

ELŐZETES VIZSGÁLATI DOKUMENTÁCIÓ

OLIVE GARDEN KFT.

BUDAPEST, BÉCSI ÚT. 310. SZÁM ALATT TERVEZETT

OLIVE GARDEN LAKÓPARK

– HULLADÉKGAZDÁLKODÁS KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET –



Tervszám: K-488/2026

**Készült a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 4. sz. mellékletében
megfogalmazott formai és tartalmi előírások alapján**

HORTUM

Tervező és Mérnöktanácsadói Kft.

☒: H-8900 Zalaegerszeg, Nekeresdi u. 9/A.

☎: 06-92/598-069; Mobil: 06-30/7828584

E-mail: hortum@hortum.hu

Tartalom

0	Előzmények.....	3
1	A tárgyi ingatlan jelenlegi állapota.....	3
2	Hulladékgazdálkodás a létesítés szakaszában	4
3	Hulladékgazdálkodás az üzemelés szakaszában	7

0 Előzmények

Az Olive Garden Kft. Budapest, III. kerület, Bécsi út 310. szám alatti (belterület 20007/15 hrsz.) ingatlanon 411 lakásos lakópark létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás ügyében a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (továbbiakban: Kormányhivatal) kiegészítő adatok benyújtását írta elő a PE/KTHF/25940-34/2026 iktatószámom kiadott felhívásában.

1 A tárgyi ingatlan jelenlegi állapota



1-1. ábra Az érintett terület elhelyezkedése

A területen eredetileg az Autóközlekedési Tanintézet telepe helyezkedett el, egy, a Bécsi út mentén elhelyezkedő földszintes épülettel, melyben tantermek, illetve irodák voltak.

A telek hátsó - hegy felőli – részén a terepet nagymértékben megváltoztatták: a természetes lejtőben bevágást készítettek, így a nyugati és déli hátsó telekhatár mellett meredek rézsű alakult ki. Az így kialakított enyhén emelkedő terepen tanpályákat építettek ki a hallgatók autóvezetői gyakorlatához. A tanintézet bezárása után a területre kisebb, földszintes acélszerkezetű barakkok, illetve konténerek lettek telepítve főként raktározás céljából. A tanpályák egyes részei parkolóként működnek.

A mai Óbuda területén – a Szépvölgyi úttól Békásmegyér északi széléig terjedő területen – tizenkét olyan hely ismert, ahol hosszabb ideig téglát, tetőcserepet és más építőanyagot készítettek. Ilyen terület volt az Óbudai Köztemetőhöz tartozó izraelita ravatalozóval szemben, a Külső Bécsi út baloldalán húzódó egykori kisebb téglagyár helyszíne is. Az 1884-ben alapított

gyárat az iratok egymástól függetlenül „Molnár féle téglagyár”-nak, illetve „OLGA” gőztéglagyárnak nevezik. A gyárat 1895-ben Renner Venczel és Thym Gyula alapította. A gyár kézi és sajtolt téglát és cserepet gyártott, később mészégetéssel is foglalkoztak. Az alapító tulajdonosok halálát követően a cég neve 1906-ban „Óbudai Mészégető és Gőztéglagyár Demjén és Társa” lett. 1910-ben újabb tulajdonosváltás történt a cég életében és az új neve „Ó-Budai Mészégető és Gőztéglagyár Leopold és fia” lett. 1918-ban felvásárolta a Magyar Általános Ingatlanbank Rt. Az iratokból úgy tűnik, hogy ekkor már nem működött a gyár. 1949-ben végleg törölték a cégjegyzékből. A 20. század második felében a rekultivációt követően másodlagos használatként az Autóközlekedési Tanintézet telephelye üzemelt, a Bécsi út mentén elhelyezkedő földszintes épülettel.

Az enyhén emelkedő terepen tanpályákat építettek ki a hallgatók autóvezetői gyakorláthoz. A tanintézet bezárása után a területre kisebb, földszintes acélszerkezetű barakkok, illetve konténerek lettek telepítve főként raktározás céljából. A tanpályák egyes részei parkolóként működnek.

Az északi telekhatáron idős, nagyméretű nyárfákból álló, összefüggő fasor díszlik. Az egykori ATI épület előtt és mögött néhány nyárfa, bálványfa és akácfa található.

A cserjés bozótos, ápolatlan zöldfelületekben erdei fák pionír magoncai (juharok, kőrisek, akácok, stb) szaporodtak el, helyenként zárt, áthatolhatatlan cserjefelületeket alkotva.

A fás növényzet teljesen elhanyagolt, bozótos- cserjés, melyben magonc fából álló, spontán nőtt faállomány és cserjés növényzet található.

2 Hulladékgazdálkodás a létesítés szakaszában

A területen jelenleg megtalálható létesítmények bontásából származó hulladékokat, illetve környezeti hatásokat az építési tevékenységgel együtt mutatjuk be, mivel az építési-bontási tevékenység szorosan összekapcsolódik.

A terület előkészítése a szükséges mértékben történik: bontási munkák, terület megtisztítása a felnőtt növényzettől, humuszosítás és előkészítő földmunka, illetve mélyépítés. Ehhez kapcsolódik a burkolatmaradványok felszedése is.

A jelenlegi építési technológiák következményeként jelentős mennyiségű építési hulladékra nem kell számítani (az alépítményi és a bontásimunkák kivételével). Az építőipari törmeléket arra jogosult vállalkozásnak adják át.

Ezen kívül az építési anyagok csomagoló anyagai, a vágásból származó csődarabok és idomok, valamint festékek, felületkezelők, ragasztók göngyölegei teszik ki a keletkező hulladék fő tömegét.

Az építő gépekkel kapcsolatosan olajos rongy, törőkendők előfordulása lehetséges.

Az építési munkák során keletkező szilárd kommunális hulladékok mennyisége az ott dolgozók számából becsülhető. A munka- és szállítójárművek számából becsülhetően a területen 20 ember egyidejű munkavégzésére számíthatunk. Az építési tevékenység során keletkező szilárd

hulladék mennyiségét napi 3 l/fő-vel számolva, naponta kb. 60 l hulladék keletkezik szakaszonként. A területen mobil WC-t kell biztosítani, melynek szennyvizét a szolgáltató szállítja el igény szerinti gyakorisággal.

A munkagépek üzemanyag utánpótlása a helyszínen történik tartálykocsiból. Túlfolyásgátló töltőszeleppel ellátott tartálykocsi használatával többnyire megelőzhető a túltöltés. Amennyiben olajcserére lenne szükség, a tevékenységnél kármentő tálcát kell alkalmazni. A szállítójárművek üzemanyag utánpótlása a legközelebbi településen történjen, ezzel is csökkentve a szénhidrogén szennyeződések kialakulásának lehetőségét a munkaterületek környezetében.

A zárt tartályban gyűjtött, szénhidrogénnel szennyezett hulladékokat (olajos rongyok, olajsűrők, kenőanyag flakonok, esetlegesen fáradt olaj, hidraulika olaj, akkumulátor), veszélyes hulladékokat a 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendeletnek megfelelően, szállítási lap kitöltése mellett, engedélyes szakcégnak kell átadni, ártalmatlanítás céljából.

A létesítés során keletkező hulladékok a vizsgált ingatlan területén belül átmenetileg tárolhatók. A tárolás szelektív módon kell, hogy megvalósuljon. A környezetre nem veszélyes (inert) hulladékok ömlesztett állapotban, vagy gyűjtőkonténerben tárolhatók. Az esetlegesen keletkező veszélyes hulladékok megfelelő (zárható, a veszélyes anyagoknak ellenálló) edényzetben kerülnek tárolásra.

Átadásuk a mindenkori jogszabályi előírásoknak megfelelően, hulladékgazdálkodási engedéllyel rendelkező vállalkozás részére kerülhet átadásra.

Az alábbi táblázat az építés és a megelőző bontás során keletkező hulladékokat tartalmazza.

Keletkező főbb hulladékok listája

A hulladék megnevezése	Hulladék azonosítója	Becsült mennyis
Beton törmelék (t)	17 01 01	3.000
Bitumen keverék, ami különbözik a 170301-től (t)	17 03 02	3.000
Fémhulladék (t)	17 04 05	20
Föld és kövek, amelyek különböznek a 17 05 03-tól (t)	17 05 04	100.000
Kevert építési-bontási hulladék, amely különbözik a 17 09 01-től, a 17 09 02-től és a 17 09 03-tól (t)	17 09 04	2.500
Szigetelő anyag, amely különbözik a 17 06 01 és a 17 06 03-tól (t)	17 06 04	7
Fa hulladék (t)	17 02 01	1
Műanyag hulladék (t)	17 02 03	0,1
papír és karton csomagolási hulladék (t)	15 01 01	5

A hulladék megnevezése	Hulladék azonosítója	Becsült mennyis
műanyag csomagolási hulladék (t)	15 01 02	0,8
fa csomagolási hulladék (t)	15 01 03	25
fém csomagolási hulladék (t)	15 01 04	0,8
veszélyes anyagokat maradékként tartalmazó vagy azokkal szennyezett csomagolási hulladék (t)	15 01 10*	0,1
biológiailag lebomló hulladék (t) (kivágott fa)	20 02 01	100

*veszélyes hulladék

A keletkező hulladékok mennyisége a tervezés későbbi fázisában (kiviteli tervek készítése) kerülhet pontosításra.

A tervezés későbbi fázisában határozható meg, hogy a fent megjelölt hulladékok közül melyek azok, amik helyben ismételten felhasználhatóak, és milyen mennyiségben. Az építési és bontási hulladék anyagában történő hasznosítása céljából a hulladék előkezelésére áttelepíthető, illetve telepített berendezések alkalmazhatók. Ezek feladata a hasznosítandó hulladék aprítással, osztályozással és minőségjavító, tisztítási műveletekkel való előkezelése.

A hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény (továbbiakban törvény) 1. § 3e) bekezdés alapján a törvény hatálya nem terjed ki a szennyezetlen talajra és más, természetes állapotában meglévő olyan anyagra, amelyet építési tevékenység során termelnek ki, és azt a kitermelés helyén természetes állapotában építési tevékenységhez használják fel. A törvény szerint a kitermelt szennyezetlen talaj és más, természetes állapotában meglévő olyan anyag hulladékstátuszát, amelyet nem a kitermelés helyén használnak fel, a hulladék fogalommeghatározással, valamint a melléktermékre vagy a hulladékstátusz megszűnésére vonatkozó rendelkezésekkel összhangban kell értelmezni. Amennyiben a területről kitermelt föld elszállítása történik, abban az esetben javasolt a (nem szennyezett) föld fenti lehetőségek szerinti kezelése (melléktermékké nyilvánítás/hulladékstátusz megszüntetése – és felhasználása).

A kivitelezőnek az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet szerint kell eljárni a hulladékok kezelésével és nyilvántartásával kapcsolatban.

Építési szakaszhoz kapcsolódó egyéb általános hulladékgazdálkodási előírások

- Az építés alatt keletkező hulladékot gyűjteni kell, és rendszeresen el kell szállítani.
- A kivitelezés során úgy kell eljárni, hogy a talajvíz és annak közvetítésével a rétegvíz ne szennyeződhessen.
- A munkagépek tárolását, karbantartását, illetve az üzemanyag tárolóit úgy kell kialakítani, hogy azok környezeti károkat ne okozzanak. A tárolóhelyeket fel kell szerelni kárelhárítási eszközökkel, és meg kell bízni egy felelős személyt, aki szükség esetén

azonnal megkezdheti a kárelhárítást. A munkagépek üzemanyaggal történő feltöltését úgy kell elvégezni, hogy üzemanyag, kenőanyag a talajba, felszín-, illetve felszín alatti vízbe ne kerülhessen.

- A felszíni vizet meg kell óvni a szennyező anyagoktól.
- A kiporzás csökkentése érdekében – a légköri viszonyoktól függően – a földszállítási útvonalakat, igény esetén a földmunka területét, rendszeres időközönként locsolni kell.
- Veszélyesnek minősülő hulladékokat (pl. festékes göngyöleg, felületkezelő anyagok maradványai, stb.) a beruházó köteles átadni az arra feljogosított átvevő szervnek.
- A kivitelező köteles az építés során keletkező veszélyes hulladék biztonságos gyűjtéséről gondoskodni mindaddig, amíg a veszélyes hulladékot a kezelőnek át nem adja.
- A kivitelező köteles megakadályozni, hogy az építés során a veszélyes hulladék a talajba, felszíni-, és felszín alatti vizekbe, illetve a levegőbe jutva szennyezze, vagy károsítsa a környezetet.
- A kivitelező csak olyan kezelőnek adhatja át a veszélyes hulladékot, aki a környezetvédelmi felügyelőség engedélyével rendelkezik az adott hulladék kezelésére.

Ártalmatlanításra csak az a hulladék kerülhet, amelynek anyagában történő hasznosítására vagy energiahordozóként való felhasználására a műszaki, illetve gazdasági lehetőségek még nem adottak, vagy a hasznosítás költségei az ártalmatlanítás költségeihez viszonyítva aránytalanul magasak.

3 Hulladékgazdálkodás az üzemelés szakaszában

Az üzemelés során keletkező jellemző hulladékokat és azok becsült mennyiségét az alábbi táblázatban foglaljuk össze:

Hulladékok				
megnevezése	azonosító	mennyiség [t/év]	gyűjtése	sorsa
papír és karton csomagolási hulladék	15 01 01	85	hulladéktárolóban szelektív módon, megfelelő gyűjtőedényzetben	elszállítás kezelésre/hasznosításra a közszolgáltató által
üveg csomagolási hulladék	15 01 07	17		
műanyag csomagolási hulladék	15 01 02	80		
fém csomagolási hulladék	15 01 04	10		
egyéb települési hulladék, ideértve a vegyes települési hulladékot is	20 03 01	140		

A hulladékok tárolása az épületekben, azok földszinti, illetve pinceszinti területein tervezett hulladéktároló terekben történik a megfelelő gyűjtőedények használatával. A gyűjtőedényzetet a közszolgáltató bocsátja rendelkezésre.

A fentiekén túl az eseti jelleggel előforduló egyéb hulladékok elszállításáról a lakók gondoskodhatnak hulladékudvarokba történő leadással. A lom hulladék gyűjtése a közszolgáltató által meghirdetett lehetőségek keretében nyílik mód.

Számottevő veszélyes hulladék keletkezésével nem kell számolni (5-10 kg/év/háztartás).

A legközelebbi hulladékudvarban (III. ker. Testvérhegyi út 4.) leadható hulladékok:

- Műanyag csomagolási hulladék: PET palackok, műanyag flakonok, nejlon fóliák
- Fém csomagolási hulladék: konzerves, sörös, üdítő fém dobozok
- Papír (vegyes): minden háztartásban előforduló tiszta papír
- Italos karton (tetrapak): tejes, gyümölcsleves italcsomagoló karton dobozok
- Színes csomagolási üveg (palackok): boros- pezsgős, egyéb italos öblösüvegek
- Fehér csomagolási üveg (palackok): italos, befőtt, savanyúságos öblösüvegek
- Hungarocell: műszaki cikkek védőcsomagolása
- Elemek, hordozható kisakkumulátorok: szárazelemek és mindenféle kisakkumulátor cellák
- Gépjárműindító akkumulátor: savas indítóakkumulátorok
- Elektronikai hulladék: számítógép, televízió, monitor, mobiltelefon stb.
- Elektromos hulladék: hűtőszekrény, mosógép, porszívó, barkács gép, kerti gép stb.
- Fénycső, világítótest, izzó: minden világítótest
- Fáradt olaj és göngyölege: gépkocsi faradt olaja és annak használt flakonja
- Étolaj és göngyölege: konyhai használt olaj és annak flakonja
- Toner hulladék: nyomtató patron
- Fagyálló folyadék: jól lezártan, csomagoltan beszállítva
- Ruhanemű: tiszta lakás- valamint ruházati textilek, zsákolva beszállítva
- Biohulladék (Konyhai zöld- és élelmiszerhulladék)

A bérlemények vonatkozásában a keletkező hulladékok elszállításáról a bérlők kötelesek gondoskodni. Ezek összetétele és mennyisége a tervezés jelen fázisában nem ismert, azonban az előzetes elgondolások alapján a nagy valószínűséggel betelepülő bérlők (pl sport/fitness klub, stb) hulladékai várhatóan mennyiségi tekintetben nem jelentenek a fenti táblázatban jelölt mennyiséghez képest jelentős emelkedést, illetve összetételükben sem várható a lakossági hulladéktípusoktól való eltérés.

A bérlemények üzemeltetői közszolgáltatói szerződés keretében gondoskodhatnak (és kötelesek gondoskodni) a tevékenységük során keletkezett hulladékokról. Az ezen túlmenően keletkező hulladékokat hulladékgazdálkodási engedéllyel rendelkező vállalkozás részére adhatják át. A hulladékok átmeneti tárolása a kialakításra kerülő hulladéktároló terekben, illetve a bérlemények erre elkülönítésre kerülő helyiségeiben megoldott.



Petőházi Attila

környezetvédelmi szakértő