi szakértő

HELYSÍNRAJZ

M = 1:250

BARACSI ÚTCA
ASZFALT

JÁRDA
FÜVESÍTETT KÖZTERÜLET



INGATLAN ADATAI

2407 DUNAÚJVÁROS, BARACSI ÚT 30.
HRSZ.: 1576/5
BFM: + 115,20 M = +0,00 M

- | | |
|----------------------|----------------------------------|
| - ÖVEZETI BESOROLÁS: | LK-1 (KISVÁROSIS ÖVEZET) |
| - TELEK TERÜLETE: | HRSZ: 1576/5, 782 M ² |
| - BEÉPÍTÉS MÓDJA: | ZÁRTSORÚ (MEGLÉVŐ) |
| - MIN. ELŐKERT: | 1,00 M (HÉSZ) |
| - MIN. OLDALKERT 1: | 3,50 M (HÉSZ) |
| - MIN. OLDALKERT 2: | 3,75 M (HÉSZ) |

- | | |
|--------------------------------|---------------------|
| - MEGLÉVŐ ÉPÜLET RENDELTEZÉSE: | GAZDASÁGI ÉPÜLET |
| - ÉPÜLETEK SZÁMA: | 1 DB |
| - RENDELTEZÉSI EGYSÉGEK: | 1 DB |
| - SZINTEK SZÁMA: | 1 SZINT (FÖLDSZINT) |
| - TETŐFORMA: | MAGASTETŐ 35 FOK |

SZÁMÍTÁSOK:

- | | | |
|-------------------------|--------|--------------------------|
| - MAX BEÉPÍTETTSÉG: | 40,00% | (312,80 M ²) |
| - MEGLÉVŐ BEÉPÍTETTSÉG: | 26,09% | (204,00 M ²) |
| - MIN. ZÖLDFELÜLET: | 25,00% | (195,50 M ²) |
| - MEGLÉVŐ ZÖLDFELÜLET: | 73,91% | (578,00 M ²) |
| - MAX. ÉP. MAGASSÁG: | 7,50 M | |
| - MEGLÉVŐ ÉP. MAG.: | 6,90 M | (MEGLÉVŐ) |



E.v.: Tóth Viktor
Tel: +36/20 383 4219
E-mail: toth.viktor17@gmail.com
Cím: 7634 Pécs, Korsó u. 2/A

F-01

HELYSÍNRAJZ M= 1:250

FELMÉRÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

DUNAÚJVÁROS, BARACSI ÚT 30.

Helyszín:
2407 Dunaújváros, Baracsi út 30.
hrsz.: 1576/5

Építető:
BH DUNA Kft.

Tervező:

Tóth Viktor
Építészmérnök

Kiadás dátuma: 2025. 12. 23.
Revízió:
Lapméret: A/4

Jelen tervdokumentáció a tervező szellemi tulajdonát képezi. Védelmét az 1999. évi LXXVI. tv. biztosítja. A terv tartalmának megváltoztatása csak a tervező jóváhagyásával történhet. A megrendelő a tervet a vállalkozási szerződésben meghatározott feltételek mellett jogosult felhasználni.

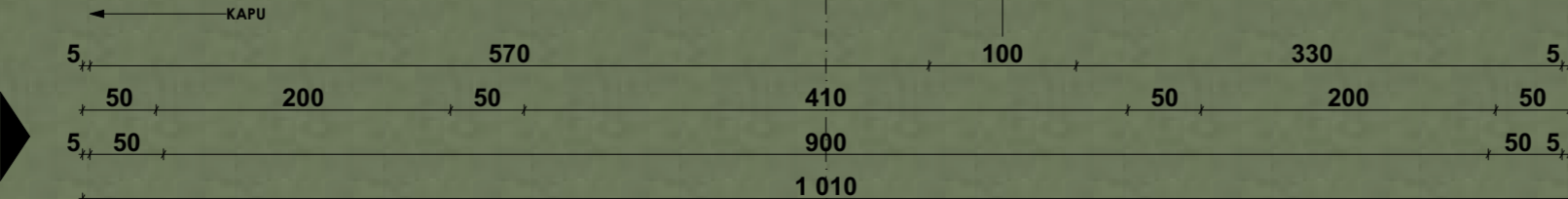
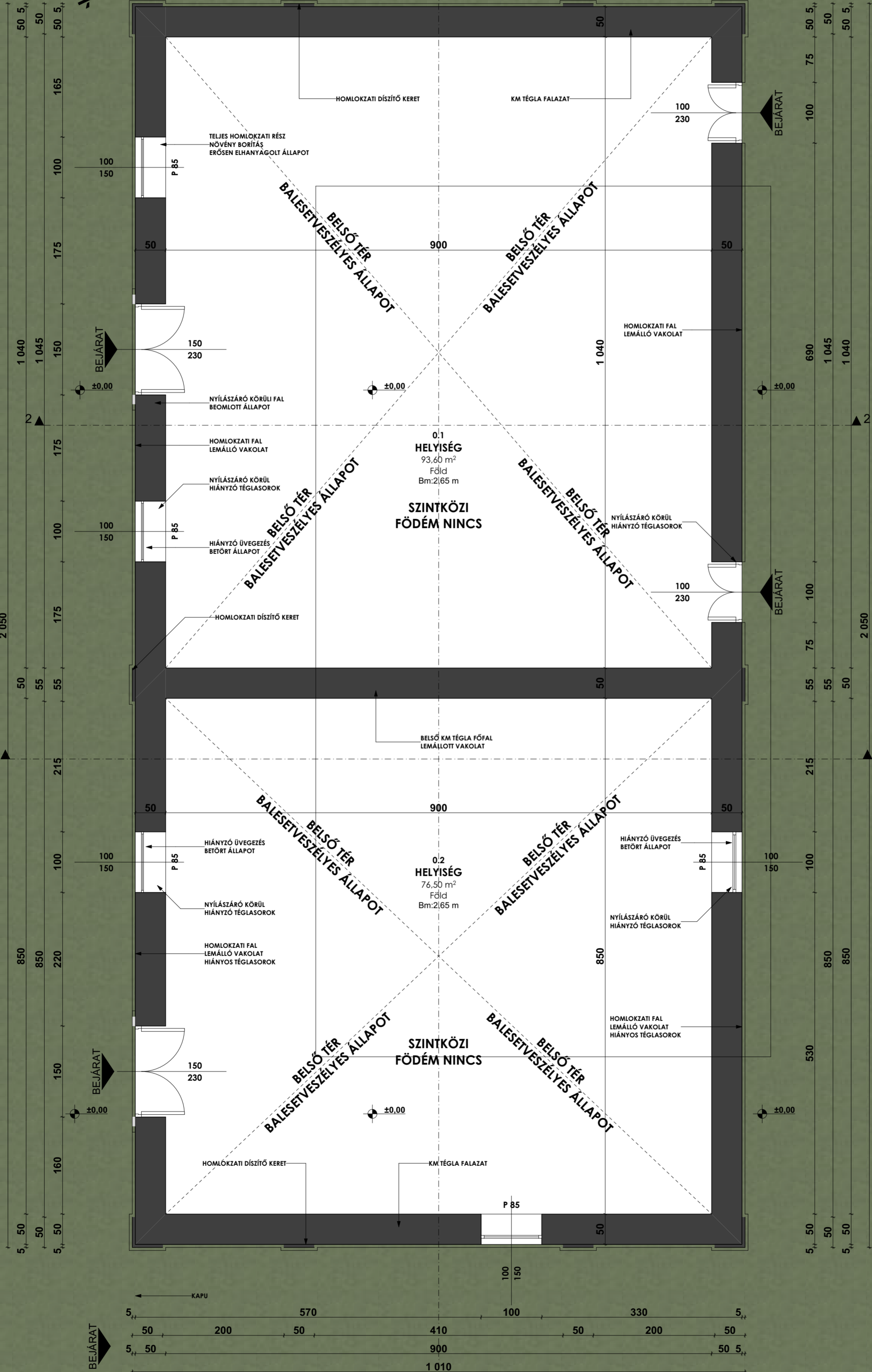
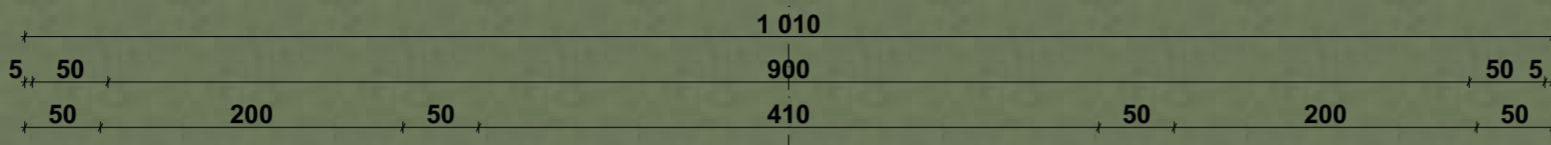
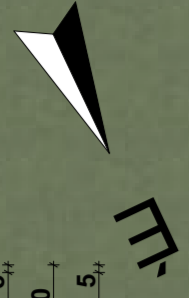
ALAPRAJZ

M_{1:50}

← SZOMSZÉDOS TERÜLET
FÚ

TELEKHATÁR

TELEKHATÁR



TELEKHATÁR

TELEKHATÁR

HRSZ: 1565/2
MELLEKÚT
ZUZALÉK

TELEKHATÁR

TELEKHATÁR

ÁTTÖRT SZERKEZETŰ
ÉPÍTETT KERÍTÉS

F-03

1,2 METSZET M=1:50

FELMÉRÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

DUNAÚJVÁROS, BARACSI ÚT 30.

Helyszín:
 2407 Dunaújváros, Baracsi út 30.
 hrsz.: 1576/5

Építő:
 BH DUNA Kft.

Tervező:
 Tóth Viktor
 Építészmérnök

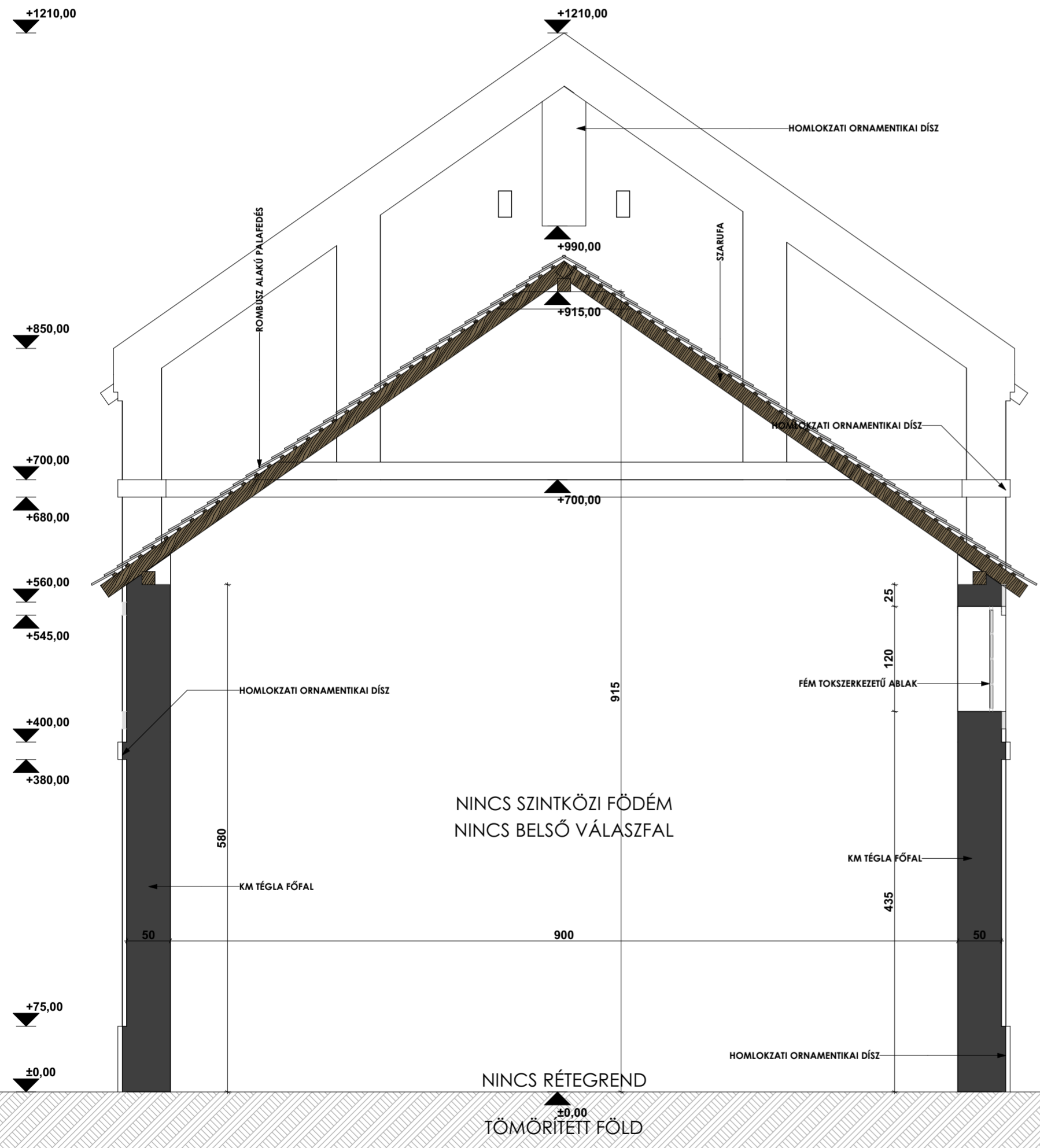
Kiadás dátuma: 2025. 12. 23.
Lapméret: 80x30

Jelen tervdokumentáció a tervező szellemi tulajdonát képezi. Védelmét az 1999. évi LXXVII. tv. biztosítja. A terv tartalmának megváltoztatása csak a tervező jóváhagyásával történhet. A megrendelő a tervet a vállalkozási szerződésben meghatározott feltételek mellett jogosult felhasználni.

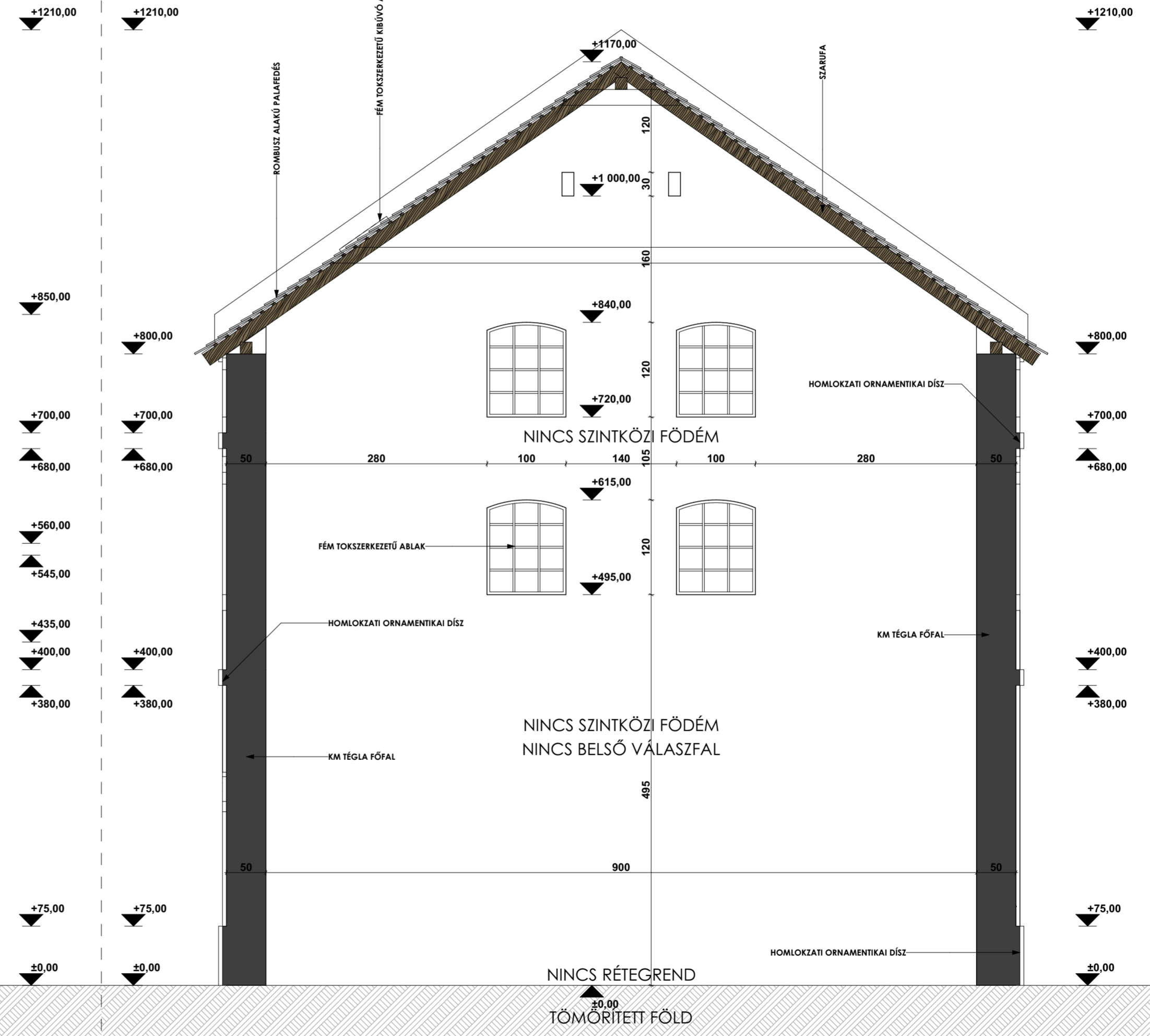
- Megjegyzések:**
- A méreteket a helyszínen ellenőrizni kell.
 - A terven szereplő falazott szerkezeti méretek vakolat nélküli mérettel jelöltek.
 - A rétegrendben jelölt anyagok azonos teljesítményű, azonos paraméterekkel rendelkező anyagokkal kiválthatók!
 - A vasbeton szerkezetpályák statikus kivitelezés alapján készülnek!
 - A belső ajtók típus méretű és szerkezetű, az építendő által utólag szerelhető nyílászárók. A faajzás megkezdése előtt a típus kiválasztása ajánlott az esetleges méretkülönbségek miatt.
 - A hőszigetelés kivitelezése a MÉSZ THR irányelvei szerint, minden esetben átbelezve pont-perem ragasztásos módszerrel történjen.
 - A vízszigetelés kivitelezése a gyártó alkalmazástechnikai előírás szerint történjen, a sarkok és széleken erősítéssel.
 - A gépészeti starnok kivitelezését a gépész és statikai kivitelezés határozza meg.
 - A tervlapok és irományok csak együtt értelmezhetők.

1,2 METSZET M = 1:50

1 METSZET



2 METSZET



3 METSZET M = 1:50

F-04

3 METSZET M= 1:50

FELMÉRÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

DUNAÚJVÁROS, BARACSI ÚT 30.

Helyszín:
2407 Dunaújváros, Baracsi út 30.
Hrsz.: 1576/5

Építető:
BH DUNA Kft.

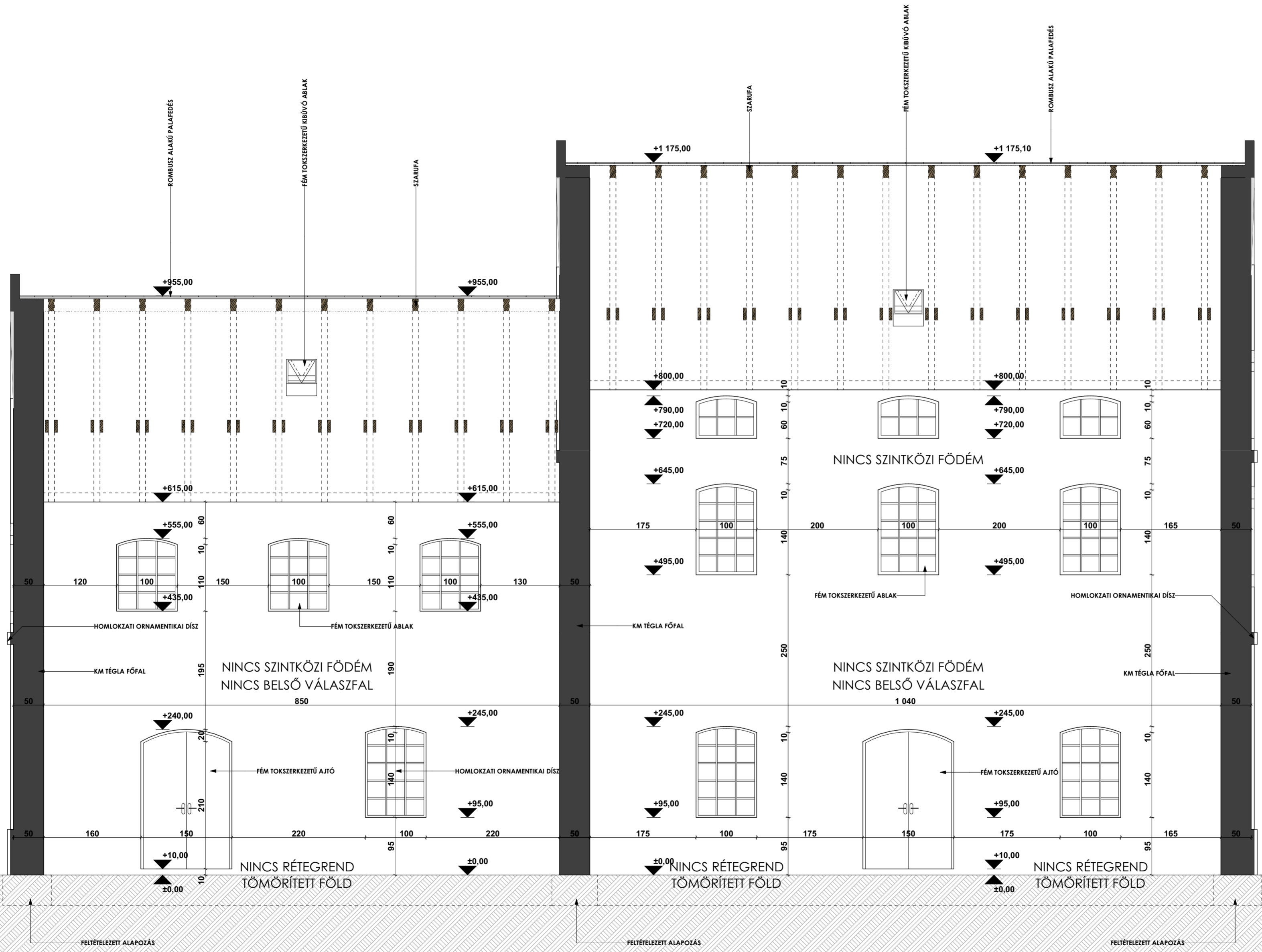
Tervező:
Tóth Viktor
Építészmérnök

Kiadás dátuma: 2025. 12. 23.
Revízió:
Lapméret: 80x30

Jelen tervdokumentáció a tervező szellemi tulajdonát képezi. Védelmét az 1999. évi LXXVI. tv. biztosítja. A terv tartalmának megváltoztatása csak a tervező jóváhagyásával történhet. A megrendelő a tervekkel a vállalkozási szerződésben meghatározott feltételek mellett jogosult felhasználni.

Megjegyzések:

- A méreteket a helyszínen ellenőrizni kell.
- A terven szereplő falazott szerkezeti méretek vakolat nélküli mérettel jelöltek.
- A rétegrendekben jelölt anyagok azonos teljesítményű, azonos paraméterekkel rendelkező anyagokkal kiválthatók!
- A vasbeton szerkezetépítések statikus kivitelei tervek alapján készülnek!
- A belső ajtók típus méretű és szerkezeti, az építendő által utólag szerelhető nyílászárók. A faajás megköszése előtt a típus kiválasztása ajánlott az esetleges méretkülönbségek miatt.
- A hőszigetelés kivitelezése a MÉSZ THR irányelvei szerint, minden esetben átbevezető pont-perem ragasztásos módszerrel történjen.
- A vízszigetelés kivitelezése a gyártó alkalmazástechnikai előírás szerint történjen, a sarkokak és széleken erősítéssel.
- A gépészeti storgok kivitelezését a gépész és statikai kivitelei tervek határozzák meg.
- A tervlapok és irományok csak együtt értelmezhetők.



ÉSZAKI HOMLOKZAT

M = 1:50

F-05

ÉSZAKI HOMLOKZAT M= 1:50

FELMÉRÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

DUNAÚJVÁROS, BARACSI ÚT 30.

Helyszín:
 2407 Dunaújváros, Baracsi út 30.
 hrsz.: 1576/5

Építető:
 BH DUNA Kft.

Tervező:
 Tóth Viktor
 Építészmérnök

Kiadás dátuma: 2025. 12. 23.
Revízió:
 Lapméret: 80x30

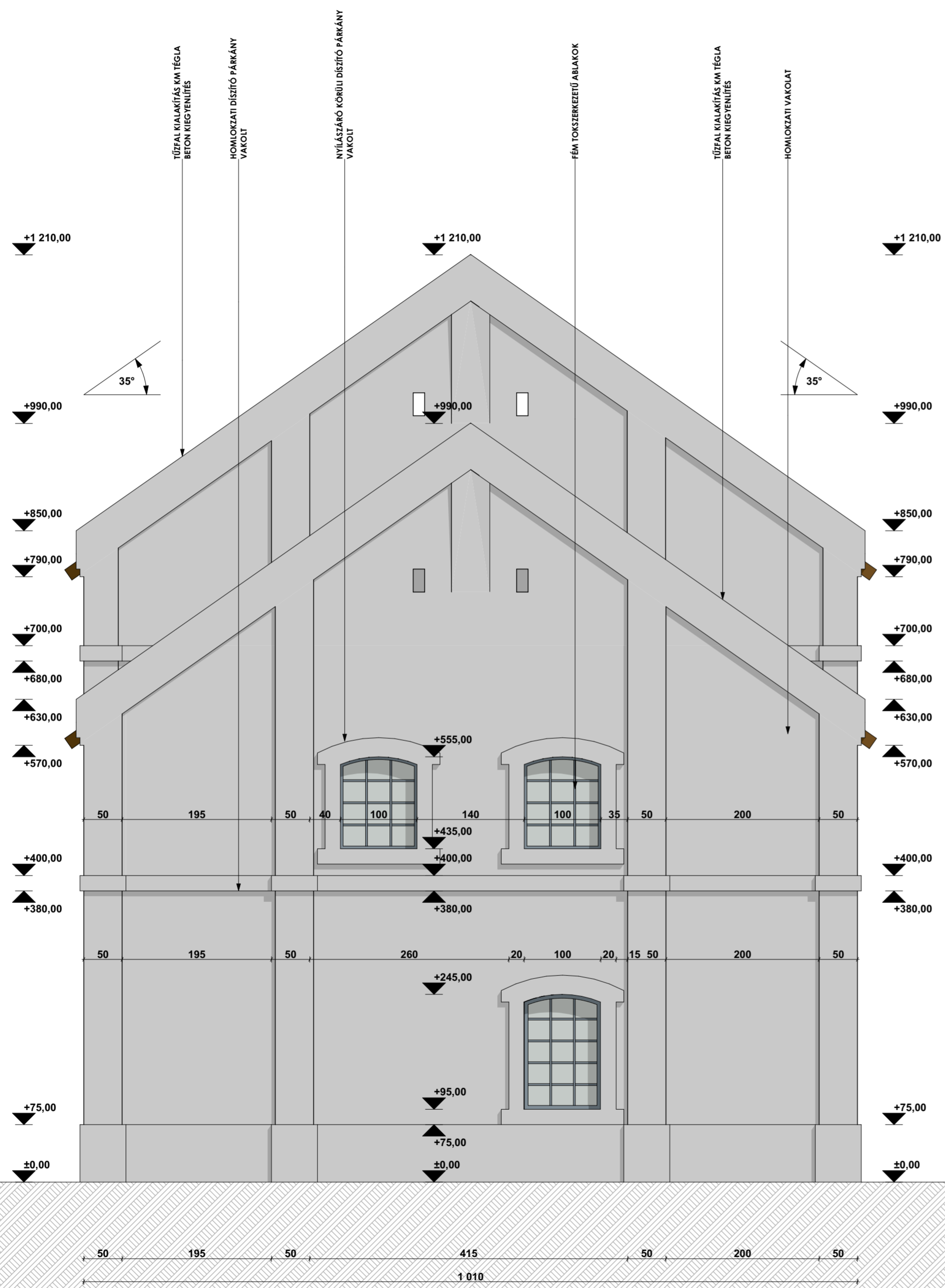
Jelen tervdokumentáció a tervező szellemi tulajdonát képezi. Védelmét az 1999. évi LXXVII. tv. biztosítja. A terv tartalmának megváltoztatása csak a tervező jóváhagyásával történhet. A megrendelő a tervekkel a vállalkozási szerződésben meghatározott feltételek mellett jogosult felhasználni.

- Megjegyzések:**
- A méreteket a helyszínen ellenőrizni kell.
 - A terven szereplő falazott szerkezeti méretek vakolat nélküli mérettel jelöltek.
 - A rétegrendben jelölt anyagok azonos teljesítményű, azonos paraméterekkel rendelkező anyagokkal kiválthatók!
 - A vasbeton szerkezetiépítések statikus kivitelei tervek alapján készülnek!
 - A belső ajtók típus méretű és szerkezeti, az építendő által utólag szerelhető nyílászárók. A falazás megkezdése előtt a típus kiválasztása ajánlott az esetleges méretkülönbségek miatt.
 - A hőszigetelés kivitelezése a MÉSZ THR irányelvei szerint, minden esetben dűbelezve pont-perem ragasztással mászárral történjen.
 - A vízszigetelés kivitelezése a gyártó alkalmazástechnikai előírás szerint történjen, a sarkok és széleken erősítéssel.
 - A gépészeti storgok kirekesztését a gépész és statikai kivitelei tervek határozza meg.
 - A tervlapok és irományok csak együtt értelmezhetők.

TELEKHATÁR

TELEKHATÁR

TELEKHATÁR



MEGLÉVŐ
TEREPSZINT

DÉLI HOMLOKZAT
M = 1:100

F-06

DÉLI HOMLOKZAT M= 1:50

FELMÉRÉSI
TERVDOKUMENTÁCIÓ

DUNAÚJVÁROS, BARACSI ÚT 30.

Helyszín:
2407 Dunaújváros, Baracsi út 30.
Hrsz.: 1576/5

Építető:
BH DUNA Kft.

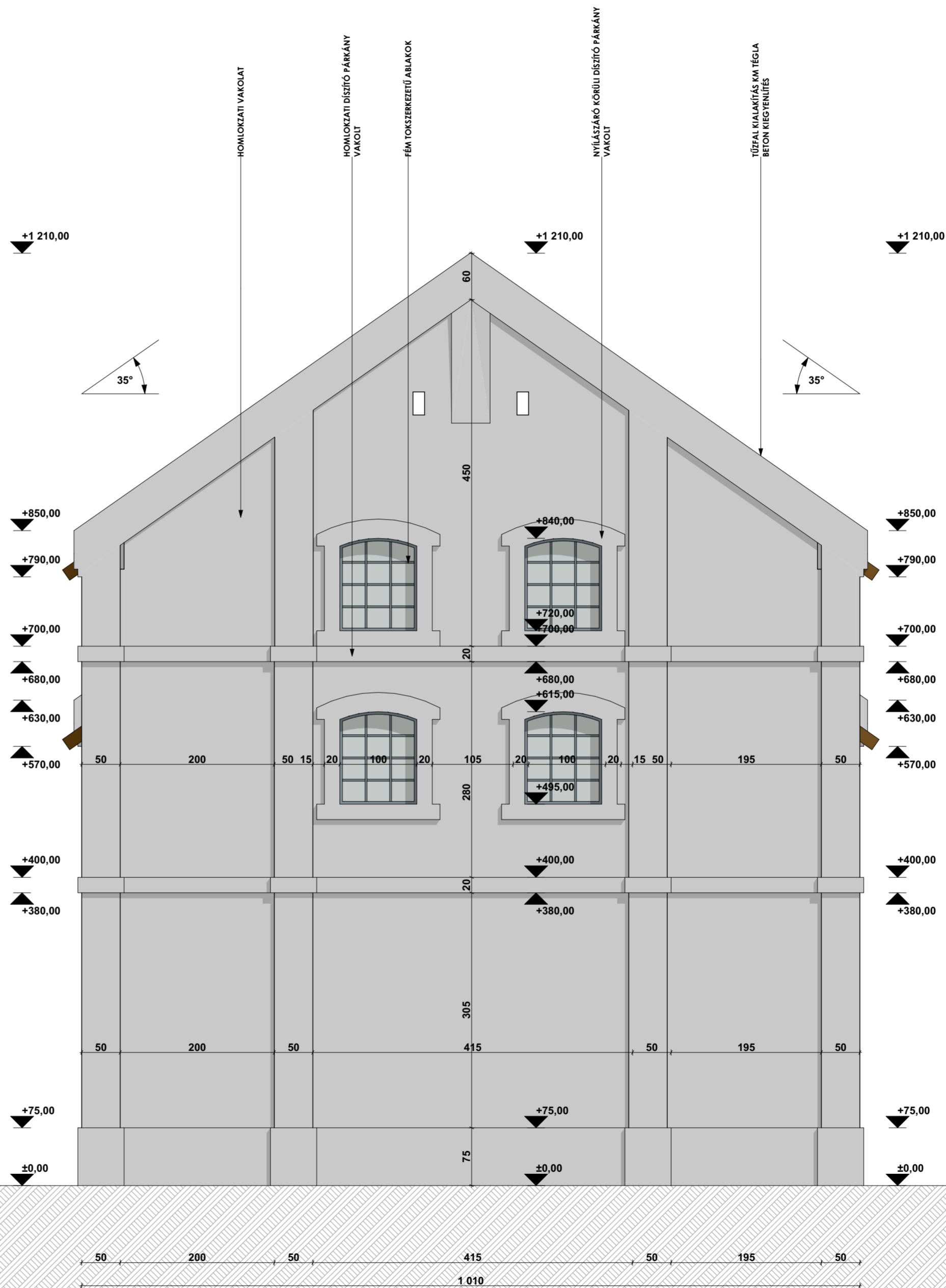
Tervező:
Tóth Viktor
Építészmérnök

Kiadás dátuma: 2025. 12. 23.
Lapméret: 80x30

Jelen tervdokumentáció a tervező szellemi tulajdonát képezi. Védelmét az 1999. évi LXXVII. tv. biztosítja. A terv tartalmának megváltoztatása csak a tervező jóváhagyásával történhet. A megrendelő a tervet a vállalkozási szerződésben meghatározott feltételek mellett jogosult felhasználni.

Megjegyzések:

- A méreteket a helyszínen ellenőrizni kell.
- A terven szereplő falazott szerkezeti méretek vakolat nélküli mérettel jelöltek.
- A rétegrendben jelölt anyagok azonos teljesítményű, azonos paraméterekkel rendelkező anyagokkal kiválthatók!
- A vasbeton szerkezetpályák statikus kiviteli tervek alapján készülnek!
- A belső ajtók típus méretű és szerkezeti, az építendő által utólag szerelhető nyílászárók. A faajzás megkezdése előtt a típus kiválasztása ajánlott az esetleges méretkülönbségek miatt.
- A hőszigetelés kivitelezése a MÉSZ THR irányelvei szerint, minden esetben dűbelezve pont-perem ragasztós módszerrel történjen.
- A vízszigetelés kivitelezése a gyártó alkalmazástechnikai előírás szerint történjen, a sarkok és széléken erősítéssel.
- A gépészeti storgok kirekesztését a gépész és statikai kiviteli terv határozza meg.
- A tervlapok és irományok csak együtt értelmezhetők.



MEGLÉVŐ
TEREPSZINT

MEGLÉVŐ
TEREPSZINT

TELEKHATÁR

TELEKHATÁR

TELEKHATÁR

KELETI HOMLOKZAT
M = 1:100

F-07

KELETI HOMLOKZAT M= 1:50

FELMÉRÉSI
TERVDOKUMENTÁCIÓ

DUNAÚJVÁROS, BARACSI ÚT 30.

Helyszín:
2407 Dunaújváros, Baracsi út 30.
Hrsz.: 1576/5

Építető:
BH DUNA Kft.

Tervező:
Tóth Viktor
Építészmérnök

Kiadás dátuma: 2025. 12. 23.
Lapméret: 80x30

Jelen tervdokumentáció a tervező szellemi tulajdonát képezi. Védelmébe az 1999. évi LXXVII. tv. bocsátja. A terv tartalmának megváltoztatása csak a tervező jóváhagyásával történhet. A megrendelő a tervekkel a vállalkozási szerződésben meghatározott feltételek mellett jogosult felhasználni.

Megjegyzések:

- A méreteket a helyszínen ellenőrizni kell.
- A terven szereplő falazott szerkezeti méretek vakolat nélküli mérettel jelöltek.
- A rétegrendben jelölt anyagok azonos teljesítményű, azonos paraméterekkel rendelkező anyagokkal kiválthatók!
- A vasbeton szerkezetpályák statikus kivitelei tervek alapján készülnek!
- A belső ajtók típus méretű és szerkezeti, az építendő által utólag szerelhető nyílászárók. A faajzás megkezdése előtt a típus kiválasztása ajánlott az esetleges méretkülönbségek miatt.
- A hőszigetelés kivitelezése a MÉSZ THR irányelvei szerint, minden esetben dűbelezve pont-perem ragasztásos módszerrel történjen.
- A vízszigetelés kivitelezése a gyártó alkalmazástechnikai előírás szerint történjen, a sarkokak és széleken erősítéssel.
- A gépészeti storgok kivitelezését a gépész és statikai kivitelei tervek határozza meg.
- A tervlapok és irományok csak együtt értelmezhetők.



MEGLÉVŐ
TEREPSZINT

MEGLÉVŐ
TEREPSZINT

NYUGATI HOMLOKZAT
M = 1:100

F-08

NYUGATI HOMLOKZAT M= 1:50

FELMÉRÉSI
TERVDOKUMENTÁCIÓ

DUNAÚJVÁROS, BARACSI ÚT 30.

Helyszín:
2407 Dunaújváros, Baracsi út 30.
Hrsz.: 1576/5

Építető:
BH DUNA Kft.

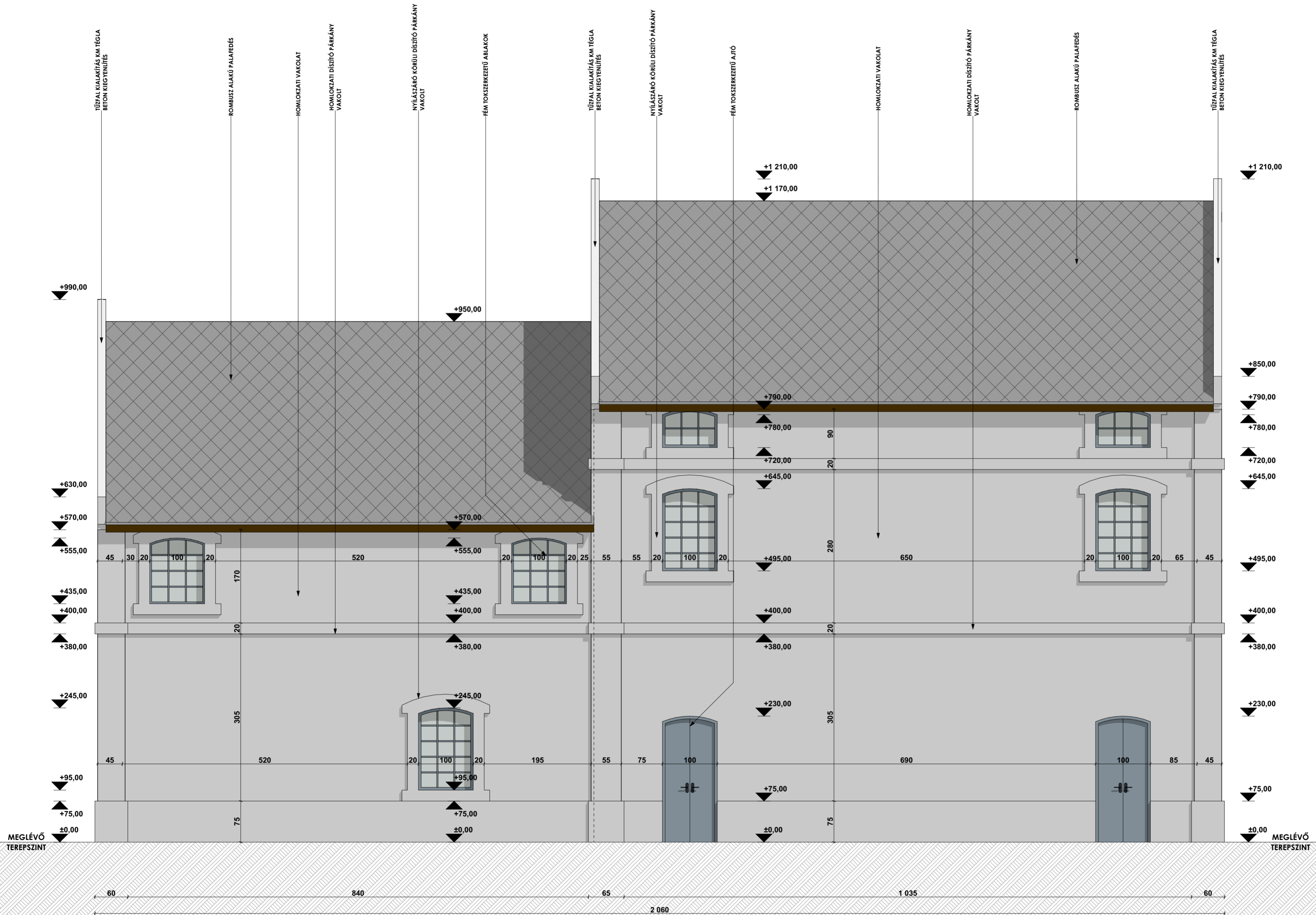
Tervező:
Tóth Viktor
Építészmérnök

Kiadás dátuma: 2025. 12. 23.
Revízió:
Lapméret: 80x30

Jelen tervdokumentáció a tervező szellemi tulajdonát képezi. Védelmét az 1999. évi LXXVII. tv. biztosítja. A terv tartalmának megváltoztatása csak a tervező jóváhagyásával történhet. A megrendelő a tervekkel a vállalkozási szerződésben meghatározott feltételek mellett jogosult felhasználni.

Megjegyzések:

- A méreteket a helyszínen ellenőrizni kell.
- A terven szereplő falazott szerkezetek méretei vakolat nélküli mérettel jelöltek.
- A rétegrendben jelölt anyagok azonos teljesítményű, azonos paraméterekkel rendelkező anyagokkal kiválthatók!
- A vasbeton szerkezetépítések statikus kivitelei tervek alapján készülnek!
- A belső ajtók típus méretű és szerkezetű, az építendő által utólag szerelhető nyílászárók. A fafajlás megválasztása előtt a típus kiválasztása ajánlott az esetleges méretkülönbségek miatt.
- A hőszigetelés kivitelezése a MÉSZ THR irányelvei szerint, minden esetben dűbelezve pont-perem ragasztásos módszerrel történjen.
- A vízszigetelés kivitelezése a gyártó alkalmazástechnikai előírás szerint történjen, a sarkokak és széléken erősítéssel.
- A gépészeti starnok kirekesztését a gépész és statikai kiviteli terv határozza meg.
- A tervlapok és irományok csak együtt értelmezhetők.



E.v: Tóth Viktor
Tel: +36/20 383 4219
E-mail: toth.viktor17@gmail.com
Cím: 7634 Pécs, Korsó u. 2/A

F-09

MODELL FOTÓK M= 1:1,433

FELMÉRÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

DUNAÚJVÁROS, BARACSI ÚT 30.

Helyszín:
2407 Dunaújváros, Baracsi út 30.
hrsz.: 1576/5

Építető:
BH DUNA Kft.

Tervező:

Tóth Viktor
Építésszámológép

Kiadás dátuma: 2025. 12. 23.
Revízió:
Lapméret: A/4

Jelen tervdokumentáció a tervező szellemi tulajdonát képezi. Védelmét az 1999. évi LXXVI. tv. biztosítja. A terv tartalmának megváltoztatása csak a tervező jóváhagyásával történhet. A megrendelő a tervet a vállalkozási szerződésben meghatározott feltételek mellett jogosult felhasználni.



E.v: Tóth Viktor
Tel : +36/20 383 4219
E-mail: toth.viktor17@gmail.com
Cím: 7634 Pécs, Korsó u. 2/A

F-10

MODELL FOTÓK M= 1:1,447

FELMÉRÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

DUNAÚJVÁROS, BARACSI ÚT 30.

Helyszín:
2407 Dunaújváros, Baracsi út 30.
hrsz.: 1576/5

Építető:
BH DUNA Kft.

Tervező:

Tóth Viktor
Építésszámológép

Kiadás dátuma: 2025. 12. 23.
Revízió:
Lapméret: A/4

Jelen tervdokumentáció a tervező szellemi tulajdonát képezi. Védelmét az 1999. évi LXXVI. tv. biztosítja. A terv tartalmának megváltoztatása csak a tervező jóváhagyásával történhet. A megrendelő a tervet a vállalkozási szerződésben meghatározott feltételek mellett jogosult felhasználni.





E.v: Tóth Viktor
Tel: +36/20 383 4219
E-mail: toth.viktor17@gmail.com
Cím: 7634 Pécs, Korszó u. 2/A

F-11

FOTÓDOKUMENTÁCIÓ M= 1:8

FELMÉRÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

DUNAÚJVÁROS, BARACSI ÚT 30.

Helyszín:

2407 Dunaújváros, Baracsi út 30.
hrsz.: 1576/5

Építető:

BH DUNA Kft.

Tervező:

Tóth Viktor
Építészmérnök

Kiadás dátuma:

2026. 06. 09.

Lapméret: 80x30

Revízió:

Jelen tervdokumentáció a tervező szellemi tulajdonát képezi. Védelmét az 1999. évi LXXVI. tv. biztosítja. A terv tartalmának megváltoztatása csak a tervező jóváhagyásával történhet. A megrendelő a tervet a vállalkozási szerződésben meghatározott feltételek mellett jogosult felhasználni.

Megjegyzések:

- A méreteket a helyszínen ellenőrizni kell.
- A terven szereplő falazott szerkezeti méretek vakolat nélküli mérettel jelöltek.
- A rétegrendben jelölt anyagok azonos teljesítményű, azonos paraméterekkel rendelkező anyagokkal kiválthatóak!
- A vasbeton szerkezetépítések statikus kiviteli tervek alapján készülnek!
- A belső ajtók típus méretű és szerkezetű, az építetű által utólag szerelhető nyílászárók. A falazás megkezdése előtt a típus kiválasztása ajánlott az esetleges méretkülönbségek miatt.
- A hőszigetelés kivitelezése a MÉSZ THR irányelvei szerint, minden esetben dűbelezve pont-perem ragasztásos módszerrel történjen.
- A vízszigetelés kivitelezése a gyártó alkalmazástechnikai előírás szerint történjen, a sarkok és széleken erősítéssel.
- A gépészeti stangok kirekesztését a gépész és statikai kiviteli terv határozza meg.
- A tervek és iromanyagok csak együtt értelmezhetők.



E.v: Tóth Viktor
Tel: +36/20 383 4219
E-mail: toth.viktor17@gmail.com
Cím: 7634 Pécs, Korszó u. 2/A

K-12

FOTÓDOKUMENTÁCIÓ M= 1:8,
1:7,813

FELMÉRÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

DUNAÚJVÁROS, BARACSI ÚT 30.

Helyszín:

2407 Dunaújváros, Baracsi út 30.
hrsz.: 1576/5

Építető:

BH DUNA Kft.

Tervező:

Tóth Viktor
Építészmérnök

Kiadás dátuma: 2026. 06. 09.

Lapméret: 80x30

Jelen tervdokumentáció a tervező szellemi tulajdonát képezi. Védelmét az 1999. évi LXXVI. tv. biztosítja. A terv tartalmának megváltoztatása csak a tervező jóváhagyásával történhet. A megrendelő a terveket a vállalkozási szerződésben meghatározott feltételek mellett jogosult felhasználni.

Megjegyzések:

- A méreteket a helyszínen ellenőrizni kell.
- A terven szereplő falazott szerkezeti méretek vakolat nélküli mérettel jelöltek.
- A rétegrendben jelölt anyagok azonos teljesítményű, azonos paraméterekkel rendelkező anyagokkal kiválthatóak!
- A vasbeton szerkezetépítések statikus kiviteli tervek alapján készülnek!
- A belső ajtók típus méretű és szerkezetű, az építetű által utólag szerelhető nyílászárók. A falazás megkezdése előtt a típus kiválasztása ajánlott az esetleges méretkülönbségek miatt.
- A hőszigetelés kivitelezése a MÉSZ THR irányelvei szerint, minden esetben dűbelezve pont-perem ragasztásos módszerrel történjen.
- A vízszigetelés kivitelezése a gyártó alkalmazástechnikai előírás szerint történjen, a sarkok és széleken erősítéssel.
- A gépészeti stangok kirekesztését a gépész és statikai kiviteli terv határozza meg.
- A tervek és irományok csak együtt értelmezhetők.

E.v: Tóth Viktor
 Tel: +36/20 383 4219
 E-mail: toth.viktor17@gmail.com
 Cím: 7634 Pécs, Korszó u. 2/A

K-13

FOTÓDOKUMENTÁCIÓ M= 1:8,
 1:1.367, 1:1.062

FELMÉRÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

DUNAÚJVÁROS, BARACSI ÚT 30.

Helyszín:
 2407 Dunaújváros, Baracsi út 30.
 hrsz.: 1576/5

Építető:
 BH DUNA Kft.

Tervező:

Tóth Viktor
 Építészmérnök

Kiadás dátuma: 2026. 06. 09.
Revízió:
Lapméret: 80x30

Jelen tervdokumentáció a tervező szellemi tulajdonát képezi. Védelmét az 1999. évi LXXVI. tv. biztosítja. A terv tartalmának megváltoztatása csak a tervező jóváhagyásával történhet. A megrendelő a tervet a vállalkozási szerződésben meghatározott feltételek mellett jogosult felhasználni.

Megjegyzések:

- A méreteket a helyszínen ellenőrizni kell.
- A terven szereplő falazott szerkezeti méretek vakolat nélküli mérettel jelöltek.
- A rétegrendben jelölt anyagok azonos teljesítményű, azonos paraméterekkel rendelkező anyagokkal kiválthatóak!
- A vasbeton szerkezetépítések statikus kiviteli tervek alapján készülnek!
- A belső ajtók típus méretű és szerkezetű, az építendő által utólag szerelhető nyílászárók. A falazás megkezdése előtt a típus kiválasztása ajánlott az esetleges méretkülönbségek miatt.
- A hőszigetelés kivitelezése a MÉSZ THR irányelvei szerint, minden esetben dűbelezve pont-perem ragasztásos módszerrel történjen.
- A vízszigetelés kivitelezése a gyártó alkalmazástechnikai előírás szerint történjen, a sarkok és széleken erősítéssel.
- A gépészeti stangok kirekesztését a gépész és statikai kiviteli terv határozza meg.
- A tervek és irományok csak együtt értelmezhetők.















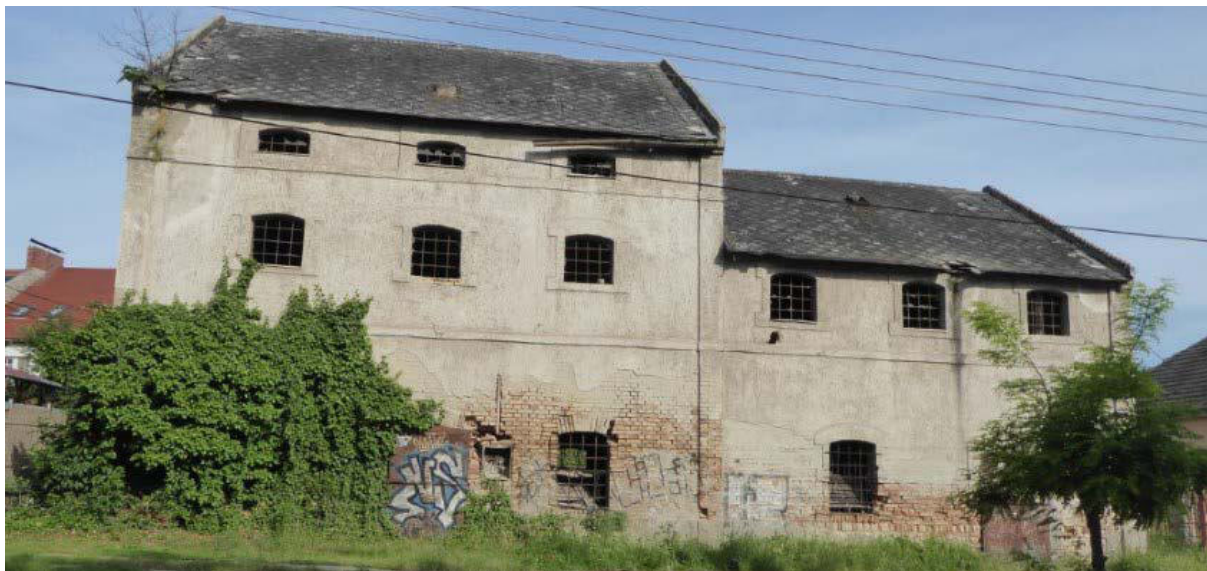






MŰSZAKI LEÍRÁS

2407 DUNAÚJVÁROS, BARACSI ÚT 30. (HRSZ.: 1576/5)
ALATTI INGATLANON MEGLÉVŐ GAZDASÁGI ÉPÜLET (MALOM)



Pécs, 2026. Június

ELŐZMÉNYEK – ÁLTALÁNOS LEÍRÁS

Az építtető 2024 októberében kereste meg a Tervezőt, hogy készítse el az általa megadott programterv szerinti, 2407 Dunaújváros, Baracsi út. 30 (Hrsz.: 1576/5) alatt meglévő gazdasági épület (Malom) felmérési tervdokumentációját.

MEGLÉVŐ ÉPÜLET FUNKCIÓJA: Gazdasági épület (Malom)

- Az ingatlan Dunaújvárosban a Baracsi úton, található, kisvárosias lakóövezetben.
- Az épület XX. század elején 1906-ban épült Bruck Ernő megbízására, ipari rendeltetésű malomépületként.
- Az épület eredeti funkciója gabonaörlés és lisztelőállítás volt. Gőzüzemű malomként működött, mely a környék mezőgazdasági terményeinek feldolgozását szolgálta.
- Az épület ipari jellegű, többszintes tömegformálású, a korabeli malomépítészetnek megfelelően, egyszerű, funkcionális kialakítás jellemezte. A homlokzatokat ritmikusan elhelyezett nyílások tagolják, amelyek biztosították a természetes megvilágítást és szellőzést.
- 1944-ben a környék zsidó lakosságát a malom épületében és magtárában zárták össze a deportálás előtt.
- A háború után az épület tovább működött különböző raktározási célokra. Az 1980-as években a kenyérgyár tulajdonában állt, ahol lisztet és más élelmiszeripari termékeket tároltak. Bár eredeti funkcióját már nem töltötte be, a város egyik ismert ipari épülete maradt.
- Ezek után magánkézbe került. Az épület állaga az idők során jelentősen romlott, életveszélyessé vált, és a korábbi eredeti funkciót se tudja már betölteni, ezért bontása indokolt.
- Ipartörténeti és történelmi jelentősége miatt a Bruck-Malom helyi építészeti védettség alá tartozik a város településképi védelmi rendelete alapján.

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZETET VIZSGÁLVA AZ ALÁBBI MEGÁLLAPÍTÁSOK TÖRTÉNEK:

- A telek Lk-1 Kisvárosias lakóövezetbe tartozik.
- Az ingatlan saroktelek.
- Az épület évek óta használaton kívül van, jelentős károsodás tapasztalható.
- Az épület felmérése csak külső épületfelmérést tartalmaz, mivel az épület jelenleg életveszélyes állapotban van, így belső felmérés nem történt. A felmérés során, viszont azt látni lehetett, hogy az épület belsejében, sem válaszfalak, sem szintközi födémek, illetve padlószerkezet sem található, gyakorlatilag csak a külső határolófalak és a tetőszerkezet van meg.
- Az épület jelentősen leromlott állapotban van, az ablakok hiányoznak, csak ablakrács védi az épület belsejét. Az épületen, több helyen is jelentős szerkezeti repedések láthatóak, a falazat mállik. Homlokzatait erősen benőtte a növényzet, tetőzete hiányos, beszakadt állapotban, több helyen is beázik.
- Jelenleg a közvetlen környezetben változó kinézetű családi házak és társasházak létesültek. Az épületek szabadonálló beépítési mód szerint létesülnek. A lakókörnyezet változó időszakban épített épületekkel határolt. Előfordul még korábbi időkben épített épület, de jellemzően egyre több az új építésű, vagy felújított lakóépület. A közvetlen környezetben létesült épületek homlokzati megjelenése, színhasználata a világos tónushoz igazodik. Jellemző a fehér és natúr színek használata, amihez egy sötétebb szín párosul.

- Az épület Dunaújváros településképvédelmi rendelete településképi szempontból meghatározó területbe tartozik. A rendelet alapján helyi védett érték.
- Az épület nem minősül országos törzskönyvezett műemléknek (KÖH/ÉTE-kódja nincs), de a dunaújvárosi Örökségvédelmi Szabályozási Terv, történeti-ipari emlékként és helyi értékvédelmi objektumként nevesíti az Óváros területén.
- Védelmi célja: A századfordulós (XIX–XX. század) dunapentelei mezőgazdasági és élelmiszeripari múlt építészeti karakterének megőrzése, valamint a második világháborús történelmi szerepéből adódó mementó-jelleg fenntartása.
- Helyreállítása: Az épület átfogó, műemléki szempontrendszerű helyreállítása sajnos nem lehetséges. Az épület életveszélyes állapotban van, melyről statikai szakvélemény készült, gazdaságilag nem menthető, ezért bontása indokolt.

KIALAKÍTÁS, TÖMEGKÉPZÉS

KIALAKÍTÁS, TÖMEGKÉPZÉS, ILLESZKEDÉS:

- A Bruck-malom tömegformálása a XX. század eleji ipari építészet jellegzetes példája. Az épület meghatározó eleme a több szintes, téglatest alakú főtömeg, amelyet a malomtechnológia követelményei alakítottak ki. A vertikális szervezés lehetővé tette a gabona és az őrlemény gravitációs mozgását az egyes technológiai szintek között
- Az épület egy alacsonyabb (földszint + emelet) és egy magasabb (földszint + 2 emelet) magasságú részből áll. Zártabb architektúrával, és magastetős oromfalas kialakítással készült. A homlokzati nyílászárók ritmikusan elhelyezett a korabeli malom funkciót ellátó kisebb, szegmensíves tetejű ipari ablaknyílások. Az ablaknyílások körül vakoltból kialakított tagozat társul, mely szintenként is megjelenik, ezzel díszítve az épületet.
- A Bruck-malom nem sorolható tisztán valamely történeti stílusirányzathoz. Inkább a századforduló ipari historizáló építészetének és a korai funkcionalista szemléletnek az átmenetét képviseli.
- Az épület építészeti értékét nem a gazdag díszítés, hanem a jól szerkesztett tömegforma, az arányos homlokzati rendszer és az ipari funkcióból fakadó karakter adja.
- A fő teherhordó szerkezet hagyományos tömör téglafalazat. A külső falak nagy vastagságúak 48 és 33 cm.
- Az alapozása feltehetően téglá sávalappal készült. A statikai szakvélemény szerint vélelmezhető alapsüllyedés okozta falrepedések.
- A falazat több helyen is hiányos, statikailag tönkrement falszakaszok alakultak ki.
- A földemek feltehetően fa gerendás szerkezetűek voltak, deszkaborítással és ipari terhelésre méretezve. A tetőszerkezet hagyományos fa fedélszék, magas hajlásszögű nyeregtetővel.

TETŐKIALAKÍTÁS

- A meglévő épület tetőszerkezete 40 fokos nyeregtetővel készült, az eredeti meglévő tetőszerkezetet, a mai energetikai előírások szerint nem felel meg, állapota erősen leromlott.
- A fa fedélszéken jelentős rovar és gombakárosodás észlelhető, több helyen elkorhadt. A 100 éves szerkezet karbantartás hiányában a beázások miatt teljesen tönkrement.
- A tetőszerkezet héjalása több helyen hiányos, és beázás jeleit mutatja.
- A meglévő tetőszerkezet héjalása rombuszalakú palatető, ez az évek során a tetőfelület nagy részén nem menthető állapotban van.

KÖZÚTCSATLAKOZÁS:

- A személygépjárművek elhelyezése akkoriban a hátsó udvarban volt lehetséges. Az épület előtti terepszint csatlakozása a telek homlokvonalán az utca szintjéhez igazodik. Az épület elhelyezkedése miatt, egy meglévő zúzalékos autótűt vezet az épület hátsókertjéhez.

BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK

Épület meglévő rendeltetése:	Gazdasági épület (Malom)	
Övezeti besorolás:	Lk-1 Kisvárosias lakóövezet	
Szintszám:	3	
Földszint:	+ 0,00 m	
1 Emelet:	-	
2 Emelet:	-	
Beépítés módja:	Szabadonálló (Meglévő)	
Előkert:	1,00 m	(Meglévő)
Oldalkert:	3,00 m	(Meglévő)
Hátsókert:	-	
Telek területe:	782,0 m ²	
Hrsz:	1576/5	
Beépítettség	Max: 40,00 % (312,80 m ²)	
Meglévő bruttó beépítési %:	26,09 %	(204,00 m ²)
Zöldfelület	Min: 25,00 %	
Meglévő zöldfelületi mutató:	73,91 %	(578,00 m ²)
Tető hajlásszög:	35 fok	(Meglévő)
Max. Épületmagasság:	+ 7,50 m	
Meglévő Épületmagasság:	+ 6,90 m	
Balti feletti magasság (Bmf.)	+0,00 szint = Bf + 115,20 m	
Közművesítettség:	Részleges	

ÖSSZEGRZÉS

A Bruck-malom épülete eredetileg jelentős ipartörténeti értéket képviselt, azonban jelenlegi műszaki állapota jelentősen leromlott, az épület életveszélyessé vált. Az épület hosszú ideje használaton kívül áll, rendszeres karbantartásban nem részesült, ezért szerkezeti elemein előrehaladott állagromlás figyelhető meg.

- A teherhordó falazatok több helyen repedezettek, hiányosak, a falazati szerkezetek nedvesedése és az időjárási hatások következtében az építőanyagok károsodtak. A födém szerkezetek hiánya miatt az épület állékonyága nem biztosított. Több helyen részleges szerkezeti károsodás és deformáció tapasztalható.
- A tetőszerkezet jelentős mértékben károsodott, egyes elemei korhadtak, illetve hiányosak. A tetőfedés sérülései miatt az épület hosszú időn keresztül beázásnak volt kitéve, amely tovább gyorsította a tartószerkezetek állapotromlását.
- A nyílászárók nagyrészt megsemmisültek vagy használhatatlan állapotban vannak, ezért az épület védelme az időjárási hatásokkal szemben nem biztosított. Az épületben több helyen omlásveszélyes szerkezeti elemek találhatóak, amelyek közvetlen balesetveszélyt jelentenek.
- A helyszíni szemle alapján megállapítható, hogy az épület műszaki állapota nem teszi lehetővé a biztonságos használatot. A szerkezeti károsodások mértéke, a helyreállításhoz szükséges beavatkozások nagyságrendje, valamint a gazdaságtalan felújíthatóság miatt az épület megtartása nem indokolt.
- A fennálló élet- és balesetveszély, továbbá a jelentős szerkezeti károsodások miatt az épület teljes bontása műszaki szempontból szükséges és indokolt. A bontási munkálatok során fokozott figyelmet kell fordítani az instabil szerkezeti elemek biztonságos elbontására, valamint a környező területek védelmére.