

Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat
Alpolgármestere

**Előterjesztés
a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság részére**

**a Budapest X. kerület, Richter Gedeon Nyrt. budapesti üzemi terület (Örmény u. – Cserkesz u. – Alkér u. – Gyömrői út – Noszlopy u. – Vaspálya u. – Gyömrői út által határolt terület) Kerületi Szabályozási Tervének felülvizsgálatáról
(II. munkarész: Programjavaslat és szabályozási koncepció)**

I. Tartalmi összefoglaló

A Richter Gedeon Nyrt. kezdeményezte a budapesti, Gyömrői út menti üzemi területeire készült korábbi hatályos kerületi szabályozási terv felülvizsgálatát. A területen a TRT/X/89. tervtári számon nyilvántartott és a Budapest X. kerület Örmény utca – Cserkesz utca – Alkér utca – Gyömrői út – Noszlopy utca – Vaspálya utca – Gyömrői út által határolt terület Kerületi Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2006.(V. 19.) önkormányzati rendelet hatályos. (Készítette: Tétényi Center Kft.)

A pályáztatás során érkezett árajánlatok alapján a tervezési munka elkészítésére az URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft. kapott megbízást. A tervezés költségeit a Richter Nyrt. a Kőbányai Önkormányzattal kötött településrendezési szerződésben vállalta.

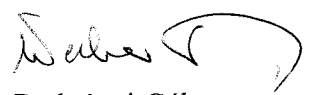
Az új szabályozási terv készítésének célja a korábbi terv tartalmának felülvizsgálata, aktualizálása és a jelenleg készülő Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzathoz (KVSZ) való illesztése. A KSZT vizsgálati munkarésze a 2011. szeptemberi ülésen került ismertetésre.

A vizsgálaton alapulva – a tervezési munka következő fázisaként – elkészült a programjavaslat és a szabályozási koncepció (mellékelve), melyek részleteit a Tervezők a Bizottsági ülésen ismertetik.

II. Döntési javaslat

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága meghozza az előterjesztés 1. mellékletében foglalt határozatot.

Budapest, 2012. január 5.


Radványi Gábor

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:


Dr. Szabó Krisztián
jegyző

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete
Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának**

.../2012. (... ..) határozata

**a Budapest X. kerület, Richter Gedeon Nyrt. budapesti üzemi terület (Örmény u. –
Cserkesz u. – Alkér u. – Gyömrői út – Noszlopy u. – Vaspálya u. – Gyömrői út által
határolt terület) Kerületi Szabályozási Tervének felülvizsgálatáról**

A Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a Budapest X. kerület, Richter Gedeon Nyrt. budapesti üzemi terület (Örmény u. – Cserkesz u. – Alkér u. – Gyömrői út – Noszlopy u. – Vaspálya u. – Gyömrői út által határolt terület) Kerületi Szabályozási Tervének programját és szabályozási koncepcióját elfogadja, és továbbtervezésre alkalmasnak tartja.

Határidő:

Feladatkörében érintett:

azonnal

a kerületfejlesztési és külkapcsolati szakterületért
felelős alpolgármester

a Főépítési és Fejlesztési Iroda vezetője

Tervdokumentáció (pdf formátumban):

Budapest X. kerület, Richter Gedeon Nyrt. budapesti üzemi terület (Örmény u. – Cserkesz u. – Alkér u. – Gyömrői út – Noszlopy u. – Vaspálya u. – Gyömrői út által határolt terület)
Kerületi Szabályozási Tervének felülvizsgálata (II. munkarész: Programjavaslat és szabályozási koncepció)

BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET, KŐBÁNYA

**Richter Gedeon Nyrt. budapesti üzemi terület
(Örmény u. – Cserkesz u. – Alkér u. – Gyömrői út – Noszlopy u.
– Vaspálya u. – Gyömrői út által határolt terület)
Kerületi Szabályozási Tervének felülvizsgálata**



MUNKAKÖZI EGYEZTETÉSI ANYAG II. SZAKASZ PROGRAMJAVASLAT, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

KÉSZÜLT:
BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET KŐBÁNYA ÖNKORMÁNYZATA ÉS
A RICHTER GEDEON NYRT. MEGBÍZÁSÁBÓL

Budapest, 2011. december

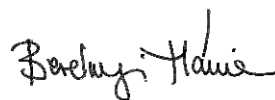
BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET, KŐBÁNYA

**Richter Gedeon Nyrt. budapesti üzemi terület
(Örmény u. – Cserkesz u. – Alkér u. – Gyömrői út – Noszlopy u.
– Vaspálya u. – Gyömrői út által határolt terület)
Kerületi Szabályozási Tervének felülvizsgálata**

TERVEZŐK NÉVSORA

Vezető településrendezési
tervező:

Berényi Mária
Terv. jog.: TT/1É 01-0654



Településrendezési
munkatárs:

Vojnits Csaba
okl. településmérnök



Közlekedéstervező:

Rhorer Ádám (Közlekedés Kft.)
01-3157 Terv. jog.: K1-1, K2-1



Tájrendezés-, zöldfelületek,
környezetvédelem:

Bardóczi Sándor
Terv. jog.: K1 01-5126



Vízi közművek:

Bíró Attila (KÉSZ Kft.) 01-2456
Terv. jog.: VCS-1, VR1-1, VR2-1



Energia közművek:

Hanczár Zsoltné (KÉSZ Kft.)
01-2418
Terv. jog.: HE-2, HTÁ-2, BSZFG

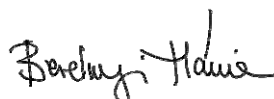


Régész:

Adorján dr. Gyuricza Anna
Szakértői eng. sz.: Sz-56/2008



Ügyvezető igazgató:



Berényi Mária

BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET, KŐBÁNYA

**Richter Gedeon Nyrt. budapesti üzemi terület
(Örmény u. – Cserkesz u. – Alkér u. – Gyömrői út – Noszlopy u.
– Vaspálya u. – Gyömrői út által határolt terület)
Kerületi Szabályozási Tervének felülvizsgálata**

TARTALOM

PROGRAMJAVASLAT, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

BEVEZETŐ

A terület bemutatása és a tervfelülvizsgálat célja

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK - PROGRAMJAVASLAT:

1. Városrendezési vizsgálat

- 1.1. A hatályos tervelőzmények vizsgálata
 - 1.1.1. Budapest főváros hatályos tervei
 - 1.1.2. Budapest X. kerület, Kőbánya hatályos és folyamatban lévő tervei
 - 1.1.4. Egyéb tervek
- 1.2. A tervezési terület vizsgálata
 - 1.2.1. Jelenlegi funkciók és épületállomány
 - 1.2.2. A tervezési terület fotódokumentációs bemutatása
 - 1.2.3. A jelenlegi beépítés vizsgálata
 - 1.2.4. A meglévő zöldfelületi arány vizsgálata
 - 1.2.5. Tulajdonvizsgálat

2. Városrendezési programjavaslat

- 2.1. A Richter Gedeon Nyrt. budapesti üzemi területe és környezetének fejlesztési javaslata
 - 2.1.1. A Richter Gedeon Nyrt. fejlődési tendenciája
 - 2.1.2. A Gyömrői út északi oldalán lévő gyárterület fejlesztési koncepciója
 - 2.1.3. A Gyömrői út – vasút közötti gyárterületek fejlesztési koncepciója
- 2.2. A szabályozási koncepció indoklása, értékelése

3. Az örökségvédelmi hatástanulmány

- 3.1. Kőbánya történeti áttekintése, a környezet városszerkezeti fejlődése
- 3.2. A Richter Gedeon Nyrt. fejlődésének történeti áttekintése
- 3.3. Az épített örökség

- 3.3.1. Értékvizsgálat
- 3.3.2. Változtatási szándékok
- 3.3.3. Hatáselemzés
- 3.3.4. Összefoglaló
- 3.3.5. Nyilatkozat
- 3.4. Régészeti szakvélemény
 - 3.4.1. Vizsgálat
 - 3.4.2. Változtatási szándékok
 - 3.4.3. Hatáselemzés
 - 3.4.4. Összefoglaló
 - 3.4.5. Nyilatkozat

4. Közlekedési vizsgálat és javaslat

- 4.1. Közlekedési vizsgálat
 - 4.1.1. Közúti közlekedés
 - 4.1.2. Parkolási vizsgálat
 - 4.1.3. Községi közlekedés
 - 4.1.4. Vasúti közlekedés
- 4.2. Közlekedési javaslat
 - 4.2.1. Közúti közlekedés
 - 4.2.2. Községi és vasúti közlekedés
 - 4.2.3. Kerékpáros közlekedés
 - 4.2.4. Parkolás

5. Zöldfelületi vizsgálat és fejlesztési javaslat

- 5.1. Zöldfelületi vizsgálat
- 5.2. Zöldfelületi javaslat

6. A környezeti állapot vizsgálata és fejlesztési javaslata

- 6.1. Környezetvédelmi vizsgálat
 - 6.1.1. Talajállapot
 - 6.1.2. Felszíni- és felszín alatti vizek
 - 6.1.3. Zajállapot
 - 6.1.4. Levegőállapot
 - 6.1.5. A hulladékgazdálkodás helyzete
- 6.2. Környezetvédelmi javaslatok
 - 6.2.1. Talajvédelmi javaslatok
 - 6.2.2. Felszíni- és felszín alatti vizek védelmére vonatkozó javaslatok
 - 6.2.3. Zajvédelmi javaslatok
 - 6.2.4. Levegővédelmi javaslatok
 - 6.2.5. Élővilág-védelmi javaslatok

7. A közműellátás és az üzemi közművek vizsgálata és fejlesztési javaslata

- 7.1. Vizsgálatok
 - 7.1.1. Vízellátás
 - 7.1.2. Vízvezetés
 - 7.1.3. Energia közművek
 - 7.1.3.1. Villamosenergia ellátás
 - 7.1.3.2. Földgáz-ellátás
 - 7.1.4. Elektronikus hírközlés
- 7.2. Közműfejlesztési javaslat
 - 7.2.1. Vízellátás
 - 7.2.2. Vízvezetés
 - 7.2.3. Energia közművek
 - 7.2.3.1. Villamosenergia ellátás
 - 7.2.3.2. Földgáz-ellátás
 - 7.2.4. Elektronikus hírközlés

JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK – SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A KVSZ-ről szóló/2011.(.....) rendelet módosításának tervezete

1. melléklet: Budapest X. kerület kőbánya Övezeti terve módosítása
2. melléklet: Richter Gedeon Nyrt. budapesti üzemi terület (Örmény u. – Cserkesz u. – Alkér u. – Gyömrői út – Noszlopy u. – Vaspálya u. – Gyömrői út által határolt terület) Kerületi Szabályozási Terve
3. melléklet: Budapest X. kerület Kőbánya védelmi és korlátozási terve módosítása

A TERÜLET BEMUTATÁSA ÉS A TERVFELÜLVIZSGÁLAT CÉLJA

A Richter Gedeon Nyrt. 2010. évben kezdeményezte a budapesti, Gyömrői út menti üzemi területeire készült korábbi hatályos kerületi szabályozási terv (2006 – Tétényi Center Kft.) felülvizsgálatát. Kőbánya Önkormányzatával kötött településrendezési szerződés létrejöttét követően az árajánlatok alapján a tervezési munkával az URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft. lett megbízva.

Az új szabályozási terv készítésének célja a korábbi terv tartalmának felülvizsgálata, aktualizálása és a jelenleg készülő Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzathoz (KVSZ) való beillesztése.

A tervezési terület határai:

Örmény u. – Cserkesz u. – Alkér u. – Gyömrői út – Noszlopy u. – Vaspálya u. – Gyömrői út

A terület ortofotója:



(2005)



(Google, 2010)

A terület légi fotói (2011):





ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK - PROGRAMJAVASLAT

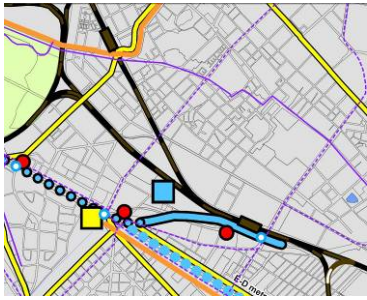
1. VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLAT

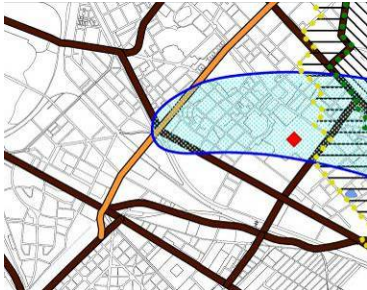
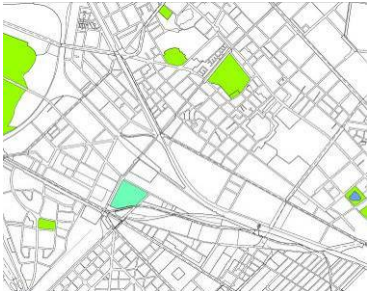
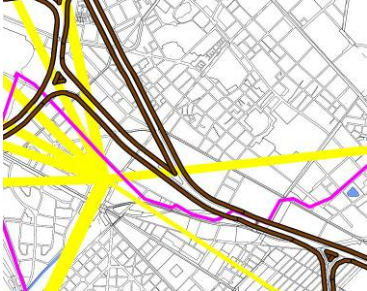
1.1. A HATÁLYOS TERVELŐZMÉNYEK VIZSGÁLATA

A tervezési terület helyzetének és besorolásának értékelése a hatályos területi és településrendezési tervek - a területre vonatkozó - információi alapján.

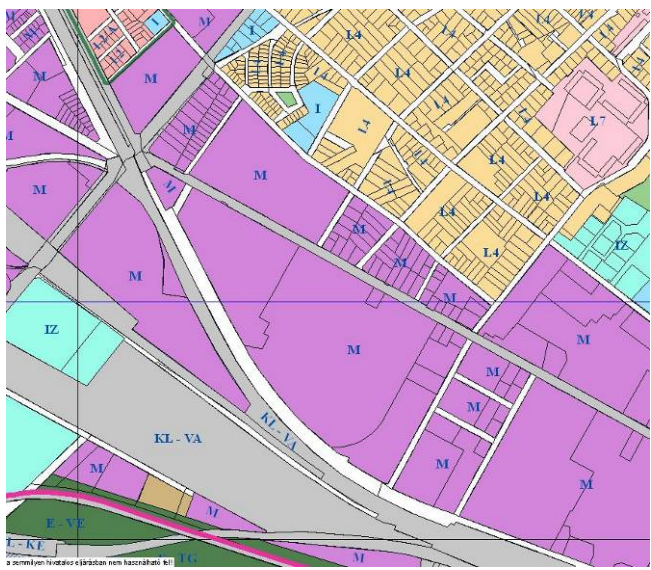
1.1.1. BUDAPEST FŐVÁROS HATÁLYOS TERVEI

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE (TSZT)

Budapest Főváros Településszerkezeti terve (1425/2005. (V.25.) számú Fővárosi Közgyűlési határozattal elfogadva)	
	I. Funkcionális szerkezet A tervlap a tervezési terület egészét gazdasági területként, a Gyömrői úttól északkeletre eső területeit ezen felül, belterületi funkcióváltó területként jelöli. A terület szélén prioritást igénylő, körirányú közúti elemként megjelenik a tervezett Körvasút menti körút nyomvonala.
	II. Területfelhasználás A tervezési terület a területfelhasználás alapján gazdasági terület, azon belül is kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz), ahol a maximális szintterület 2,0. A belterületi funkcióváltó terület rész itt is feltűntetésre került.
	III.1. Közúti közlekedési hálózat A tervlapon a Gyömrői út kerületi és kerületközi jelentőségű főútként van feltűntetve (narancs). Tervezett országos jelentőségű főútként megjelenik a Kőér utca nyomvonalán tervezett Körvasút menti körút nyomvonala (kék), a szintén tervezett különszintű közúti csomóponttal (piros kör). A tervlap a Vaspálya utca mellett a meglévő közforgalmú
	III.2. Köztölpályás közforgalmú közlekedési és kerékpárút hálózat A tervlap a Vaspálya utca mellett a meglévő közforgalmú vasútvonalat, a Kőér utca mentén a már megvalósult kerékpár főhálózati nyomvonalat jelöli.

	IV.1. Épített környezet értékeinek védelme A tervlap a Kőér utcának a tervezési területet érintő szakaszát, a város látványának feltárulása szempontjából kiemelten kezelendő nyomvonalként jelöli.
	IV.2. Talajvédelmi beavatkozás térségei és korlátozó földtani viszonyok A barnán sraffozott területek a potenciális talajszennyezettségű térséget, míg az érintőleges kék pontraszteres terület a karsztos területeket jelölik. A Richter Gedeon Nyrt. gyárterületének Gyömrői út – Vaspálya közötti részét jelöli a terv potenciális talajszennyezettségűként.
	IV.3. Emissziókorlátozás térségei A barna vonalak a jelenleg meglévő és csökkentendő, a narancs vonal a jelenleg nem létező, de tervezett zajemissziót jelölik a főbb útvonalak mentén. A kék raszteres terület az átszellőzési sáv területe.
	IV.4. Zöldfelület-, víz- és természetvédelem A tervlap nem tartalmaz információt a tervezési területre.
	IV.5. Egyéb korlátozások A barna vonalakkal határolt sáv az országos közforgalmú vasútvonal védőtávolságát, a vastag sárga vonal a mikrohullámú összekötés magassági korlátozását jelöli (30m felett), amely érinti a tervezési területet is.
	Építészeti és természeti örökség védett és védelemre tervezett főbb elemei A tervlap a Kőér utcának a tervezési területet érintő szakaszát, a város látványának feltárulása szempontjából kiemelten kezelendő nyomvonalként jelöli.

FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁSI KERETTERV (FSZKT)

Budapest Fővárosi Szabályozási Keretterve 46/1998. (X.15.) számú Fővárosi Közgyűlési rendelet	
	Keretövezetek A tervezési terület egésze munkahelyi terület (M). A Gyömrői út és a Kőér utca közlekedési célú közterület (KL-KT), a többi csatlakozó utca övezetbe nem sorolt közterület. A Vaspálya utca mentén vasúti létesítmények elhelyezésére szolgáló terület (KL-VA) található.
	Védelmek és korlátozások tervlap A tervezett Körvasút menti körút nyomvonala a városkép szempontjából kiemelt útvonal. A szürke keret az elővásárlási joggal érintett területeket jelöli.

BUDAPESTI VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI KERETSZABÁLYZAT (BVKSZ)

Kivonat:

M Munkahelyi területek **46. §**

- (1) A keretövezet területe elsősorban:
 - a) védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenységhez, raktározáshoz szükséges építmények,
 - b) egyéb kereskedelmi, szolgáltató és ellátó építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A keretövezet területén a gazdasági területeken megengedett építmények, illetőleg épületek közül a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek, valamint:
 - a) a kereskedelem építményei,

- b) ellátó, szolgáltató építmények,
 - c) a kutatás, fejlesztés építményei,
 - d) parkolóházak,
 - e) üzemanyagtöltő, autómosó építményei
- helyezhetők el.

(3) Amennyiben a keretövezet területén, illetve környezetében teljesülnek a keretövezetre vonatkozó határértékek, valamint az ipari funkció korábbi zavaró környezeti hatása, illetve a terület szennyezettsége megszűnt, a keretövezetekben:

- a) legfeljebb 15 000 m², 300 m-es körzetben kötőpályás tömegközlekedési kapcsolat megléte esetén és az 1. számú melléklet 4. pont szerinti elővárosi zóna területén 20 000 m² bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi, raktár-kereskedelmi létesítmény,
 - b) önálló intézményi épület,
 - c) önálló irodai épület,
 - d) bemutatóterem,
 - e) szolgáltató épület,
 - f) szálláshely-szolgáltató épület
- is elhelyezhető.

(4) A keretövezetben meglévő és működő ipari termelő tevékenység esetén csak olyan fejlesztés, átalakítás, használati mód változás vagy bővítés engedhető meg, mely a terület környezeti terhelését csökkenti vagy nem növeli.

(5) A már meglévő lakóépület pótlására csak a (3) bekezdésben foglalt feltételek teljesülése esetén kerülhet sor.

(6) A keretövezetben:

- a) zárt sorú,
 - b) szabadonálló
- beépítési mód szerint lehet épületet elhelyezni.

(7) Az építménymagasságot a KSZT határozza meg, mely nem lépheti túl:

- a) általános esetben a 27 m-t,
- b) hegyvidéki területeken a 16 m-t.

(8) Szabadonálló beépítésnél 10 000 m² telekméret felett a kötelező zöldfelület egy részét a telekhatár mentén - az előkert kivételével -, minimum 10 m-es szélességben egybefüggően kell kialakítani.

(9) Meglévő és még üzemelő bányaterületek számára önálló övezet létrehozása kötelező.

(10) Már meglévő, kialakult ipari területen speciális engedményes építési övezet határozható meg a következő feltételek együttes teljesülése mellett:

- a) ha azt az FSZKT lehetővé teszi és
- b) ha a meglévő beépítés mértéke a 45%-ot meghaladja.

(11) Amennyiben a telken védett épület vagy épületek állnak, és ezek beépítési mértéke meghaladja a 65%-ot, új beépítés nem helyezhető el. A telekméretet és a telek beépítésének szabályozási határértékeit ez esetben KSZT-ben kell meghatározni.

(12) A keretövezet területein a levegőtisztaság védelmének határértéke új létesítmény elhelyezésénél a védett I. kategóriára előírtakat nem lépheti túl.

Meglévő és üzemelő ipari tevékenység esetében ezt a határértéket az ágazatilag meghatározott türelmi idővel elő kell írni.

(13) Átalakuló ipari területen a KVSZ előírhatja az intézményi funkciók dominanciáját.

Ez esetben az engedményes határértékek akkor alkalmazhatók, ha az érintett átalakuló telektömb területén az építhető bruttó szintterület legalább kétharmada intézményi funkcióként kerül kialakításra.

(14) A keretövezet területén az építési övezeteket - a (10) bekezdésben és az 1. § (9)-(10) bekezdésben foglalt eltérésekkel - a 14. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

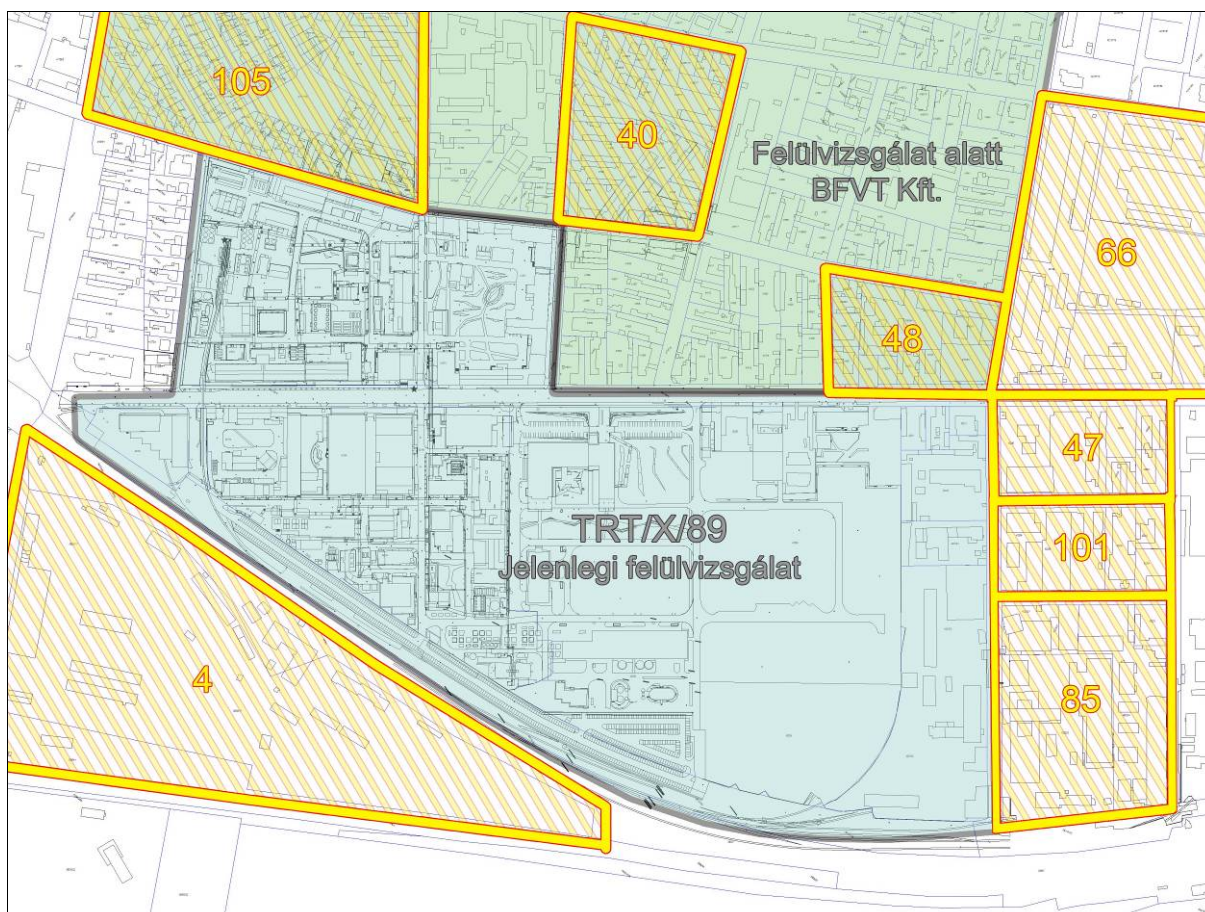
14. számú táblázat

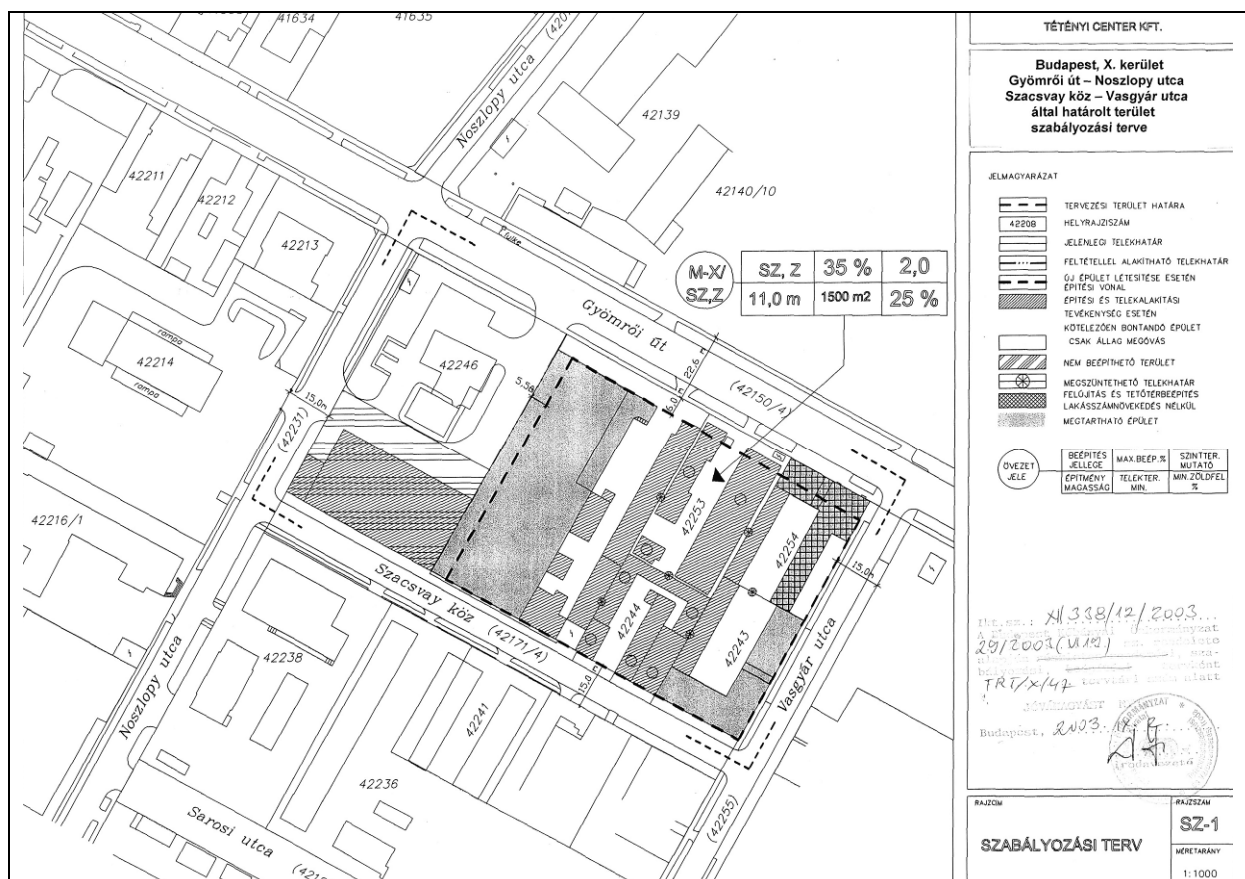
	a KVSZ-ben az építési övezet képzésénél						
	az építési telekre meghatározható					az épületre meghatározható	
M	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett		legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	területe		beépítési mértéke	szintterületi mutatója	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²		%	m ² /m ²	%	m	m
általános határértékek							
általános határértékek	1500	-	-	2,4	25	-	-
engedményes határértékei							
átalakuló munkahelyi terület engedményei intézményi dominancia esetén	-	-	-	3	20	-	-
FSZKT által meghatározott területen, kialakult állapot esetén	-	-	-	3,0	10	-	-

A TERVEZÉSI TERÜLET KÖRNYEZETÉRE VONATKOZÓ HATÁLYOS ÉS FOLYAMATBAN LÉVŐ KERÜLETI TERVEK:

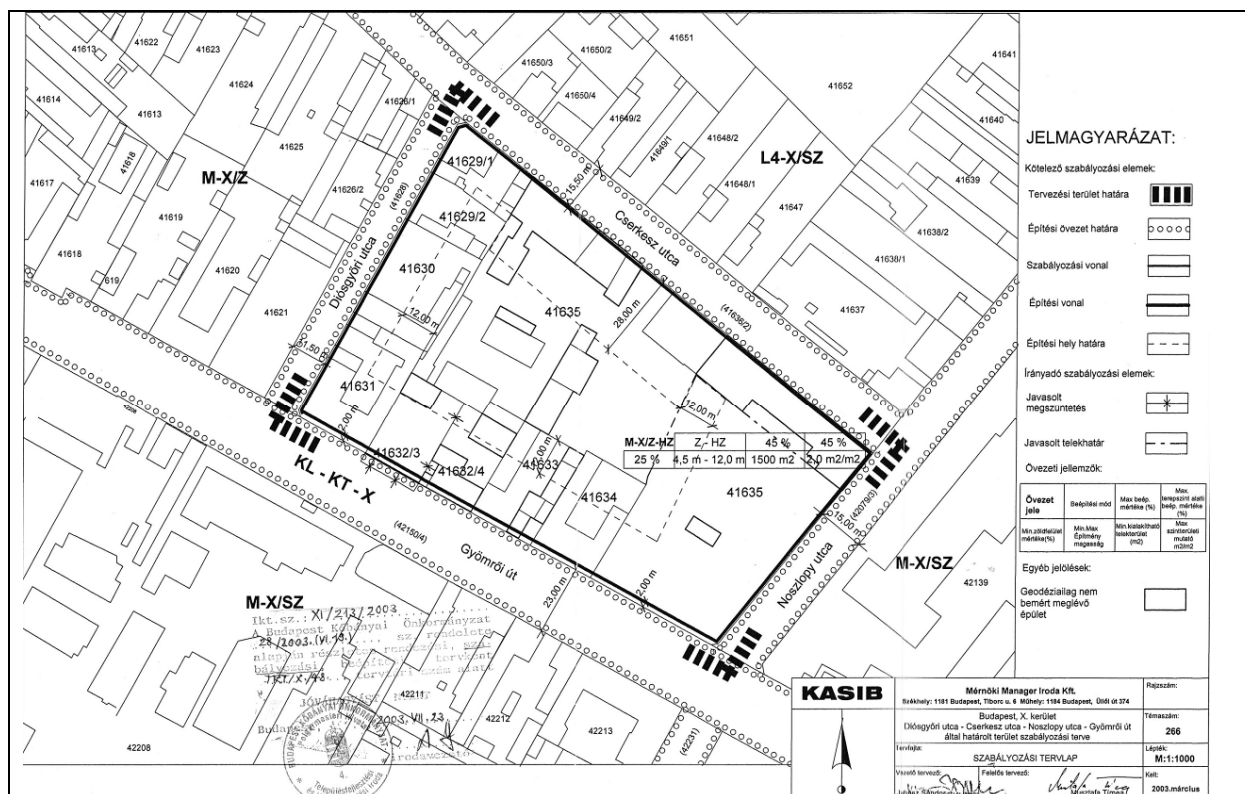
Sorszám	Rendeletszám	Tervezési terület
TRT/X/4	29/1999. (X. 5.)	Kőér utca 2/d szám alatti MÁV gyárterület
TRT/X/40	38/2002. (XII. 19.)	Gergely utca - Kada utca - Cserkesz utca - Alkér utca által határolt terület
TRT/X/47	29/2003. (VI. 29.)	Gyömrői út – Noszlopy utca – Vasgyár utca – Szacs vay köz által határolt terület
TRT/X/48	28/2003. (VI. 19.)	Diósgyőri utca - Cserkesz utca - Noszlopy utca - Gyömrői út által határolt terület
TRT/X/66	9/2005. (II. 25.)	Gergely u. - Sibirik Miklós út - Gyömrői út - Noszlopy u. által határolt terület
TRT/X/85	19/2006. (IV. 14.)	Sárosi utca- Vasgyár utca - Vaspálya utca- Noszlopy utca által határolt terület
TRT/X/101	42/2007. (XII. 19.)	Szacs vay köz - Vasgyár utca - Sárosi utca - Noszlopy utca által határolt terület
TRT/X/105	7/2008. (III. 21.)	Kőér utca - Gergely utca - Szláv utca - Cserkesz utca által határolt terület

Dőlt betűs – felülvizsgálatuk folyamatban

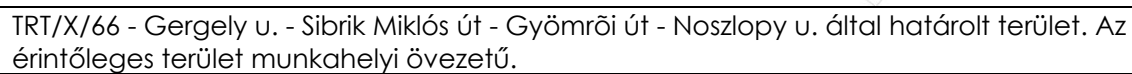


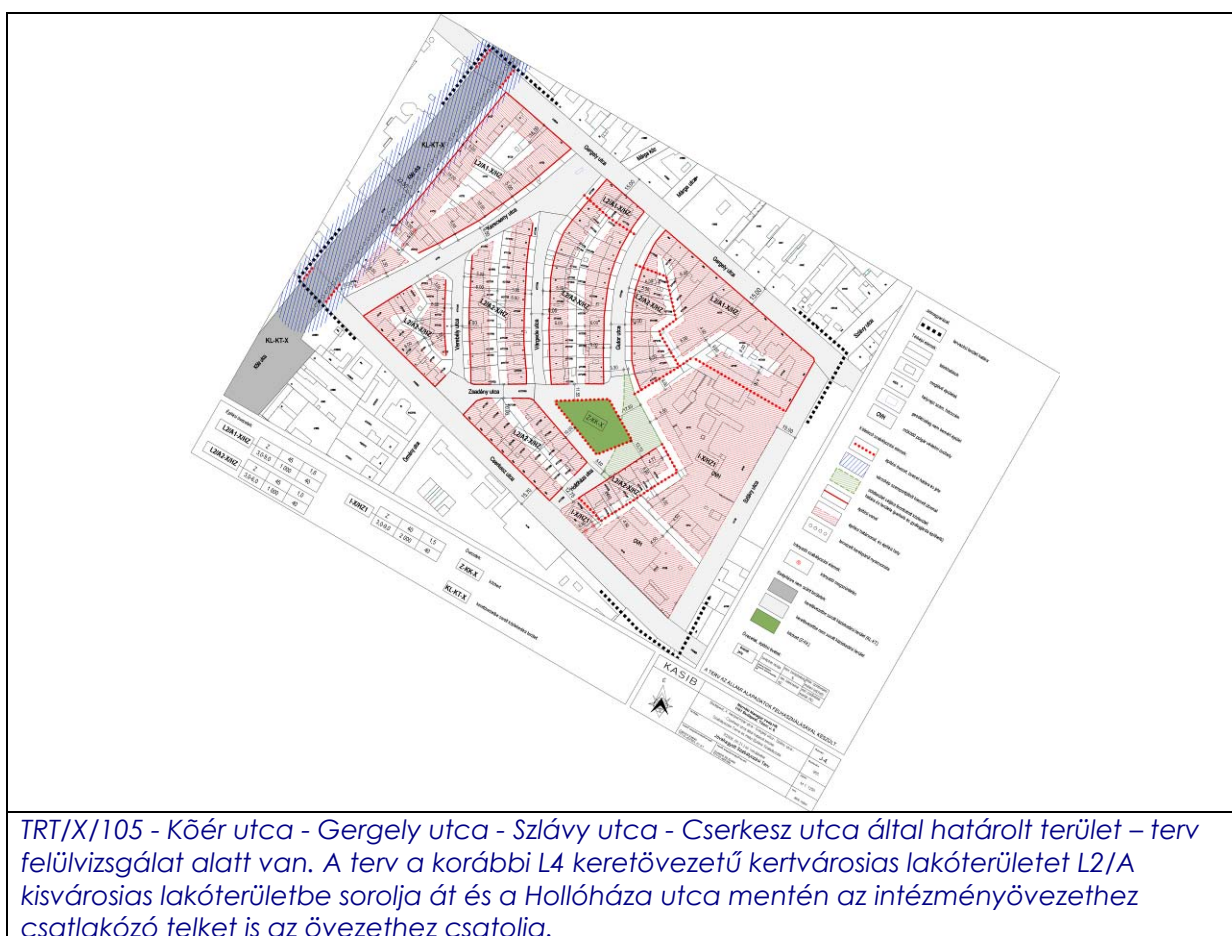
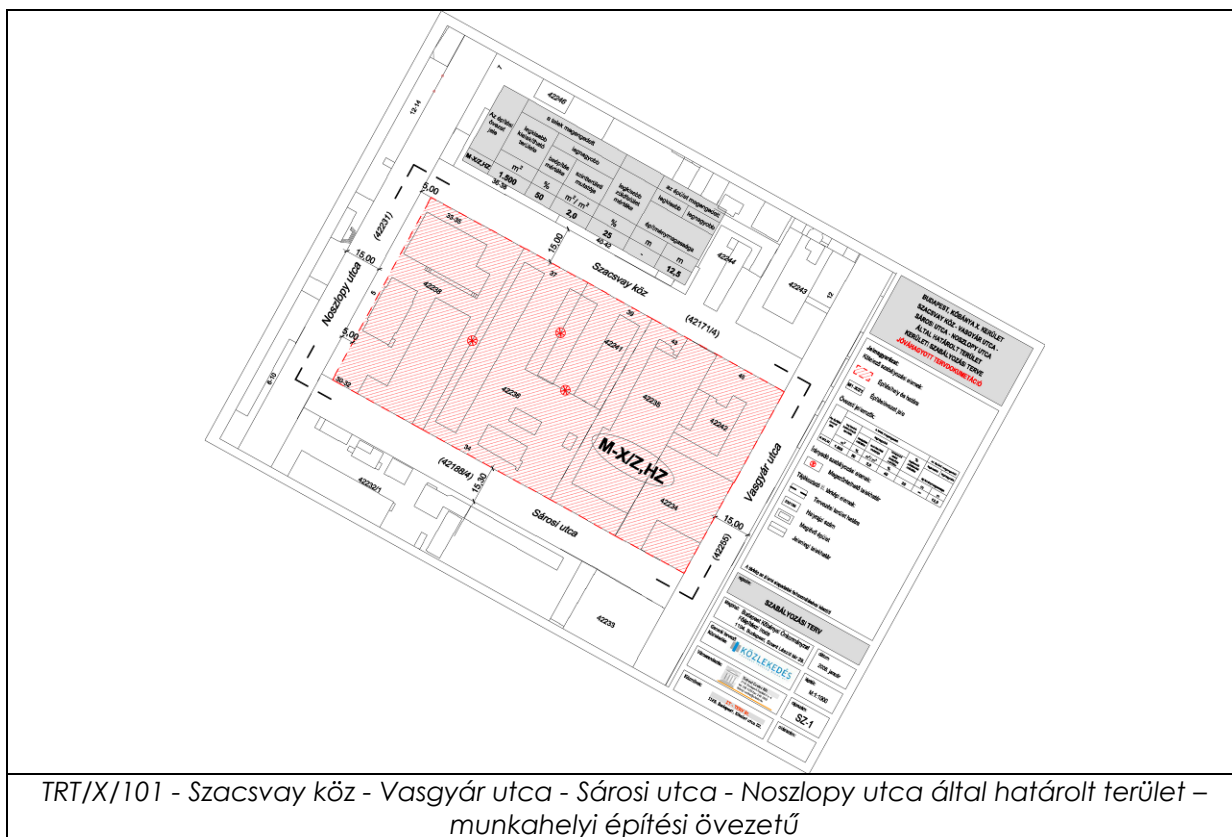


TRT/X/47 Gyömrői út – Noszlopy utca – Vasgyár utca – Szacsavay köz által határolt terület, ahol munkahelyi építési övezetű terület van.



TRT/X/48 - Diósgyőri utca - Cserkesz utca - Noszlopy utca - Gyömrői út által határolt terület – terv felülvizsgálat alatt van. A Gyömrői út melletti területet munkahelyi építési övezetbe sorolta.



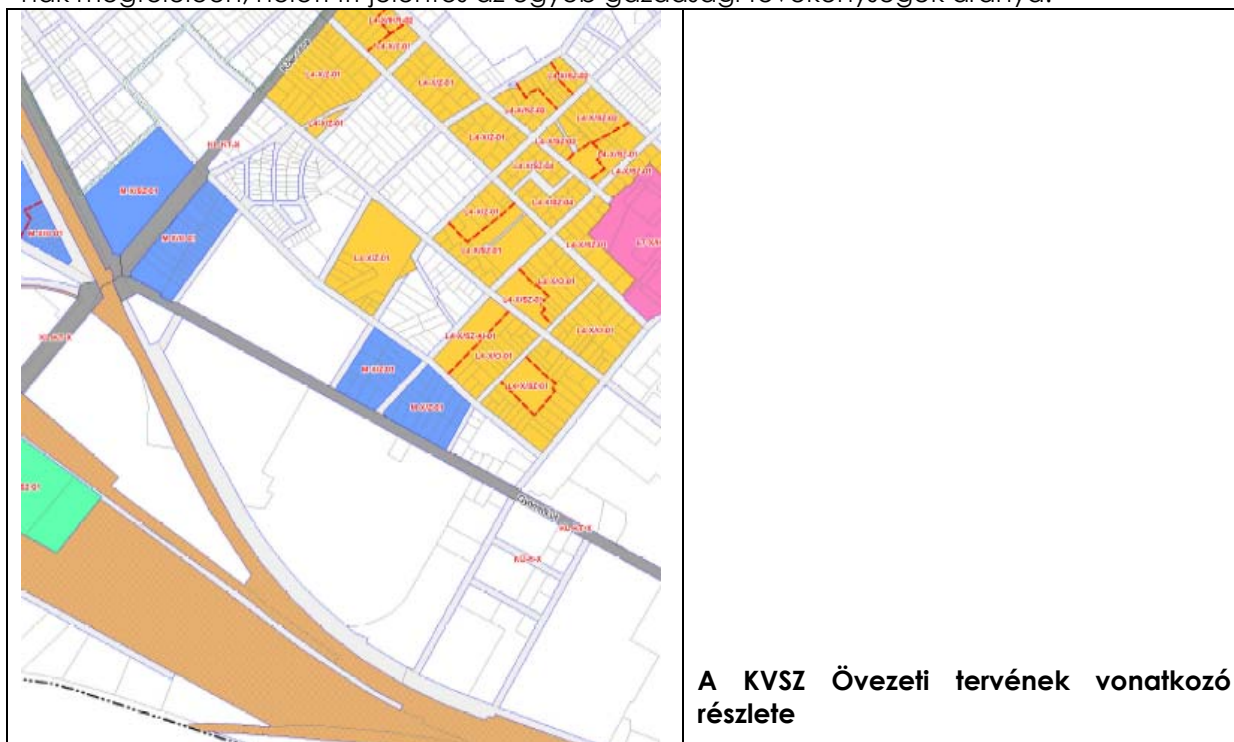


FOLYAMATBAN LÉVŐ TERVFELÜLVIZSGÁLATOK:

Budapest, X. kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (KVSZ) – (2011. – BFVT Kft. – államigazgatási egyeztetés alatt):

A KVSZ azokra a területekre terjed ki, amelyekre vonatkozóan nincsen hatályban kerületi szabályozási terv.

A következő ábra mutatja be az egyeztetési eljárás alatt álló KVSZ Övezeti tervének vonatkozó részletét. Ennek alapján megállapítható, hogy az Örmény utca és a Kőér utca közötti tömböt a terv munkahelyi építési övezetbe sorolta, hasonlóan a Gyömrői út melletti két tömbhöz az Alkér utca – és a Diósgyőri utcák között. A Cserkesz utcától északra lévő Szláv utca – Alkér utca közötti tömböt kertvárosias lakó építési övezetben hagyta az FSZKT-nak megfelelően, holott itt jelentős az egyéb gazdasági tevékenységek aránya.

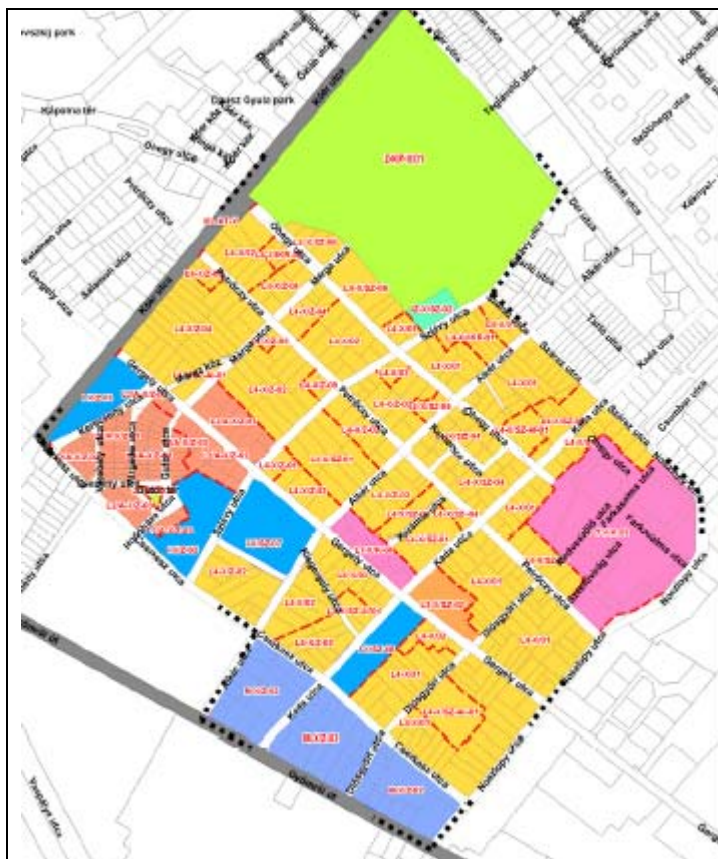


Kőér utca – Dér utca – Száraz utca – Noszlopy utca – Gyömrői út – Alkér utca – Cserkesz utca által határolt terület KSZT – (BFVT Kft. – önkormányzati munkaközi egyeztetési anyag készült el):

A folyamatban lévő KSZT a vizsgálataira alapozva módosításokat irányoz elő a KVSZ övezeti tervében is a Richter-gyárterület közvetlen környezetében:

- a Hollóházi utcáig kiterjeszti az intézményi építési övezetet a Cserkesz utca mentén,
- a Szláv utca és az Alkér utca közötti tömb északi részét intézményi övezetbe sorolja kertvárosias lakóövezetből.

Itt kell megjegyezni, hogy véleményünk szerint indokolt lenne utóbbi tömbnek a Cserkesz utca melletti részét is intézményi övezetbe sorolni, mivel már jelenleg is jelentős a gazdasági funkciójú telkek aránya a tömbben. A Richter Gedeon Nyrt. a javaslatunkkal is összhangban kezdeményezte a kerületi önkormányzatnál az övezeti besorolások felülvizsgálatát még az államigazgatási egyeztetési eljárás megkezdése előtt.



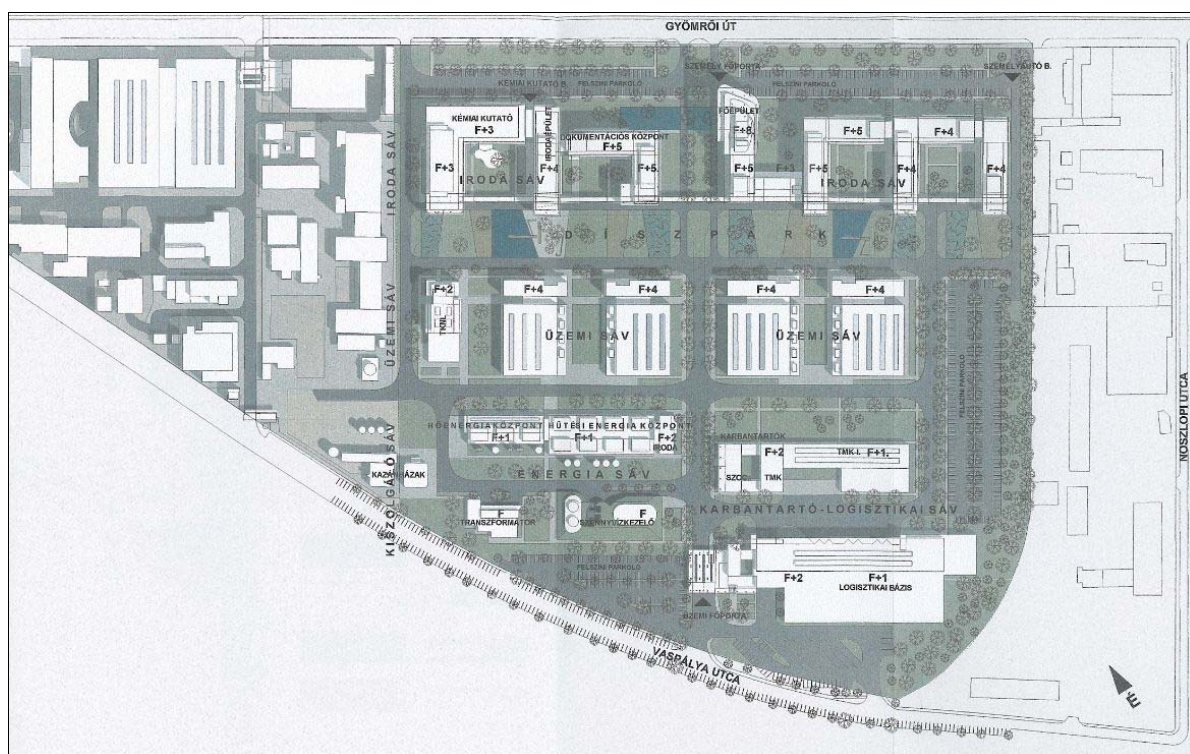
Övezeti terv M=1:8000

1.1.3. EGYÉB TERVEK

Richter Gedeon Rt. Kőbányai gyáregység – Fejlesztési koncepció (2004. május) **Generáltervező: Zoboki, Demeter és Társaik Építésziroda Kft.**

A koncepció célja a későbbi (ma hatályos) szabályozási terv előkészítése volt. Az anyag általános fejlesztési javaslatokat fogalmazott meg a meglévő üzemi, és a fejlesztési területekre egyaránt.

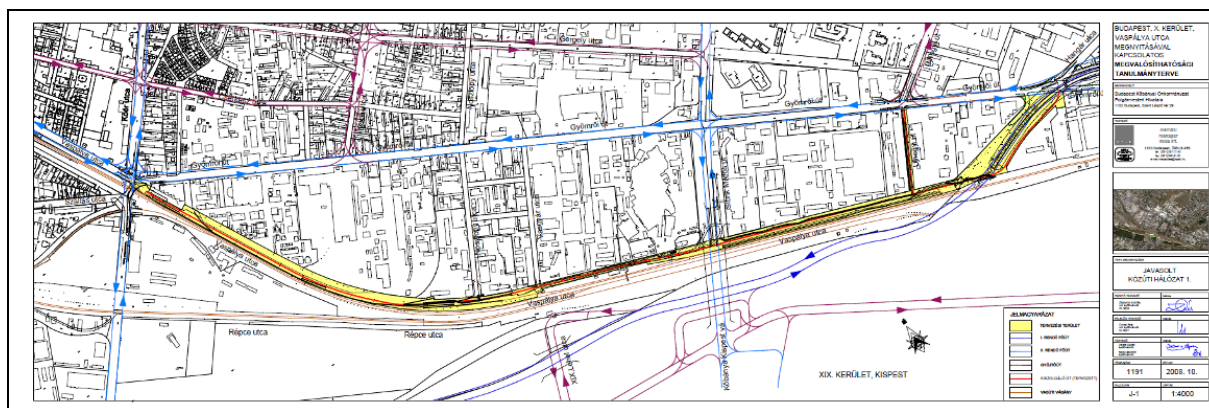
Nagyobb hangsúlyt kapott a volt Magnezit terület fejlesztése, amelyre távlati fejlesztési koncepciót dolgoztak ki, amit korábban a Richter Rt. el is fogadott.



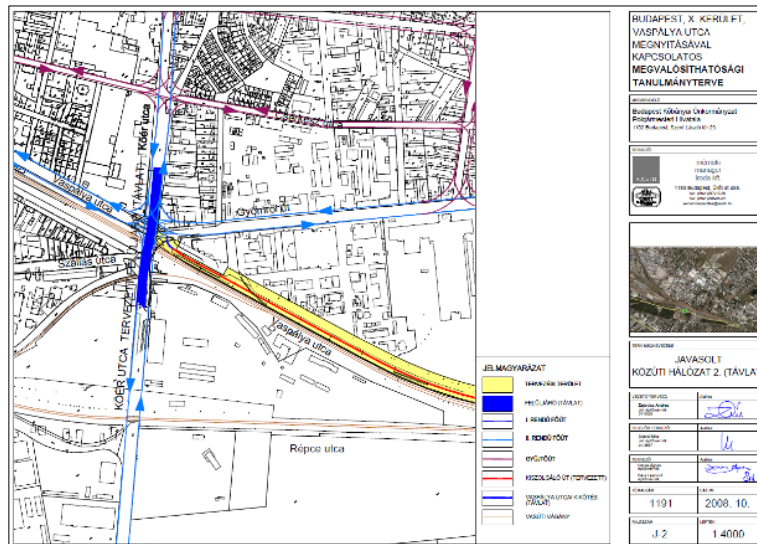
Tervező: KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.

A tanulmány alapján a tervezett Vaspálya utca megvalósíthatósága időrendi sorrendben két ütemre bontható: A Körvasútsori körút kiépítése előtti és utáni állapotra.

- A Körvasútsori körút kiépítése előtti állapotban a Vaspálya utca a Gyömrői út, illetve Kőér utca felé nem nyitható ki, a jelenlegi kialakítást figyelembe véve (vasúti szintbeni átjáró, a meglévő négyágú csomópont, stb.). A Vaspálya utca RICHTER Gyógyszergyár mögötti szakasza ebben az állapotban zsákutcaként tud működni.



- A Körvasútsori körút kiépítése után (felüljáró építése) és a vasúti szintbeni átjáró megszüntetése után, a Vaspálya utca kinyitható a Gyömrői út, illetve a Kőér utca felé.



A Richter Gedeon Nyrt. álláspontja szerint a tanulmányterv alátámasztja, hogy a Vaspálya utca - mint feltáró út - forgalma a Noszlopy utcán keresztül csatlakoztatható a Gyömrői úthoz a tervezett lámpás csomóponton kiépítése esetén. Ez gyakorlatilag a Körvasútsori körút kiépítése előtti állapot.

A körút kiépítését követően nem indokolt a tehermentesített csomópontba újabb út csatlakoztatása, jelzőlámpás csomóponttá fejlesztése. A tervben szereplő megoldás ellentétben áll a mindenkorai Szabályozási Tervekben (ill. korábbi RRT-ben) szereplő szabályozási és közlekedésfejlesztési javaslatokkal is, melyek a Vaspálya utca Richter üzemi

területe mögötti részt parkoló fejlesztés céljára irányozta elő. Ezt a célt szolgálták a Kőbányai Önkormányzattal korábban kötött adásvételi szerződések, valamint az ezek eredményeként megvalósult jelentős beruházások is. A Richter Gedeon Nyrt. az Önkormányzattal való megállapodás szerint kialakított parkolót a jövőben is közforgalom elől elzárt magánparkolóként (lehetőség szerint önálló helyrajzi számon kialakított, közforgalom elől elzárt magánútként) kívánja működtetni.

1.2. A TERVEZÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA

1.2.1. JELENLEGI FUNKCIÓK ÉS ÉPÜLETÁLLOMÁNY

A tervezési területet jelentős arányban a Richter Gedeon Nyrt. üzemi területei alkotják. A cégnek a környező utcákban is vannak további ingatlanjai. Az alábbi ábrán látható egy összefoglaló a Richter tulajdonokról a tervezési területen és annak környezetében:



A Richter a környéken található összes ingatlanjára részletes épületjegyzékkel rendelkezik. A tervezési terület által érintett telkek részletes épületjegyzéke:

41574 hrsz-ú telek			
Épület száma	Épület neve	Épület száma	Épület neve
005	TMK A épület	036	PB.I. trafóház
008	TMK B épület	038	Mintacsomagoló, sofőr
009	TMK C épület	039	Alkér utcai ajándékraktár
010	Vizes műhely	044	Orvostudományi archiváló
011	TMK raktár	045	Régi irodaépület - Vegyianyag
012	Mechanikus műhely	046	Régi irodaépület - Gondnokság
013	TMK műhelyek	047	Műszer-automatika, Mosoda
014	Törzsgyári hűtő-préslevegő központ	049	Cserkesz u. porta **

015	Központi gázpalack tároló	065	IV.sz. épület
016	Na tároló	066	V.sz. épület
017	Hordó-ballon mosó	067	VI.sz. épület
018	Szivattyúház sav-lúg	068	VII.sz. épület
019	Növény tartálpark	069	VIII.sz. épület
020	CH.I. tartálpark	070	Szociális épület és orvosi rendelő
021	Földtakarásos tartályok	071	I.sz. porta
022	Szivattyúház szesztelep	072	Központi irodaház
023	PB.II. trafóház	073	Étterem
024	Szennyvíz előtisztító	074	Biokémia fejépület
025	Alapanyag raktár II.	075	BIO.I. üzem csarnok
026	Alapanyag raktár I.	078	CH.I. fejépület
027	Tűzivíztároló	079	CH.I. 2 csarnok
030	Növényüzemi végfeldolgozó	080	CH.I. 3 csarnok
031	Növény szivattyúház	102	Törzsgyári hűtőtorony
032	Malom épület	192	Gondnoksági raktár
033	Növényüzemi labor, irodák	194	Központi tartálpark
034	Növényüzem csarnok	195	Tartálpark kezelőépület
035	Növény "U" extraktor	209	Raktárgazd. hordótároló

42152 hrsz-ú telek	
Épület száma	Épület neve
086	Expedíciós magasraktár

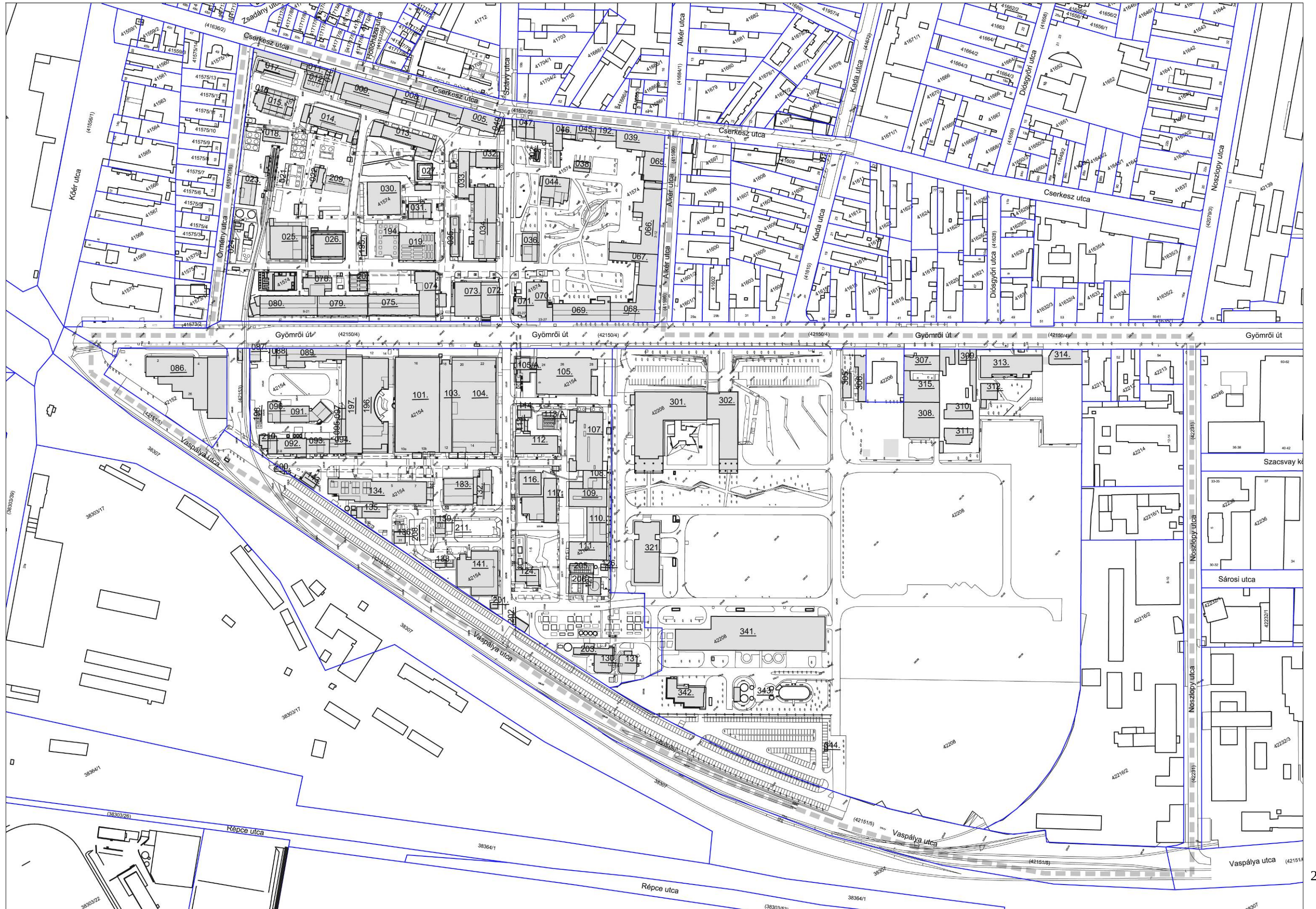
42154 hrsz-ú telek			
Épület száma	Épület neve	Épület száma	Épület neve
087	IV. porta Gyömrői út 6	124	Energia vízközpont +5C
088	Termelési és Logisztikai Igazgatóság	126	Desztilláló BIO.II. üzem
089	Társasági irodák	127	BOOTS hűtőtorony - Energia
091	Logisztikai irodák	130	Központi gázkazánház 1. – En.
092	CH.III. üzemcsarnok	131	Központi gázkazánház 2. – En.
093	CH.III. üzemi kiszolgáló épületek	132	PB.III. Trafóház, Büfé 2
094	CH.III. iroda-labor épület	133	PB.V. Trafóház
095	CH.III. porüzem	134	YORK hűtőgépház
096	CH.III. szociális és raktárépület	135	AD hűtőgépház
097	CH.III. karbantartó műhely	136	Hűtő üzem diszpécser
101	RGK 2	138	BKK hordótároló
103	RGK 3	139	RGK I. tartálpark
104	RGK 1	141	Biotechnológiai Kutató Központ
105	Farmakológia	143	Gőzfogadó - nem RG tulajdon
105/A	Porta, rendészet	196	RGK 4
107	BIO.II. Fermentáció- feldolgozó III.	197	RGK 5
108	BIO.II. Fermentáció II.	198	CH.III. hordótároló
109	BIO.II. Fermentáció I.	200	Szacsavay u. porta
110	BIO.II. fejépület	201	Hordótároló BKK
111	BIO.II. feldolgozó I.	202	Porta, parkoló 1
112	BIO.II. feldolgozó II.	203	Energia fejépület
113	PB IV. Trafóház	205	BIO.II. tartálpark I. földalatti
113/A	BIO.II. tartálpark	206	BIO.II. tartálpark I. földfeletti
114	Szakszervezeti könyvtár	208	Cseppfolyósgáz tartályok
116	BIO.II. karbantartó épület	210	CH.III. kisvolumenű végfeldolgozó
117	Környezetvédelmi osztály	211	Tűzivíztároló

42208 hrsz-ú telek			
Épület száma	Épület neve	Épület száma	Épület neve
301	Kémiai kutatólabor	312	Szolgálati lakás
302	KK irodaépület	313	Gyömrői u. 46/a irodaépület
305	Fejlesztési terület porta	314	Törzskönyv dokumentáció
306	Archiváló irattár	315	Külföldi ajándékraktár
307	Gyömrői u. 44 irodaépület	321	Technológiai Kísérleti Nagylabor
308	Hulladékudvar	341	Energia központ
309	Fogorvosi rendelő *	342	PB. VI. Trafóház
310	Szolgálati lakás **	343	Technológiai szennyvíz előtisztító és tűzivíz tározó
311	Szolgálati lakás	344	Porta, parkoló 2

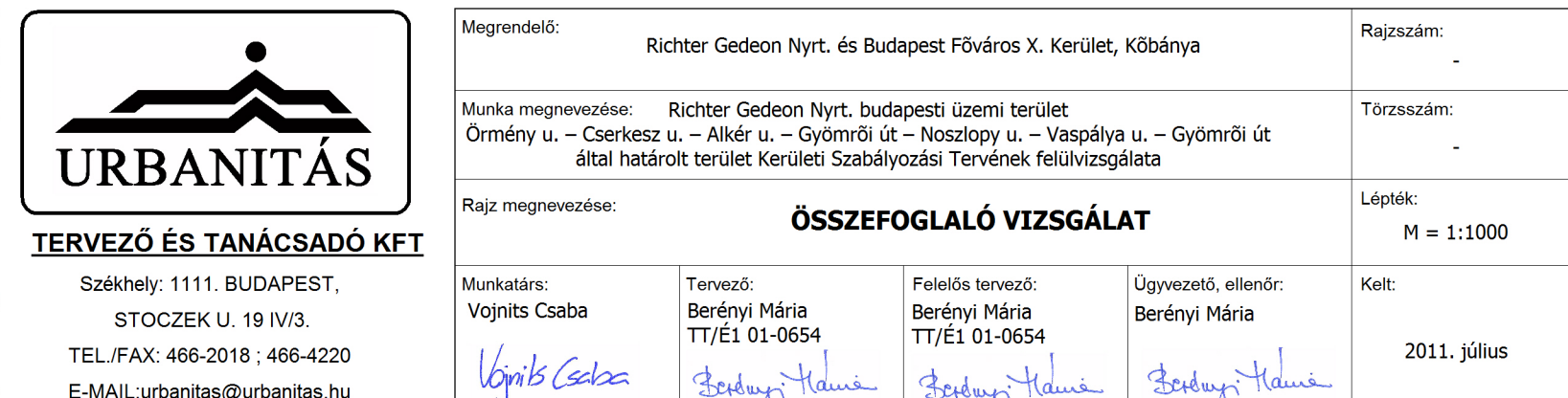
*: a 2010. 12. 06. dátumú nyilvántartásban nem szerepel

** : a 2010. 12. 06. dátumú nyilvántartásban eltérően szerepel

A tervezési terület nem Richter tulajdonú telkein lakóházak és kereskedelmi-raktár-ipari funkciójú épületek állnak vegyesen.



M = 1:1000



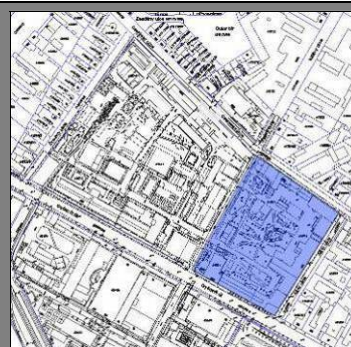
1.2.2. A TERVEZÉSI TERÜLET FOTÓDOKUMENTÁCIÓS BEMUTATÁSA

Richter Gedeon Nyrt.
Gyömrői úti üzemi területe

Páratlan oldal



A Szlávy utca vonalától dél-
keletre eső terület



A Cserkesz utcai porta felől



Hűtőtorony



Cserkesz utca menti épületek



Belső park



Alkér utca menti épületek



Kapu az Alkér utca felől

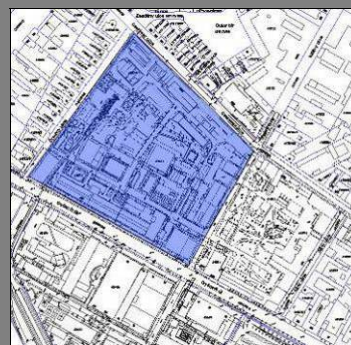


Gyömrői út menti épületek



Kapu a Gyömrői út felől

A Szlávy utca vonalától észak-nyugatra eső terület



Gyártó üzem a Gyömrői út felől



Gyömrői út menti irodaépület



Üzemi épület 1.



Üzemi épület 2.



Fedett tárolók, tartályok



Raktárépület



Iparvágány bejárata a Gyömrői út felől



Iparvágány - rakodó



Belső park



Cserkesz utca menti épületek

Richter Gedeon Nyrt.
Gyömrői úti üzemi területe

Páros oldal



Üzemi és raktárépületek



Gyömrői út menti épületek 1.



Gyömrői út menti épületek 2.



RGK belső udvar



Irodák



Raktárépület



Belső üzemi terület



Vaspálya utcai porta



Kutató központ



Belső park 1.



Belső park 2.



Szennyvíz előtisztító



Energia központ



Kísérleti labor



Kazánház

Az új kutatóépület és környezete



Főbejárat a Gyömrői út felől



Légifutó

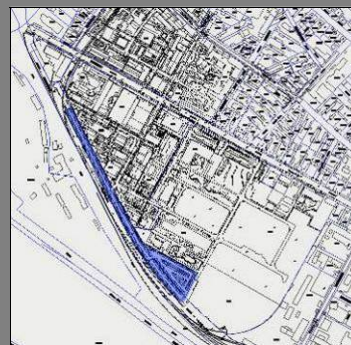


Iroda szárny



Kutatási szárny

A Vaspálya utca menti
parkoló területe



Parkolók 1.



Parkolók 2.



Kapu a Vaspálya utca felé



Parkolók 3.

Gyömrői út menti egyéb
funkciójú épületek és a volt
Magnezit Ipari Rt. terület



Letisztított üres terület



Porta a Gyömrői út felé



Richter területek közé ékelődő lakóház



Irodaház



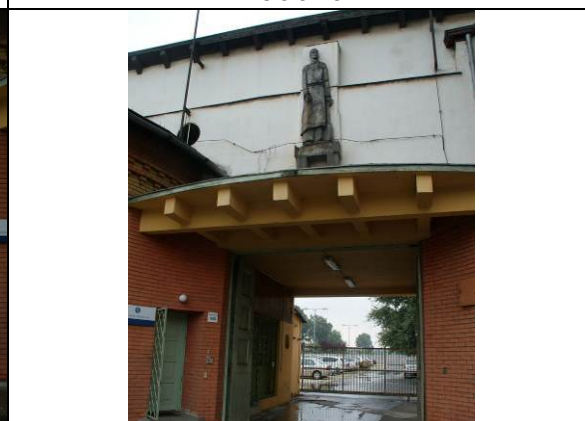
Fogorvosi rendelő



Szolgálati lakások



Irodaház



Az előkészítés és egyeztetés alatt lévő önkormányzati értékvédelmi rendelettervezetben helyi védelemre előírányzott kapu a Gyömrői úton

Gyömrői út menti nem Richter tulajdonú telkek



Gyömrői út 42.



Gyömrői út 50.



Gyömrői út 52.



Gyömrői út 54.

Noszlopy utca menti telkek



Messer Hungarogáz üzem



Üres irodaház



Üres gyárterület



Murexin gyárterület



1.2.3. A JELENLEGI BEÉPÍTÉS VIZSGÁLATA

A tervezési terület telkei a hatályos szabályozási tervben három különböző munkahelyi övezetbe vannak sorolva. Ezekben az övezetekben eltérő a maximális beépíthetőség aránya:

M1-X/SZ,Z,HZ – max. beépíthetőség: 38%

M2-X/SZ,Z,HZ – max. beépíthetőség: 35%

M3-X/SZ – max. beépíthetőség: 45%

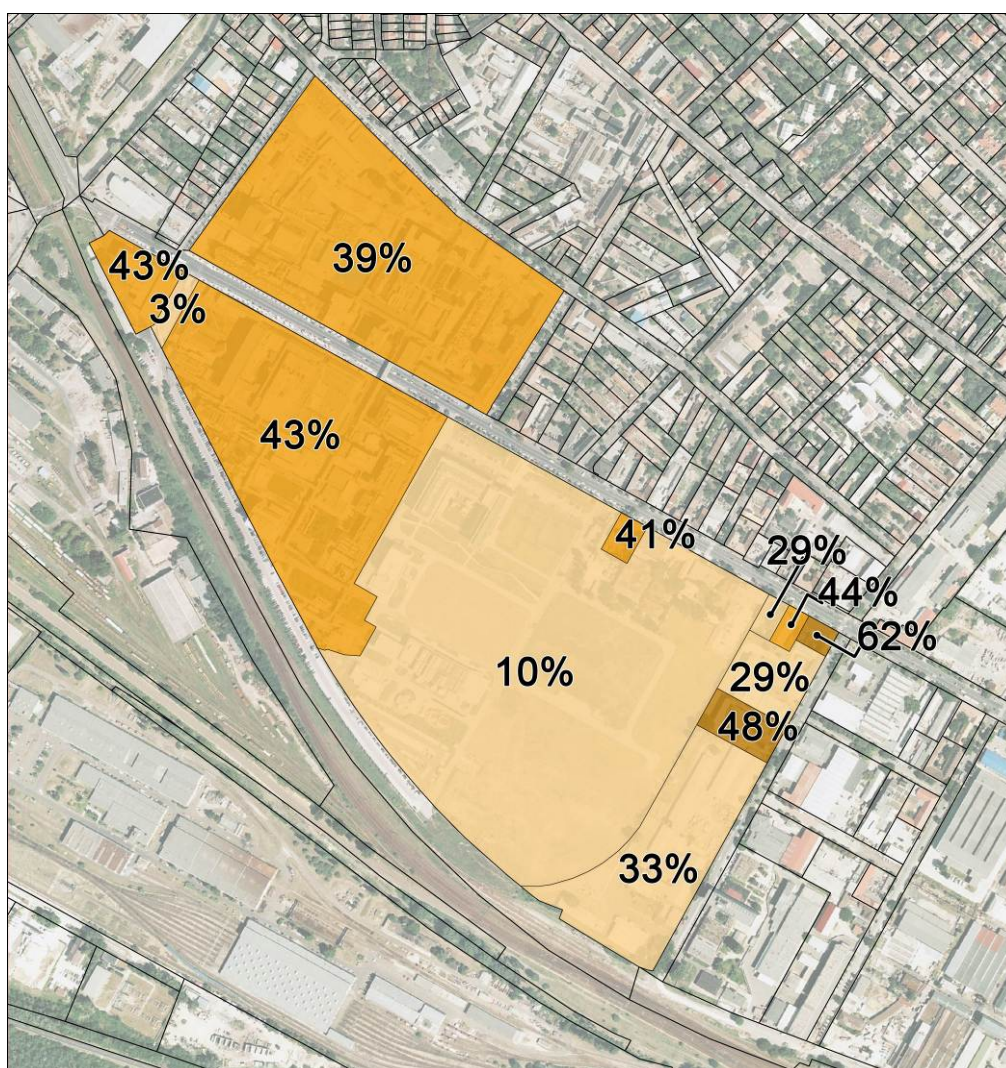
Az alábbi táblázat összefoglalja az érintett telkek jelenlegi beépítettségét:

A beépítettség vizsgálata					
Hrsz.	Telek területe (m2)	Összes beépített terület (m2)	Beépítettség	Max. beépíthetőség az övezetben (m2)	Túlépítettség
(42153)	1513	39	3%	35%	-
42208	139 624	14 159	10%	35%	-
42211	1088	317	29%	45%	-
42214	6744	1947	29%	45%	-
42216/2	26 148	8570	33%	45%	-
41574	67 955	26 631	39%	38%	1%
42206	1451	602	41%	35%	6%
42152	5677	2416	43%	35%	8%
42154	60 077	25 995	43%	35%	8%
42212	1082	476	44%	45%	-
42216/1	3928	1874	48%	45%	3%
42213	1097	675	62%	45%	17%

A jelenlegi övezetekben használt maximális beépíthetőségi értékeket figyelembe véve a telkeket három kategóriába soroltuk:

- ahol a telek beépítettsége 35% alatt van
- ahol a telek beépítettsége 35-45% között van
- ahol a telek beépítettsége 45% feletti

A következő ábra az érintett telkeket mutatja a három kategóriába sorolva:



A fenti táblázatban szereplő értékek részletes kimutatása:

A 41574 hrsz-ú telek beépítettségének vizsgálata (Richter Gedeon Nyrt. tulajdon)			
A telek területe: 67 955m ²			
Maximális beépíthetőség: 38%			
Beépített területek számítása			
Beépítés/beépített együttes száma	Beépítés/beépített együttes területe (m ²)	Beépítés/beépített együttes száma	Beépítés/beépített együttes területe (m ²)
1.	292	21.	1966
2.	3081	22.	238
3.	691	23.	705
4.	78	24.	508
5.	642	25.	81
6.	283	26.	2004
7.	14	27.	41
8.	665	28.	9
9.	10	29.	15
10.	174	30.	487
11.	300	31.	16
12.	189	32.	214
13.	245	33.	3498

14.	31	34.	1131
15.	16	35.	6735
16.	774	36.	307
17.	116	37.	539
18.	68	38.	115
19.	278	39.	55
20.	20		
Összes beépített terület:			26 631m²
Beépítettség:			39%
Túlépítettség:			1%

A 42152 hrsz-ú telek beépítettségének vizsgálata (Richter Gedeon Nyrt. - Kőbányai Önkormányzat osztatlan közös tulajdona)			
A telek területe: 5677m²			
Maximális beépíthetőség: 35%			
Beépített területek számítása			
Beépítés/beépített együttes száma		Beépítés/beépített együttes területe (m ²)	
40.		2416	
Összes beépített terület:			2416m²
Beépítettség:			43%
Túlépítettség:			8%

A (42153) hrsz-ú telek beépítettségének vizsgálata (Richter Gedeon Nyrt. tulajdon)			
A telek területe: 1513m²			
Maximális beépíthetőség: 35%			
Beépített területek számítása			
Beépítés/beépített együttes száma		Beépítés/beépített együttes területe (m ²)	
41.		39	
Összes beépített terület:			39m²
Beépítettség:			3%
Túlépítettség:			Nincs

A 42154 hrsz-ú telek beépítettségének vizsgálata (Richter Gedeon Nyrt. tulajdon)			
A telek területe: 60 077m²			
Maximális beépíthetőség: 35%			
Beépített területek számítása			
Beépítés/beépített együttes száma	Beépítés/beépített együttes területe (m ²)	Beépítés/beépített együttes száma	Beépítés/beépített együttes területe (m ²)
42.	99	59.	30
43.	69	60.	91
44.	719	61.	712
45.	11982	62.	18
46.	36	63.	152
47.	37	64.	22
48.	97	65.	198
49.	1862	66.	239
50.	9	67.	1113
51.	8	68.	22
52.	89	69.	3116
53.	150	70.	20
54.	1009	71.	540
55.	52	72.	86
56.	34	73.	115
57.	8	74.	232

58.	1153	75.	1876
Összes beépített terület:			25 995m²
Beépítettség:			43%
Túlépítettség:			8%

A 42208 hrsz-ú telek beépítettségének vizsgálata (Richter Gedeon Nyrt. tulajdon)			
A telek területe: 139 624m²			
Maximális beépíthetőség: 35%			
Beépített területek számítása			
Beépítés/beépített együttes száma	Beépítés/beépített együttes területe (m ²)	Beépítés/beépített együttes száma	Beépítés/beépített együttes területe (m ²)
76.	3875	84.	36
77.	53	85.	189
78.	1194	86.	2440
79.	3320	87.	286
80.	494	88.	309
81.	65	89.	33
82.	134	90.	226
83.	283	91.	1222
Összes beépített terület:			14 159m²
Beépítettség:			10%
Túlépítettség:			Nincs

A 42206 hrsz-ú telek beépítettségének vizsgálata	
A telek területe: 1451m²	
Maximális beépíthetőség: 35%	
Beépített területek számítása	
Beépítés/beépített együttes száma	Beépítés/beépített együttes területe (m ²)
92.	602
Összes beépített terület:	602m²
Beépítettség:	41%
Túlépítettség:	6%

A 42211 hrsz-ú telek beépítettségének vizsgálata	
A telek területe: 1088m²	
Maximális beépíthetőség: 45%	
Beépített területek számítása	
Beépítés/beépített együttes száma	Beépítés/beépített együttes területe (m ²)
93.	160
94.	157
Összes beépített terület:	317m²
Beépítettség:	29%
Túlépítettség:	Nincs

A 42212 hrsz-ú telek beépítettségének vizsgálata	
A telek területe: 1082m²	
Maximális beépíthetőség: 45%	
Beépített területek számítása	
Beépítés/beépített együttes száma	Beépítés/beépített együttes területe (m ²)
95.	298
96.	102
97.	76
Összes beépített terület:	476m²
Beépítettség:	44%

Túlépítettség:		Nincs	
A 42213 hrsz-ú telek beépítettségének vizsgálata			
A telek területe: 1097m2			
Maximális beépíthetőség: 45%			
Beépített területek számítása			
Beépítés/beépített együttes száma		Beépítés/beépített együttes területe (m²)	
98.		675	
Összes beépített terület:			675m²
Beépítettség:			62%
Túlépítettség:			17%

A 42214 hrsz-ú telek beépítettségének vizsgálata			
A telek területe: 6744m2			
Maximális beépíthetőség: 45%			
Beépített területek számítása			
Beépítés/beépített együttes száma	Beépítés/beépített együttes területe (m²)	Beépítés/beépített együttes száma	Beépítés/beépített együttes területe (m²)
99.	349	102.	196
100.	115	103.	601
101.	675	104.	12
Összes beépített terület:			1947m²
Beépítettség:			29%
Túlépítettség:			Nincs

A 42216/1 hrsz-ú telek beépítettségének vizsgálata			
A telek területe: 3928m2			
Maximális beépíthetőség: 45%			
Beépített területek számítása			
Beépítés/beépített együttes száma	Beépítés/beépített együttes területe (m²)	Beépítés/beépített együttes száma	Beépítés/beépített együttes területe (m²)
105.	336	108.	30
106.	1347	109.	143
107.	18		
Összes beépített terület:			1874m²
Beépítettség:			48%
Túlépítettség:			3%

A 42216/2 hrsz-ú telek beépítettségének vizsgálata			
A telek területe: 26 148m2			
Maximális beépíthetőség: 45%			
Beépített területek számítása			
Beépítés/beépített együttes száma	Beépítés/beépített együttes területe (m²)	Beépítés/beépített együttes száma	Beépítés/beépített együttes területe (m²)
110.	2117	116.	161
111.	984	117.	84
112.	94	118.	1704
113.	31	119.	392
114.	501	120.	672
115.	378	121.	1452
Összes beépített terület:			8570m²
Beépítettség:			33%
Túlépítettség:			Nincs

1.2.4. A MEGLÉVŐ ZÖLDFELÜLETI ARÁNY VIZSGÁLATA

A tervezési terület nagy részét ipari-üzemi és kereskedelmi-szolgáltató funkciójú telkek alkotják. Ezek a telkeken a zöldfelületi arány jellemzően nem éri el a munkahelyi övezetben előírt minimális 25%-ot. Ennek legfőbb oka a területhasználatból fakad: az anyagmozgatáshoz, rakodáshoz, üzemeltetéshez szükség van a szilárd burkolatú felületekre, így az épületek mellett már nem marad elég hely a minimális zöldfelület kialakításához.

Az egyes telkek zöldfelületi arányának vizsgálatát a 4. pont szerinti zöldfelületi vizsgálat mutatja be részletesen.

1.2.5. TULAJDONVIZSGÁLAT

A tervezési terület nagy része a Richter Gedeon Nyrt. tulajdonában van. Egyéb tulajdonban lévő ingatlanok főként a Gyömrői út és a Noszlopy utca mentén találhatók. Az tulajdonviszonyokat az alábbi táblázat foglalja össze:

Tulajdonvizsgálat				
Hrsz.	Telek területe (m ²)	Művelési ág	Tulajdonos	Bejegyzett terhelés
41574	67 955	kivett üzem	Richter Gedeon Nyrt.	Tartós környezetkárosodás
42152	5677	kivett üzem	Richter Gedeon Nyrt. (76,7%) és Bp. X. ker. Önk. (23,3%)	ELMŰ: vezetékjog MÁV: kártalanítási igény kizárása
(42153)	1513	kivett közterület	Richter Gedeon Nyrt.	ELMŰ: vezetékjog
42154	60 077	kivett üzem	Richter Gedeon Nyrt.	ELMŰ: vezetékjog
42206	1451	kivett lakóház, udv., gazd. ép.	Vegyes tulajdonú társasház, 12 lakás (4 db önkormányzati, 8 db magántulajdonú)	nem ismert
42208	139 624	kivett ipartelep	Richter Gedeon Nyrt.	ELMŰ: vezetékjog
42211	1088	kivett lakóház, udv., gazd. ép.	9 bejegyzett magántulajdon eltérő részesedésben	3 bejegyzett özvegyi jog
42212	1082	kivett lakóház, udv., gazd. ép.	Magántulajdon	A K&H Bank jelzálog-, és vételi joga
42213	1097	kivett lakóház, udv., gazd. ép.	NAGY FARMER TRAKTOR Kft.	ELMŰ: vezetékjog
42214	6744	kivett gyárterület	Messer Hungarogáz Ipari Gyártó és Forgalmazó Kft.	ELMŰ: vezetékjog
42216/1	3928	kivett üzem	BATEKO Asztalosipari Kft. (28,6%) EKISZ Vagyongkezelő Rt. (70,1%) Magántulajdon (1,3%)	ELMŰ: használati jog ELMŰ: vezetékjog X. ker. Önk.: végrehajtási jog
42216/2	26 148	kivett üzem	Murexin Ingatlanhasznosító	ELMŰ: használati jog

			Kft.	ELMŰ: vezetékjog HVB Bank: jelzálog jog
(42151/5)	35 120	kivett közterület	Richter Gedeon Nyrt. (6,6%) és Bp. X. ker. Önk. (93,4%)	ELMŰ: vezetékjog

A tulajdoni táblázat alapján készített tulajdonvizsgálati térkép:



Jelmagyarázat:

- Richter Gedeon Nyrt. tulajdon
- Richter Gedeon Nyrt. és Bp. X. kerület Önkormányzati vegyes tulajdon
- Magántulajdon
- Társasházi, vagy több tulajdonosú magántulajdon
- Gazdasági társaság/társaságok tulajdona

A 42152 és a 42151/5 (Vaspálya utca) helyrajzi számú telkek a Richter Gedeon Nyrt. és a X. Kerületi Önkormányzat közös tulajdonában vannak. Ennek oka, hogy a felek a hatályos KSZT



BUDAPEST FŐVÁROS, X. KERÜLET,
KŐBÁNYA
Richter Gedeon Nyrt. budapesti üzemi terület
Örmény u. – Cserkesz u. – Alkér u. – Gyömrői
út – Noszlopy u. – Vaspálya u. – Gyömrői út
által határolt terület
Kerületi Szabályozási Terve

PROBLÉMATERKÉP



Jelmagyarázat

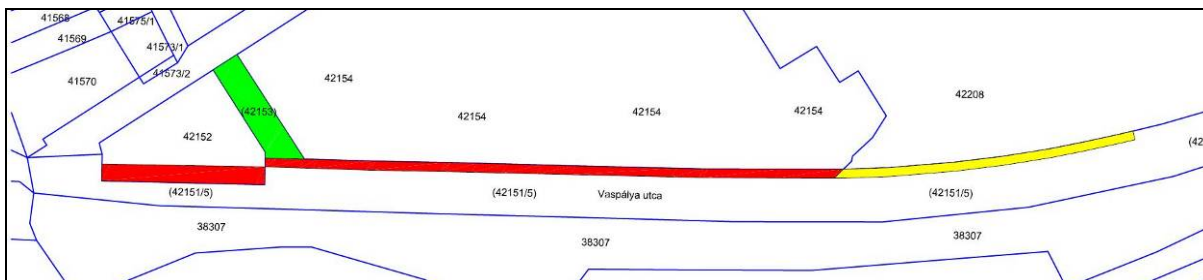
- Nagyforgalmú sorompós vasúti átjáró
- Távlati fővárosi csomópont és főút fejlesztés
- Közterületen biztosított parkolóigény
- Hiányzó burkolt útkapcsolat
- Másodrendű főútvonal
- Vasúti terület
- A vasút 50m-es védőtávolsága
- Közvetlen közelségben lévő lakófunkció
- Keretövezet módosítás javasolt (L4->I)
- Keretövezet módosítás javasolt (L4->L2/A)
- Határérték közeli zajterhelés
- P221 Légszennyező pontforrások
- A Budapesti TSZT-ben jelölt potenciális talajszennyezett terület
- A Budapesti TSZT-ben jelölt, de a talajszennyezettségtől mentesített terület
- Más tervben nem jelölt talajszennyezett terület
- A megengedettnél nagyobb beépítettség
- Az előírtnál kisebb zöldfelületi arány
- Tulajdonjogilag rendezetlen közterület
- Szerződés alapján Richter tulajdonú telekrész
- Szerződés alapján X. ker. önkormányzati tulajdonú telekrész
- Közforgalom számára megnyitott magánút
- Helyi védelemre javasolt építészeti érték
- Mikrohullámú sáv

Kialakított parkoló a jogilag rendezetlen Vaspálya utcában

Mikrohullámú sáv
magassági korlátozás: 30m

 TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT. Sádkány 1111 BUDAPEST, 5702ZEN (U. 15. H/3) TEL./FAX: 466-2019 / 466-4229 E-MAIL: urbanitas@urbanitas.hu	Megrendelő	Richter Gedeon Nyrt. és Budapest Főváros X. Kerület, Kőbánya		Rajzszám	-
	Munka megnevezése	Richter Gedeon Nyrt. budapesti üzemi terület Kerületi Szabályozási Terve		Törzsszám	-
	Rajz megnevezése	PROBLÉMATERKÉP		Lépték	-
	Munkatárs	Tervező	Felelős tervező	Ügyvezető	Dátum
Vojnits Csaba		Berényi Mária TT/E1 01-0654	Berényi Mária TT/E1 01-0654	Berényi Mária	2011.07.
A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült. A terv az URBANITÁS Kft. szellemi tulajdona. Minden jog fenntartva					

A fennálló helyzetet az alábbi ábra foglalja össze:



A pirossal jelzett ingatlanrészek kapcsán – mindkét helyrajzi szám esetében – megtörtént a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásban történt bejegyzése, de a telekreendezésre nem került sor. Az ügylet alapjául szolgáló cserével egybekötött adásvételi szerződés alapján a Richter Gedeon Nyrt. a Vaspálya utca szélességének csökkentésével egy 6m széles, kb. 2332 m²-es sávot szerzett meg a Vaspálya utcából (hrsz: 42152/5) saját 42154 hrsz-ú telkével határosan, amiért cserébe a 42152 hrsz-ú telkéből adott át egy kb. 12 m széles beépítetlen területsávot (1320 m²) az Önkormányzatnak a Vaspálya utca bevezető szakaszának szélesítéséhez.

A sárgával jelölt Vaspálya utcai ingatlanrész adásvétele tárgyában az Önkormányzat és a Richter Gedeon Nyrt. között érvényes adásvételi szerződés jött létre, és megtörtént a jelzett közterületi ingatlanrész teljes vételárának kiegyenlítése is a Társaság részéről. Azonban a megszerzett ingatlanrész kapcsán a tulajdonjog földhivatali átvezetésére, és a telekrendezésre, valamint az önkormányzati törzsvagyonból való kivonásra még nem került sor.

2. VÁROSRENDEZÉSI PROGRAMJAVASLAT

2.1. A RICHTER GEDEON NYRT. BUDAPESTI ÜZEMI TERÜLETÉNEK FEJLESZTÉSI JAVASLATA

2.1.1. A RICHTER GEDEON NYRT. FEJLŐDÉSI TENDENCIÁJA

Az első gyárterület a Cserkesz utca mellett volt, majd ez bővült kéttöbnyű méretűre, bekebelezve a korábbi Szláv utcat. A Gyömrői úttól délre a II. világháború után terjeszkedett a gyár, bekebelezve három kisebb tömböt és a Szláv utca, Szacsavay utca ide eső szakaszait.

Jelenlegi területe a volt Magnezit Ipari Művek felhagyott gyárterületének felvásárlásával, valamint a Vaspálya utca és Örmény utca egy részének a Kőbányai Önkormányzattól való megvásárlásával, ill. részben területcserével alakult ki. Utóbbiak földhivatali rendezése még

nem történt meg, a több éve megkötött szerződések ellenére, így ezek jelenleg még osztatlan közös tulajdonban vannak a szerződésekben rögzített kizárólagos használatú részekkel.

A 90-es évek privatizációját követő sikeres részvénykibocsátással új lendületet vett a gyár fejlődése. Az üzleti eredmények megalapozták, hogy a Társaság hosszú távra tervezze meg fejlesztési koncepcióját. Ennek része volt a gyárterületek hosszú távú fejlesztési terve, melyre 2004-ben a Zoboki, Demeter és Társaik Építésziroda Kft. kapott megbízást.

A deklaráltan hosszú távra, mintegy 30 éves távlatra prognosztizált fejlesztési koncepció előtanulmányai még a teljes, a Gyömrői út két oldalán lévő gyárterületeket érintették, az elfogadott és kidolgozott fejlesztési koncepció azonban csak a korábbi Magnezit Művek területét érintő új fejlesztéseket tartalmazta, mivel a kialakult, meglévő üzemi területeken szükséges bontások-fejlesztések vonatkozásában nem lehetett ilyen távra vonatkozó reális koncepciót kialakítani és még jelenleg is csak az irányok, elvek fogalmazhatók meg felelősen.

Általános fejlesztési cél, hogy a budapesti üzem területén az igazgatási, kutatási funkciók, a környezetre káros hatást nem jelentő üzemi és az ezeket kiszolgáló tevékenységek, valamint logisztikai funkciók maradjanak és fejlődjenek. A hatóanyaggyártás már nagyrészt áttelepült a dorogi fióktelepre, de kisebb volumenben a Gyömrői út északi oldalán lévő gyárterületen, ill. a déli részen is fennmaradt. Távlatban a készgyógyszer-gyártás fejlesztése a cél, valamint a kutatási-igazgatási és egyéb, a központi gyárterülethez kapcsolódó funkciók erősítése a cél.

2.1.2. A GYÖMRŐI ÚT ÉSZAKI OLDALÁN LÉVŐ GYÁRTERÜLET FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA

Hrsz.: 41574 Telekterület: 67.955 m²

Gyömrői út – Örmény utca – Cserkesz utca – Alkér utca által határolt terület

A gyárterület legkorábban kialakult része, amely a legutóbbi évekig erősen túlépített volt, a zöldfelületek szinte teljes hiányával. Ebben azonban az utóbbi években jelentős változás következett be, hiszen jelenleg már csak 39 % a beépítettség és 13 %-ra nőtt a zöldfelületi arány. A beépítettség már majdnem megfelel a korábban hatályos tervben előírt 38 %-nak, amelyet jelen terv 40 %-ra javasolt emelni, mivel ez felel meg a kerületben lévő munkahelyi területek átlagának. Ugyanakkor a zöldfelületi arány még most is jóval kevesebb a keretövezetben előírt 25 %-os minimumnál, annak ellenére, hogy az Szilágyi utca vonalától keletre eső részen szinte a teljes tömbbelsőben zöldfelületet alakítottak ki a korábban ott lévő épületek bontása után. A két állapot között jelentős különbséget az alábbi légifotók mutatják:



A fejlődés iránya egyértelműen a rendezettség felé halad. Az utóbbi években megvalósított zöldfelületek színvonala kertépítészeti szempontból is kiemelkedő.

A gyárterület nyugati felében a Gyömrői út mellett álló épületekben még alapanyaggyártó tevékenység folyik. Ennek nyersanyaga beszállításához szükséges az iparvágány, a lefejtő és a számos tárolótartály. Ez a technológia ma még jelentős értéket képvisel, így az áttelepítése a dorogi gyárterületre csak nagyobb távú cél lehet. Ugyanakkor emiatt jelölte ki a BM Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság, mint *alsó küszöbértékű veszélyes ipari üzem* környezetében a hatályos jogszabályok szerinti veszélyességi övezetet. Ennek definíciója a *katasztrófák elleni védekezés irányításáról, szervezetéről és a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos belesetek elleni védekezésről* szóló 1999. évi LXXIV. törvény szerint az alábbi:

„Veszélyességi övezet: a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos ipari baleset lehetséges következményeinek csökkentése érdekében a veszélyes ipari üzem környezetében a hatóság által kijelölt, az egyéni sérüléskockázatához igazodó terület.”

A kijelölés lényege, hogy ezen belül a hivatkozott tv. és a 18/2006.(I.26.) Korm. rendeletben meghatározott eljárási és biztonsági intézkedéseket kell megtenni. Ennek része, hogy a veszélyességi övezetet a településrendezési terveken ábrázolni kell. A külső zónába tartozó területen belül a Korm. rendelet 5. mellékletének 2.2. pontja tartalmaz korlátozásokat a felhasználás tekintetében. Ezzel kapcsolatban a korlátozás nem jelentős, csupán az alábbi felhasználási szándékok engedélyezését köti „a halálozás társadalmi kockázatának részletes vizsgálatán alapuló egyedi feltételekhez”:

- tömegtartózkodásra szolgáló építmények
- ötszintes vagy magasabb lakóépület vagy kereskedelmi szálláshely
- 5000 m²-nél nagyobb kereskedelmi létesítmény, kis befogadóképességű közösségi létesítmény, szabadidős létesítmény
- nyitott terű létesítmények, ahol alkalmanként 1000-nél több ember jelen lehet (pl. piac, stadion).

Ilyen jellegű fejlesztési szándékok viszont nincsenek a területen belül.

Távlatban azonban fejlesztési cél az alapanyaggyártás megszüntetése és helyette késztermékek gyártása. Ebben az esetben az iparvágány és a hozzátartozó vegyi anyag- és oldószerlefejtő a tártárparkkal együtt felszámolható. Így a gyárterületnek ez a része is megújítható lenne úgy környezeti-zöldfelületi, mint építészeti szempontból.

A felszabaduló területen javasoljuk egy parkolóház létesítését is vagy az Örmény utca mentén, vagy a Cserkesz utcának az Örmény utcához közeli szakaszán a jelenlegi karbantartó épületek és raktárak helyén.

2.1.3. A GYÖMRŐI ÚT – VASÚT KÖZÖTTI GYÁRTERÜLETEK FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA

A Gyömrői út – vasút közötti területen a Noszlopy utca melletti sávban egy nagyobb és néhány kisebb más gyárterület vagy üzemi terület is van, de a tömb túlnyomó részét a Richter Gedeon Nyrt. foglalja el.

A Richter Gedeon Nyrt. gyárterülete:

Hrsz.: 42152	Telekterület: 5677 m ²
42154	60.077 m ²
42208 és 42206 (a fejlesztési koncepció szerint valószínűleg egyesítik a két telket)	141.075 m ²

ugyanakkor a szabályozás szerint a 42154, 42208 és a 42206 hrsz-ú telkek egyesítésére is lehetőség van.

A Richter Gedeon Nyrt.-nek a Gyömrői út déli (páros számozású) oldalára eső egybefüggő gyárterülete jelenleg három telekből és egy még közterületként nyilvántartott, bár magántulajdonú és közhasználat számára megnyitott ingatlanból áll, de az előbbieken kívül a Vaspálya utcában is van tulajdonrésze a Társaságnak. Ebbe a páros oldalra eső gyárterületbe ékelődik be a Gyömrői út mentén a 42206 hrsz-ú társasházként bejegyzett lakótelek ingatlan.

A korábbi fejlesztési koncepcióra alapozva a terv javaslata szerint a Richter Gedeon Nyrt. gyárterülete távlatban akár két telekre és egy összefüggő magánútra tagolódhatna majd, amely utóbbi akár két helyrajzi szám alatt is megbontható. A Gyömrői út mellett lévő lakóteleket a Richter Gedeon Nyrt.-nek hosszabb távon, kedvező körülmények között érdekében áll megvásárolni és egyesíteni a páros oldali jelenlegi gyárterületével.

A tervjavaslat a mintegy 35 m széles Vaspálya utca parkolóként kialakított 18 m széles részét a Richter Gedeon Nyrt. magánútjaként irányozza elő a gyárterület hosszában, amely a meglévő 42153 hrsz-ú magánúton és a Noszlopy utcán csatlakozik rá a Gyömrői útra.

A Richter Gedeon Nyrt. üzemei területének a korábbi Magnezit Művek megvásárlásával kialakult fejlesztési területén a Zoboki, Demeter és Társaik Építésziroda fejlesztési koncepcióját fejlesztették tovább annak főbb elhatározásai átvételével.

Ennek alapján a fejlesztési terület a Gyömrői úttal párhuzamosan három funkciósávra tagolódik:

- a Gyömrői út melletti iroda és kutatósávra
- a középű termelési vagy üzemi sávra és
- a Vaspálya utca melletti kiszolgáló és logisztikai sávra.

A koncepció lényeges eleme a Gyömrői út mellett kialakuló parkoló és reprezentatív zöldfelületi sáv, valamint az irodai és az üzemi sávot elválasztó belső zöldfelületi sáv.

A fejlesztési terület tengelyében tervezték az új főbejáratot, amely távlatban az egész déli üzemei terület főbejáratává válik. Ezt hangsúlyozandó, a Gyömrői út mellett egy magasabb építészeti hangsúlyos irodaépület létesítését is javasolták, ahol az építménymagasság legfeljebb 27 m, de az az épület legmagasabb pontja 45 m-t is elérheti.

Az **irodasáv** első megvalósult eleme főként kutatási célú, amely a kutatási igazgatóságot is magában foglalja. A további épületekben is irodák, kutató laboratóriumok, tárgyalók, előadótermek, könyvtár, archívumok és személyi és kiszolgáló funkciók, pl. étterem kaphat helyet. A magasépület-szárnyat kivéve, az épületek jellemző szintszáma 5 szint. Az irodasáv dolgozónak személygépjármű elhelyezését részben az épületek alatt létesítendő mélygarázsban javasoltuk megoldani.

Az „L” és „U” lakó épületek belső udvarai a zöldsáv felé fordulnak és az egyes épületeket az ennek peremén az emeleti szinten vezetett folyosó, ill. gyalogoshíd köti majd össze.

Az **üzemi sávban** a környezetvédelmi szempontokat figyelembe véve labor jellegű, kisserelő, csomagoló üzemek elhelyezése van előirányozva, amelyek az ezt kiszolgáló funkciókat is magukban foglalják. (pl. öltözőket, irodákat, raktárakat) Az üzemi terület tervezett épületei komplex működő üzemeket képeznének, sorolhatók és a változó technológiai igényekhez alakíthatók.

A Vaspálya utca mellett tervezett **kiszolgáló és logisztikai sáv** a közmű és energiaellátás létesítményeit (erőmű, kazánház, transzformátorház, szennyvíztisztító, stb.), az árufogadással és szállítással összefüggő tároló, fogadó és kezelőhelyiségeket, hulladékkezelés és göngyöleg-tárolás létesítményeit, valamint a parkolási célú létesítményeket (szabadtéri parkoló vagy

parkolóház) fogadná be. Ez alatt a teherszállítással összefüggő kamionparkolókat és a dolgozók személygépjárműveit is érteni kell, lehetőleg egymástól szétválasztottan elhelyezve.

Biztonságtechnikai szempontok alapján az üzemi területen belül nem tárolhatók a dolgozók személygépjárművei, így a telken belül, de az üzemi területtől kerítéssel leválasztva vagy a Richter tulajdonába kerülő magánúton javasoltuk a szükséges parkolókat elhelyezni. Szintén önálló, kerítésen kívüli kamionparkolót igényelnek az alapanyag beszállítását végző kamionok a logisztikai központ és a teherporta mellett.

A fejlesztési koncepció alapján eddig megépült I. ütemben a Gyömrői út mellett egy világszínvonalú kutatólaboratórium, amelyhez az U-alak másik szárán egy irodaépület csatlakozik, valamint ezek parkoló és környezetrendezése.

A kiszolgáló sávban az energia-központ és a szennyvíz-előtisztító, valamint egy tűzvíz-tározó létesült és részben a telek kívül kerített részén, részben a Vaspálya utca mellett jelentős mennyiségű személygépjármű-parkoló létesült.

A Noszlopy utca menti teleksáv:

A tervezési terület Noszlopy utca menti sávja nem a Richter Gedeon Nyrt. tulajdona, hanem telkenként különböző gazdasági társaságok és magánszemélyek tulajdonában áll. Konkrét fejlesztési szándékról nincsen itt ismeretünk, de a terület kedvező adottságú és alulhasznált, így potenciális fejlesztési területnek tekinthető, amelyre eddig is és a jövőben is a hatályos szabályozási előírások lehetőséget biztosítanak.

A Noszlopy utca szerepe a terv távlatában megnőhet, mivel a KÖKI-vel ellentétes X. kerületi oldal szintén egy potenciális fejlesztési terület, ahol a KVSZ magasépület elhelyezésére is lehetőséget ad. Ennek alternatív megközelítési lehetősége a Gyömrői úton kívül a Vaspálya utca lehet, amely a kiépítése után a Noszlopy utcán keresztül csatlakozhat legkedvezőbben a Gyömrői úthoz. (A továbbfolytatása és a Kőér utcánál való kikötése forgalomtechnikai szempontból kedvezőtlen, így nem javasolt a közlekedési hatóságokkal egyeztetetten.)

2.2. A SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ INDOKLÁSA, ÉRTÉKELÉSE

A tervezési területre vonatkozóan hatályos volt a Kőbányai Önkormányzat 24/2006. (V.19.) rendelettel jóváhagyott és a vizsgálati munkarészekben bemutatott helyi építési szabályzata a mellékletét képező Kerületi Szabályozási tervvel.

Ennek felülvizsgálata során a következő szempontokat tartottuk szem előtt:

- az meglévő építési jogok tiszteletben tartása, mivel még nem telt el a hatályos terv jóváhagyása óta 7 év és a jogok csorbítása kártérítési kötelezettséget vonhatna maga után;
- a megváltozott körülmények, adottságok, jogszabályok és az egyes újabb szakági fejlesztési igények figyelembe vétele a terv felülvizsgálata során;
- a jóváhagyás előtt álló Kerületi Építési és Városrendezési Szabályzattal (KVSZ) való összhang megteremtése, a tervnek a KVSZ rendszerébe való bedolgozása a jogszabály-szerkesztésről szóló új IRM rendelet szerint.

A Richter Gedeon Nyrt. és a Noszlopy utca menti munkahelyi keretövezetű területek vonatkozásában a terv koncepcionálisan új elemet nem tartalmaz, annak szabályozása a hatályos tervre épül, annak a fenti elvekhez igazodó kisebb jelentőségű módosításaival.

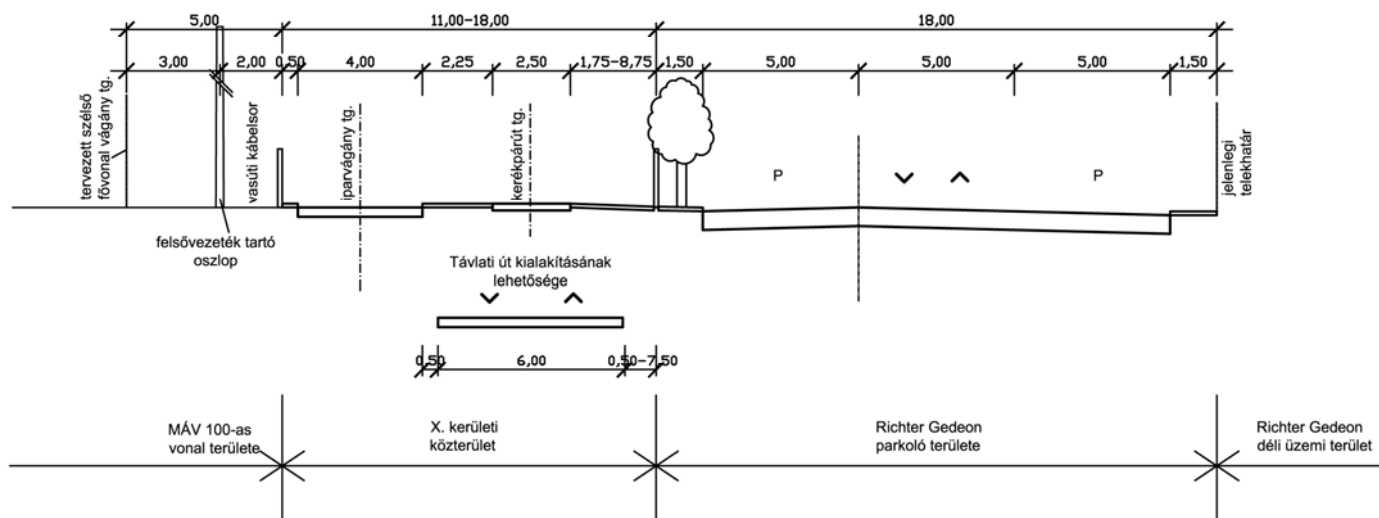
A Vaspálya utca környezetének szabályozása azonban jelentősen eltér a hatályos tervtől. Ennek okai az alábbiak:

- A 42153 hrsz-ú utat és a Vaspálya utca telekhatár menti 6 m széles sávját a Richter Gedeon Nyrt. részben adásvétel, részben ingatlancsere útján parkoló építési céllal szerezte meg az Önkormányzattól. A parkoló-építés meg is valósult az elmúlt évtizedben, azonban az adásvételek és a csere folytán szükséges földhivatali átvezetések és területrendezés csak részben történtek meg.

Ugyanakkor a parkolóépítés nem csak a Richter Gedeon Nyrt. által fentiek szerint szerzett 6 m széles sávot vette igénybe a Vaspálya utcából, hanem a Társaság által a Vaspálya utcából bérelt területsávot is, melyre a helyi parkolási rendelet adott lehetőséget. Így voltaképpen egy kb. 18 m széles parkolóútca épült ki, kétoldali parkoló állásokkal, egyoldali fasorral, a vasút felől tömör kerítéssel lekerítve és mindkét végén sorompóval elzárva a közforgalom elől.

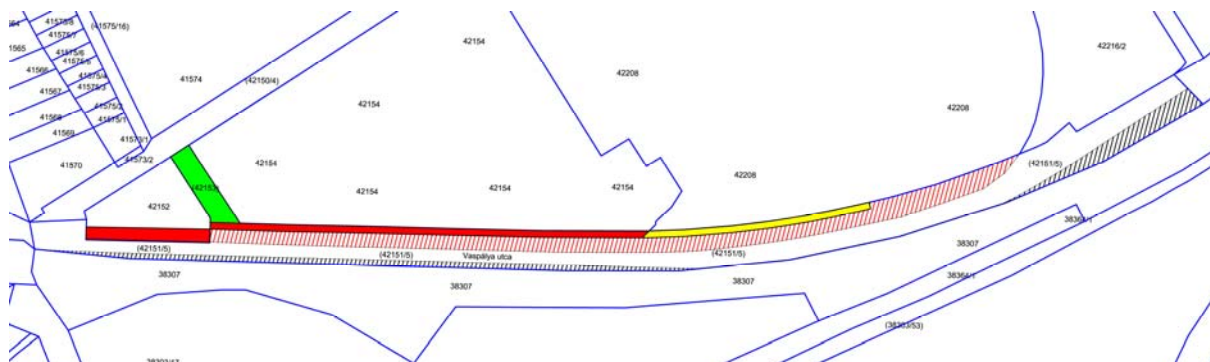
Mivel a közlekedési hatósági egyeztetéseink alapján a Vaspálya utcának településszerkezeti szerepe nincsen és távlatban sem lesz, csupán a Richter Gedeon Nyrt. kiszolgálását biztosítja, ezért magánútként is kialakítható lenne a jelenlegi állapothoz képest.
- A MÁV-val való egyeztetéseink alapján szükséges a 100. számú Budapest-Szolnok vasútvonal nyomvonalán egy-egy újabb vágány számára helyet biztosítani a meglévő vágányok mindkét oldalán az európai vasútfejlesztési koncepcióban rögzített nemzetközi megállapodás szerinti gyorsvasúti fejlesztés számára. Ugyanakkor már a jelenlegi vágányok is érintik a Vaspálya utca egy részét. Így mindkét ok miatt szükséges a keretővezet és övezetbe nem sorolt közterület határának módosítása, amely 46/1998.(X.15.) Főv. Kgy. számú rendelet 2. § (3) bekezdés c) pontja szerint KSZT keretében megvalósítható, nem igényli előzetesen az FSZKT keretővezet módosítását.
- A fentiek miatt a jelenleg mintegy 35 m szabályozási szélességű Vaspálya utca közterülete a terv szerint távlatban a legkeskenyebb részen is 11-12 m közötti szélességű marad. Ebben a Richter Nyrt. iparvágánya és egy tervezett kerékpárút haladhatna. Az iparvágányt a fenti vasútfejlesztés esetén új nyomvonalra kell majd helyezni. A kerékpárút részben a Richter Gedeon Nyrt. dolgozói részére létesülne, kiépítésének költségeit a Társaság vállalná, és a kerületközpont irányából a Vaspálya utcán, valamint a Kőér utcán létesülő kerékpárutak szerves folytatását biztosítaná a KÖKI irányába, ahol esetleg egy P+B létesítése is indokolt lehet.

VASPÁLYA UTCA MINTAKERESZTSZELVÉNYE
M=1:200

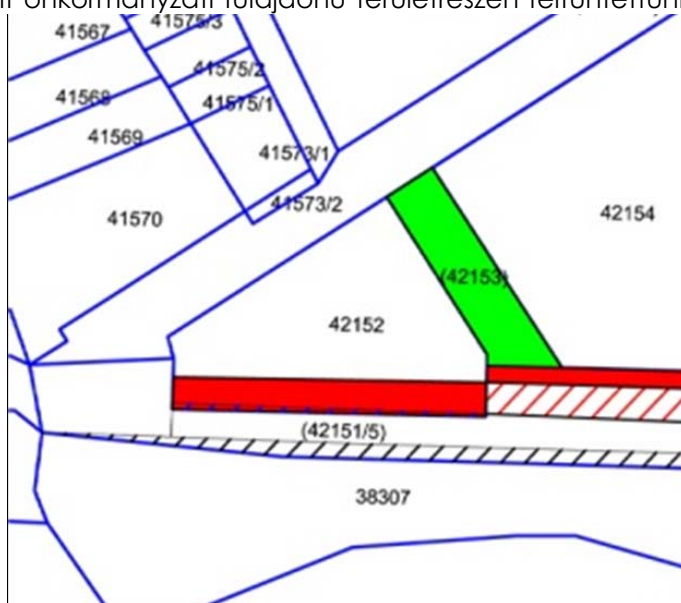


A Vaspálya utca tulajdonjogi rendezésének javaslata:

A szabályozási terv, a korábbi és jelenlegi fejlesztési koncepcióval összhangban, az alábbi ábra szerinti telekalakítási folyamatokkal számol:



- A 42152 hrsz.-ú telek pirossal jelölt önkormányzati tulajdonú területén feltűntettünk egy szűk késsel sraffozott sávot, amely keskeny mérete miatt alig látható és azt a célt szolgálja, hogy a mintakeresztmetszettel alátámasztott helyigényét biztosítsa a Vaspálya utcának, ahol a mai szándékok szerint egy iparvágány és egy kerékpárút kapna helyet, de távolban egy esetlegesen felmerülő igény szerint, az iparvágány mellett akár egy 2x1 sávú közút is kialakítható lenne rajta. A közlekedési szaktervező azonban ezt a mai állapotokat tekintve nem tartotta jelenleg indokoltnak. A 42152 hrsz.-ú telek többi, pirossal jelölt önkormányzati tulajdonú területére nincs szükség a Vaspálya utca terv szerinti helybiztosításához, így az a pirossal sraffozott (fent említett) területekkel együtt felkínálható a Richter Gedeon Nyrt.-nek visszavásárlásra.



A Vaspálya utca (42151/5) hrsz.-ú (RG - Önkormányzat osztatlan közös tulajdonú) közterületének javasolt módosításai Területe jelenleg: 35 120m ²			
Térképen jelölt területrész	Terület	Mai tulajdonos	Javasolt telekrendezés
Pirossal és sárgával jelölt területek	3.568m ²	Richter Gedeon Nyrt.	Tulajdonviszonyok földhivatali rendezése
Pirossal sraffozott terület	9.844 m ²	Kőbánya Önkormányzat	Értékesítés a RG részére
Feketével sraffozott területek	4.741 m ²	Kőbánya Önkormányzat	Értékesítés a MÁV tervezett fejlesztéseihez
Fehéren maradt terület	16.967 m ²	Kőbánya Önkormányzat	A Vaspálya utca helybiztosításához szükséges terület megtartása javasolt
A 42152 hrsz.-ú (RG-Önkormányzat osztatlan közös tulajdonú) telek javasolt módosításai			
Térképen jelölt területrész	Terület	Mai tulajdonos	Javasolt telekrendezés
Pirossal jelölt terület	1.203 m ²	Kőbánya Önkormányzat	Értékesítés a RG részére
Piros alapon késsel sraffozott sáv	97 m ²	Kőbánya Önkormányzat	A Vaspálya utca helybiztosítása miatt a (42151/5) hrsz.-ú közterülethez (Vaspálya u.) csatolandó

Összességében a javaslat alapján az Önkormányzattól

- a Richter Gedeon Nyrt-nek 11.047 m²-t kellene megvásárolni,
- a MÁV jelenlegi és távlati területi igényének biztosításához pedig 4.741 m² megvásárlása vagy területcseréje szükséges.

Itt kell megjegyezni, hogy a MÁV-val kapcsolatos területrendezési igény nem csak a Vaspálya utca tervezési területre eső szakaszát érinti, hanem a további szakaszon is szükséges. Jelen munka keretében csak a tervezési területen lévő szakaszt tudtuk vizsgálni, azonban látható a tulajdonviszonyok rendezésének az igénye a Kőbánya-Kispest felé való irányban. Ennek mértékét azonban jelen munka keretében adatok térképi adatok hiányában nem tudtuk megállapítani.

Richter Gedeon Nyrt. budapesti üzemi terület
Örmény u. - Cserkesz u. - Alker u. - Gyömrői út - Noszlopy u.
- Vaspálya u. - Gyömrői út
által határolt terület
Kerületi Szabályozási Tervének felülvizsgálata
KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT
M = 1:2000



Jelmagyarázat

- A tervezési terület határa
- Meglévő épület
- Tervezett épület
- [F+4] Szintszám
- Zöldfelület
- Fa
- Cserje
- Vízfelület
- Gyalogos felület
- Burkolt autóút
- P 15 Parkolós szám
- Mélygarázs a pinceszinten

Alaptérképi elemek

- Telekhatár
- 41965 Helyrajzi szám
- Épület
- Burkolatszegély
- Meglévő közforgalmú vasúti vágány

Készült a Richter Gedeon Nyrt. fejlesztési koncepciója felhasználásával.
(Zoboki, Demeter és Társaik Építésziroda, 2004)



TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.

SZÉKHELY: 1111 BUDAPEST,
STOCZEK U. 19. IV. 3.

TEL./FAX:466-2018, 466-4220

E-MAIL: urbanitas@urbanitas.hu

Megrendelő:
Richter Gedeon Nyrt. és Budapest Főváros X. Kerület, Kőbánya

Rajzsám:

K1

Munka megnevezése:
Richter Gedeon Nyrt. budapesti üzemi terület
Örmény u. - Cserkesz u. - Alker u. - Gyömrői út - Noszlopy u. - Vaspálya u. - Gyömrői út
által határolt terület Kerületi Szabályozási Tervének felülvizsgálata

Szerződésszám:

1135/2011

Rajz megnevezése:

Környezetalkítási javaslat

Lápték:

1:2000

Településtervezési
munkatárs:
Vojnits Csaba

Tervező:
Berényi Mária
(TTT/E 01-4954)

Feladós tervező:
Berényi Mária
(TTT/E 01-4954)

Ötgyeztető, ellenőr:
Berényi Mária

Kelt:

2011. 11.

A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.
A terv az URBANITÁS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!

3. AZ ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

3.1. KŐBÁNYA TÖRTÉNETI ÁTTEKINTÉSE¹, A KÖRNYEZET VÁROSSZERKEZETI FEJLŐDÉSE

Budapest X. kerülete egészen a múlt század végéig önálló település volt és az 1950-es évekig a főváros peremkerületének számított. Ez a kép mára jelentősen megváltozott, hiszen a város földrajzi középpontja jelenleg Kőbányán található.

A kerület történetét a legutóbbi időkig jelentősen meghatározó Kewer (Kőér) hegy első említése IV. Béla egy adomány leveléből maradt ránk. A "hegy" 147 m-es magasságával valóban kimagasodik a Pesti-síkságból s névből következtetve már a XIII. században ismerték kőbányáit. Az itt található mészkő a földtörténeti középkorban keletkezett, amikor a Kárpát medence nagy részét tenger borította. Ez a terület valószínűleg egy tengeröböl lehetett, ahol a mészvázcsigák maradványai nagy mennyiségben rakódtak le. A mészkő rétegekre az újkorban agyag rakódott le.

A Pest városától távol eső bányákban már a XVII. századtól intenzív kitermelés folyt, amit a gyarapodó város építőanyag igénye csak növelt az évszázadok során. Írás van például arról, hogy az 1600-as években a kecskeméti református templom falához innen szállították a követ, a budai pasa külön engedélyével. A jól fűrészelhető, faragható mészkőből emelték többek között a Tudományos Akadémia palotáját, az Egyetemi Könyvtárat és a Lánchíd pilléereinek felső részét. A kezdetleges módszerekkel, kissé szervezetlenül végzett kitermelés a múlt század végére veszélyessé tette a bányászatot, ezért 1890-ben rendeletben tiltották meg a további munkát.

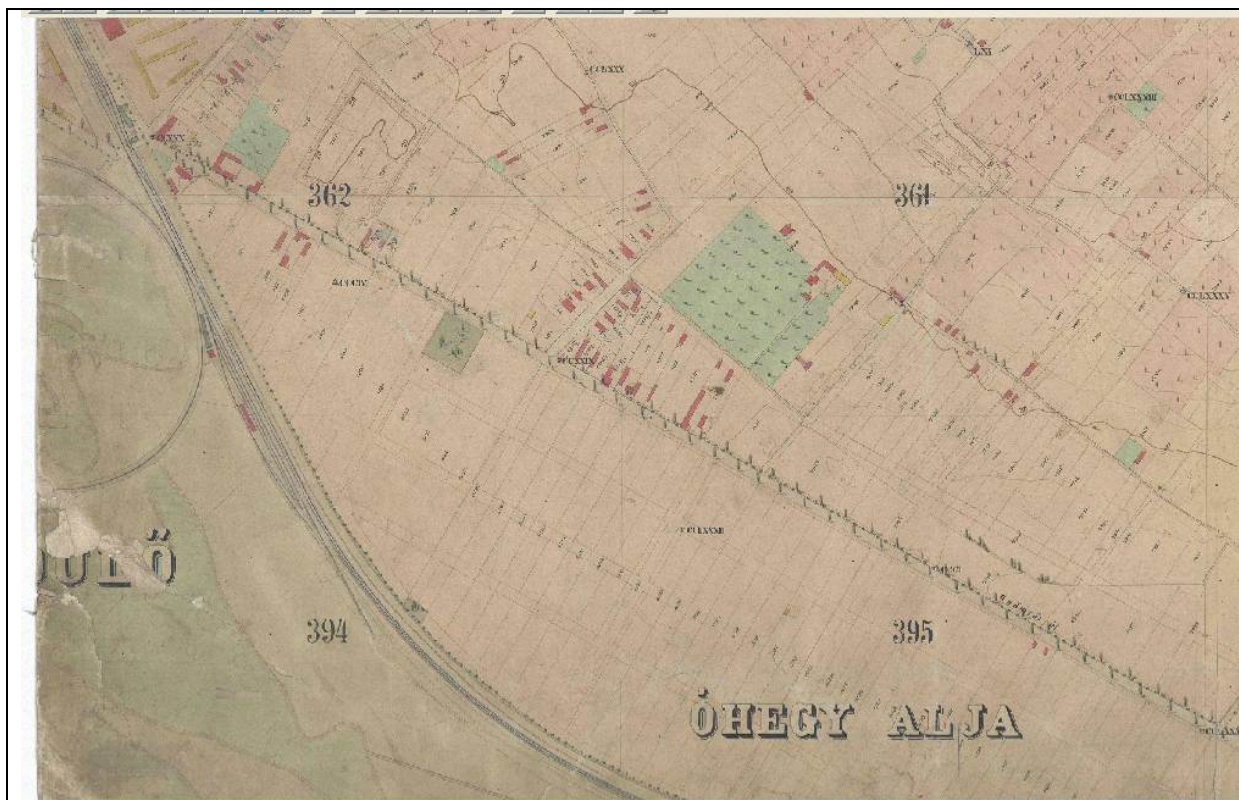
A hegybe vájt üregek és pincék azonban megmaradtak és alapot szolgáltak az ideletelepülő borászat és a sörfőzés számára. A hatalmas pincerendszer a mai Körösi Csoma utca és Kolozsvári utca találkozásánál kezdődik, itt van a legnagyobb bejárata, és teljes hossza elérheti a 33 km-t is, hisz még ma is vannak feltérképezetlen részei.

A bányászaton kívül a szőlőtermesztés is virágzott a környéken. A pestiek mint kellemes kirándulóhelyet és helyi borvidéket tartották számon a régi Kőbányát. Két szőlőhegy volt a környéken, az Ó-hegy és az Új-hegy, mindkettő helyét ma utca nevek őrzik. Az Ó-hegy tetején áll az ekkori borászat talán utolsó helyi emléke a csőstorony.

Kőbánya elfelejtett nevezetességei közé tartozott a sertéskereskedelem. Amikor a XVIII. században Pesten megtiltották a sertések tartását, a sertéskereskedők nagy része a mai kőbányai vasútvonal mentén vásárolt telkeket a hízlaldák számára. A legnagyobb telepek a Kápolna utca és a Vaspálya utca környékén voltak, ennek emlékét őrzi a Mázsa tér és Mázsa utca név is. A hízlaldák mellett szállodák is épültek az ide látogató kereskedők számára. A sertésnyészésnek végül az 1895-ös sertésvész vetett véget.

Kevesen tudják, hogy a X. kerület területén épült meg az ország első lóvontatású vasútja is. Valójában egy újszerű megoldásról, ún. "lebegővasútról" van szó. Ennek lényege az volt, hogy a kerekek nem a talajon, hanem a föld felett, gerendákon elhelyezett síneken futottak. A vasút a kőbányák és Pest összekötését biztosította, valamint a tervezett Pest- Debrecen vasútvonal kísérleti "példányának" szánták. Az ötlet nem vált be, mert gyakoriak voltak a meghibásodások és a szerkezet életveszélyes volt, ezért egy évvel az 1827-es avató ünnepség után le is bontották a vasutat.

¹ Forrás: www.kobanya.hu



Budapest kataszteri jellegű térkép-sorozata, 1878. 1:2500 • Budapest Székesfőváros Mérnöki Hivatala (Halácsy Sándor) •



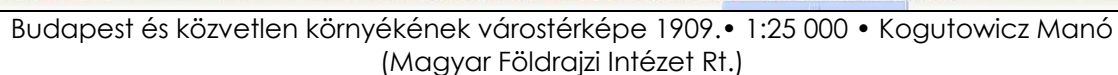
A szűkebb környék 1895-ben

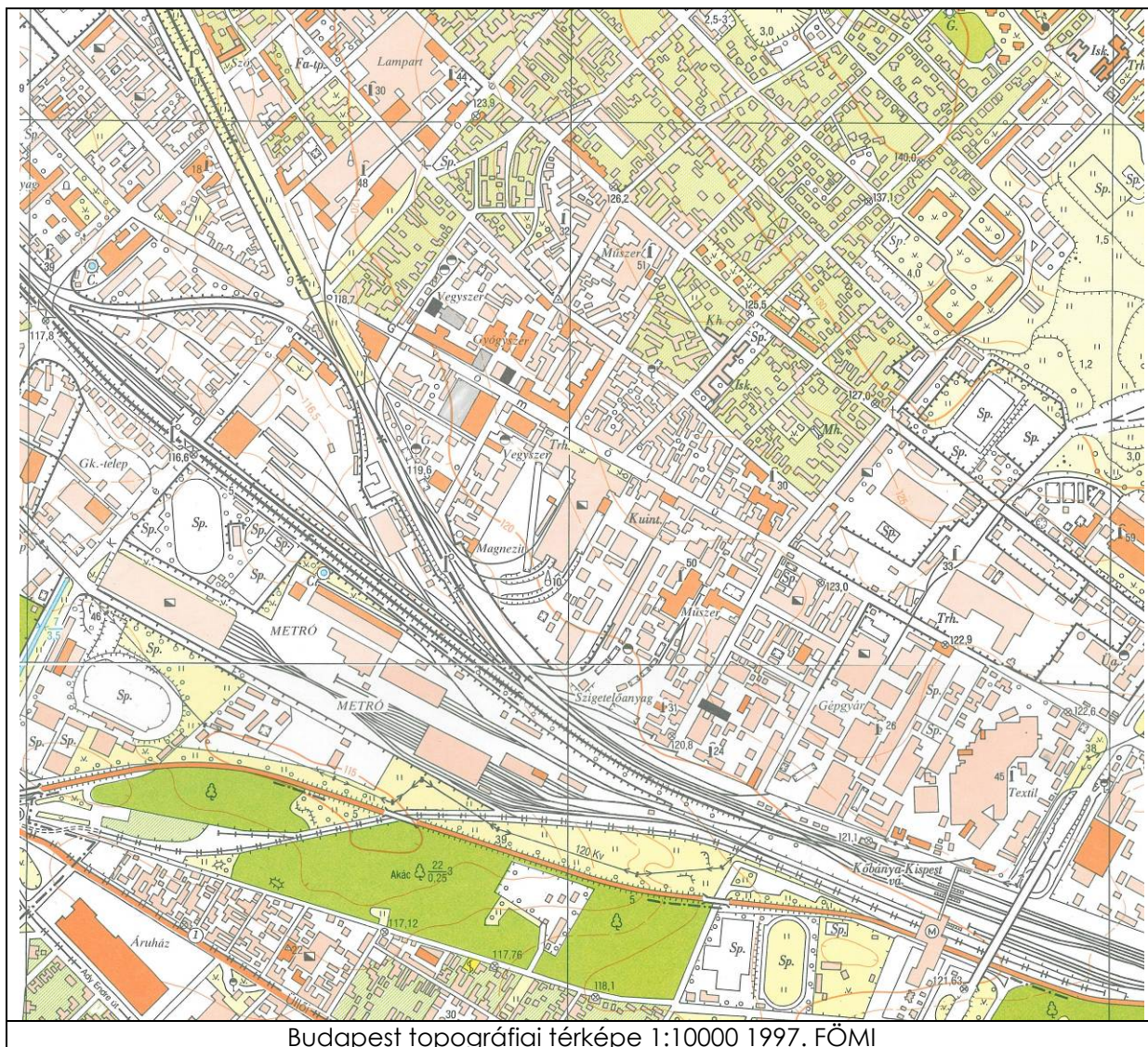
A szőlőhegyek környékén fekvő földeket az 1850-es években kezdték kicserélni. Kőbánya fejlődése új lendületet vett ebben az időben. Miután 1872-ben Budapest megalakulásával a főváros tizedik kerülete lett folyamatosan és rohamosan kezdett nőni a terület lakosainak

száma. 1869-ben 4353-an laktak Kőbányán, ez a szám 1910-re 51034-re módosult. A hihetetlen fejlődés rengeteg gonddal járt. A növekedés ellenére egész Budapesten a X. kerületben volt a legrosszabb az iskolai helyzet. Mindössze három iskola működött a kerületben, és csak a tankötelesek 56%-át írták be iskolába. A helyzet megoldására 1904-ben gimnáziumot alapítottak Kőbányán. A lakosok nagy része munkás volt, akik az újonnan ide települt gyárakban dolgoztak. Ekkor alakultak ki azok a nyomortanyák és bádogvárosok melyek egészen a 60-as évekig rányomták bélyegüket a "munkás kerületre". A súlyos lakás problémákat a 70-es 80-as években állami lakásépítésekkel próbálták megoldani. Ekkor épültek azok a lakótelepek, melyek megoldották ugyan a lakáshiányt, de talán a mai szemlélőnek egy kissé csúfnak tűnnek.



Az 1800-as évek derekától számos nagy gyár alakult Kőbányán. A Rákos-patak és a Kerepesi út találkozásánál állt hajdan Széchenyi István malma. A XIX. század legelején alakult az első téglagyár a Drasche, ezt vette át 1868-ban a "Kőszénbánya és Téglagyár Társulat Pesten". A híres kőbányai sörgyárak alapjait az 1850-es években rakták le, ekkor kezdte meg működését a Perlmutter, a Barber és a Klusemann-féle serfőző. A Perlmutterből lett a későbbi Dreher gyár, a másiból pedig az Első Magyar Részvény Serfőző. A Richter Gedeon híres gyógyszerész által alapított gyár a Cserkesz utcában 1908-ban kezdte meg az iparszerű gyógyszergyártást.





3.2. A RICHTER GEDEON NYRT. FEJLŐDÉSÉNEK TÖRTÉNETI ÁTTEKINTÉSE²

1901-1914

Az 1901 óta az Üllői úti Sas patikában gyógyszereket készítő Richter Gedeon 1906-ban vásárolta meg Kőbányán a Cserkesz utca 63. alatti ingatlant. 1907-ben ipar- és gyárterület engedélyt kapott, amely alapján az újonnan felépített üzemben 1908-ban kezdődött az iparszerű gyógyszergyártás.

1914-1945

A két világháború között az üzem nemzetközileg is ismert, jelentős gyárrá fejlődött. Az első világháború végére a cég a Monarchia egyik legnagyobb gyógyszergyárává vált. A vállalkozás folyamatosan növekedett, rövidesen 30 dolgozót számlált, és 1923-ban részvénytársasággá alakult. 1926-ban a gyárnak már közel 100 gyógyszer-specialitása volt, nagyobb részben organoterápiás készítmények.

1945-1991

A II. Világháború alatt az üzemek súlyos károkat szenvedtek, a törzsgárda megtizedelődött. A legnagyobb feladat a lakosság korszerű készítményekkel való ellátása volt. A

² Forrás: www.richter.hu

népegészségügyi szempontból legfontosabb gyógyszerek gazdaságos előállítása érdekében a cég jelentősen bővítette kutató-fejlesztő bázisát és állományát.

A gyárat 1948-ban államosították, eredeti cégnevét belföldön 1951-ben Kőbányai Gyógyszerárugyárra változtatták. A háború után elvesztette nyugat-európai export piacait és leányvállalatait, a KGST megalakulásával a kelet-európai országok felé nyitott. A gyár előnyére szolgált, hogy külföldön továbbra is Richter Gedeon Rt. néven folytatta tevékenységét. A szélesedő termékkör jelentős piacbővüléssel párosult.

1991-2003

A '90-es évek újabb fordulatot hoztak a gyár életében. A korábban jól tervezhető, gazdaságos export-felvevő KGST-piacok összeomlása tehát a hagyományos piacok elvesztése; a régióban lezajlott gazdasági és politikai változások; az importliberalizáció következtében a belföldi piacra áramló, agresszív marketing módszerekkel támogatott importkészítmények előretörése; a volt KGST-piacokra legyártott és átmenetileg raktárban felhalmozott készleteket finanszírozó hitelek, illetve azok kamatai; valamint a magas inflációs ráta miatt növekvő termelési költségek a vállalatot kritikus helyzetbe hozták. Működése 1992-re veszteségessé vált. A piaci változások következtében a Társaság tevékenysége ismét elsősorban a humán gyógyszerek gyártására koncentrált.

2004-től

Az 1994-es, 1995-ös és 1997-es privatizációs program az állami tulajdonrész fokozatos csökkenését eredményezte. A 2004-ben lezajlott nemzetközi kötvény-kibocsátási tranzakció a vállalati stratégia folytatását eredményezte az állam részvényesi jogának középtávon történő fenntartása mellett.

A Richter mára kelet-közép-európai regionális multinacionális Társasággá nőtt. A régióban egyedülálló, öt világrészre kiterjedő piachálózattal rendelkezik, termékei így a világ csaknem száz országába eljutnak. A Társaság 30 országban van jelen, összesen négy gyártóhellyel, 30 képviselői irodával, valamint 14 kereskedelmi leányvállalattal és nagykereskedelmi vállalattal.

A gyógyszergyár a II. világháború előtt a Gyömrői út északi oldalán lévő gyárterületen működött, majd a piac bővülésével terjeszkedett át a Gyömrői út déli oldalára, ahol szintén fokozatosan bővülve kebelezte be a korábbi térképeken még jól kivehető részben beépített tömböket. Mai területét a korábbi Magnezit Művek területének bekebelezésével érte el az utóbbi évtizedben.

3.3. AZ ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG

3.3.1. ÉRTÉKVIZSGÁLAT

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének 34/2011 (IX. 26.) önkormányzati rendelete az épített és természeti környezet kerületi helyi védelméről a közelmúltban lett jóváhagyva. Ennek megalapozására a VÁTI Kft. által 2003-ban készült előzetes javaslatok aktualizálásával és kiegészítésével értékvizsgálati adatlapok készültek, amely a tervezési területen egy építészeti értéket nevesített, a korábbi Magnezit Ipari Művek bejárati épületét a Gyömrői úton. Ez jelenleg a Richter egyik mellékbejárataként funkcionál. A korábbi gyártelep többi épületét már elbontották.

A helyi rendelet megalapozásához készült értékkataszteri tervlap a következő két oldalon bemutatott információkat tartalmazza az épületről.

A VÁTI Kft. által készített értékkataszter alapján a Richter Gedeon Nyrt. 2003-ban megbízta a BMGE Építészettörténet és Műemléki Tanszékét az érintett épületre értékvizsgálati tanulmány készítésével. A tanulmány alapján a szakmailag kompetens intézet nem javasolta a helyi védettséget. A tanulmányt a Polgármesteri Hivatalnak átadták, kérve, hogy ne kerüljön védettség alá és a hatályos KSZT sem javasolta védelemre. A közelmúltban jóváhagyott

rendelet viszont 28. sorszáma alatt a korábbi Magnezit Művek bejáratát is helyi védelem alá helyezte.

**Kerületi helyi
egyedi védelem
sorszáma: 028**

GYÖMRŐI ÚT 46-48.

Hrsz.: 42208
Tulajdonviszony: Magántulajdon
Rendeltetés: Magnezit Ipari Művek
bejárata
Jelenlegi funkció: Richter Gedeon Nyrt.
Tervező: Hajós Miklós
Építtető: Magnezit Ipari Rt.
Kivitelező: Sorg Antal
Építés éve: 1890 körül, 1941 (átalakítás)
Építészeti stílus: Eklektika, Modern
Állag: Részben felújított
Szintszám: F



A védendő érték leírása

Az épület két épületrészből tevődik össze: egy földszintes, íves homlokzatú, eklektikus stílusú, téglarchitektúrájú egykori portaépületből és egy egyemeletes, jellegtelen modern irodaszárnyból. A két épületrészt egy összekötő szárny és a gyárkapu kapcsolja össze. A kapu feletti összekötő szárny hátrébb van húzva a homlokzati síkból. A homlokzati tengely közepén egy egykori munkás 2,5 m magas gipszszobra áll.

Bibliográfia, eredeti tervek, dokumentumok

Kőbányai utcák, utak, terek, parkok története, 1985., p. 31.
Ferkai András, Pest építészete a két világháború között, 2001., p. 307
Dokumentumok: Fővárosi Levéltár, Sorg hagyaték, 181-185. doboz



Földhivatali alaptérkép



Ortofotó

Értékvizsgálat

A régi gyárkapu és az egykori portaépületként funkcionáló eklektikus épületszárny védendő építészeti értéket képvisel.

Kerületi Szabályozási Terv

Rendeletszám: 24/2006. (V.19.)

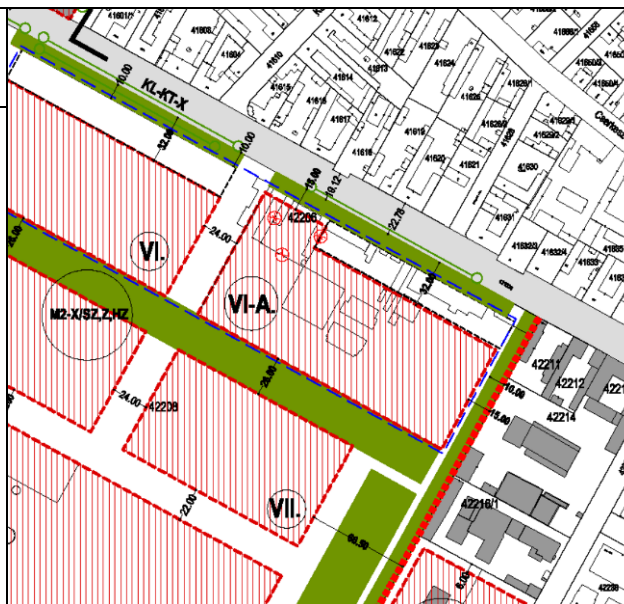
KSZT sorszám: 89.

Övezeti paraméterek

Övezeti besorolás:	M2-X/SZ,Z,HZ
Min. Telekméret:	10 000m ²
Max. Beépíthetőség:	35%
Max. Szintterületi mutató:	2,0
Min. Építménymagasság:	-
Max. Építménymagasság:	ép. helyenként meghat.

A telek paraméterei

Telekméret:	
Beépített terület:	139624m ²
Beépítettség:	-m ²
Homlokzatmagasság:	-%
	-



Megjegyzés: -a terv alapján az épület fennmaradhat, de bontás esetén a helyén új épület nem létesíthető. Helyi védelemre nem irányozta elő.



A kapu kompozíciója



Ablak részlet

Bejárat feletti szobor

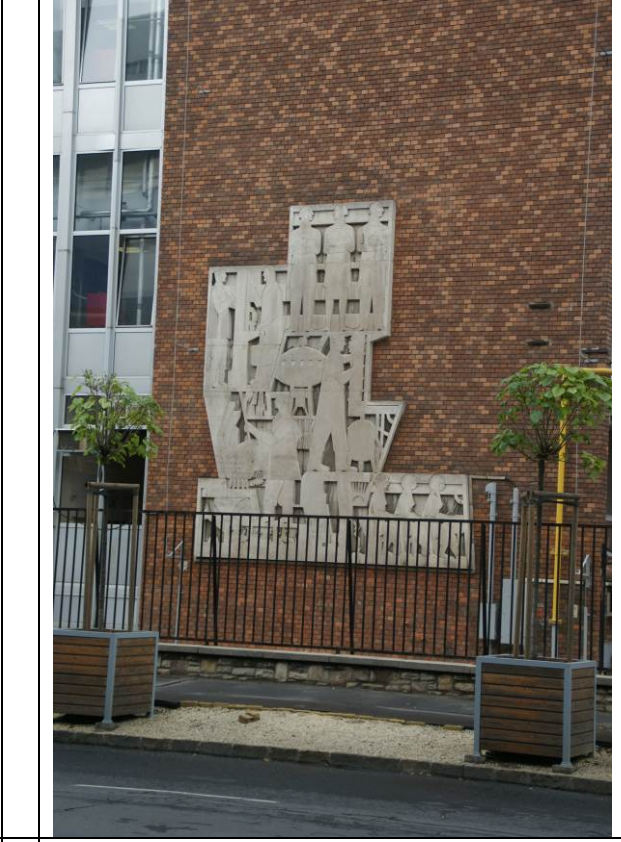


Az egykori portaépület



Az egykori portaépület utcai homlokzata

A Richter gyárterületein további értékes épület nem nevesíthető, bár egy-kettő hordoz építészeti értéket és a Gyömrői úti irodaépület homlokzatán egy művészeti értékű szocialista-realista dombormű is található.

	
A régi hűtőtorony a Cserkesz utcai porta mellett ipartörténeti érdekesség.	Inkább kortörténeti, mint művészi értékű dombormű az ún. Bio-I fejépület Gyömrői úti oldalán

Érdemes még megemlíteni az építészeti értékek között a Richter Gedeon Nyrt legújabb Kémiai kutató- és irodaépületét is, amely az építészeti minősége miatt máris korunk építészeti színvonalát reprezentáló épületeként említhető a Zoboki, Demeter és Társaik Építész Irodától.

	
Kémiai kutató- és irodaépület³	

³ A második kép forrása: www.epulettar.hu

Kétségtelen tény, hogy a korábbi Magnezit Ipari Művek bejárati épülete nem képvisel műemléki értéket, de egy jellegtelen ipari környezetben, mint helyi ipartörténeti emlék helyi védelemre érdemes lehet. A Richter Gedeon Nyrt. azonban megvásárolta a korábbi Magnezit Ipari Művek területét és itt egy színvonalas fejlesztést kezdett meg. A megkezdett fejlesztés a korábbinál magasabb építészeti értéket képvisel, így a helyi védelem alá helyezés indokoltsága ma már megkérdőjelezhető.

3.3.2 VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK

Településhálózati és területhasználati, és beépítettségi változás

A tervezett változtatások a településhálózatot nem érintik, mivel kialakult beépítésre szánt területre vonatkoznak.

A Richter Gedeon Nyrt. fejlesztési tervei a korábban beépült területek korszerűsítését, ezen belül a beépítettség csökkentését és a zöldfelületek növelését célozzák, míg a korábbi Magnezit Ipari Művektől megvett, jelenleg még nagyrészt beépítetlen, a Gyömrői út déli oldalán lévő területet nagyobb távlatokban beépülő fejlesztési területnek szánják. Az üzemi funkciókon kívül ezen a területen kívánják fejleszteni az igazgatási és kutatófunkciókat, a logisztikai és kiszolgáló funkciókat, valamint a teher- és személygépjárművek tárolást is.

A Gyömrői út két oldalán lévő gyárterületek közül az északi részen a beépítettség kisebb mértékű csökkenése várható, míg a déli gyárterületen a beépítettség nőhet az új területek beépítésével. Itt kell megjegyezni azonban, hogy néhány évvel ezelőtt még itt is jelentős mértékű volt a beépítettség, hiszen a korábbi Magnezit Ipari Művek épületei álltak itt, amelyeket elbontottak, a törmeléket elszállították és a talajszennyezést is felszámolták, így alakult ki a jelenlegi fejlesztési terület.

3.3.4. HATÁSELEMZÉS

a) A tervezett beavatkozás hatása az épített örökség elemeire

A tervezési területen országosan védett építészeti érték nincsen, mint ahogy az értékvizsgálati munkarészben bemutattuk.

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének 34/2011 (IX. 26.) önkormányzati rendelete az épített és természeti környezet kerületi helyi védelméről a közelmúltban lett jóváhagyva. Ennek alapján 28. sorszám alatt egyedi védelem alá került a korábbi Magnezit Ipari Művek bejárata a Gyömrői úton, amely ma a Richter egyik bejárata. Jelen szabályozási terv lehetővé teszi az épület – és vele együtt a rajta lévő dombormű – bontását, mivel a Richter Gedeon Nyrt. fejlesztési koncepciója a megépült I. ütem alapján a terület építészeti minőségének javítását vetíti előre és ez a jelenlegi védett értéknél is magasabb építészeti-környezetalakítási színvonalat eredményezhet.

Ugyanakkor a helyi védelem alatt álló épület bontását a hatályos rendelet szerint csak akkor engedélyezheti az építési hatóság, ha előzetesen a védettséget az önkormányzati rendelet módosításával megszüntetik, amit előzetesen kezdeményezni kell majd ilyen igény esetén. Magát a kapu feletti domborművet a létesítendő új épületek valamelyikének díszítésére javasoljuk felhasználni.

b) Az épített örökség megmaradásának, bemutathatóságának vagy pusztulásának lehetőségei

A helyi védelem alatt álló kapuépület és a felette lévő dombormű a terv távlatán valószínűsíthető le lesz bontva, mivel nem illeszthető sem funkciója, sem építészeti értéke alapján a Richter Nyrt. távlati fejlesztési koncepciójába.

Így a korabeli kapuépület megsemmisül, de a bejáratnak csak az egyik szárnya képviselt értéket, a másik szárny újabb keletű és nélkülöz minden építészeti értéket, kivéve a domborművet, amely ezen áll.

Maga a dombormű nem pusztul el az épületek bontásával, felhasználható valamelyik új épület díszítéséhez.

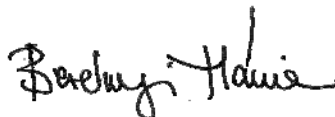
3.3.5. ÖSSZEFOGLALÓ

Az értékvizsgálat az épített örökség területen található értékeit feltárta, a tervjavaslatok ennek megfelelően készültek. A területen lévő egyetlen, kerületi szinten védett érték a terv alapján elbontható, mivel a megkezdett fejlesztések valószínűsítik, hogy itt a meglévőnél egy magasabb építészeti és környezetalakítási színvonal jöhet létre, amelybe a meglévő védett épületrész nem, de a rajta lévő dombormű beilleszthető.

3.3.6. NYILATKOZAT

Alulírott Berényi Mária, vezető településrendezési tervező nyilatkozom, hogy a Budapest, X. kerület Richter Gedeon Nyrt. budapesti üzemi terület (Örmény u. – Cserkesz u. – Alkér u. – Gyömrői út – Noszlopy u. – Vaspálya u. – Gyömrői út által határolt terület) Kerületi Szabályozási Tervének felülvizsgálatára vonatkozó Örökségvédelmi hatástanulmány a hatályos jogszabályoknak megfelelően készült, annak elkészítéséhez jogosultsággal rendelkezem.

Budapest, 2011. november



Berényi Mária okl. építészmérnök
vezető településrendezési tervező sk.
Terv. jog.: TT/ÉI 01-0654

3.4. RÉGÉSZETI SZAKVÉLEMÉNY

3.4.1. VIZSGÁLAT

A régészeti örökség vizsgálatát az Urbanitas Kft. (1111 Budapest, Stoczek u. 19.) megbízásából a Budapest, X. ker. Richter Gedeon Rt. Üzemi területe, Örmény u.- Cserkesz u.- - Alkér utca - Gyömrői út - Noszlopy utca- - Vaspálya utca - Gyömrői út által határolt terület Kerületi Szabályozási Tervhez szükséges örökségvédelmi hatástanulmány régészeti munkarésének elkészítéséhez végeztük.

A régészeti örökség leírásánál az ide vonatkozó szakirodalmat, a KÖH nyilvántartásában szereplő adatokat, valamint a területen végzett helyszíni szemle tanulságait használtuk fel.

a) Történeti leírás, régészeti örökség, az örökségi értékek elemzése

A vizsgálat alá vont területről régészeti lelet nem ismeretes.

A terület középkori történetére vonatkozó okleveles adatokat Kubinyi András a Budapest Története 1973-ban megjelent 2. kötetében írt tanulmányában úgy értelmezte, hogy a margitszigeti apácák Kövér nevű birtokát kell itt keresnünk. Az azóta eltelt időben végzett levéltári kutatások alapján ez a feltevés nem igazolódott be. Inkább az látszik valószínűnek, hogy az említett birtok a Rákos-patakhoz közel, valahol a mai Szentmihály területének közelében keresendő. Meg kell azonban jegyezni, hogy erre az újabb feltevésre sincs kézzel fogható bizonyíték a kutatás jelenlegi állása szerint.

Sajnálatos módon a főváros pesti oldalának régészeti megkutatottsága nagyságrendekkel kisebb, mint a budai oldalé, így a középkori pesti határ oklevelekkel datált falvainak, birtokrészeinek régészeti módszerekkel történő azonosításában rengeteg fehér folt mutatkozik.

A vizsgálat alá vont terület a török korban Pest város határában elterülő szőlőbirtokhoz tartozott. Erre közvetett adatot a töröktől való felszabadulás utáni betelepülés időszakának írott forrásai között találunk. Ekkortól ugyanis a terület a pesti határ Óhegy nevű határrészének déli feléhez tartozott, ahol már 1698-ban elkezdték a pesti lakosok – a betelepült rácok – az elpusztult szőlők újratelepítését.

A vizsgálat alá vont terület agyagos termőtalaja és kedvező fekvése valószínűleg nemcsak az újkori szőlőművelés számára jelentett kedvező terepet.

Óhegy északi felében a mai sörgyárak környékének területén a 17. századtól kezdve előszeretettel bányászták az itt található könnyen fejthető mészkövet, míg Óhegy déli felében, és ettől keletre eső területeken a kiváló minőségű agyagra települve téglagyárak sora volt található. Mégis a terület nagy részén korábban folyt intenzív agyagbányászat során régészeti emlék előkerülésére csak egy adat van.

1934-ben egy őskorinak meghatározott fa merítőkánál került a Magyar Nemzeti Múzeumba a Gyömrői út- Noszlopy utca sarkán lévő téglagyár agyagbányájából. Ez már a vizsgált területen kívül esik, de megállapítható, hogy bármilyen kiterjedésű is volt a lelőhely, az teljesen megsemmisült az évtizedeken át tartó, nagy mélységeig hatoló bányaművelés során.

b) Védelességek: területi és egyedi

A vizsgálat alá vont területen egyedi és általános régészeti védelmet élvező régészeti lelőhely a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal lelőhely-nyilvántartása szerint nem található.

A területnek a történeti korokban rekonstruált domborzati-vízrajzi képe alapján régészeti szempontból nincs olyan része, melyre a kulturális javak védelméről szóló 2001. évi LXIV. tv-ben meghatározott régészeti besorolásokat alkalmazni lehetne.

c) Területhasználat és területi állapot a kulturális örökség összefüggés-rendszerében



A vizsgálat alá vont terület teljesen elfedett, régészeti terepbejárás módszerével adatokat gyűjteni nem lehet. Illetve az elfedettség okán a régészeti jelenségek hiányából következtetést levonni nem lehet.

A gyártelep a Gyömrői út két oldalán terül el. Az út északi, Óhegy felőli oldalán egy tömbben az első gyárépületet is magában foglaló rész található. Az út déli oldalán hosszan elnyúlóan a gyár új épületei mellett nagy felületű beépítetlen területek húzódnak. Az új épületek és a volt Magnezit Művek épületei közé néhány magánépület ékelődik be. Ez a

Gyömrői út és a vasúti pálya közötti nagy beépítetlen felületeket is tartalmazó terület teljesen sík.

A helyszíni szemle során a terület vízrajzi-domborzati viszonyait számba véve, nem található olyan területrészt, melynél valószínűsíthető lehetne régészeti-történeti emlékek előkerülését.

3.4.2. VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK

a) Településhálózati és területhasználati, és beépítettségi változás

A Richter Gedeon Rt. fejlesztési tervei a korábbi Magnezit Ipari Művektől megvett, jelenleg beépítetlen, a Gyömrői út déli oldalán lévő területet érintik távlatokban, a szabályozási terv ennek paramétereit határozza meg, valamint foglalkozik az infrastrukturális problémák közül a parkolás megoldásával is.

3.4.3. HATÁSELEMZÉS

a) A tervezett beavatkozás hatása a régészeti örökség elemeire

A tervezett beruházások, akár új üzemépület, akár parkoló kialakítása, nem érint régészeti-történeti rétegeket, így a régészeti örökség elemei nem sérülnek.

b) Régészeti emlékek feltárhatóságának megmaradásának, bemutathatóságának vagy pusztulásának lehetőségei

Bár azt teljes bizonyossággal kimondani nem lehet, hogy egy bizonyos területen régészeti objektum esetleges előkerülése teljesen kizárt, jelen esetben a terület topográfiai elhelyezkedése alapján mai ismereteink nem támasztják alá a terület bármilyen fokú régészeti érintettségét.

A területen az 1. a) pontban vázolt adatok alapján csak szórványként, vagy váratlan lelet-előfordulásként jelentkezhet régészeti emlék. Erre vonatkozóan az 1. b) pontban idézett tv. alapján kell eljárni. Az esetleg előforduló leletet a területileg illetékes múzeumnál (jelen esetben Budapesti Történeti Múzeum) be kell jelenteni.

3.4.4. ÖSSZEFOGLALÓ

A területen földrajzi-topográfiai elhelyezkedése okán, valamint az eddigi történeti adatok alapján jelen ismereteink szerint nem várható régészeti objektum vagy lelet előkerülése, ezért a kerületi szabályozási tervben nem tartjuk szükségesnek örökségvédelmi előírás beiktatását régészeti szempontból.

3.4.5. NYILATKOZAT

Alulírott Adorjánné dr. Gyuricza Anna, régész, nyilatkozom, hogy a 4/2001 (II.20) NKÖM rendelet 6 § (1) bekezdésének a) pontja szerinti előírásnak megfelelően szerepelek az adott örökségvédelmi területre vonatkozó szakértői névjegyzékben (régészeti lelőhelyvédelem), valamint a nevezett jogszabályi hely (2) bekezdésében foglalt előírásnak megfelelően rendelkezem régész szakirányú felsőfokú végzettséggel.

Budapest, 2011. június 27.

Adorjánné dr. Gyuricza Anna
Szakértői Eng. sz: Sz-56/2008

4. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT

4.1. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT

4.1.1. KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS

A területen áthaladó másodrendű főút, a Gyömrői út 2x2 forgalmi sávós, csomópontjai jelzőlámpás szabályozás nélküliek, ez különösen a Kőér utcai csomópontban jelent forgalmi problémát. Kivétel a Richter Gedeon Nyrt. ki-és bejárata, illetve az ott kijelölt gyalogos átkelőhely, melyet jelzőlámpa szabályoz. Az Örmény utca becsatlakozásánál a főutat a gyárterület iparvágánya szintben keresztezi, a kis forgalom miatt szabályozása szállítás esetén csak jelzőőrrel történik.

A Gyömrői úthoz csatlakozó területek környezetén belüli mellékutcák elsőbbséggel szabályozottak, minden irányú kapcsolattal.

A Gyömrői út pályaszélessége 13,0 m. Mindkét oldalon kiépített járda található. Burkolata közepes állapotú aszfalt.

Forgalma:

Csúcsóra forgalom E/h/2 irány	Napi forgalom E/h/2 irány	Teherforgalom %
1.400	12.000	15

A Vaspálya utca Kőér utca - Noszlopy utca közötti szakasza a korábbi szabályozási terveknek megfelelően kb. 80 m hosszú szakasz kivételével megvalósult. A kétoldali merőleges kialakítású parkoló az utca további szakaszán a Noszlopy utcáig kiépíthető. Tulajdonviszonyai vegyesek, részben önkormányzati, részben Richter Gedeon Nyrt. tulajdona.

A Cserkesz utca 2x1 forgalmi sávós lakóutca. A Kőér utcai csomópontja minden irányú kapcsolatot biztosít. Az utca Richter Gedeon menti szakaszát egyirányúsították, az egyirányú forgalommal szemben a kerékpáros forgalom engedélyezett. Az utcának az RG felőli oldalán gyeprácsos parkoló épült a járda részbeni igénybevételével, az Örmény utca és a Szilágy utca között merőleges, a Szilágy utca és Alkér utca között párhuzamos beállással parkolnak.

A Kőér utca másodrendű főút az Üllői út és Gyömrői út között. A Gyömrői úttól ÉK-re gyűjtőút. 2x1 forgalmi sávós, aszfaltburkolatú, burkolatszélessége 6,0 -6,5 m. Vaspálya utca és Cserkesz utca közötti szakaszán a tervezési területtel ellentétes oldalon a távlati szabályozási szélesség biztosítására a jelenleg kb. 20 m széles rendezetlen terület található.

A területtől keletre húzódó Kada utca gyűjtőút, 2x1 forgalmi sávós, aszfalt burkolatú, burkolatszélessége 7,0 m, két oldalán zöldsáv és kiépített aszfalt járda található. A Gergely utcával alkotott csomópontja jelzőlámpás szabályozású.

A Noszlopy utca 2x1 forgalmi sávós kiszolgáló út. Burkolatszélessége 7,0 m. Burkolata közepes állapotú aszfalt. A Sárosi utca és a Vaspálya utca közötti szakasza zsákutca. Kizárólag célforgalom veszi igénybe. A Gyömrői út – Gergely utca közötti szakaszon a burkolatszélesség 6,0 m, mindkét oldalán zöldsáv és járda található.

A Richter Gedeon északi területét ÉNy és DK felől határoló Örmény utca és Alkér utca kiszolgáló utcák, aszfalt burkolattal ellátott, burkolatszélességük 6,0 m. Az Alkér utcát a Gyömrői út felől a Cserkesz utca felé egyirányúsították, az üzem felőli oldalon a járdán merőleges beállású parkolót alakítottak ki.

A Cserkesz utcától északra fekvő területen a Kenessey utca – Cserkesz utca – Hollóház utca – Gergely utca által határolt tömb, családi házas beépítésű, „lakó-pihenő övezet”.

A Richter Gedeon Nyrt. területe – a zárt belső forgalom és a veszélyes technológia miatt – a jelenlegi nagyszámú kiépített kapubehajtó ellenére viszonylag kevés használatban lévő zárt ellenőrzött portán bonyolódik le. A Gyömrői út és Cserkesz utca közötti területen 12 t össztömeg-korlátozás, határoló utcákon 3,5 t korlátozás is érvényben van, így teherforgalma jelentéktelen.

4.1.2. PARKOLÁSI VIZSGÁLAT

A Richter Gedeon Nyrt. termelő gyára veszélyes üzem, annak területére a személygépkocsi behajtás nem engedélyezett, sőt tiltott. A gyár környezetében található mellékutcában a jelenlegi közterületi parkolási rendszer megtartása szükséges az üzem parkolási igényeinek kielégítéséhez.

Déli terület

Gyömrői út a Kőér utca – Noszlopy utca között

Az út déli oldalán tiltott a parkolás az Alkér utcától 120 m hosszban.
A parkolókapacitás 42 férőhely, átlagosan 90 %-ban kihasznált.

Vaspálya utca

Az elmúlt években a Richter Gedeon Nyrt. részben már megvalósította a korábbi szabályozási tervekben előirányzott parkolás-fejlesztést és a Vaspálya utcában kiépült 595 parkolóhely.

Noszlopy utca Gyömrői út – Vaspálya utca közötti szakasza

A vizsgált terület felőli oldalon a parkolás párhuzamosan, szegély mentén a kapubehajtók között megengedett.

A parkolókapacitás 50 db, 30-40%-os kihasználtságú.

Északi terület

Gyömrői út a Noszlopy utca – Kőér utca között

Megengedett a párhuzamos, szegély menti parkolás a Gyömrői út északi oldalán az Alkér u. és a Noszlopy u. között a kapubehajtók és autóbusz megállóhelyek kivételével a szélső forgalmi sávban.

A parkolókapacitás 52 férőhely, átlagosan 80-90 %-ban kihasznált.

Cserkesz utca

Az utca Szilágyi utca – Örmény utca közötti szakaszán a gyár felőli oldalon gyephézagos parkoló kiépítésére került sor, ahol merőleges beállással 40 jármű parkol. A Szilágyi utca és Alkér utca között párhuzamos beállással a járdán kialakított parkoló 23 férőhelyes, amelynek a foglaltsága 100 %-os. Az utca északi oldalán a párhuzamos, szegély menti parkolás a jellemző.

A parkolókapacitás 63 férőhely.

Alkér utca

Az utca Gyömrői út – Cserkesz utca közötti szakaszán a gyár felőli oldalon a Richter Gedeon Nyrt. által kiépített merőleges beállású parkolóhelyek találhatók.

A parkolókapacitás 63 db, 100 %-ban kihasznált.
 Az utca keleti oldalán párhuzamos, szegély menti parkolás a jellemző.
 A parkolókapacitás 24 db.

Örmény utca

Az Örmény utca gyár felőli oldalán fák között kiépített gyephézagos burkolatú parkoló található, a nyugati oldalon párhuzamos, szegély menti a parkolás.
 A parkolókapacitás 70 férőhely.

A Richter Gedeon Nyrt. környezetében a parkoló gépjárművek számára közterületi parkolási lehetőségek biztosítottak.

A parkolni szándékozók inkább használják a területhez, annak bejárataihoz közelebb található közterületeket, ezek kihasználtsága közel 100 %-os, a bejáratoktól távolabbi (300 m-en túli) parkolási lehetőségek kihasználtsága átlagosan 50-60 %-os.

RICHTER GEDEON BP-I ÜZEMI TERÜLET - PARKOLÓ IGÉNY ÉS MUTATÓ ÖSSZESÍTÉS							
2008. évi felmérés szerint							
TERÜLETRÉSZ	HRSZ.	PARKOLÁSI IGÉNY OTÉK ALAPJÁN	KIÉPÍTETT PARKOLÓK TELKEN BELÜL	KIÉPÍTETT PARKOLÓK KÖZTERÜLETEN	MEGJEGYZÉS	MEGLÉVŐ PARKOLÓK ÖSSZESEN	TERVEZETT PARKOLÓK 5 ÉVEN BELÜL
Gyömrői út - Alkér u. - Cserkesz u. - Örmény u. tömb	41574	877	10	50	Alkér u. - RG oldali		
				100	Cserkesz u. -RG oldali		
				35	Örmény u. - RG oldali		15
Hollóház u. - Cserkesz u. - Szlávy u. / RG Informatika	41708 41717/80	23	25	19	Cserkesz u. - páros oldal		10
É-i üzemi terület összesen		900	35	204		239	25
Gyömrői út - Vaspálya utca - Noszlopy u-i ingatlanok	42 152	1046	400				350
	42154			210	(42151/2) Vaspálya u. nem RG tulajdonú területrész		
	42208		25		42152 hrsz-on		
			20		(42153) hrsz-on		
			35		42154 RGK előtt		
			20		42154 Farma előtt		
			95		42208 KKI előtt		
			65		42208 Gyömrői út 48.		
D-i üzemi terület összesen		1046	660	210		870	380
üzemi területek összesen		1946	695	414		1109	405
megfelelőségi arány (százalék)			36%	21%		57%	78%

4.1.3. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A Richter Gedeon területe átlagosan 1 km-re van a Kőbánya-Kispest közösségi közlekedési csomóponttól, ezért közvetlen gyorsvasúti kapcsolata nincs. A terület utasforgalmát a Gyömrői úton közlekedő 117, 151 és 217E bonyolítja le. A 117 és 151 járatok a Kőbánya központjában levő Korponai utcai autóbusz-végállomásról indulnak, a 151-es járat érinti a Kőbánya-Kispesti 3-as metró végállomást is. A 217E járat közvetlen városközponti (Blaa L. tér) kapcsolatot biztosít, de csak hétköznap reggel csúcsidőszakban közlekedik. A 117 és 151-es járat közös követési ideje a csúcsidőszakokban 3,8 perc.

4.1.4. VASÚTI KÖZLEKEDÉS

A Richter Gedeon gyárterülettől nyugatra halad el a Bp. Nyugati pu – Cegléd vasútvonal. A nemzetközi vasúti törzshálózat része, kétvágányú, villamosított pályával. Jelentős elővárosi forgalmat is lebonyolít.

A Richter Gedeon vasúti kiszolgálása Kőbánya-Kispest vasútállomásról történik, a Vaspálya utca menti iparvágányon. A vágány a gyárterület mindkét egységét kiszolgálja, az Örmény utcai telekhatár mentén. A Gyömrői utat szintben keresztezi. A vágányról a Noszlópy utcától keletre levő gyárterületek kiszolgálása megszűnt.

4.2. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

4.2.1. KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS

A terület környezetében tervezett főúthálózati fejlesztés a Kőér utca vonalán a Körvasút menti körút kiépítése. A 2 x 2 sávos főút különbszintben fogja keresztezni a MÁV ceglédi vasútvonalát és a Gyömrői utat, kapcsolatát a környék úthálózatát a Cserkesz utcai csomópontja fogja biztosítani.

A Gyömrői út fejlesztését a jelentősebb forgalmat lebonyolító csomópontokban a balra nagyíves kanyarodó sávok kiépítésével és jelzőlámpás szabályozásával javasoljuk:

- a Noszlópy utcai csomópontban a Richter Gedeon déli terület Vaspálya utcai megközelítése és parkolójának forgalma indokolja.
- a Kada utca Kőbánya-Óhegy jelentős gyűjtőútja, autóbusz forgalommal.

A Richter Gedeon Nyrt. fejlesztés alatt álló déli területére a gyártást és logisztikát folyamatosan át kívánja telepíteni. Ezért indokolt a Vaspálya utca menti közterületi, illetve telken belüli parkoló bővítése. A jelenlegi és tervezett parkolók megközelítése – a jelenlegi Gyömrői út felőli, forgalomtechnikailag korlátozott ki-bejárat tehermentesítésére – szükséges a Vaspálya utca hiányzó, Noszlópy utcáig terjedő szakaszának kiépítése. A Vaspálya utcának nincs úthálózati szerepe, funkciója kizárólag a Richter Gedeon Nyrt. területének feltárása. Ezért magánútként célszerű és indokolt kialakítani, tulajdonjogi és kezelési rendezéssel. Ehhez kapcsolódva indokolt a jelenlegi Szilávy utca – Gyömrői úti teherforgalmi mozgásokat áthelyezni, a kialakítandó Gyömrői út – Noszlópy utca csomópontba.

A területet érintő utak tervezési osztályba sorolása:

Gyömrői út	B.IV.b.C.
Örmény utca	B.VI.d.C.
Cserkesz utca	B.VI.d.C.
Alkér utca	B.VI.d.C.
Noszlópy utca	B.VI.d.C.
Vaspálya utca	B.VI.d.C.

4.2.2. KÖZÖSSÉGI ÉS VASÚTI KÖZLEKEDÉS

A közösségi közlekedés hálózatfejlesztési tervei a Richter Gedeon terület közvetlen környezetében a MÁV 100-as vonalán az elővárosi közlekedés beindítását tartalmazzák. Az erre vonatkozó előkészítő tervek szerint a meglévő kétvágányú pálya további két vágánnyal történő bővítését teszik szükségessé. A főpálya többletvágánya miatt a Richter Gedeon iparvágányának áthelyezése is szükségessé válik.

A Körvasút menti körút megvalósítása után várhatóan a Kőér utcai szakaszon autóbuszjárat indítása várható.

4.2.3. KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

Budapest közlekedésfejlesztési terve a Richter Gedeon környezetében a tervezett Körvasút menti körút mellett, a Kőér utca vonalán tartalmazza fővárosi jelentőségű kerékpárút kiépítését.

A Richter Gedeon gyárterület kerékpáros megközelítését a Vaspálya utca vonalán kiépítendő kerékpárúttal javasoljuk biztosítani.

4.2.4. PARKOLÁS

- A Richter Gedeon északi területegységéhez megépült a határoló utcákban 181 parkolóhely, a területen belül a beépítési kötöttségek miatt csak a meglévő 34 parkolóhely biztosítható, a 877 férőhelyes igénnyel szemben.
- A déli területen a meglévő és tervezett beépítés a meglévő 1046 parkolóigényéhez, további 819 férőhely szükséges (1865 fh). A telken belül és a Vaspálya utcában kiépült 890 parkolóhelyen kívül a tervezett férőhelyek:
 - felszíni 376 ph.
 - iroda alatti mélygarázsban 2 szintes 700 ph.
 - 4 szintes parkolóházban 520 fh
 - Vaspálya utca területen 63 ph.

A tervezett állapot összesített parkolási mérlegét a következő oldalon mutatjuk be.

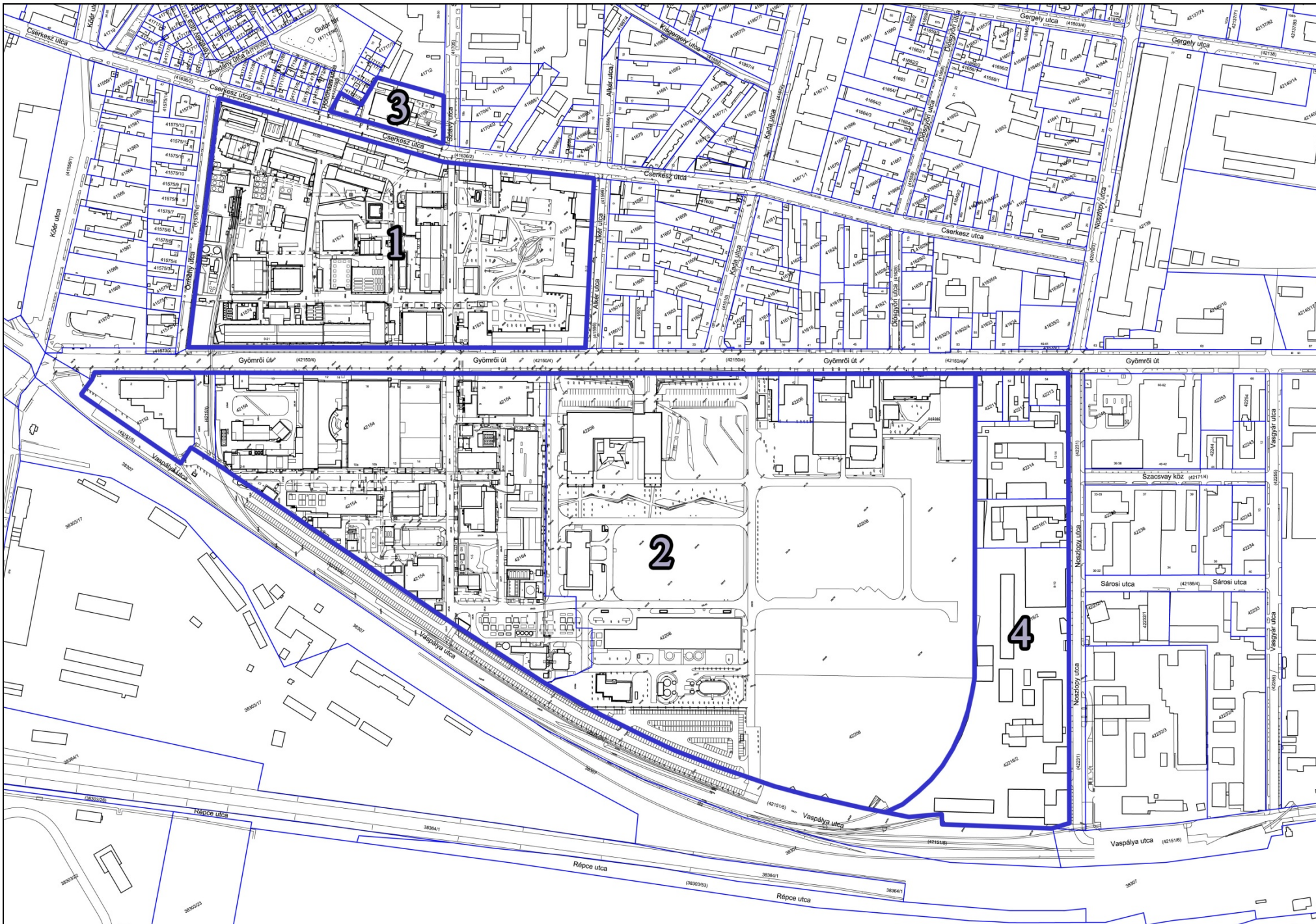
A Noszlopy utca menti önálló gyárterületek parkolóigényét az OTÉK előírásainak megfelelően telken belül kell biztosítani.

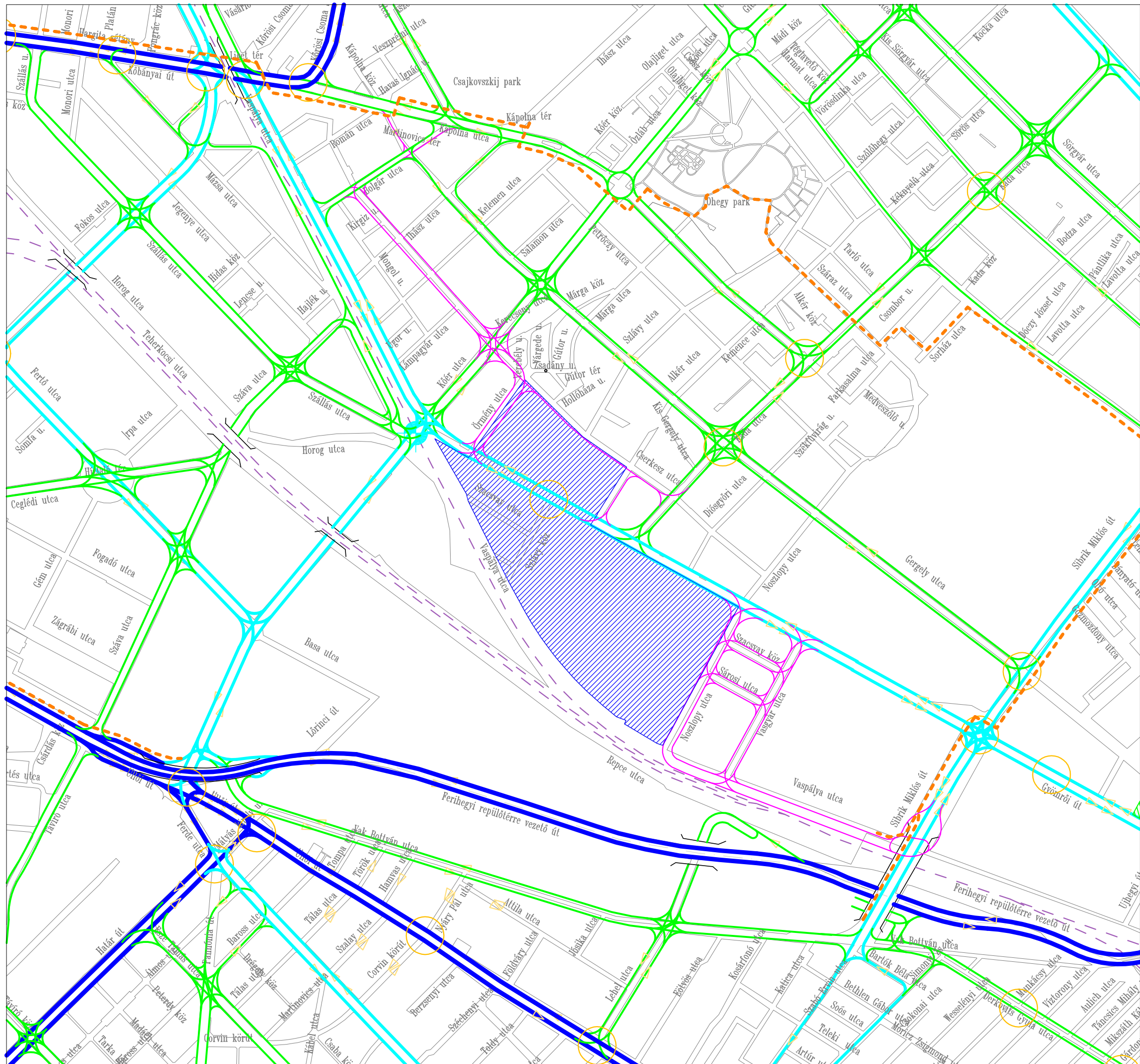
Parkolási mérleg

Területegység száma	1. számú terület RG terület a Gyömrői út páratlan (É-i) oldalán	2. számú terület RG terület a Gyömrői út páros (D-i) oldalán	3. számú terület RG terület a Cserkesz utca páros (É-i) oldalán	4. számú terület Noszlopy utca menti telkek
Jelenlegi fő funkciók	Üzemi terület, kiegészülve raktározási és irodai funkciókkal	Üzemi terület, kiegészülve raktározási és irodai funkciókkal, fejlesztési területek a volt Magnezit területen	Főként irodai funkció	Várhatóan a jövőben átalakuló terület
Tervezett fő funkciók	Nem várható jelentős fejlesztés	Várható fejlesztések a 42208 és 42206 hrsz-ú telkeken: - 40 450m2 haszn. br. szintter. iroda - 39.280m2 haszn. br. szintter. üzemi épület - 11.676m2 haszn. br. szintter. kisz. ép.	Nem várható jelentős fejlesztés	Irodai (20%) és raktározási funkció (80%)
A fő funkciók alapján számított parkolási igény az OTÉK szerint (hasznos alapterületből kiindulva)	Meglévő állapot: 877 parkolóhely* Tervezett állapot: 0	Meglévő állapot: 1046 parkolóhely* Tervezett állapot** : 40.450m2 iroda; 13.753 főhely nettó ter.; 688 parkolóhely 39.280m2 üzemi épület; 23.371 főhely nettó ter.; 117 parkolóhely 11.676m2 kiszolgáló épület; 6947 főhely nettó ter.; 14 parkolóhely	Meglévő állapot: 23 p.hely* Tervezett állapot: 0	- 42211 hrsz-ú telek: 115m2 iroda; 460m2 raktár; 3 parkolóhely - 42212 hrsz-ú telek: 110m2 iroda; 450m2 raktár; 3 parkolóhely - 42213 hrsz-ú telek: 120m2 iroda; 470m2 raktár; 4 parkolóhely - 42214 hrsz-ú telek: 710m2 iroda; 2840m2 raktár; 16 parkolóhely - 42216/1 hrsz-ú telek: 415m2 iroda; 1650m2 raktár; 9 parkolóhely - 42216/2 hrsz-ú telek: 2745m2 iroda; 10 980m2 raktár; 60 ph.
Meglévő kialakított parkolóhelyek száma telken belül	34 ph.	468 ph.	25 ph.	Várhatóan a jövőben átalakuló terület
Meglévő kialakított parkolóhelyek száma közterületen	181 ph.	Vaspálya utca RG tulajdonú részén: 202 ph. Vaspálya utca nem RG tulajdonú részén: 220 ph.	19 ph.	A Noszlopy utca mentén, párhuzamosan az útburkolat szélén
Parkolóhely hiány a meglévő parkolóhely számhoz képest	Összes parkolóhely igény: 2765 ph. Összes kialakított parkolóhely: 1149 ph. Kialakítandó parkolóhelyek száma: 1616 ph.			Összes parkolóhely igény: 95 ph. Kialakítandó parkolóhelyek száma: 95 ph.
A fejlesztések során megszűnő parkolóhelyek száma	-	-111 ph. telken belül (ezeket is pótolni kell)	-	-
A meglévőkön felül és a megszűnők helyett kialakítható parkolóhelyek száma telken belül	-	Szabadtéri parkoló telken belül: +376 ph. Iroda alatti mélygarázs: +820 ph. (2 szint) Parkolóház: +520 ph. (4 szint) Vaspálya utca területén: +42 ph.	-	Az egyes érintett telkeken belül szabadtéri parkolókhban (összesen 95 ph.) biztosítható az OTÉK szerinti igény. Akár a fenti irányadó számoknál intenzívebb beépítés esetén is.
Összesített mérleg	Összes parkolóhely igény: 2765 ph. Kialakított parkolóhelyek száma a tervezett állapotban: 2796 ph.			Összes parkolóhely igény: ~95 ph. Kialakított parkolóhelyek száma a tervezett állapotban: ~95 ph.

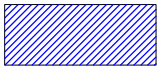
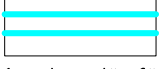
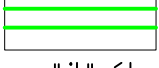
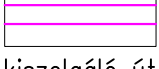
*: Richter Gedeon Nyrt.-től kapott adatszolgáltatás

**: Richter Gedeon Nyrt. fejlesztési koncepciója alapján (Zoboki, Demeter és Társaik Építésziroda, 2004)





Jelmagyarázat:

- tervezési terület
- elsőrendű főút
- másodrendű főút
- gyűjtő út
- kiszolgáló út
- kerékpáros útvonal
- jelzőlámpás csp.

Jelenlegi közúti hálózat

M=1:10 000





JELMAGYARÁZAT:

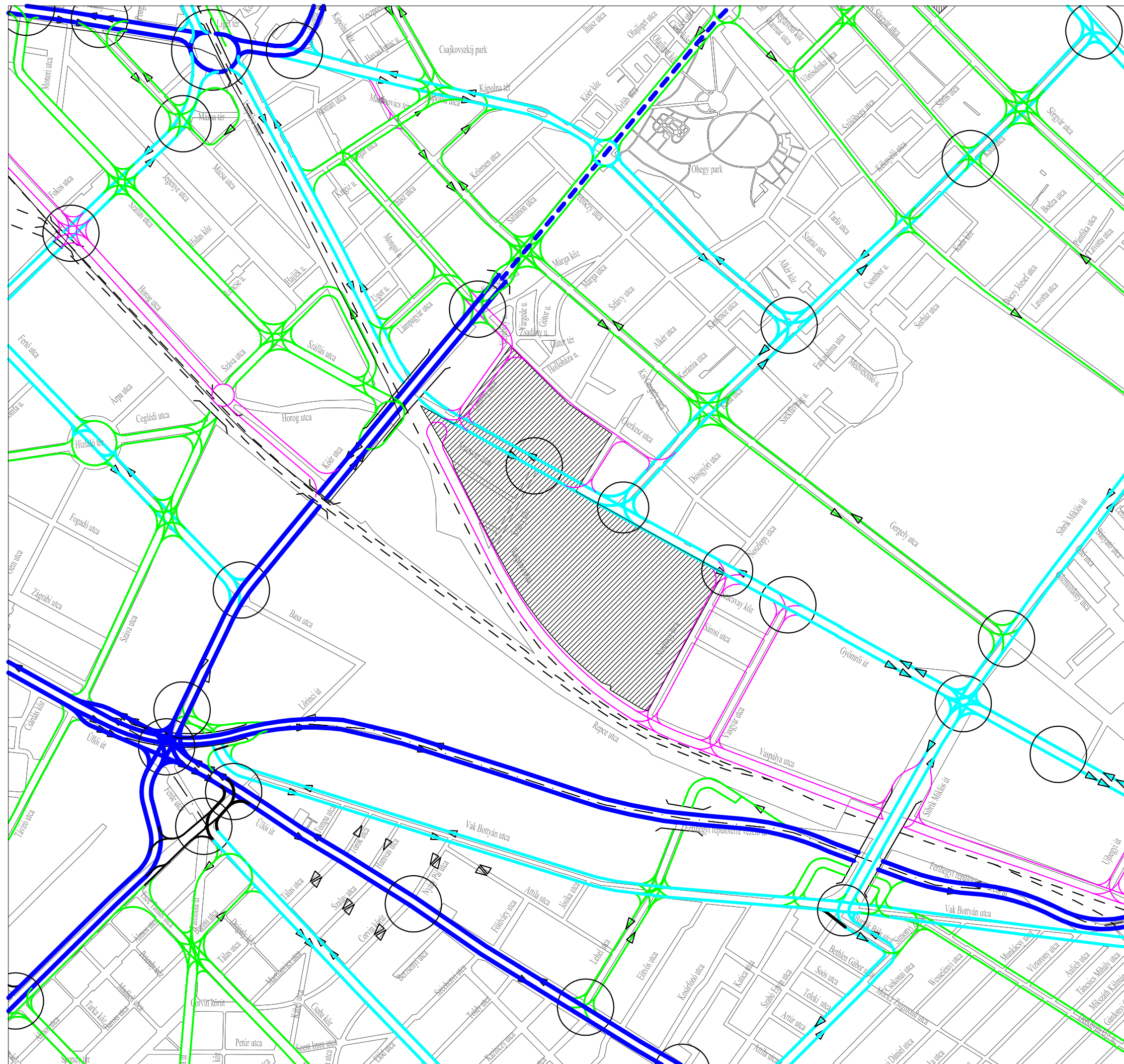
- meglévő útszegély
- - - meglévő útburkolati jel
- ◀ ▶ meglévő jelzőlámpa
- ▲ ▼ meglévő jelzőtábla
- ▼ ▲ meglévő kapu ki-behajtó

KÖZLEKEDÉS
FŐVÁROSI TERVEZŐ IRODA KFT.

1052 Budapest V., Bécsi u. 5.
Levél cím: 1364 Budapest, Pf.:262
Telefon: 235-2000, 235-2009 Fax: 235-2006
E-mail: varos@kozlekedes.hu Web oldal: www.kozlekedes.hu

MEGRENDELŐ:	Urbanitás Kft	DATUM:	2011.aug.
A MEGRENDELŐ TÁRSASÁGA:	Bp. X.ker. Richter Gedeon Zrt. terület KSZT módosítás közlekedési munkarészek	TERVEZŐ:	4301
RAJZ, BESZÁMOLÓVÁZLAT:	Jelenlegi forgalmi rend	RAJZTÍPUS:	MÉRTÉKARÁNY:
TERVEZŐ - FELVÁZLÓ TERVEZŐ:	Rhorer Ádám 01-3157	HOVAJELZŐTŐ :	ÚJRAJELZŐTŐ HÉ:
	Rhorer Ádám	Várady Tamás	

Ez a terv a Közlekedés Kft. szellemi tulajdona, melynek védelmét jogszabály biztosítja.
Felhasználása csak a tárgyba vonatkozó szerződés keretén belül lehetséges.



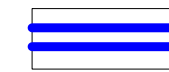
Jelmagyarázat:



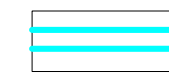
tervezési terület



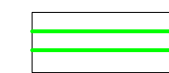
autópálya, autódút



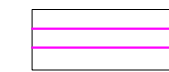
elsőrendű főút



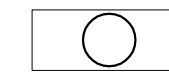
másodrendű főút



gyűjtő út



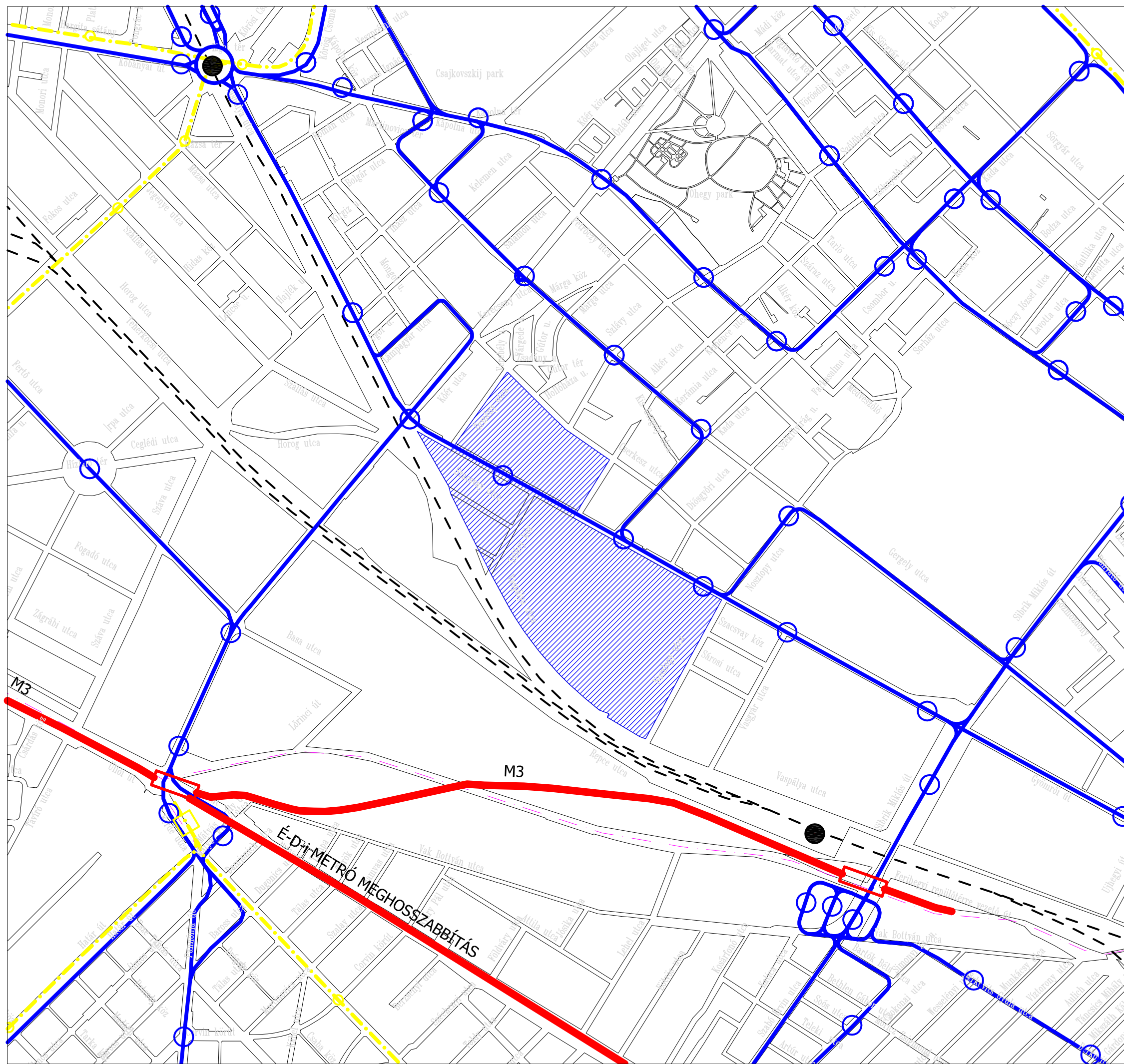
kiszolgáló út



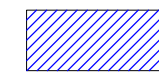
jelzőlámpás csp.

Tervezett közúti hálózat

M=1:10 000



Jelmagyarázat:



tervezési terület



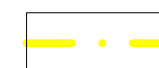
gyorsvasút vonal



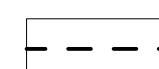
közúti gyorsvasút vonal



autóbusz vonal



közúti vasút vonal



MÁV vasút vonal

Tervezett
közösségi közlekedési
hálózat

M=1:10 000

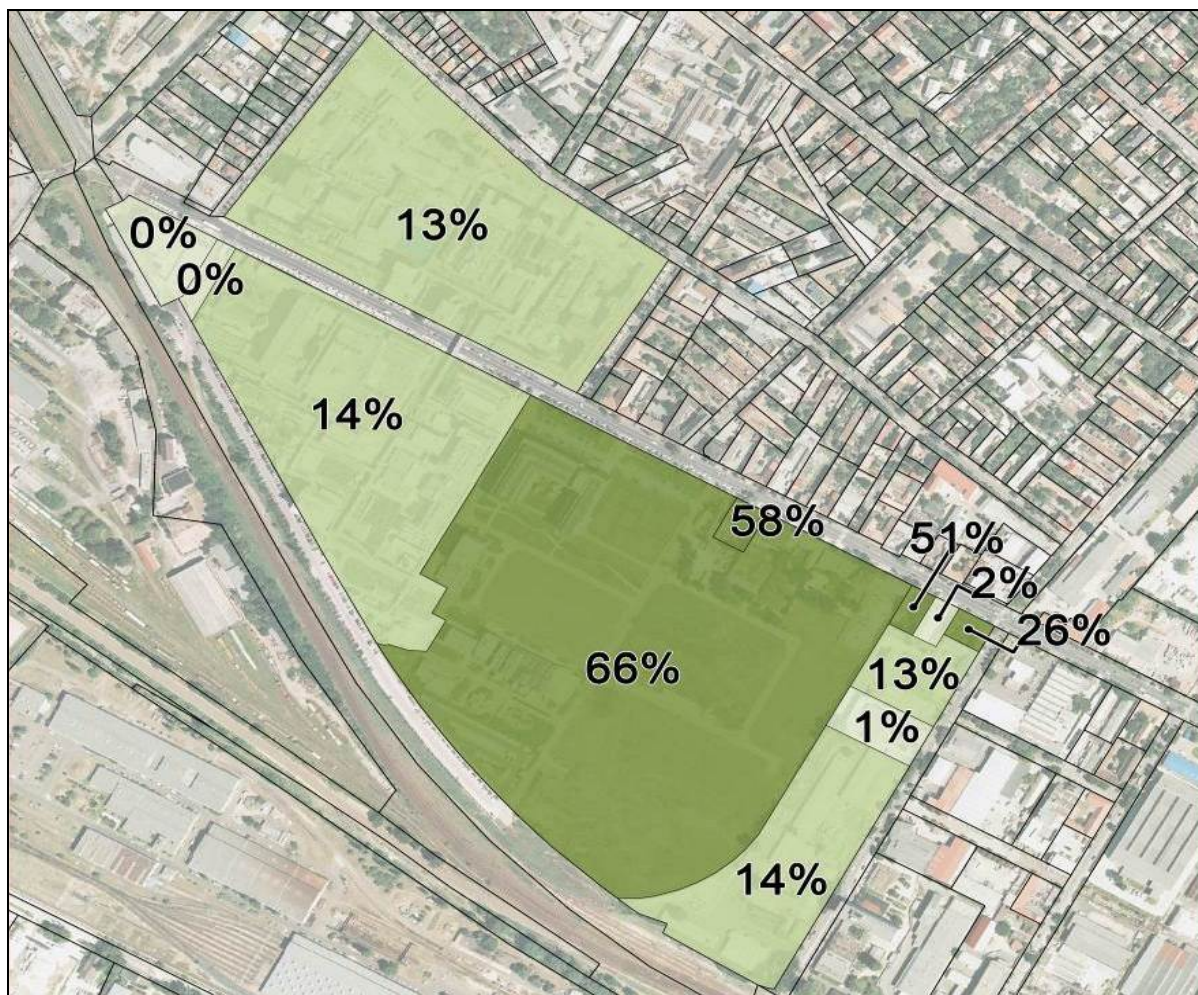
 **KÖZLEKEDÉS**
FŐVÁROSI TERVEZŐ IRODA KFT.

5. ZÖLDFELÜLETEK VIZSGÁLATA ÉS JAVASLATA

5.1. ZÖLDFELÜLETEK VIZSGÁLATA

A vizsgált terület 12 helyrajzi számmal ellátott telke közül összesen 4 (ezek közül 3 jelentősen) haladja meg a Munkahelyi területekre előírt minimális (25%) zöldfelületi arányt. Ezek legnagyobbika egy barnamezős iparterület rehabilitáció eredménye: a korábbi Magnezit Ipari Rt területét a Richter Gedeon Nyrt. vásárolta meg 2000-ben, és az ott található ipari épületek bontásával és környezeti kárelhárítással (talajcsere) szabadultak fel a ma zöldfelületként (távlatosan potenciális fejlesztési területként) funkcionáló területegységek. A korábban már meglévő telkeken működő termelő, kutató, igazgatási és logisztikai egységek nem teljesítik a min. 25%-os zöldfelületi arányt, amely a további fejlesztések korlátait jelentheti, ha a szükséges és lehetséges teleegyesítéseket nem hajtják végre. A Gyömrői úttól délre lévő gyárterületen lehetőség van arra, hogy telekegyesítéssel a zöldfelületi arányt teljesítő új telek alakuljon ki, a Cserkesz utcai részen azonban a megvalósult jelentős és színvonalas zöldfelületi fejlesztés ellenére is kisebb a zöldfelületi arány a keretövezetben előírt legkisebb mértéknél.

A meglévő zöldfelületi arányt az alábbi táblázat és műleírás ábra szemlélteti:



1. ábra: a tervezési terület telkeinek aktuális zöldfelületi aránya

Zöldfelületi arány vizsgálata						
Hrsz.	Telek területe (m2)	Zöldfelület (m2)	Vízfelület (m2)	Zöldtető (m2)	Összes zöldfelület (m2)	Zöldfelületi arány
42208	139 624	91 949	76	-	92 025	66%
42206	1451	841	-	-	841	58%
42211	1088	550	-	-	550	51%
42213	1097	283	-	-	283	26%
42154	60 077	8261	-	-	8261	14%
42216/2	26 148	3689	-	-	3689	14%
41574	67 955	8576	95	99 (20%)	8691	13%
42214	6744	883	-	-	883	13%
42212	1082	24	-	-	24	2%
42216/1	3928	45	-	-	45	1%
42152	5677	-	-	-	-	0%
(42153)	1513	-	-	-	-	0%

- ahol a telek megfelel az övezeti előírásban meghatározott minimális zöldfelületi arálynak (> 25 %)
- ahol a telek zöldfelületi aránya 10-25% közé esik
- ahol a telek zöldfelületi aránya 10% alatti

A Richter Gedeon Nyrt. Gyömrői úti gyárterületén az utóbbi években igényes környezetrendezéssel kísért átépítés zajlik.

2006-2007-ben a volt Magnezit Művek területén épülő új KKI épület környezetrendezési tervei (terv: Főkert Tervezési Stúdió) alapján négy nagyobb zöldfelületi egység (parkoló és előkert, belső udvar, zöld tengely, tartalék terület) rendezése történt meg (kivitelező: Jávorszky Tiszafa Kft, GanzHydro) 2007-ben, mintegy 2,5 ha-on. A különböző minőségű és intenzitású zöldfelület-rendezési elvárásokat e terv egy egységes keretbe foglalta. A zöldfelületeken jellemzően enyhe, de határozott vonalú domborzati játékok jelennek meg, melyek a KKI épület főbejáratának két oldalán karakteres fogadó elemekké válnak. A domborzati elemeket hangsúlyozó gyepfelület plasztikusságát még tovább fokozzák a hullámzó terepen keresztül húzódó szigorú, párhuzamos vonalakkal operáló évelőkiültetések. A főbejárat mellett reprezentatív vízarchitektúra került elhelyezésre.



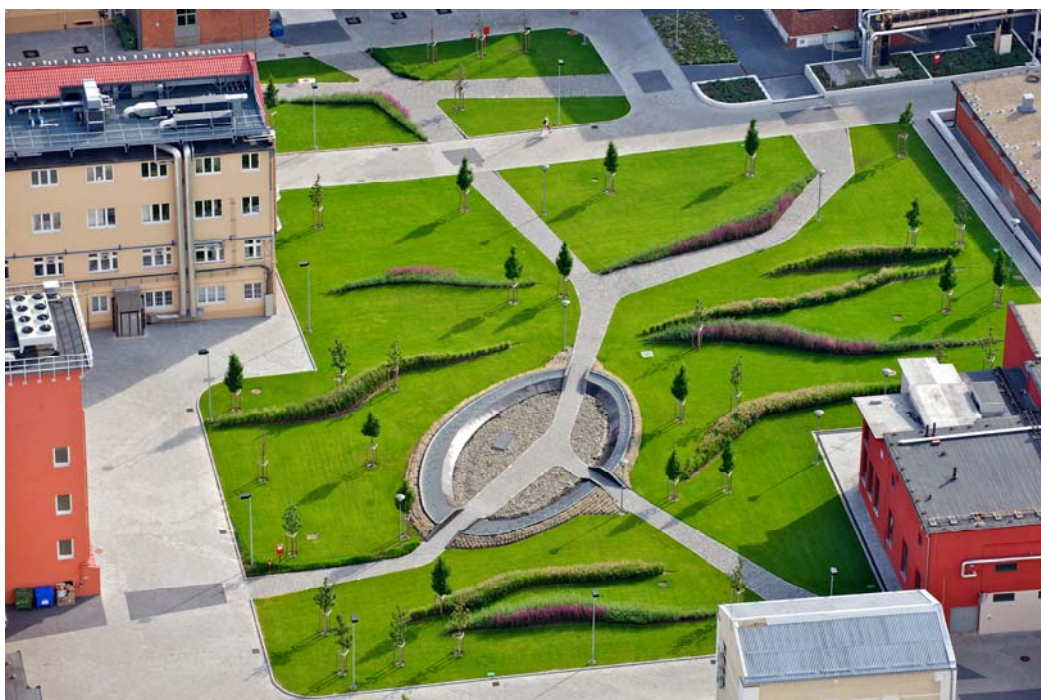
2. ábra: A KKI 2007-es környezetrendezése (forrás: Főkert Tervezési Stúdió)

A Gyömrői úttól É-ra található gyárterületrész Keleti tömbjében (az ún. Kémia-III tömbben) 2009-ben indult el egy a KKI környezetrendezéséhez hasonló zöldfelület-rendezési program, amelyek a tömbbelső funkciótisztításával, jelentős bontásokkal együtt történtek meg. A

terveket itt is a Főkert Tervezési Stúdió készítette el. Az épületek lebontása után a tömbbelső nagyvonalú téregységgé vált, lehetőséget teremtve egy teljesen új szerkezetű, a funkcionális igényeket kielégítő díszkert kialakítására. A zöldfelület-fejlesztés célrendszerében – a zöldfelületi arány javítása mellett – a kulturált, elegáns munkahelyi környezet kialakítása is szerepet kapott. A rendezés az épületek homlokzatain jelentkező sokféleséget egy tiszta, nagyvonalú, nagy kiterjedésű „zöld szőnyeg”-gel fogja egységbe. A burkolt közlekedési felületeket e területen minimalizálták. Az oldott vonalvezetésű terepjáték és cserjeszint változatos fasorokkal kiegészülve háromszintes zöldfelületi ökológiai egységet képez. A fejlesztés során a Szilágyi utca gyárterületén belüli meghosszabbítását jelentő belső logisztikai tengely is kétoldali fasort kapott széles kiemelt zöldsávval.



3. ábra: A Kémia-III tömb zöldfelület-fejlesztési terve (forrás: Főkert Tervezési Stúdió)



4. ábra: A megvalósult zöldterület-fejlesztés, amelynek során a csőhidat is sikerült megszüntetni

A vizsgált terület közterületei (Örmény utca, Cserkesz utca, Alkér utca, Noszlopy utca, Vaspálya utca és maga a Gyömrői utca is) jelenleg fásítottak, kétoldali zöldsávval rendelkeznek, amelyet a Richter gyárterülete mellett a vízelvezetés és a parkolás felületei szabdalnak, így a zöldfelületi és parkolási helyzet viszonya konfliktusos. A Richter Gedeon Nyrt. gyárterületeit határoló utcák fásítását a Kőbányai Önkormányzat Polgármesteri Hivatalával egyeztetett módon a Cég végezte. A faállomány még viszonylag fiatal egyedekből áll, de az utcai fasorok egységesek és jó állapotúak, azokat a Társaság gondozza és szükség esetén pótolja. A Gyömrői út mentén a közművezetékek miatt jelentős szakaszon csak planténerek kihelyezésére nyílt lehetőség, a meglévő fasorok viszont korosabb egyedekből állnak és az utcakép javításához nagymértékben járulnak itt is hozzá.

A Vaspálya utca mentén található vasúti nyomvonal mentén jelentős közterületi zöldfelületi arány van jelen.

A faállomány többi része jórészt beállt akác, japánakác, csörgőfa, szivarfa, nyárfa fajokból áll, alacsony dendrológiai értékű, hiányos ritmusú, közepes egészségi állapotú.

5.2. ZÖLDFELÜLETI JAVASLAT

A Richter Gedeon Vegyészeti Gyár Nyrt. Gyömrői úti gyárterületén a mai napig igényes zöldfelület-fejlesztéssel kísért átépítés zajlik, melynek első két üteme (Volt Magnezit Rt terület és Kémia III tömb) példaértékű módon valósult meg. A jelenlegi és tervezett övezeti besorolásnak megfelelően a terv telkeinek területén minimum 25%-os zöldfelületi arány biztosítandó, ennek azonban – bontások nélkül – ma 4 telek felel meg (azokon viszont jelentős vagy kisebb tartalékok találhatóak). A zöldfelületi arány szempontjából ma nem megfelelő telkek területén távlatokban az üzem elképzelései szerint ütemezett funkcióváltások várhatóak. Ezeknek a szükségszerű bontással járó párhuzamos fejlesztéseknek a mentén a zöldfelület-fejlesztések további ütemeinek is esély adhatnak. A megváltozott funkciójú és korszerűbb épületállomány kialakítása során célszerű figyelembe venni a zöldfelületi arány csökkentésekor lehetséges kedvezmények körét, amely zöldtetők, zöld falak, és többszintes növényállomány (fa, cserje és gypszint) alkalmazásával realisabbá teheti az üzemekre váró fejlesztési feladatok elvégzését, egyben egy zöldebb, korszerűbb üzem kialakításának nyújthat esélyt.

A terület jellege és fenntartási lehetőségei (zöldfelületi fenntarthatóság) szempontjából elsősorban a parkoló-fásítás, a védő növényzónák kialakítása, az extenzív flóratetők létesítése, illetve az extenzív viszonyokat (támberendezés és speciális termeszőközeg nélkül is) jól tűrő kúszó-kapaszkodó növények alkalmazása jöhet e területen szóba. Az alábbi táblázat telkenként foglalja össze a lehetséges zöldfelület-fejlesztési feladatokat nagy távon.

Javaslat a telkenkénti zöldfelületi arány javítására							
Hrsz.	Telek területe (m ²)	Zöldfelület jelenleg (m ²)	Védő zöldsáv létesítés	Parkoló-fásítás	Extenzív zöldtető létesítés	Extenzív Zöldfal létesítés	Zöldfelületi arány növelése építmény szanalással
42208	139 624	91 949	✓	✓	✓	✓	-
42206	1451	841	-	✓	-	-	-
42211	1088	550	✓	-	✓	✓	-
42213	1097	283	✓	-	✓	✓	-
42154	60 077	8261	-	✓	✓	✓	✓
42216/2	26 148	3689	✓	✓	✓	✓	✓
41574	67 955	8576	-	-	✓	✓	✓
42214	6744	883	✓	✓	✓	✓	✓
42212	1082	24	✓	-	✓	✓	✓
42216/1	3928	45	✓	-	✓	✓	✓

42152	5677	-	-	✓	✓	✓	✓
(42153)	1513	-	✓	✓	-	-	-

- ■ ahol a telek ma is megfelel az övezeti előírásban meghatározott minimális zöldfelületi aránynak
- ■ ahol a telek zöldfelületi aránya 10-25% közé esik
- ■ ahol a telek zöldfelületi aránya 10% alatti

A Vaspálya utca mentén, párhuzamosan az iparvágányok területének funkcióváltásával (kerékpárút hálózati elem kiépítése) zöldsáv rendezés és fasor kialakítás, valamint a parkolók OTÉK szerinti fásítása indokolt.

6. A KÖRNYEZETI ÁLLAPOT VIZSGÁLATA ÉS JAVASLATA

6.1. A KÖRNYEZETI ÁLLAPOT VIZSGÁLATA

A környezetvédelmi vizsgálat elkészítéséhez az alábbi környezetvédelmi dokumentumok megállapításaira támaszkodtunk:

1. RICHTER GEDEON VEGYÉSZETI GYÁR NYRT. MAGNEZIT IPARI GYÁRTERÜLET 2010. ÉVI MONITORING - BOKÖR Technológiai és Környezetvédelmi Kft, 2011. január
2. ELŐREHALADÁSI JELENTÉS RICHTER GEDEON VEGYÉSZETI GYÁR NYRT. TALAJVÍZTISZTÍTÓ RENDSZEREK 2010. ÉVI ÜZEMELTETÉSI ADATAIRÓL - Intergeo Budapest Kft, 2010. december
3. FÉLÉVES BESZÁMOLÓ A RICHTER GEDEON NYRT. KÖZPONTI TELEPE KÖRNYEZETÉNEK FOLYAMATOS LEVEGŐMINŐSÉG VIZSGÁLATÁRÓL OLDÓSZEREKRE NÉZVE / 2010. II FÉLÉV - Imsys KFT, 2011. január
4. KÖRNYEZETI ZAJKIBOCSÁTÁS VIZSGÁLATA / 2010. AUGUSZTUS - Imsys Kft, 2011. augusztus
5. RICHTER GEDEON VEGYÉSZETI GYÁR NYRT. KÖRNYEZETVÉDELMI OSZTÁLYÁNAK (SZABÓ ZSOLT) SZÓBELI ÉS ÍRÁSBELI KÖZLÉSEI

A gyógyszergyártás IPPC (egységes környezethasználati engedély) kötelezett tevékenység, amelyre szigorú környezetvédelmi szabályok vonatkoznak. Ennek megfelelően a gyárterület ún. EKHE (Egységes Környezethasználati Engedély – más néven IPPC) engedéllyel rendelkezik.

6.1.1. TALAJÁLLAPOT

A vizsgált terület több mint egy évszázada ipari terület, ezért nem meglepő, hogy a terület jelentős részén a Budapesti TSZT „potenciális talajszennyezettségű térséget” jelöl. 1998-ban a PROFES Környezetbiztonsági Programiroda KHT környezeti állapotvizsgálata a felszámolás alatt álló Magnezit Ipari Rt területén ezt a feltevést igazoló környezetszennyezést tárt fel. A környezetszennyezés elsősorban szénhidrogénekkel szennyezett talaj formájában volt jelen a területen.

A felszámolás alatt lévő gyárat, melyben a termelés 1999-ben leállt, a Richter Gedeon Vegyészeti Gyár Nyrt. 2000 őszén megvásárolta, és az új tulajdonos kötelezettséget vállalt a környezeti károk felszámolására. A területen a tényfeltárást a BOKÖR Kft – Naturaqua Kft. – Terszöl Szövetkezet által alkotott konzorcium végezte 2001. évben, amelyről 2001 októberében tényfeltárási dokumentációt készített és nyújtott be a Közép-Duna Völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség részére. A hatósággal való egyeztetés alapján, a záró dokumentációban kiírtakkal összhangban és a záró dokumentáció készítésével, benyújtásával, illetve elbírálásával egy időben megkezdődött a területen a kármentesítési tevékenység.

2002. év során a Richter-Magnezit Gyár gyárterületéről hozzávetőlegesen 3739,17 t kátrány, 8201,03 t kátrányos föld és 3982,28 t olajos föld került elszállításra. Ezzel a Felügyelőség által elrendelt műszaki beavatkozás első részében a talajból a tényfeltárást által meghatározott összes szennyező anyag kitermelésre került. Az elvégzett talajtisztasági vizsgálatok egyértelműen alátámasztották, hogy a szennyezőanyag koncentráció minden esetben a „D” kármentesítési határérték alá csökkent. A talajcserét a területen zöldfelület-fejlesztés követte (ld: zöldfelületi vizsgálat.)

6.1.2. FELSZÍNI- ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK

A területet természetes vízfolyás, illetve karsztvíz nem érinti, védett vízbázis nincs jelölve. A korábbi ipari talajszennyezések következtében a talajvíz a Richter történeti területén és a volt Magnezit Ipari Rt területén eltérő mértékű szennyezettséget mutat.

A terület a felsőpannon agyagrétegbe hajdan vájt anyagnyerő gödör szélén helyezkedik el, ezáltal része a téglagyári agyagkitermelő gödör által létrejött, a regionális talajvízáramlástól eltérő viselkedésű hidraulikus rendszernek. A gyár területén az alsóbb rétegek az agyag, agyagos-homokliszt összetételű talajjal véletlenszerűen feltöltött bányagödörben tározzák a talajvizet. A feltöltött terület talajszerkezete, az áramlási viszonyai, az egyes rétegek áteresztő képessége pontosan nem ismert. A szennyezett területek nagy része ma is szilárd burkolattal van ellátva, ezért a csapadék közvetlen eluáló hatása nem jelentkezik. Ezzel szemben csapadékos időszakban az erősödő talajvíz mozgás idézi elő a szennyező anyagok mobilizálódását.

A volt Magnezit Ipari Rt terület rehabilitált területrészén - a BLOKÖR Kft 2010 évi monitorig jelentése szerint - a talajvízszennyezés (fenol és TPH) a Felügyelőségi határozatban szereplő „D” kármentesítési határérték alatti, míg az ammónium tartalom egyes területeken (M2 és M9 figyelő kút) a „D” határértéket meghaladó. A vizsgálat a határértéket meghaladó minták esetén azt valószínűsíti, hogy a szennyezés a területen kívülről származik. A területen 9 megfigyelő kút adatait felhasználva 2013 végéig szükséges követni a talajvízállapot változásait.

A Richter történelmi gyárterületén 1996-ban 12 db feltáró fúrást és 5 db ideiglenes kiképzésű, vízminztavételre alkalmas fúrást mélyítették le. 1996 óta több ütemben feltáró fúrások, figyelő kutak létesültek a talaj- és talajvíz vizsgálatára. A monitoring kutak üzemeltetése során a III. jelű kútból vett minták jelentős aromás és halogénezett alifás szénhidrogén szennyeződést jeleztek. Az ezzel kapcsolatos tényfeltáró vizsgálatokat a NATURAQUA Kft. végezte el 2001-2002-ben. A NATURAQUA Kft. által 2002-ben elkészített tényfeltárási záró dokumentációt a Felügyelőség KF:6097-3/2003. számú határozatában elfogadta és műszaki beavatkozást rendelt el. A műszaki beavatkozás során a növényüzem tartálpark rekonstrukciójával összefüggően a tartálpark beton kármentőjének fenéklemeze alatt drénezett kavicsszivárgó létesült a szennyezett talajvíz kitermelésére. A szennyezett talajvíz tisztítására – a jellemzően illékony szennyező komponensek jelenléte miatt – ún. sztrippelési eljárást engedélyeztettek.

A Kémia I. üzem területén lévő tartálpark (14 db 25 m³-es és 1 db 50 m³-es tartály) megszüntetése kapcsán a Felügyelőség KTVF: 1608/2005. számú szakhatósági állásfoglalásában előírta a tartálpark környezetének környezetvédelmi feltárását, melyet a 2006-ban a Biokör Kft. végzett el. A vizsgálatok BTEX és klórozott szénhidrogének jelenlétét detektálták. A szennyezett talajvíz tisztítására 3 db kúttal történő kitermelést, majd fázissétválasztást, sztrippelési eljárást engedélyeztettek.

A Felügyelőség a gyárterület geológiai, hidrogeológiai viszonyait, valamint a gyárterületen folyamatban lévő kármentesítéseket figyelembe véve megállapította, hogy a szennyezések kémiai összetétele hasonló, a III. jelű kút, a XIII. jelű kút és a Kémia-I tartálpark környezetében feltárt szennyezés feltehetően összefüggő és a szennyezés egységes kezelése indokolt. A KTVF: 12926-5/2008. számú határozatában a Richter Gedeon Vegyészeti Gyár Nyrt.-t műszaki beavatkozás és kármentesítési monitoring végzésére kötelezte, a határozatban a területre megállapított (D) kármentesítési célállapotot megjelölve.

Talajvíz kármentesítés területe	2010 év végéig kitermelt és megtisztított talajvíz
növényüzemi tartálpark	9080 m ³
XIII. kút környezetében	7751 m ³
Kémia I. tartálpark	10220 m ³

1. Táblázat: talajvíz-kárelhárítás adatai (forrás: InterGeo Budapest Kft)

A kármentesítési monitoring ideje alatt a kutakból félévente kell mintát venni és a víz minőségét BTEX, klór-benzol, acetone, metanol, tetrahydro-furán, valamint klórozott alifás szénhidrogén tartalomra kell megvizsgálni. A mért értékek 2010 végéig benzol komponensekre egy kútban, egy esetben, egy kútban mindkét esetben; kloroform esetében egy kútban, egy esetben; klórbenzol komponensekre a tavaszi mintavétel során három kútban, az őszi mérések során egy kútban haladják meg a Felügyelőség által előírt „D” határértéket. A szennyeződés a korábbi évek adataihoz képest egyértelmű tendenciát nem mutat. A többi, Felügyelőség által előírt komponensek koncentrációja egyetlen esetben sem haladta meg a megengedett határértéket.



4. ábra: A Richter Gedeon NyRt Gyömrői úti gyárterületén található talajvízfigyelő monitoring kutak áttekintő ábrája

6.1.3. ZAJÁLLAPOT

A tervezési terület ipari létesítményei közelében lakó építési övezetek találhatóak. Habár az itt lévő telkek egy jelentős része – különösen a Cserkesz utcában – nem lakáscélú (hanem munkahelyi és kereskedelmi) funkcióban működik, az országos zajrendelet övezeti alapú szabályozása igen szűk zajkibocsátási keretek közé kényszeríti a tervezési területen működő üzemeket. A Richter Gedeon Nyrt. a gyárterületen zajmérő monitoring rendszert üzemeltet.

A 284/2007. (X. 29.) Kormányrendelet tartalmazza a környezetbe zajt, illetve rezgést kibocsátó és a zajtól, illetőleg rezgéstől védendő létesítményekre vonatkozó zaj- és rezgésvédelmi előírásokat. A környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékeket a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EÜM. sz.

közös rendelet tartalmazza a zajtól védendő területek építési övezeti besorolásának függvényében. A legfrissebb rendelkezésünkre bocsátott – 2010. augusztusi – zajmérési jegyzőkönyv szerint a gyárterület megfelel az ezekben támasztott követelményeknek.

Irány	Kritikus mérési pont		Vizsgálati eredmény (dB) L_{AM}		Zaj kibocsátási határérték L_{KH} (dB)	
	jele	Helye	nappal	éjjel	nappal	éjjel
2	2101	Az Alkér utca 3. sz. alatti lakóépület védendő homlokzata előtt 2m-re	*	40	60	50
	2102	Az Alkér utca 5. sz. alatti lakóépület védendő homlokzata előtt 2m-re	*	37	60	50
	2103	Az Alkér utca 9. sz. alatti lakóépület védendő homlokzata előtt 2m-re	*	37	60	50
	2201	Az Alkér utca 11. sz. alatti lakóépület védendő homlokzata előtt 2m-re	*	35	50	40
3	3101	A Cserkesz utca 66/b. sz. alatti lakóépület védendő homlokzata előtt 2m-re	*	*	50	40
	3102	A Cserkesz utca 62. sz. alatti lakóépület védendő homlokzata előtt 2m-re	41	37	50	40
	3103	A Cserkesz utca 60. sz. alatti lakóépület védendő homlokzata előtt 2m-re	41	40	50	40
	3201	A Cserkesz utca 52/c. sz. alatti lakóépület védendő homlokzata előtt 2m-re	40	38	50	40
	3202	A Cserkesz utca 52/a. sz. alatti lakóépület védendő homlokzata előtt 2m-re	41	40	50	40
	3203	A Cserkesz utca 50/d. sz. alatti lakóépület védendő homlokzata előtt 2m-re	42	39	50	40
	3204	A Cserkesz utca 50/b. sz. alatti lakóépület védendő homlokzata előtt 2m-re	45	40	50	40
4	4101	Az Örmény utca 26. sz. alatti lakóépület védendő homlokzata előtt 2m-re	44	42	60	50
	4102	Az Örmény utca 22. sz. alatti lakóépület védendő homlokzata előtt 2m-re,	47	42	60	50
	4103	Az Örmény utca 14. sz. alatti lakóépület védendő homlokzata előtt 2m-re	48	46	60	50
	4104	Az Örmény utca 8. sz. alatti lakóépület védendő homlokzata előtt 2m-re	48	47	60	50
	4105	Az Örmény utca 4. sz. alatti lakóépület védendő homlokzata előtt 2m-re	50	47	60	50

2. Táblázat: A 2010. augusztusi üzemi zajmérés adatai (Forrás: Imsys Kft)

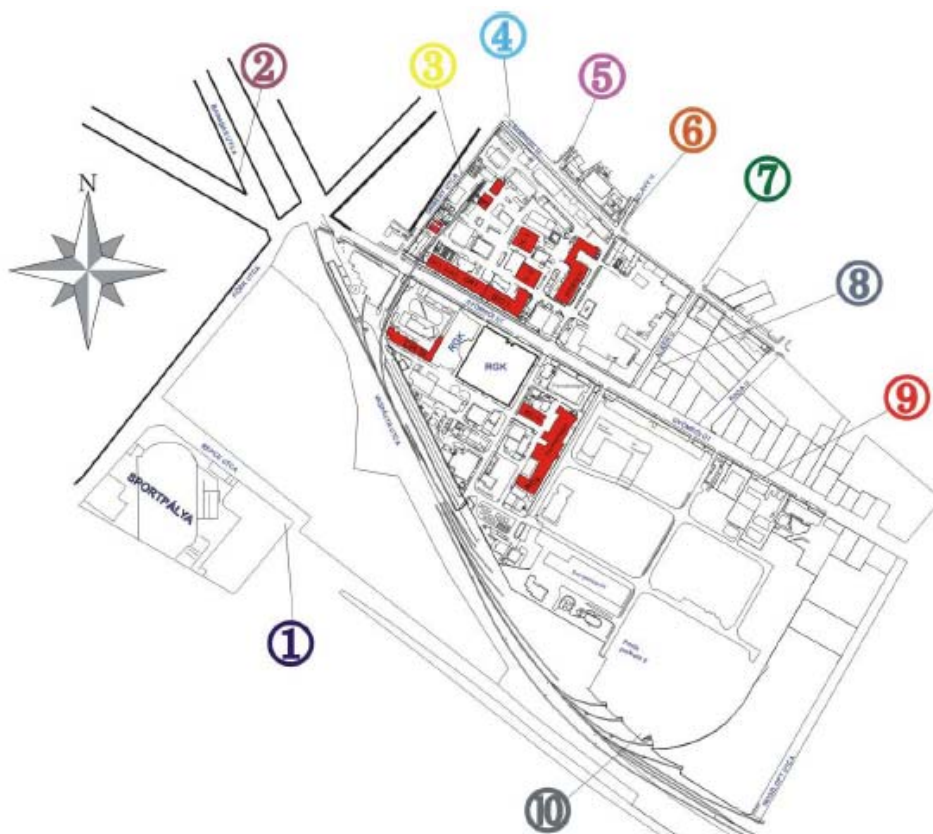
6.1.4. LEVEGŐLLAPOT

A Richter Gedeon Nyrt. Gyömrői úti gyárterületén 6 bejelentett légszennyező pontforrás (4 db kazán, 2 db technológiai kibocsátás) található, amelyet az alábbi átnézeti ábrán mutatunk be.

5. ábra: Levegő-imissziós pontok a Richter területén (forrás: Richter Gedeon NyRt)

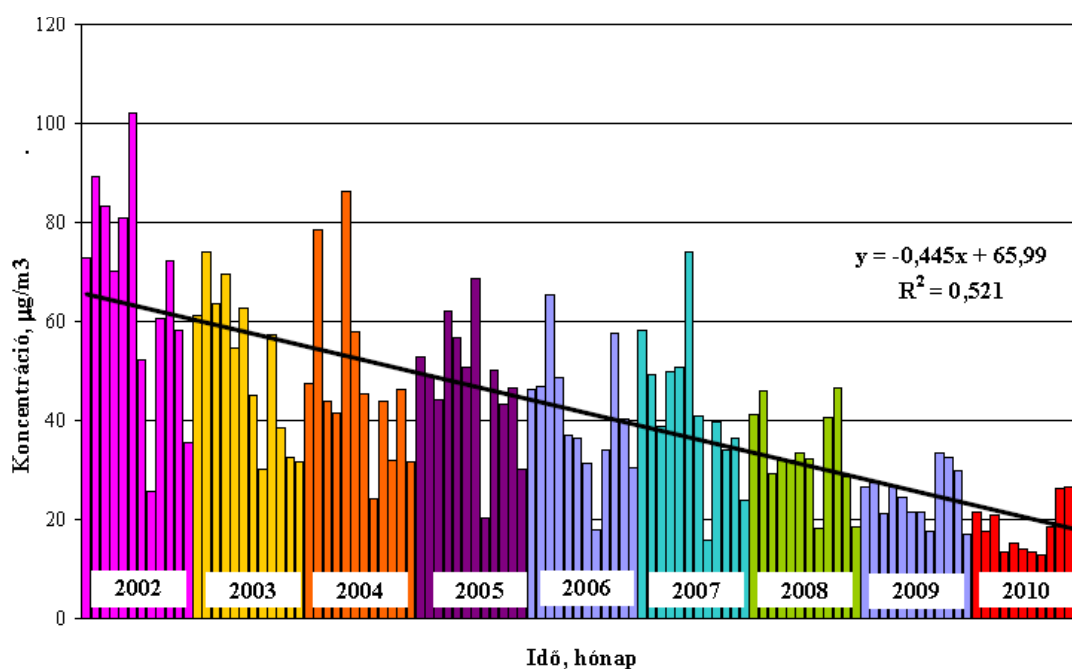


A pontforrásokat a cég a jogszabályi előírásoknak megfelelően méreti, adatait a környezetvédelmi felügyelőségre rendszeresen beküldi. Az imissziós pontok kibocsátásai megfelelnek a környezetvédelmi előírásoknak. Az Imsys Kft. – a Richter által bevezetett Környezetközpontú Irányítási Rendszer monitoring programjának részeként - 2001. júniusában 10 mérőhelyes légszennyezettség monitoring hálózatot alakított ki a központi telep környezetében. Havi expozíciós idő mellett, diffúziós mintavevők segítségével meghatározásra kerül 10 ponton a környezeti levegő oldószér koncentrációja.



6. ábra: A Richter gyárterület levegő-imissziós mérőpontjai (forrás: Imsys Kft)

A kiépített levegő-imissziós rendszer mérési jegyzőkönyvei arról tanúskodnak, hogy határérték feletti levegő-imisszió a gyártásból fakadóan nem keletkezik, az összes oldószer imissziós tendenciája pedig 2002 óta fokozatosan csökkenő tendenciát mutat, 8 év alatt a harmadára csökkent.



7. ábra: Az összes oldószer koncentráció 3.-9. pontokon mért havi átlag értékeire illesztett regressziós egyenes (forrás: Imsys Kft)

6.1.5. A HULLADÉKGAZDÁLKODÁS HELYZETE

A Richter Gedeon Nyrt. Gyömrői úti gyárterületén a környezeti minőség-irányítási rendszeren belül szigorú hulladékgazdálkodási rendszert üzemeltet. A gyárterületen veszélyes hulladékok is keletkeznek, amelyet az üzem szerződött szolgáltatókkal szállítat és ártalmatlanítat. A 2010-es veszélyes hulladékok mérlege, típusa, kezelése a gyárterület által átadott adatatok alapján (CSR jelentés) a következő volt:

Szolgáltatás	Hulladékfajta	Szolgáltató cég	Mennyiség
			(kg)
Égetés	szilárd	SARPI	847 004
	folyadék	SARPI	1 212 446
		ÉMK	920 630
		Ecomissio	743 880
		Fűzfő	532 920
Rekultiváció	szennyvíziszap	HUNVIRON Kft.	1 591 930
	biomassza	Tatai Körny.véd. Rt.	204 865
	extrahált növényi maradék		61 270
	tüdő feldolgozás	Talajerőgazd. Kft.	1 043 850
Egyéb	fénycső	Szinflex Plusz	1146
Rekultiváció	mésziszap	HUNVIRON	325 030
Lerakás	azbeszt	Kör-ker	15 440

3. Táblázat: 2010-ben a Richter gyárterületen keletkezett és elszállított veszélyes hulladékok (forrás: RG Nyrt. Környezetvédelmi Osztály)

A kommunális hulladékok egy részét az üzem szelektíven gyűjti. Az inert építési, a kommunális és a szelektív hulladékok 2010-ben keletkezett és elszállított mennyiségeit, az átvevő cégek neveit az alábbi táblázatban foglaltuk össze.

Hulladék	Átvevők	Mennyiség (kg)
Építési-bontási hulladék	Alba-Recycling Kft	6 607 780
	Eurocamion-Budapest Épületbontó Kft.	
	Green Network kft	
	Jász Gold Kft.	
	Koch és Társai 96 Kft	
	Ózon Sóskút Kft	
	ÖKONT Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.	
	Scorpio-Trans Szállítási és Szolgáltató Kft.	
	Új Táj Hulladékhasznosító Kft	
Fémhulladék	FER-ALCU Kft	171 777
	Hasznos Szolgáltató Kft	

Hulladék	Átvevők	Mennyiség (kg)
	LOACKER Hulladékhasznosító Kft.	
	Tilarex 96 Bt	
Műanyag hulladék	B.P. SELECTIVE 2001 Kft	3 450
	Gép-invest Kft	
Papírhulladék	B.P. SELECTIVE 2001 Kft	285 964
	Gép-invest Kft	
Kommunális hulladék	ASA Magyarország kft.	3 296 480
Összesen		10 365 451

4. Táblázat: 2010-ben a Richter gyárterületén keletkezett inert építési, kommunális és szelektíven gyűjtött hulladékok mennyisége (Forrás: RG Nyrt. Környezetvédelmi Osztály)

A folyékony hulladék (szennyvíz) kezelése a Richter gyárterületén 2 db előkezelő közbeiktatásával történik, amely előkezelés után az ipari víz a közcsontra hálózatba kerül. (Ld. bővebben a vízi közművek vizsgálata c. munkarészt.)

6.2. KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT

A környezetvédelmi javaslat elkészítésekor az alábbi dokumentumok megállapításaira támaszkodtunk:

6. RICHTER GEDEON VEGYÉSZETI GYÁR NYRT. MAGNEZIT IPARI GYÁRTERÜLET 2010. ÉVI MONITORING - BOKÖR Technológiai és Környezetvédelmi Kft, 2011. január
7. ELŐREHALADÁSI JELENTÉS RICHTER GEDEON VEGYÉSZETI GYÁR NYRT. TALAJVÍZTISZTÍTÓ RENDSZEREK 2010. ÉVI ÜZEMELTETÉSI ADATAIRÓL - Intergeo Budapest Kft, 2010. december
8. FÉLÉVES BESZÁMOLÓ A RICHTER GEDEON NYRT. KÖZPONTI TELEPE KÖRNYEZETÉNEK FOLYAMATOS LEVEGŐMINŐSÉG VIZSGÁLATÁRÓL OLDÓSZEREKRE NÉZVE / 2010. II FÉLÉV - Imsys KFT, 2011. január
9. KÖRNYEZETI ZAJKIBOCSÁTÁS VIZSGÁLATA / 2010. AUGUSZTUS - Imsys Kft, 2011. augusztus
10. RICHTER GEDEON VEGYÉSZETI GYÁR NYRT. (SZABÓ ZSOLT) KÖRNYEZETVÉDELMI OSZTÁLYÁNAK SZÓBELI ÉS ÍRÁSBELI KÖZLÉSEI
11. DUNA-IPOLY NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG 3667/1/2011 üi. sz. levele
12. KÖZÉP-DUNA-VÖLGYI KTVF 41704-1/2011 lkt. sz. levele

A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság 3667/1/2011 ügyirat számú levelében a 2/2005 (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.

6.2.1. TALAJVÉDELMI JAVASLATOK

A talaj védelmének szempontjából a terv készítésének időszakában az alábbi jogszabályok voltak mértékadóak:

- 1994. évi LV. tv. a termőföldről
- 21/2001. (III. 9.) FVM rendelet a növény- és talajvédelmi szolgálatokról
- 29/2006. (IV. 10.) FVM rendelet a talajtani szakvélemény készítésének részletes szabályairól

A terület részlegesen talajcserén és talajjavításon átesett rehabilitációs terület. Az esetleges további fejlesztések (bontások) után további zöldfelületek kialakításához a fejlesztendő

területeken a beruházásokkal párhuzamosan azonban további talajjavítás szükséges. A megállapítás különösen igaz az Örmény utca – Cserkesz utca – Szláv utcai zárt üzemi terület – Gyömrői utca által határolt tömbre. A területen kitermelt föld elszállításához, valamint a terület későbbi feltöltéséhez mind a környezetvédelmi (talajvédelmi-) mind az építéshatósági engedélyek szükségesek, figyelemmel arra, hogy az üzem egyes területei „potenciális talajszennyezetté váló területek”. A beruházások megkezdése előtt vizsgálni szükséges a talajok szennyezettségét, felhasználhatóságát a már meglévő tényfeltárási dokumentációk és talajtani szakvélemények alapján, ha szükséges, akkor ezt kiegészítve. Ehhez ki kell kérni az illetékes talajvédelmi szakhatóság és a környezetvédelmi felügyelőség állásfoglalását, valamint be kell szerezni a szükséges környezetvédelmi engedélyeket is.

6.2.2. FELSZÍNI-ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK VÉDELMERE VONATKOZÓ JAVASLATOK

Felszíni és felszín alatti vizek védelmének szempontjából a terv készítésének időszakában az alábbi jogszabályok voltak mértékadóak:

- 1995. évi vízgazdálkodásról szóló LVII. Törvény
- 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról
- 28/2004. (XII.25.) KvVM rendelet a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól
- 10/2010. (VIII. 18.) VM rendelet a felszíni vizek vízszennyezettségi határértékeiről és azok alkalmazásának szabályairól
- 219/2004 (VII.21.) Korm. rendelet a felszín alatti vízkészlet gazdálkodási szempontjairól, illetve a felszíni vizek védelmének szabályairól
- 220/2004 (VII.21.) Korm. rendelet a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól
- 379/2007 (XII.23.) Korm. rendelet és a hozzá kapcsolódó 30/2008 (XII.31.) KvVM rendelet a csapadékvíz elvezetéséről

A felszíni vizek (csapadékvizek) elvezetése során (tekintettel a terület üzemi jellegére és egyes felhasznált vegyi anyagok potenciális talajvízre gyakorolt negatív hatására) törekedni kell a szállítási útvonalakon, parkoló-felületeken és raktározási területeken a szilárd, vízárró burkolatok alkalmazására, a csapadékvizek előtisztítására alkalmas (olaj és iszapfogó) műtárgyak kiépítésére és üzemeltetésre, és az üzemi haváriaterv ezzel kapcsolatos intézkedéseinek kidolgozására, betartására.

A talajvíz a Richter történeti területén és a volt Magnezit Ipari Rt területén eltérő mértékű szennyezettséget mutat, amely a rendelkezésre álló vizsgálatok szerint részben a területen kívülről érkezik. A kármentesítési és monitorozási munkák jelenleg is zajlanak, ezeket addig célszerű folytatni, amíg a KTVF határozatban (12926-5/2008. számú határozat) a területre megállapított (D) kármentesítési célállapot be nem következik a fenol, benzol, klórbenzol, kloroform és THP szennyezettség tekintetében is. A veszélyes anyagok tárolására kiépített tartályok esetében szivárgásérzékelő és egyéb biztonsági berendezések kiépítésével szükséges megelőzni a vegyi anyagok talajvízbe jutását.

A létesítmények kommunális jellegű szennyvizeit közvetlenül-, a nem kommunális jellegű és technológiai szennyvizeit pedig megfelelő előtisztítást követően kell a csatornahálózatba elvezetni. Az előtisztítás feltételeit a telken belül szükséges megoldani. Új létesítményt csak megfelelő víziközmű rekonstrukció (szivárgásmentes, jó műszaki állapotban lévő belső közműhálózat) esetén javasolunk a területen elhelyezni, lehetőleg elválasztott rendszerben.

Vizsgálandó és megfontolandó az új üzemi épületek kialakítása során extenzív flóratetők létesítése, amely az épületek felületére hulló csapadékvizet a gyakorlati tapasztalatok alapján – biofilterein és abszorbens termeszítő közegén keresztül – nagy hatékonysággal szűri,

részben visszatartja a vizeket és a területen (párologtatás) hasznosítja, amelynek levegőminőség szempontjából is kedvezőek a hatásai.

6.2.3. ZAJ- ÉS REZGÉSVÉDELMI JAVASLATOK

Zaj- és rezgésvédelmi szempontból a terv készítésének időszakában az alábbi jogszabályok voltak mértékadóak:

- a 27/2008 (XII.3) KvVM-EÜM együttes rendelet a környezeti zaj és rezgésterhelési határértékek megállításáról
- 284/2007 (X.29.) Korm. rend. a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól

A tervezési terület közelében található, jelenleg lakóövezet besorolású területek vegyes besorolású átminősítése (a valódi használatnak megfelelően) a Richter zajkibocsátás tekintetében szűkre szabott mozgásterét vállalható szintre növelné. Ezen területeken elsősorban az épületek tetejére telepített légkondicionálás berendezései teremtenek határérték közeli zajkibocsátási helyzetet, amely ezzel az átsorolással kezelhetővé válna.

Távlatokban – a Gyömrői út nyilvánvalóan ma is terhelt forgalmú állapota mellett a Vaspálya utca és a Noszlopy utca mentén számolhatunk az üzemi személygépjármű- (új nagy kiterjedésű parkoló-felületek és telken belül tervezett parkolóház), és teherforgalom (logisztikai raktárak megközelítési útvonala, Vaspálya utca forgalmi felértékelődése és a Noszlopy utca elkerülő szerepének erősödése) növekedésével. A Noszlopy utca mentén található üzemi épületek szempontjából ez zavaró mértékű zajkibocsátást várhatóan kevésbé eredményez, azonban a Vaspálya utca K-DK-i oldalán húzódó lakóterületek szempontjából kedvezőtlen állapotváltozást eredményezhet. Tekintettel a parkoló-fejlesztés volumenére (300+ parkolóhely), és a Richter fejlesztéseken túlmutató munkahelyi, és kereskedelmi- gazdasági funkciók várható élénkülésére és ennek a Vaspálya utcára lecsapódó távlati úthálózat-fejlesztési hatásaira, részletes környezeti hatásvizsgálat lefolytatása lehet indokolt a kérdésben.

A rezgéscsillapítás növelése érdekében a kérdéses nagy forgalmú útvonalakon széles (2+ m) összefüggő zöldsávok és szilárd burkolat nélküli előkertek létesítése, növényzettel való borítása és fenntartása indokolt a védendő objektumok, homlokzatok előtt.

A közúti zaj szempontjából meghatározó Gyömrői út, Noszlopy utca, Vaspálya utca mentén javasolt zajra kevésbé érzékeny funkciók telepítése, amelyeknek tömegei megfelelő növénytelepítéssel és zajvédő homlokzatokkal együtt képesek az esetleges tömbökön belüli, érzékenyebb funkciók passzív akusztikai védelmét megoldani. A vaspálya utca mentén, figyelembe véve a vasúti és közúti zajok várható növekedését, a javasolt környezeti hatásvizsgálat eredményének függvényében egyéb aktív (pl.: zajvédő fal) beavatkozásokra is szükség lehet távlatban.

6.2.4. LEVEGŐVÉDELMI JAVASLATOK

Levegőkörnyezeti szempontból a terv készítésének időszakában az alábbi jogszabályok mértékadóak:

- 306/2010. (XII. 23.) Korm. rend. a levegő védelméről
- 4/2011 (I. 14.) VM rendelet a levegőterheltségi szint határértégeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértégeiről
- 4/2002. (X. 7.) KvVM rend. a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről.

Az üzemi területen a technológiai korszerűsítés, illetve a gyártási folyamatok területről történő fokozatos kivezetése eredményeképpen a területről történő közvetlen légszennyező-anyag kibocsátás volumenében és csökkent, a filtereknek köszönhetően pedig minőségi változás következett be. Ennek a folyamatnak a folytatása, a szűrők rendszeres karbantartása üzemi feladat.

A térségben tehát a technológiai jellegű kibocsátások tekintetében drasztikus javulás tapasztalható, míg a közúti eredetű, vonalas szennyezések meghatározóvá váltak. A Gyömrői út terhelt forgalma e tekintetben a térségben meghatározónak számít, amit tovább ront a Szilávy utca üzemi szakaszán keresztül történő szintbeli lámpás csomópont léte (forgalom megfogása), amely logisztikai szempontból is kedvezőtlen az üzem belső anyagmozgatási folyamatait tekintve. A terv felülvizsgálat keretében a szaktervezők vizsgálták ennek a csomópontnak a különbszintű átépítésének lehetőségét, amely azonban a közműkiváltás költségei miatt ma nem tekinthető realisan kivitelezhetőnek. Ez egyben azt is jelenti, hogy az ezen a csomóponton generálódó fokozott levegőminőség romlás csak abban az esetben mérsékelhető, ha a belső anyagmozgatás útvonalai és a raktározási-technológiai funkciók megváltoznak.

Az üzemi terület eddig példaértékűen és szépen fejlesztett zöldfelületeinek karban tartása, kiegészítése zöldtető és zöld homlokzat-fejlesztésekkel a terület levegőminőségi állapotán tovább javíthat.

6.2.5. HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI JAVASLATOK

A terület használata során keletkező hulladékok ártalmatlanításáról az alábbi jogszabályok előírásai alapján lehet, illetve kell gondoskodni:

- 2000. évi XLIII tv. a hulladékgazdálkodásról
- 1/1986. (II. 21.) ÉVM-EÜM együttes rend. a köztisztasággal és a települési szilárd hulladékkal összefüggő tevékenységekről
- 213/2001. (XI. 14.) Korm. rend. a települési hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről
- 241/2001. (XII.10.) Korm. rend. a jegyző hulladékgazdálkodási feladat- és hatásköréről
- 16/2001. (VII. 18.) Köm. Rend. a hulladékok jegyzékéről
- 98/2001. (VI.15.) Korm. rend. a veszélyes hulladékokkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről
- 45/2004 (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet az építési és bontási hulladékok kezelésének részletes szabályairól

A területeken keletkező (megnövekedett mennyiségű) növényi eredetű zöldhulladék kezelésre javasolt üzemi programot kidolgozni, azt az egyéb kommunális hulladéktól elkülönítve, újrahasznosításra alkalmas komposztálható szerves anyagként lehetőség szerint a terület zöldfelületein hasznosítani (talajerő-utánpótlás). A zöldhulladék égetését a területen levegőminőség-védelmi és tűzvédelmi okokból tiltani szükséges.

Az üzemi szelektív gyűjtés továbbfejleszthető elsősorban az irodai területeken.

A Richter Gedeon Nyrt. Gyömrői úti gyárterületén a környezeti minőség-irányítási rendszeren belül szigorú hulladékgazdálkodási rendszert üzemeltet, ennek fenntartása indokolt.

6.2.6. ÉLŐVILÁG-VÉDELMI JAVASLATOK

Tekintettel arra, hogy a tervezési terület országos jelentőségű védett vagy védelemre tervezett természeti területet, natura2000 területet, országos ökológiai hálózat területét, illetve egyéb táj- és természetvédelmi szempontból jelentős területet nem érint, a terület élővilága pedig mesterséges (épített) eredetű, különleges védelmi intézkedésekre nincs szükség.

A zöldfelületi fejlesztésekkel arányosan olyan élőhely-fejlesztési folyamatok indultak meg a rehabilitált területeken, amely különösen a madárvilág képviselői tekintetében azok előfordulásának gyakoriságát megnövelte. Az énekesmadarak a területen ehető bogyós dísnövények terméséből táplálékhoz, a fák és cserjék által pedig bűvőhelyhez jutnak. A

madárállomány megtartása érdekében – amely mind a mesterségesen létrehozott ökoszisztémára, mind pedig a dolgozók pszichéjére pozitív hatással van – érdemes lenne üzemi program keretében madáretetőket kihelyezni. A kiterjedt, transzparens homlokzati üvegfelületek esetében arra ragasztott ragadozó-madár sziluettel lehet elkerülni azt, hogy a madarak az üvegfelületeket levegőnek nézve azoknak ütközzenek és elpusztuljanak.

7. A KÖZMŰELLÁTÁS ÉS AZ ÜZEMI KÖZMŰVEK VIZSGÁLATA ÉS JAVASLATA

A vizsgált terület Budapest X. kerületében a Örmény utca - Cserkesz utca - Alkér utca - Gyömrői út - Noszlopy utca - Vaspálya utca - Gyömrői út által határolt terület, amelynek szinte a teljes területét bár a Gyömrői út ketté osztja, de a Richter Gedeon Nyrt foglalja el. A már régen beépített ipari, üzemi hasznosítású terület közműellátását a kor lehetőségeinek megfelelően, fokozatosan építették ki és mindenkor az adott közműlehetőségek szerint, korszerűsítették, jelenleg a teljes közműellátás lehetősége biztosított.

A közművizsgálatok a közmű üzemeltetők nyilvántartása alapján és az üzemi területről rendelkezésre bocsátott közműhálózati térképek, valamint a területet érintő korábban készült tervek szakági munkarésének a felhasználásával, valamint a közműtérképek figyelembe vételével készült.

A közszolgáltatók közműhálózatai földalatti elhelyezéssel épültek a kifestültségű villamosenergia és vezetékes hírközlési hálózatok egyes szakaszainak kivételével, azok a tervezési területet határoló egyes utcákban föld felett, oszlopokra fektetéssel kerültek kivitelezésre.

A tervezési területen fekvő üzemi területen belül bár egyre több közműellátást szolgáló hálózat üzemel felszín alatti fektetéssel, de különösen a régebbi üzemi területen a vezetékek tartóoszlopokon, épületekre való elhelyezése jellemző volt. A két gyárrészleg összekötésére is korábban a Gyömrői út felett csőhidat létesítettek, amelyben a hőellátás és az egyéb technológiai vezetékek kapcsolatokat kiépítették. Ez a csőhíd ma is meghatározó szerepet tölt be a gyár belső üzemeltetésében. Az újabb beépítésű területen a közművek elhelyezésére közműalagutakat építettek, amely az üzemi területeken a legkorszerűbb közműfektetést jelenti.

A közművekkel kapcsolatban meg kell említeni a gyár fejlődésével egyidejűleg lezajló folyamatosan növekvő területfoglalását is. Ennek eredményeként foglalták el a Gyömrői út északi oldalán fekvő gyárterülettel a Szilágyi utca Cserkesz utca-Gyömrői út közötti szakaszát. A déli oldalon a gyár területébe zárták a Szilágyi közt (un Belső Szilágyi utcát) a Gyömrői út és Vaspálya utca között, továbbá a Szacsavay utcát teljes korábbi hosszában. A gyártestbe olvasztása előtt ezekben az utca szakaszokban közhálózatok is haladtak, ezek teljes körű felszámolása nem történt meg, így vannak rajta áthaladó közhálózati szakaszok is.

7.1. VIZSGÁLATOK

7.1.1. VÍZELLÁTÁS

A tervezési terület Budapest X. kerületében helyezkedik el, amelynek vízellátása a budapesti egységes vízellátó rendszer részeként épült ki. A vízellátó rendszer üzemeltetője a Fővárosi Vízművek Zrt. A fővárosi vízellátás vízbázisa a Duna, aminek vizét parti-szűrőű kutakból vételezik. A kutakkal termelt víz, megfelelő kezelés után kerül a főváros kiépített vízelosztó hálózatába.

A főváros nagy alapterülete, valamint az eltérő domborzati viszonyok miatt az ellátó hálózat zónákra van felosztva, amelyekben a szükséges vízmennyiséget és a víznyomást a zónák tározói és a gépházak biztosítják. A tervezési terület térségében ivó- és ipari vízellátó rendszer is kiépült.

A tervezési terület ivóvízellátás vonatkozásában a főváros kelet-pesti un 23-as számú felső zónájának körzetéhez tartozik, amelyben a mértékadó víznyomást a tározómedencék vízszintje (a tervezési területet ellátó medence fenékszintje: 167,17 mBf.) határozza meg.

A tervezési terület ellátó ivóvíz hálózatának fő tápvezetéke a területtől északra a Gergely utcán haladó dn 400-as méretű vezeték, amelyről a Szilágy utcán ágazik le egy NÁ 250-es vezeték, ez az, az NÁ 250-es vezeték, amely NÁ 200-as mérettel ac vezetékként áthalad a Richter gyár Gyömrői út és Cserkesz utca között fekvő üzemi területén is. Meg kell jegyezni, hogy a Szilágy utca Cserkesz utca-Gyömrői út közötti szakasza korábban közút volt, annak közforgalomból való kizárását követően is, az azon áthaladó vízvezeték a Fővárosi Vízművek hálózati rendszeréhez tartozó maradt.

A tervezési területet határoló további utcákban NÁ 150-es, illetve NÁ 100-as méretű, jellemzően öv vezetékek haladnak. Meg kell említeni a területet határoló Noszlopy utcában haladó NÁ 150-es, Szacsavay köztől NÁ 100-as öv vezetéket, amely vezeték ágvezetékként üzemel, a Gyömrői út és a Vaspálya utca között.

A gyár területének vízbekötése a határoló utcákban üzemelő vezetékekről épült ki. A gyár régebbi területrészeinek bekötése a Szilágy utcai vezetékekről épült ki. A gyárterület bővülésénél az egyes új területrészek korábbi, az utcai vezetékekről kiépített bekötései továbbra is fennmaradtak.

A gyár területén belül belső vízelosztó hálózatot építettek ki, amelynek mérete NÁ 200, 150, 100 és 80, de található még NÁ 50-es átmérőjű vezeték szakasz is. A belső elosztó hálózat jellemzően öv vezetékekkel épült.

A közhálózatra is jellemző, egy-egy rövid szakasz kivételével, hogy ma már előregedett, és ezzel jellemezhető a belső hálózat is.

A tervezési terület közhálózati csatlakozásai a Szilágy utcai NÁ 200-as vezetékekről történő bekötést kivéve, mind kisebb átmérőjű elosztóvezetékekről épült ki, amely a kommunális ivóvíz ellátását biztosítani tudja, a tűzvíz ellátás igényét -bár az előírásoknak megfelelő sűrűségben tűzcsapok is felszerelésre kerültek,- kielégíteni nem tudja, ezért a tényleges tűzvíz igények kielégítésére telken belül tűzvíz tároló medencéket építettek. A Gyömrői út északi oldalán fekvő gyár-részleg területén 2*250 m³-es és 1*100 m³-es oltóvíz medence található, a Gyömrői úttól délre eső gyár-részleg területén 1000 m³-es oltóvíz medence található. A telken belüli ivó- és iparivíz hálózatra is szereltek tűzcsapokat a biztonságos tűzvíz ellátás érdekében.

A tervezési területet érintően ivó- és tűzvíz ellátási problémák sem vízmennyiség, sem pedig víznyomás szempontjából nem ismertek.

A tervezési terület térségében a technológiai célú vízellátásra az iparivíz elosztó hálózat is kiépítésre került. A Dél-Pesti iparivíz ellátó zónához tartozó dn 800-as gerincvezeték halad végig a Gyömrői úton. Arról kiépített bekötések biztosítják a Gyömrői úttól északra és délre eső gyár-részleg iparivíz ellátását. Telken belül, hasonlóan az ivóvíz elosztó hálózathoz, az iparivíz elosztó hálózatot is kiépítették.

7.1.2. VÍZELVEZETÉS

A tervezési terület térségében a vízelvezetést a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. biztosítja. A térségben egyesített rendszerű gravitációs csatornahálózatuk üzemel, amely a keletkező szenny-, és csapadékvizek továbbvezetését szolgálják.

A tervezés terület a Ferencvárosi szivattyútelep gyűjtőterületéhez tartozik. A területről Gyömrői út-Noszlopy utca-vasút déli oldalon haladó főgyűjtő gyűjti össze a vizeket. A főgyűjtő észak-keleti irányból a Gyömrői út felől érkezik és végighalad a tervezési területet határoló Noszlopy utcában 100/150-es mérettel. Egy másik főgyűjtő is érkezik keleti irányból a Vaspálya utca felől 180/200-as mérettel. A két főgyűjtő a Noszlopy utca-Vaspálya utca sarkán egyesül, majd Kőbányai déli főgyűjtő néven, 180/240-es mérettel, keresztezve a vasutat, a vasút déli oldalán 210/230-as mérettel továbbhalad a befogadó, a Ferencvárosi szivattyútelep felé. A

szivattyútelepről az összegyűjtött vizeket továbbszállítják a közelmúltban létesített Csepeli szennyvíztisztító telepre, ahol a vizek kezelése történik. A tisztított vizek befogadója a Duna.

A főgyűjtő, mivel egyesített rendszerű a vízvezetés, a vízszállítása jelentősen megnő záporok esetén.

A tervezési területről ez a főgyűjtő hivatott az összegyűjtött vizek befogadására, továbbvezetésére. A főgyűjtőhöz csatlakozik egyrészt a vizsgált terület dél-keleti részén keletkező vizek elvezetését szolgáló Vaspálya utcai 80-as csatorna, amely a főgyűjtőhöz a Noszlopy utca-Vaspálya utca keresztezésénél csatlakozik. Másrészt a tervezési területről a vizeket a Gyömrői úti gyűjtőcsatorna gyűjti össze, nyugati irányba haladva a Kőér utcáig. Erre a gyűjtőcsatornára csatlakoznak északi irányból a Diósgyőri utca, a Kada utca, az Alkér utca, a Szilágyi utca és az Örmény utca mellékgyűjtő csatornái, déli irányból a Vaspálya utca nyugati irányba haladó csatornája. A Gyömrői út - Kőér utca keresztezésénél még rácsatlakozik a Kőér utca északi oldali csatornája, ahonnan egyesítve 150-es átmérővel halad déli irányba a Kőér utcán tovább, a vasutat keresztezve csatlakozással a Kőbányai déli főgyűjtőhöz.

A Szilágyi utcai csatornával kapcsolatban meg kell említeni, hogy ahogy a vízellátásnál is már leírásra került, a gyár növekedése során korábbi közutakat is zárt a területébe. Az egyes volt közutakkal együtt egyes közhálózatok is a telkén belültre kerültek. Így került a gyár területén belültre a Szilágyi utca Cserkesz utca-Gyömrői út közötti szakasza, valamint a Szilágyi köz teljes hossza is, amelyek korábban közutak voltak. Az ezek alatt haladó csatornák, az utak közforgalomból való kizárását követően is, a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt hálózati rendszeréhez tartozó mellékgyűjtő csatornák maradtak. Ezek a mellékgyűjtő csatornák továbbbírják északi, illetve déli irányból is a Gyömrői úti gyűjtőcsatornába az elvezetendő vizeket.

A Richter gyár területén belül is kiépítettek telken belüli gyűjtő csatornákat, amelyek az elvezetendő vizeket a Gyömrői úti gyűjtőcsatornába vezetik, amely a továbbszállítást biztosítja.

Meg kell említeni, hogy a Richter gyár területén technológiai szennyezettségű vizek is keletkeznek, amelynek telken belül az előtisztításáról gondoskodni kell. Ezért a Richter gyár Gyömrői úttól északra eső és délre eső gyárrészlegének területén is építettek ki előtisztítót, ahová azokat a szennyezett vizeket vezetik, amelyek közvetlenül a közcsatorna hálózatba nem vezethetők. Ezekben a szennyvízkezelő műtárgyakba vezetett vizeket az előírt mértékben előtisztítják és úgy vezetik az északi gyárrészleg területéről az Örmény utcai, a déli részről a Gyömrői úti csatornába.

7.1.3. ENERGIAELLÁTÁS

A korszerű energiaellátáshoz szükséges vezetékes energiahordozók közül jelenleg a villamosenergia és a földgázellátás áll rendelkezésre. Korábban a Richter gyár a Kőbányai Hőerőműből biztosította hőellátását gőztávvezeték segítségével. Az ipari üzemek általánosan jellemző termelésváltása kapcsán a technológiai célú gőzigénylés nagyon lecsökkent, így a gőzszolgáltatás egyre gazdaságtalanabb és ezzel egyre költségigényesebb lett. Ezért a Richter gyár a gőzellátását egyre nagyobb mértékben önállóan oldotta meg. A Richter gyár telkén belül létesítettek hőbázisokat, amelyekkel részben a technológiai célú gőztermelést részben a szociális célú fűtési és használati melegvíz ellátást biztosítják. A hőelosztó hálózatokat a régebbi beépítésű területen oszlopokra fektetve és csőhídra fektetve építették, található épületre erősített vezeték szakasz is. Az újabb beépítésű területen a hőelosztó hálózat részben a közműalagútban nyert elhelyezést, de van már közvetlen földbe fektetett hőtávvezeték szakasz is. A hőbázisok primer energiahordozóként földgázt hasznosítanak. Ezzel a gyár energiaellátását a közhálózatról vételezve kizárólagosan földgázra és

villamosenergiára támaszkodással oldották meg. Meg kell jegyezni, hogy a biztonságos hőellátás érdekében a 20 t/h-s gőzkazán földgáz-olaj alternatív tüzelésű.

7.1.3.1. Villamosenergia ellátás

A tervezési terület térségének villamosenergia ellátását a Budapesti ELMŰ Zrt. biztosítja.

A tervezési terület ellátása a főváros egységes hálózati rendszerének részeként épült ki. A tervezési terület a szolgáltató 10 kV-os ellátású területén helyezkedik el. A tervezési terület ellátásának bázisa a szolgáltató 120/10 kV-os alállomása, ahonnan induló 10 kV-os hálózatok fűzik fel a területen belül elhelyezkedő transzformátor állomásokat.

A vizsgált terület villamosenergia ellátásának legfőbb táppontja a Kispesti 120/10 kV-os alállomás, amelyből induló 10 kV-os kábelköteg tekinthető az ellátás gerincének. A 10 kV-os vezetékek a tervezési területet a Gyömrői út-Kőér utca sarkánál érik el, ahonnan továbbhaladnak részben a Gyömrői út páros, illetve részben a páratlan oldali járdájában a megszünt Szilágyi utca-Gyömrői út magasságáig, ahol az északi járdába fektetett vezeték keresztezve a Gyömrői utat a terület mellé kanyarodva folytatja útját, míg a déli járdában haladó vezetékek közül egy a déli gyárrészleg területére kanyarodik be. E ponttól már csak a Gyömrői út déli oldali járdájában fektetett vezetékek haladnak tovább keleti irányba, elhagyva a tervezési területet.

A Gyömrői úti kábelcsordából ágaznak le a Noszlopy utca mindkét oldali járdájában továbbhaladó 10 kV-os kábelek is, amelyek a Noszlopy utca felől feltárt telkek középfeszültségű ellátását biztosítják.

Ugyancsak a Kőér utca-Gyömrői út sarkától, de északi irányba a Kőér utcán is haladnak tovább 10 kV-os kábelek, amelyek előbb a Cserkesz utca, távolabb a Gergely utca déli oldalán a járdába fektetve haladnak tovább, az igények kielégítésére.

A Richter gyár telkének bekötésére két közhálózati csatlakozást építettek ki. Mindkettő bekötés a Gyömrői út déli oldalát érintően került kiépítésre. Az egyik közhálózati bekötés a Gyömrői úti kábelcsordából épült ki, az ún. összeépített PB III. és PB V transzformátor állomás bekötésére, ahonnan kiépített gyárterületen belüli 10 kV-os elosztóhálózat fűzi fel a további állomáshelyeket. Így ettől a központi szerepű transzformátortól induló 10 kV-os belső vezetékek fűzik fel a Gyömrői úttól északra eső gyárrészleg területén üzemelő transzformátor állomásokat is. A Gyömrői út északi oldali gyárrészlegében két transzformátor állomás (PB I. és PB II. jelű) üzemel. Az üzem adatszolgáltatása szerint az egyikben 3*1600 kVA, a másikban 2*2500 kVA-es transzformátor üzemel. A déli gyárrészlegben hat transzformátor állomás (PB III., PB IV., PB V., PB VI., PB VII. és PB VIII. jelű) üzemel.

A másik közhálózati bekötést a közelmúltban építették ki a déli gyárrészleg ellátására. Az alállomástól két új 10 kV-os kábelívet is építettek, a fejlesztés alatt álló területrésze telepített új transzformátor kiszolgálására. Ezt az új állomást betápláló 10 kV-os kábelnyomvonalat a Kőér utca-Vaspálya utca nyomvonalon építették meg. Ez az állomás 7500 kVA beépített kapacitással rendelkezik.

A két közhálózati bekötést az ELMŰ Zrt üzemelteti, de a gyár területén belüli PB jelű állomásokat és a belső 10 kV-os elosztó hálózatot, továbbá az egyes transzformátoroktól induló kiefeszültségű elosztó hálózatot a gyár üzemelteti.

A Richter gyár ellátásához még meg kell említeni azokat a transzformátor állomásokat, amelyek a Gyömrői úti 10 kV-os hálózatra telepítetten a szolgáltató üzemeltetésében vannak és kiefeszültségen történő átadással segítik az üzem ellátását.

A térségben kiépített középfeszültségű, 10 kV-os hálózat földkábeles fektetésű. A földkábelek fűzik fel a fogyasztói transzformátor állomásokat. A tervezési terület Richter gyáron kívüli részén

a szolgáltatónak több közüzemi fogyasztói transzformátor állomása üzemel, amelyről táplált kifesztültségű hálózatról biztosítják közvetlen a térség fogyasztóinak ellátását. A kifesztültségű elosztóhálózat az egyes tömböket határoló utcák járdáiban haladnak jellemzőbben oszlopokra fektetve, de részben földalatti elhelyezéssel kivitelezve.

A Richter gyár területén belüli helyi transzformátorokban az üzemi igényekhez igazítva transzformálják igény szerint közép-, illetve kifesztültségre a villamosenergiát. Így található a gyáron belül 6 kV-os transzformáció is. A kifesztültségű elosztóhálózat, amely részben földalatti kivitelezésű, részben halad alépítményben, illetve csőhídon is, valamennyi fogyasztói hely ellátását biztosítva épült ki.

A tervezési területet határoló, valamint a területen haladó utcák és közterületek közvilágítása a közlekedésbiztonsági feltételeknek és igényeknek megfelelően került kivitelezésre. Fokozottabb megvilágítású igényeket is kielégítő közvilágítással csak a tervezési területet kettévágó Gyömrői út rendelkezik. A többi utca kiépített közvilágítása csak a közlekedés biztonságát szolgálja. A Gyömrői úti közvilágítást lámpatestek biztosítják, amelyek betáplálása földkábeles kivitelezésű, a többi utcában jellemzőbb, hogy a közvilágítást szolgáló lámpafejeket a kifesztültségű elosztóhálózat tartóoszlopaira szerelték.

A Richter gyár területén belül ma már az önálló térvilágítási lámpák használata a jellemzőbb, de üzemelnek világítóttestek épület falsíkjára szerelve, vagy építményen való elhelyezéssel is. A gyár területén belül kiépített térvilágításnak ugyan van közlekedés biztonsági feladata, de a vagyónvédelmi igények kielégítési szándéka a meghatározóbb.

7.1.3.2. Földgázellátás

A tervezési területen és tágabb térségének földgázellátását a Fővárosi Gázművek Zrt. szolgáltatja. A térségben üzemelő földgázhálózat, a főváros egységes hálózati rendszeréhez kapcsolódik.

Az ellátás gerince a Rákoshgyi gázátadótól induló nagy-középnymású hálózat, amely a körzeti és házi nyomásszabályozókat táplálja. A Rákoshgyi gázátadótól induló, a Sírkert utcán-Síbrík Miklós utcán-Gergely utcán-Kőér utcán végighaladó NÁ 400-as nagy-középnymású vezeték a tervezési terület gázellátásának gerince. Erről a vezetékről ágazik le a Noszlópy utcában haladó NÁ 200-as, majd a tervezési terület mellett már csak NÁ 150-es, illetve a Vaspálya utcára fordulva már csak NÁ 110-es méretű vezeték, amely a tervezési terület ellátásának egyik közvetlen bázisa. Szintén a gázellátás gerincét jelentő vezetékről a Kőér utca-Gyömrői út sarkánál ágazik le az, az NÁ 300-as vezeték, amely NÁ 200-as mérettel épül tovább a Vaspálya utca felé és táplálja a Richter gyár fogadójába telepített nyomáscsökkentőt. A közelmúltban egy új nyomáscsökkentő telepítésére is sor került, ennek bekötése szintén a Vaspálya utcai vezetékről épült ki.

A tervezési területet határoló Noszlópy utca menti területek ellátása közvetlen a Noszlópy utcai nagy-középnymású vezetékről építették ki. Az egyes telkeken házi nyomáscsökkentők üzemelnek. A tervezési terület Gyömrői úttól északra eső oldalán a térség gázellátására körzeti nyomáscsökkentőtől induló kisnyomású elosztóhálózat épült, amelyről az egyes telkek ellátása közvetlenül történik.

A Richter gyár gázellátása a Gyömrői úttól délre eső gyárrészleg területén elhelyezett nyomáscsökkentőktől indul. A két nyomáscsökkentő bekötése a közhálózati nagy-középnymású vezetékről a Vaspálya utca irányából épült ki. A gyár közelmúltban épített nyomáscsökkentőjében állítják elő az új hőbázis gázellátásához szükséges középnymású gázt, a régebbi építésű nyomáscsökkentővel kisnyomású gázt állítanak elő, amelyből kiépített belső elosztóhálózattal szállítják a gázt az egyes fogyasztói helyekhez. A gázhálózat jellemzően föld feletti fektetésű, csak az utóbbi időkben épített gázvezeteket fektették föld alatt. A föld feletti hálózat halad tartóoszlopokon, illetve épületek homlokfalára szerelten.

7.1.4. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A tervezési terület vezetékes távközlési ellátása jelenleg a Magyar Telekom Zrt. ellátási körzetéhez tartozik. Kiépített kábelhálózata segítségével a vezetékes távközlési ellátás a tervezési területen megoldott. A közhálózat gerince a Gyömrői úton került kiépítésre, de közhálózatához tartozó nyomvonal halad a ma már Richter gyár által igénybe vett Szacsvey utcán és a Szilágyi közön is. Erről táplált belső távközlési elosztó hálózattal valamennyi belső fogyasztói igény kielégített. A belső hálózatot a közhálózattól függetlenül a gyár üzemelteti.

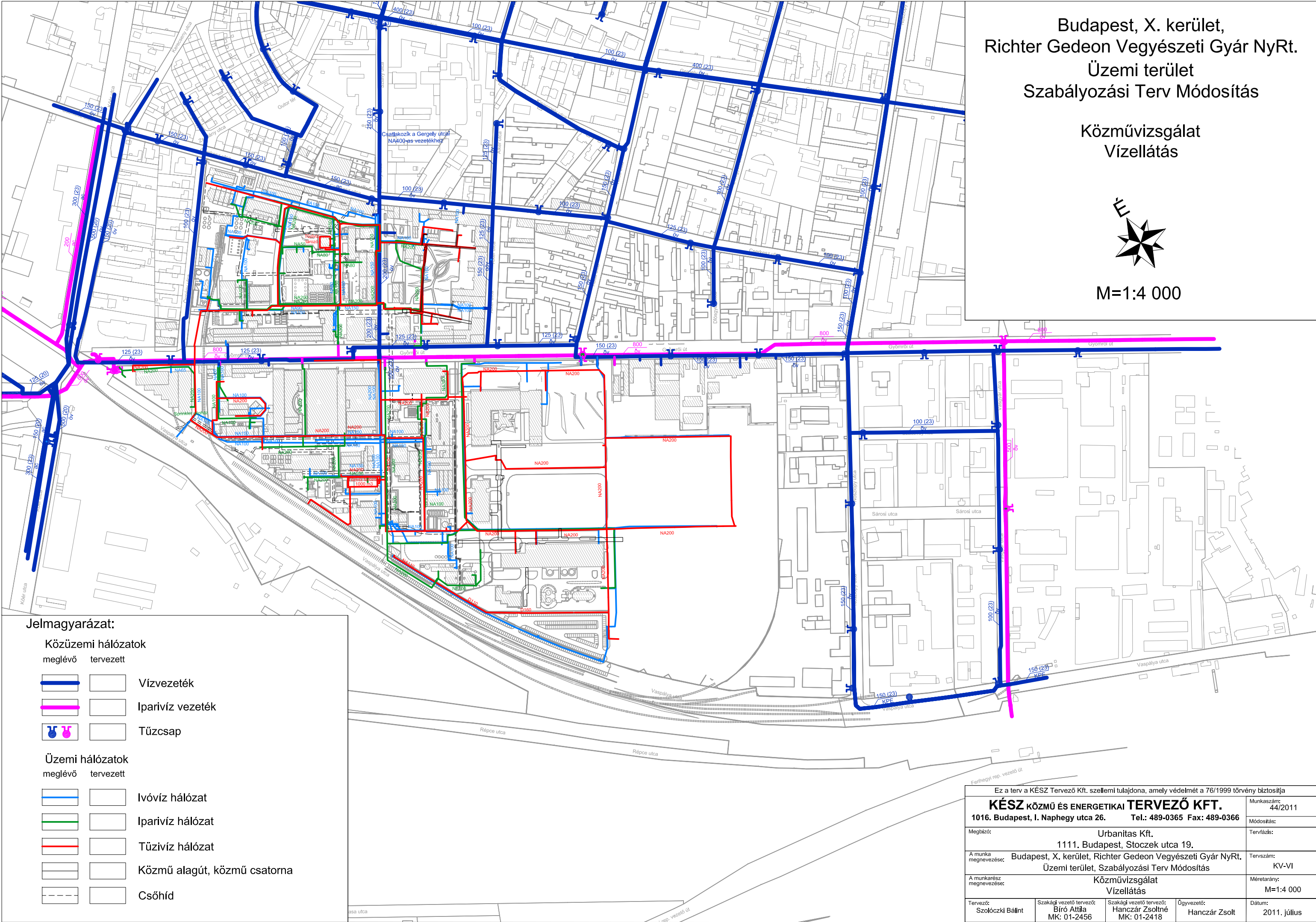
A nem vezetékes szolgáltatók is teljes lefedettséggel állnak rendelkezésre. Valamennyi nem vezetékes szolgáltató kedvező ellátást tud biztosítani a tervezési területen.

Budapest, X. kerület,
Richter Gedeon Vegyészeti Gyár NyRt.
Üzemi terület
Szabályozási Terv Módosítás

Közművizsgálat
Vízellátás



M=1:4 000



Jelmagyarázat:

Közüemi hálózatok

meglévő tervezett

Vízvezeték

Iparívíz vezeték

Tűzcsap

Üzemi hálózatok

meglévő tervezett

Ivóvíz hálózat

Iparívíz hálózat

Tűzvíz hálózat

Közmű alagút, közmű csatorna

Csőhíd

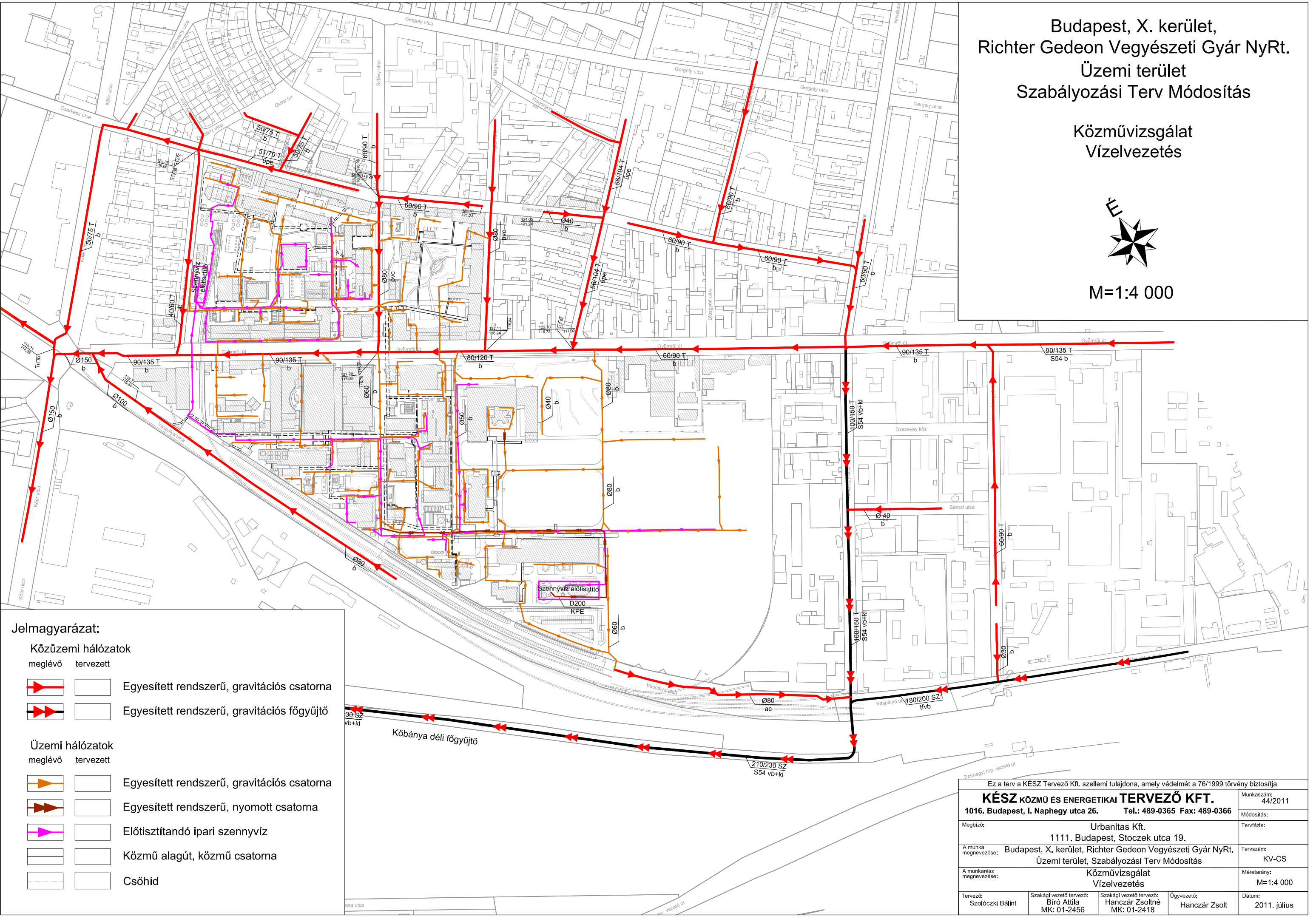
Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét a 76/1999 törvény biztosítja				
KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.			Munkaszám:	44/2011
1016. Budapest, I. Naphegy utca 26.			Módosítás:	
Tel.: 489-0365 Fax: 489-0366			Tervfázis:	
Megbízó: Urbanitás Kft.			Tervszám:	KV-VI
1111. Budapest, Stoczek utca 19.			Méretarány:	M=1:4 000
A munka megnevezése: Budapest, X. kerület, Richter Gedeon Vegyészeti Gyár NyRt.			Dátum:	2011. július
Üzemi terület, Szabályozási Terv Módosítás				
Közművizsgálat				
Vízellátás				
Tervező: Szolóczi Bálint	Szakági vezető tervező: Bíró Attila MK: 01-2456	Szakági vezető tervező: Hanczár Zsoltné MK: 01-2418	Ügyvezető: Hanczár Zsolt	

Budapest, X. kerület,
Richter Gedeon Vegyészeti Gyár NyRt.
Üzemi terület
Szabályozási Terv Módosítás

Közművizsgálat
Vízelvezetés



M=1:4 000



Jelmagyarázat:

→

→

Közüemi hálózatok
meglévő tervezett

→

→

Egyesített rendszerű, gravitációs csatorna
Egyesített rendszerű, gravitációs főgyűjtő

→

→

Üzemi hálózatok
meglévő tervezett

→

→

Egyesített rendszerű, gravitációs csatorna
Egyesített rendszerű, nyomott csatorna

→

→

Előtisztítandó ipari szennyvíz

→

→

Közmű alagút, közmű csatorna

→

→

Csőhíd

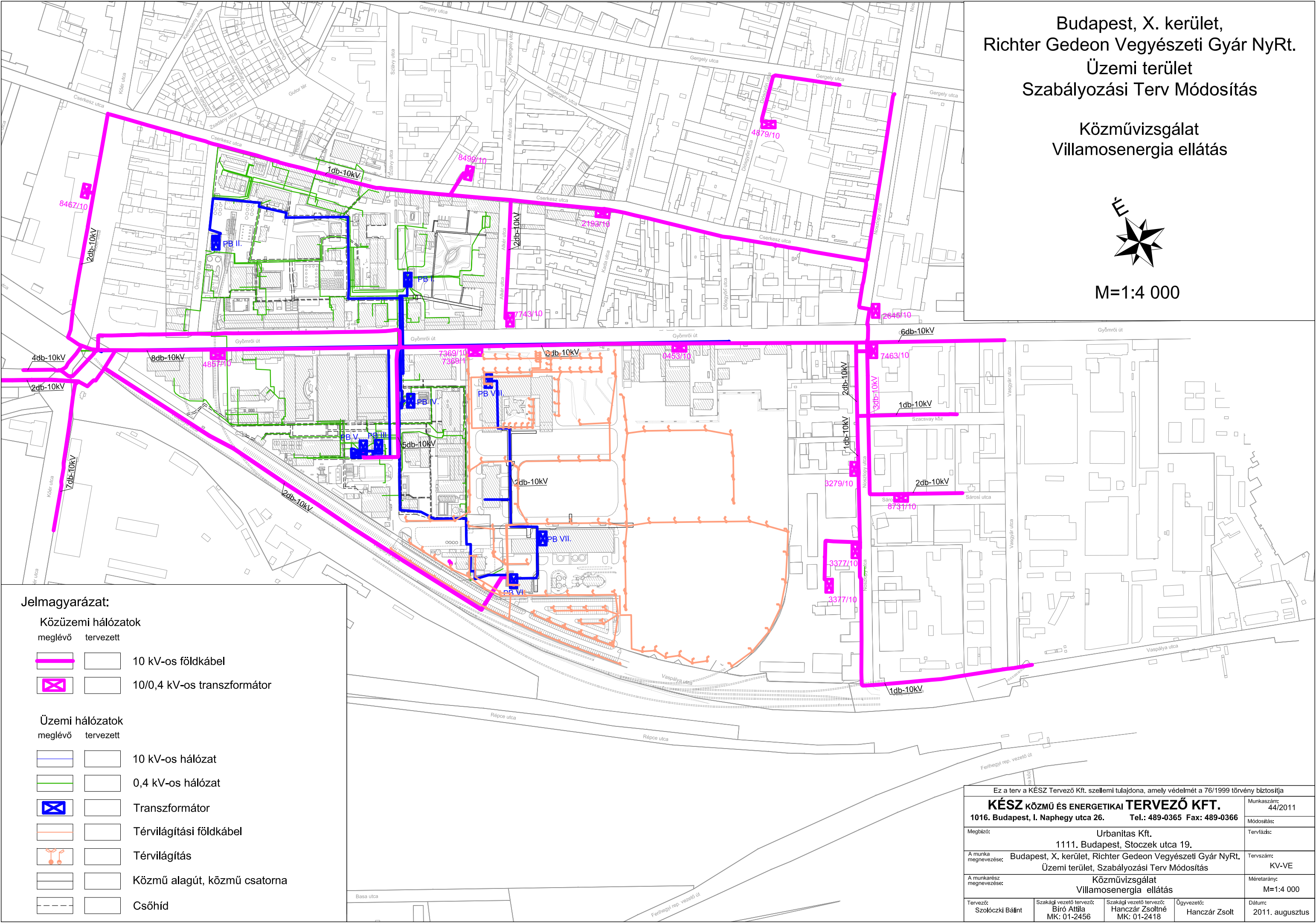
Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét a 76/1999 törvény biztosítja				
KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.			Munkaszám: 44/2011	
1016. Budapest, I. Naphegy utca 26.			Tel.: 489-0365 Fax: 489-0366	
Megbízó: Urbanitas Kft.			Módosítás:	
1111. Budapest, Stoczek utca 19.			Tervfázis:	
A munka megnevezése: Budapest, X. kerület, Richter Gedeon Vegyészeti Gyár NyRt.			Tervszám: KV-CS	
Üzemi terület, Szabályozási Terv Módosítás			Mérretarány: M=1:4 000	
A munkanész megnevezése: Közművizsgálat			Dátum: 2011. július	
Vízelvezetés				
Tervező: Szolóczi Bálint	Szakági vezető tervező: Bíró Attila MK: 01-2456	Szakági vezető tervező: Hanczár Zsoltné MK: 01-2418	Ügyvezető: Hanczár Zsolt	

Budapest, X. kerület,
Richter Gedeon Vegyészeti Gyár NyRt.
Üzemi terület
Szabályozási Terv Módosítás

Közművizsgálat
Villamosenergia ellátás



M=1:4 000



Jelmagyarázat:

Közüemi hálózatok
meglévő tervezett

- 10 kV-os földkábel
- 10/0,4 kV-os transzformátor

Üzemi hálózatok
meglévő tervezett

- 10 kV-os hálózat
- 0,4 kV-os hálózat
- Transzformátor
- Térvilágítási földkábel
- Térvilágítás
- Közmű alagút, közmű csatorna
- Csőhid

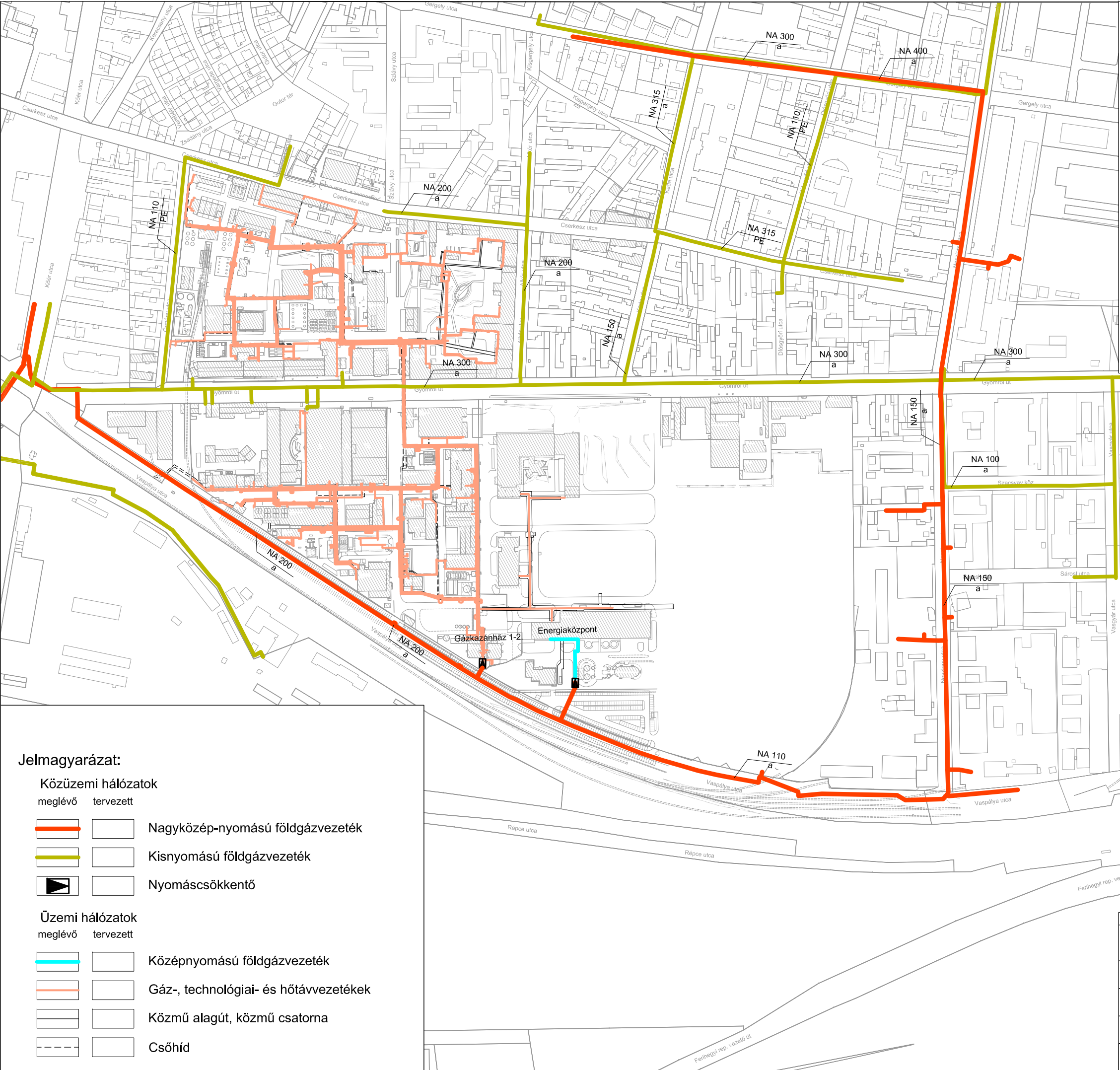
Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét a 76/1999 törvény biztosítja				
KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.			Munkaszám:	44/2011
1016. Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 489-0366			Módosítás:	
Megbízó: Urbanitas Kft. 1111. Budapest, Stoczek utca 19.			Tervfázis:	
A munka megnevezése: Budapest, X. kerület, Richter Gedeon Vegyészeti Gyár NyRt. Üzemi terület, Szabályozási Terv Módosítás			Tervszám:	KV-VE
A munkarész megnevezése: Közművizsgálat Villamosenergia ellátás			Méretarány:	M=1:4 000
Tervező: Szolóczi Bálint	Szakági vezető tervező: Bíró Attila MK: 01-2456	Szakági vezető tervező: Hanczár Zsoltné MK: 01-2418	Ügyvezető: Hanczár Zsolt	Dátum: 2011. augusztus

Budapest, X. kerület,
Richter Gedeon Vegyészeti Gyár NyRt.
Üzemi terület
Szabályozási Terv Módosítás

Közművizsgálat
Gáz- és hőellátás



M=1:4 000



Jelmagyarázat:

Közüemi hálózatok

meglévő

tervezett

Nagyközép-nyomású földgázvezeték

Kisnyomású földgázvezeték

Nyomáscsökkentő

Üzemi hálózatok

meglévő

tervezett

Középnomású földgázvezeték

Gáz-, technológiai- és hőtávvezetékek

Közmű alagút, közmű csatorna

Csőhíd

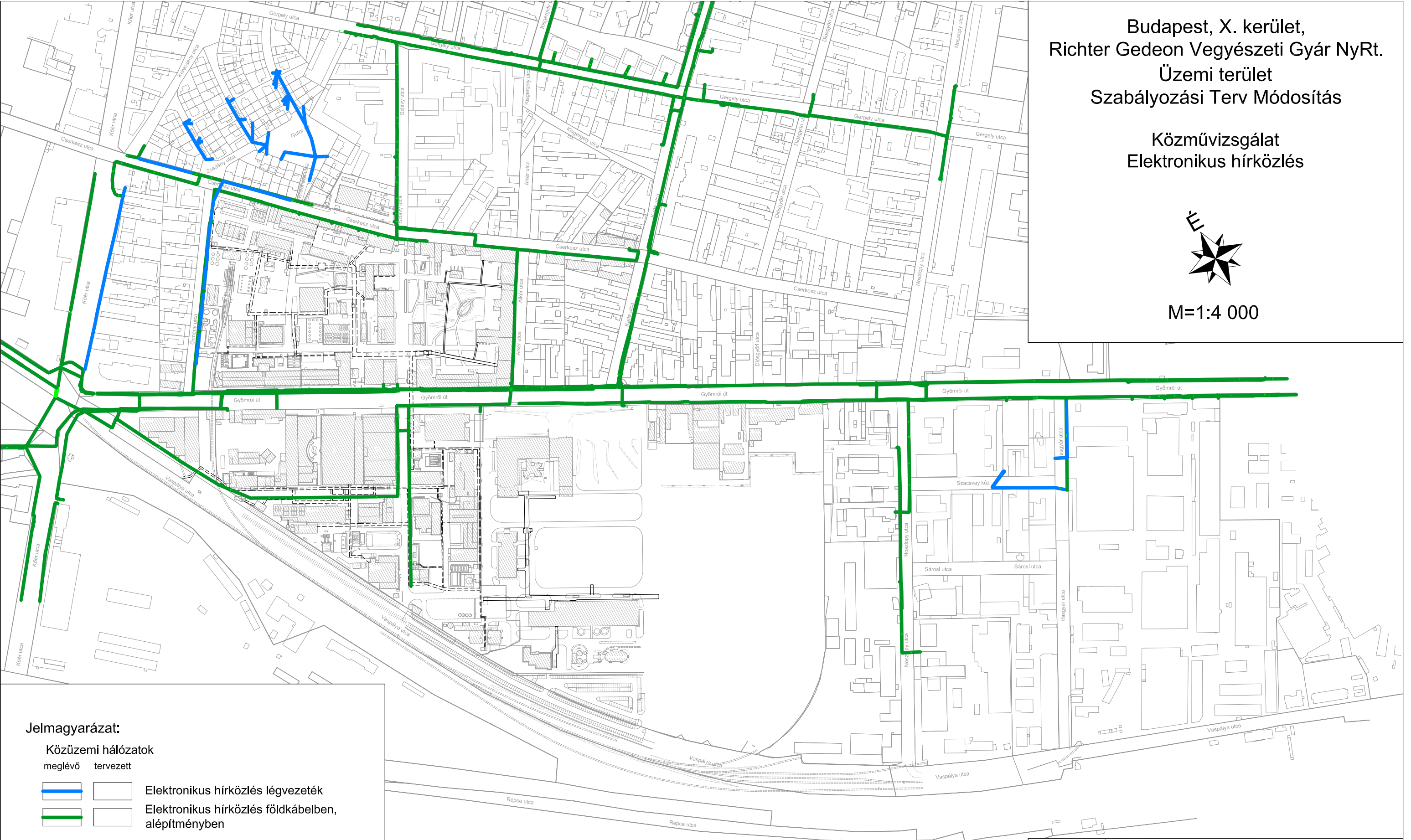
Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét a 76/1999 törvény biztosítja				
KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.			Munkaszám: 44/2011	
1016. Budapest, I. Naphegy utca 26.			Tel.: 489-0365 Fax: 489-0366	
Megbízó: Urbanitas Kft.			Módosítás:	
1111. Budapest, Stoczek utca 19.			Tervfázis:	
A munka megnevezése: Budapest, X. kerület, Richter Gedeon Vegyészeti Gyár NyRt.			Tervszám: KV-GH	
Üzemi terület, Szabályozási Terv Módosítás			Mérretarány: M=1:4 000	
A munkanész megnevezése: Közművizsgálat			Dátum: 2011. július	
Gáz- és hőellátás				
Tervező: Szolóczi Bálint	Szakági vezető tervező: Bíró Attila MK: 01-2456	Szakági vezető tervező: Hanczár Zsoltné MK: 01-2418	Ügyvezető: Hanczár Zsolt	

Budapest, X. kerület,
Richter Gedeon Vegyészeti Gyár NyRt.
Üzemi terület
Szabályozási Terv Módosítás

Közművizsgálat
Elektronikus hírközlés

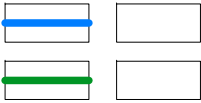


M=1:4 000



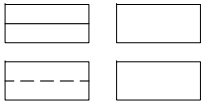
Jelmagyarázat:

Közüzemi hálózatok
meglévő tervezett



Elektronikus hírközlés légvezeték
Elektronikus hírközlés földkábelben,
aléptítményben

Üzemi hálózatok
meglévő tervezett



Közmű alagút, közmű csatorna
Csőhid

Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét a 76/1999 törvény biztosítja				
KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.				Munkaszám:
1016. Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 489-0366				44/2011
Megbízó: Urbanitás Kft.				Módosítás:
1111. Budapest, Stoczek utca 19.				Tervfázis:
A munka megnevezése: Budapest, X. kerület, Richter Gedeon Vegyészeti Gyár NyRt. Üzemi terület, Szabályozási Terv Módosítás				Tervszám:
KV-EH				Méretarány:
Közművizsgálat				M=1:4 000
Elektronikus hírközlés				Dátum:
Tervező: Szolóczi Bálint	Szakági vezető tervező: Bíró Attila MK: 01-2456	Szakági vezető tervező: Hanczár Zsolt MK: 01-2418	Ügyvezető: Hanczár Zsolt	2011. július

7.2. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

A Budapest X. kerületében a Örmény utca-Cserkesz utca-Alkér utca-Gyömrői út-Noszlopy utca-Vaspálya utca-Gyömrői út által határolt területen fekvő Richter Gedeon Nyrt néhány éve bővítette telkét keleti irányba. Részben a Gyömrői út menti ingatlanokkal, részben a tömbbelsőbe nyúló telkekkel növelte területét. Ezeknek a telkeknek a korábbi hasznosításából származó beépítését, az épületeket, építményeket felszámolva, a jelenleg alulhasznosított, beépítéssel nem rendelkező telekrészén új beépítések megvalósítását tervezik.

A városrendező javaslata alapján az új beépíthető területen maximálisan 200.000 m² új szintterület építésére nyílhat lehetőség, ebből a tervezés távlatáig 80.000 m² szintterület kialakítása tűnik reálisan megvalósíthatónak.

A terület jelenleg is teljes közműellátással rendelkezik, így az új beépítés számára is a komfortos munkakörnyezet kialakításához és a környezetvédelmi igények kielégítésére a teljes közműellátás biztosítása szükséges. A távlati megengedett új beépítésnek teljes megvalósítása esetén a teljes közműellátásához a következő új többletigények prognosztizálhatók:

Vízigény m ³ /nap:	150
Keletkező szennyvíz m ³ /nap:	135
Villamosenergia igény kW:	6000
Földgáz igény nm ³ /h:	2000

Ebből a tervezési távlatáig várhatóan reálisan megvalósuló beépítés új többlet közműigénye:

Vízigény m ³ /nap:	60
Keletkező szennyvíz m ³ /nap:	54
Villamosenergia igény kW:	2400
Földgáz igény nm ³ /h:	800

Ezen közműigények kielégítési lehetőségét rögzíti a közműfejlesztési javaslat, oly módon, hogy a hálózatfejlesztésnél javasolt paraméterek a nagy távlati igényeknek is megfeleljen, a távlati igények jelentkezésekor azokat ne kelljen átépíteni, de számolva azzal, hogy a tervezés távlatáig ténylegesen az igényeknek csak egy része fog jelentkezni.

A többlet, új igények kielégítése elsődlegesen az üzemi területen belül rendelkezésre álló szabad közműkapacitások igénybe vételével, az, azt meghaladó igények a közhálózatról történő többletvételezéssel oldható meg. A térségben üzemelő kiépített közhálózatról a közműszolgáltatókkal történt előzetes egyeztetés, tájékoztatás alapján a többlet igény vételezése biztosítható, részben a már kiépített közhálózati csatlakozáson keresztül, részben szükség esetén új csatlakozás kiépítésével. A többlet igény kielégítésének feltétele a megfelelő csatlakozás biztosításán túl a többlet igény után a szolgáltatóknak a közműfejlesztési hozzájárulás megfizetése is.

Meg kell említeni, hogy az üzemi terület bővítése során hozzá kapcsolt telkek is rendelkeztek korábban közműellátással, azok számára rendelkezésre álló közműkontingensek is a telekkel együtt hozzáadódtak az üzem, rendelkezésre álló közműkontingenséhez. A közhálózatról csak az ezt meghaladó igény vételezésével kell számolni és csak arra kell közműfejlesztési hozzájárulást fizetni.

Mint azt a vizsgálat is rögzíti, az üzem területét a Gyömrői út ketté osztja. A teljes közműellátáshoz az üzem telkét határoló utcák alatt haladó közhálózatok rendelkezésre állnak, így mindkét részterületen jelenleg is a teljes közműellátás lehetősége biztosított.

A közszolgáltatók közműhálózatai földalatti elhelyezéssel épültek, a kifestésű villamosenergia és vezetékes hírközlési hálózatok egyes szakaszainak kivételével, azok a

tervezési területet határoló egyes utcákban föld felett, oszlopokra fektetéssel kerültek kivitelezésre.

A vizsgálatokban rögzítettek szerint a tervezési területen belül bár egyre több közműellátást szolgáló hálózat üzemel felszín alatti fektetéssel, de különösen a régebbi üzemi területen a vezetékek tartóoszlopokra, épültre való elhelyezése jellemző volt. A két gyárrészleg összekötésére is korábban a Gyömrői út felett csőhidat létesítettek, amelyben a hőellátás és az egyéb technológiai vezetékek kapcsolatokat kiépítették. Ez a csőhíd ma is meghatározó szerepet tölt be a gyár belső üzemeltetésében. Az újabb beépítésű területen a közművek elhelyezésére közműalagutakat építettek, amely az üzemi területeken a legkorszerűbb közműfektetést jelenti. Új közművek elhelyezése már csak földalatti fektetéssel engedhető meg, részben a gazdaságosabb üzemeltetés igényére, részben a felszín igényesebb hasznosíthatósága, valamint az esztétikai elvárások teljesítése érdekében.

Továbbra is meg kell említeni, hogy a gyár fejlődésével egyidejűleg lezajló folyamatosan növekvő területfoglalásával, korábbi közterületek, utcák váltak az üzemi terület részévé. Ennek eredményeként foglalták el a Gyömrői út északi oldalán fekvő gyárterülettel a Szlávay utca Cserkész utca-Gyömrői út közötti szakaszát. A déli oldalon a gyár területébe zárták a Szlávay közt (un. Belső Szlávay utcát) a Gyömrői út és Vaspálya utca között, továbbá a Szacs vay utcát teljes korábbi hosszában. A gyártestbe olvasztása előtt ezekben az utca szakaszokban közhálózatok is haladtak, ezek teljes körű felszámolása nem történt meg, így vannak rajta áthaladó közhálózati szakaszok is. Ezeknek a vezetékeknek további fenntartási igényével kell számolni, a szolgáltató számára szolgalmi jog biztosíthatja az üzemeltetési lehetőséget.

7.2.1. VÍZELLÁTÁS

A vizsgálatokban is már leírtak szerint a tervezési terület Budapest X. kerületében helyezkedik el, amelynek vízellátása a budapesti egységes vízellátó rendszer részeként épült ki. A vízellátó rendszer üzemeltetője a Fővárosi Vízművek Zrt. A fővárosi vízellátás vízbázisa a Duna, aminek vizét parti-szűrűs kutakból vételezik. A kutakkal termelt víz, megfelelő kezelés után kerül a főváros kiépített vízelosztó hálózatába.

A főváros nagy alapterülete, valamint az eltérő domborzati viszonyok miatt az ellátó hálózat zónákra van felosztva, amelyekben a szükséges vízmennyiséget és a víznyomást a zónák tározói és a nyomásfokozó gépházak biztosítják. A tervezési terület térségében ivó- és ipari vízellátó rendszer is kiépült.

A tervezési terület ivóvízellátás vonatkozásában a főváros kelet-pesti un 23-as számú felső zónájának körzetéhez tartozik, amelyben a mértékadó víznyomást a tározómedencék vízszintje (a tervezési területet ellátó medence fenékszintje: 167,17 mBf.) határozza meg.

A tervezési terület ellátó ivóvíz hálózatának fő tápvezetéke a területtől északra a Gergely utcán haladó dn 400-as méretű vezetékek, amelyről a Szlávay utcán ágazik le egy NÁ 250-es vezetékek, ez az, az NÁ 250-es vezetékek, amely NÁ 200-as mérettel ac vezetékként áthalad a Richter gyár Gyömrői út és Cserkész utca között fekvő üzemi területén is. Meg kell jegyezni, hogy a Szlávay utca Cserkész utca-Gyömrői út közötti szakasza korábban közút volt, annak közforgalomból való kizárását követően is, az azon áthaladó vízvezetékek a Fővárosi Vízművek hálózati rendszeréhez tartozó maradt.

A tervezési területet határoló további utcákban NÁ 150-es, illetve NÁ 100-as méretű, jellemzően öv vezetékek haladnak. Meg kell említeni a területet határoló Noszlopy utcában haladó NÁ 150-es, Szacs vay köztől NÁ 100-as öv vezetéket, amely vezetékek ágvezetékként üzemel, a Gyömrői út és a Vaspálya utca között.

A gyár területének vízbekötése a határoló utcákban üzemelő vezetékekről épült ki. A gyár régebbi területrészeinek bekötése a Szilágyi utcai vezetékekről épült ki. A gyárterület bővülésénél az egyes új területrészek korábbi, az utcai vezetékekről kiépített bekötései továbbra is fennmaradtak.

A gyár területén belül belső vízelosztó hálózatot építettek ki, amelynek mérete NÁ 200, 150, 100 és 80, de található még NÁ 50-es átmérőjű vezeték szakasz is. A belső elosztó hálózat jellemzően öv vezetékekkel épült.

A közhálózatra is jellemző, egy-egy rövid szakasz kivételével, hogy ma már előregedett, és ezzel jellemezhető a belső hálózat is.

A tervezési terület közhálózati csatlakozásai a Szilágyi utcai NÁ 200-as vezetékekről történő bekötést kivéve, mind kisebb átmérőjű elosztóvezetésekről épült ki, amely a kommunális ivóvíz ellátását biztosítani tudja, a tűzvíz ellátás igényét -bár az előírásoknak megfelelő sűrűségben tűzcsapok is felszerelésre kerültek,- kielégíteni nem tudja, ezért a tényleges tűzvíz igények kielégítésére telken belül tűzvíz tároló medencéket építettek. A Gyömrői út északi oldalán fekvő gyár-részleg területén 2*250 m³-es és 1*100 m³-es oltóvíz medence található, a Gyömrői úttól délre eső gyár-részleg területén 1000 m³-es oltóvíz medence található. A telken belüli ivó- és iparivíz hálózatra is szereltek tűzcsapokat a biztonságos tűzvíz ellátás érdekében. Az üzemi terület bővítésekor tűzvíz hálózat kiépítése is megtörtént.

A tervezési területet érintően ivó- és tűzvíz ellátási problémák sem vízmennyiség, sem pedig víznyomás szempontjából nem ismertek.

A tervezési terület térségében a technológiai célú vízellátásra az iparivíz elosztó hálózat is kiépítésre került. A Dél-Pesti ipari víz ellátó zónához tartozó dn 800-as gerincvezeték halad végig a Gyömrői úton. Arról kiépített bekötések biztosítják a Gyömrői úttól északra és délre eső gyár-részleg ipari víz ellátását. Telken belül, hasonlóan az ivóvíz elosztó hálózathoz, az ipari víz elosztó hálózatot is kiépítették.

A tervezés távlatában várható 60 m³/nap többlet kommunális vízigény kielégítése a Fővárosi Vízművek Zrt. nyilatkozata alapján közműfejlesztési hozzájárulás megfizetését követően a szolgáltató biztosítani tudják. Az üzemi terület rendezésekor szükségtelenné váló bekötő vezetékek megszüntetésekor a már megváltott közműkontingensek egyesíthetők, így csak az ezt meghaladó rész után kell közműfejlesztési hozzájárulást fizetni.

A tervezett belső fejlesztések tűzvíz ellátását a már kiépített belső tűzvíz ellátó hálózatról tervezik megoldani, a jelenleg is rendelkezésre álló tűzvíz elosztó hálózat továbbépítésével. Így a közhálózatról nem történik tűzvíz ellátás érdekében vételezés, az üzemi területen elhelyezett medencékből biztosítják a szükséges mennyiséget. A medencék töltését olyan vízhozammal kell végezni, amely nem eredményezi a rendelkezésre álló kontingens túllépését.

Amennyiben a továbbtervezés során mégis szükségessé válna, akkor a fejlesztési területen újabb tűzvíz tározó is létesíthető, azonban a töltést ekkor is a megváltott kontingensen belül kell megoldani.

Az üzemi terület, fejlesztésre kerülő részén meglévő tüzi- és ivóvíz vezetékek jelenleg ágvezetékként épültek ki, amelyeket az ellátás biztonságának és minőségének javításához célravezető körvezetékessé kiegészíteni.

7.2.2. VÍZELVEZETÉS

A vizsgálatokban leírtak alapján a tervezési terület térségében a vízelvezetést a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. biztosítja. A térségben egyesített rendszerű gravitációs

csatornahálózatuk üzemel, amely a keletkező szenny-, és csapadékvizek továbbvezetését szolgálják.

A tervezési terület a Ferencvárosi szivattyútelep gyűjtőterületéhez tartozik. A területről Gyömrői út-Noszlopy utca-vasút déli oldalon haladó főgyűjtő gyűjti össze a vizeket. A főgyűjtő észak-keleti irányból a Gyömrői út felől érkezik és végighalad a tervezési területet határoló Noszlopy utcában 100/150-es mérettel. Egy másik főgyűjtő is érkezik keleti irányból a Vaspálya utca felől 180/200-as mérettel. A két főgyűjtő a Noszlopy utca-Vaspálya utca sarkán egyesül, majd Kőbányai déli főgyűjtő néven, 180/240-es mérettel, keresztezve a vasutat, a vasút déli oldalán 210/230-as mérettel továbbhalad a befogadó, a Ferencvárosi szivattyútelep felé. A szivattyútelepről az összegyűjtött vizeket továbbszállítják a közelmúltban létesített Csepeli szennyvíztisztító telepre, ahol a vizek kezelése történik. A tisztított vizek befogadója a Duna.

A főgyűjtő, mivel egyesített rendszerű a vízelvezetés, vízszállítása jelentősen megnő záporok esetén.

A tervezési területről ez a főgyűjtő hivatott az összegyűjtött vizek befogadására, továbbvezetésére. A főgyűjtőhöz csatlakozik egyrészt a vizsgált terület dél-keleti részén keletkező vizek elvezetését szolgáló Vaspálya utcai 80-as csatorna, amely a főgyűjtőhöz a Noszlopy utca-Vaspálya utca keresztezésénél csatlakozik. Másrészt a tervezési területről a vizeket a Gyömrői úti gyűjtőcsatorna gyűjti össze, nyugati irányba haladva a Kőér utcáig. Erre a gyűjtőcsatornára csatlakoznak északi irányból a Diósgyőri utca, a Kada utca, az Alkér utca, a Szláv utca és az Örmény utca mellékgyűjtő csatornái, déli irányból a Vaspálya utca nyugati irányba haladó csatornája. A Gyömrői út-Kőér utca keresztezésénél még rácsatlakozik a Kőér utca északi oldali csatornája, ahonnan egyesítve 150-es átmérővel halad déli irányba a Kőér utcán tovább, a vasutat keresztezve csatlakozással a Kőbányai déli főgyűjtőhöz.

A Szláv utcai csatornával kapcsolatban meg kell említeni, hogy ahogy a vízellátás vizsgálati anyagában már leírásra került, a gyár növekedése során korábbi közutakat is zárt a területébe. Az egyes volt közutakkal együtt egyes közhálózatok is a telkén belülré kerültek. Így került a gyár területén belülré a Szláv utca Cserkesz utca-Gyömrői út közötti szakasza, valamint a Szláv köz teljes hossza is, amelyek korábban közutak voltak. Az ezek alatt haladó csatornák, az utak közforgalomból való kizárását követően is, a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. hálózati rendszeréhez tartozó mellékgyűjtő csatornák maradtak. Ezek a mellékgyűjtő csatornák továbbítják északi, illetve déli irányból is a Gyömrői úti gyűjtőcsatornába az elvezetendő vizeket.

A Richter üzemi területén belül is kiépítettek telken belüli gyűjtő csatornákat, amelyek az elvezetendő vizeket a Gyömrői úti gyűjtőcsatornába vezetik, amely a továbbszállítást biztosítja.

Meg kell említeni, hogy a Richter gyár területén technológiai szennyezettségű vizek is keletkeznek, amelynek telken belül az előtisztításáról gondoskodni kell. Ezért a Richter gyár Gyömrői úttól északra eső és délre eső gyárrészlegének területén is építettek ki előtisztítót, ahová azokat a szennyezett vizeket vezetik, amelyek közvetlenül a közcsatorna hálózatba nem vezethetők. Ezekben a szennyvízkezelő műtárgyakba vezetett vizeket az előírt mértékben előtisztítják és úgy vezetik az északi gyárrészleg területéről az Örmény utcai, a déli részről a Gyömrői úti csatornába.

A kiépített egyesített rendszerű csatorna a tervezés távlatában várt többlet kommunális szennyvíz mennyiséget (54 m³/nap) jelenlegi csatlakozásainál fogadni képes. Az üzemi terület meglevő és az ingatlan egyesítésekkel igazolható kontingensek a vízellátásban leírtakhoz hasonlóan egyesíthetőek. A többlet szennyvíz fogadásának feltétele a rendelkezésre álló összesített kontingenst meghaladó új, többlet mennyiségért egyszeri víziközmű-fejlesztési hozzájárulás befizetése.

A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. által „Munkahelyi terület” övezetként nyilvántartott területről az előzetes nyilatkozata alapján, 0,3 lefolyási tényezővel számított 2 éves gyakoriságú 15 perces időtartamú csapadék okozta lefolyásból számított vízhozam vezethető a közcsatornába. Mivel a kötelező zöldfelület a fejlesztési területen 25% a lefolyási tényező 0,75-0,80 között várható. A maximális közcsatornába vezethető vízhozam biztosításához így csökkentett kifolyású záportározók alkalmazása javasolt. A KF-CS jelű lapon jelölt záportározók térfogatának –a beépítési lehetőségek teljes kihasználása esetén– minimum 2500 m³-nek kell lennie. A csapadékvizek gyűjtőhálózata zárt csatorna, azonban a tározó kialakítása lehet akár nyílt, felszíni, akár zárt, felszín alatti kialakítású (például szikkasztó blokkok) alkalmazásával. A tározóból, a szükséges víz visszatartással, fékezett kifolyással vezethető tovább a víz a befogadó egyesített csatornába.

Az üzemi területre tervezett új beépítésben dolgozók számára a megfelelő méretű parkolók kialakításáról is gondoskodni szükséges. A környezetvédelmi előírások teljesítése érdekében a húsz gépjárműnél több gépjármű parkolását lehetővé tevő parkoló felületekről, illetve a teherforgalmat fogadó nagyobb burkolt felületekről, rakodókról összegyűlő csapadékvizeket iszap és olajfogó műtárgyon átvezetve lehet a befogadóba csatornába bevezetni.

A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. előzetes tájékoztató levele alapján törekedni kell a meglévő házi bekötések használatára. Külön közcsatorna építésének szükségességét nem jelezték levelükben. Azonban hangsúlyozták, hogy amennyiben a tervezett létesítmények kapcsán közcsatorna építése válna szükségessé, az építéshez szükséges anyagi fedezettel nem rendelkeznek, azt a beruházás terhére kell megoldani.

7.2.3. ENERGIAELLÁTÁS

A korszerű energiaellátáshoz szükséges vezetékes energiahordozók közül jelenleg a villamosenergia és a földgázellátás áll rendelkezésre. Korábban a Richter gyár a Kőbányai Hőerőműből biztosította hőellátását gőztávvezeték segítségével. A Kőbányai Hőerőmű ellátási körzetébe tartozó ipari üzemek általánosan jellemző termelésváltása kapcsán a Hőerőműből történő technológiai célú gőzigénylés nagyon lecsökkent, így a gőzszolgáltatás egyre gazdaságtalanabb és ezzel egyre költségigényesebb lett. Ezért a Richter gyár a gőzellátását egyre nagyobb mértékben önállóan oldotta meg. A Richter gyár telkén belül létesítettek hőbázisokat, amelyekkel részben a technológiai célú gőztermelést részben a szociális célú fűtési és használati melegvíz ellátást biztosítják.

A hőelosztó hálózatokat a régebbi beépítésű területen oszlopokra fektetve és csőhídra fektetve építették, található épületre erősített vezeték szakasz is. Az újabb beépítésű területen a hőelosztó hálózat részben a közműalagútban nyert elhelyezést, de van már közvetlen földbe fektetett hőtávvezeték szakasz is. A hőbázisok primer energiahordozóként földgázt hasznosítanak.

Ezzel a gyár energiaellátását a közhálózatról vételezve kizárólagosan földgázra és villamosenergiára támaszkodással oldották meg. Meg kell jegyezni, hogy a biztonságos hőellátás érdekében a 20 t/h-s gőzkazán földgáz-olaj alternatív tüzelésű.

7.2.3.1. Villamosenergia ellátás

A tervezési terület térségének villamosenergia ellátását a Budapesti ELMŰ Zrt. biztosítja.

A tervezési terület ellátása a főváros egységes hálózati rendszerének részeként épült ki, a szolgáltató 10 kV-os ellátású területén helyezkedik el. A tervezési terület ellátásának bázisa a szolgáltató 120/10 kV-os alállomása, ahonnan induló 10 kV-os hálózatok fűzik fel a területen belül elhelyezkedő transzformátor állomásokat.

A vizsgált terület villamosenergia ellátásának legfőbb táppontja a szolgáltató 120/10 kV-os alállomása, illetve a Pestlőrinci Hőerőmű, ahonnan induló 10 kV-os kábelköteg tekinthető az ellátás gerincének. A szolgáltató kezelésében levő 10 kV-os vezetékek részben a Gyömrői út páros, illetve részben a páratlan oldali járdájában haladnak.

A Gyömrői úti kábelcsordából ágaznak le a Noszlopy utca mindkét oldali járdájában továbbhaladó 10 kV-os kábelek is, amelyek a Noszlopy utca felől feltárt telkek középfeszültségű ellátását biztosítják.

A Kőér utca-Gyömrői út sarkától északi irányba a Kőér utcán is haladnak tovább 10 kV-os kábelek, amelyek előbb a Cserkesz utca, távolabb a Gergely utca déli oldalán a járdába fektetve haladnak tovább, az igények kielégítésére.

A Richter gyár telkének bekötésére közhálózati csatlakozásként a PB 5, illetve a PB 6 transzformátor állomásokat kötötték be.

A PB 5 transzformátor állomás ellátására két bekötés épült, az egyik a kisperesti betáplálásként rögzített, amely a Kisperesti alállomásból a Kőér utca-Gyömrői út sarkánál éri el a területet és onnan a Gyömrői út páros oldalán halad a Szilágyi utca-Gyömrői út sarkáig, ahonnan a bekötést kiépítették. A másik bekötés a pestlőrinci betáplálás, a pestlőrinci hőerőműtől indul, a Gyömrői út-Felsőcsatári út sarkától Gyömrői út páros oldalán halad és érkezik a portáig. A PB 5 tartalék bekötése a Gyömrői út páratlan oldalán érkezik a Sibirik felüljáró felől, a Farmakológiai épület keleti sarka magasságában keresztezi a Gyömrői utat és a Gyömrői út páros oldalán halad a. portáig.

A PB 5 transzformátor állomástól kiépített gyárterületen belüli 10 kV-os elosztóhálózat fűzi fel a további állomáshelyeket. Így ettől a központi szerepű transzformátortól induló 10 kV-os belső vezetékek fűzik fel a Gyömrői úttól északra eső gyárrészleg területén üzemelő transzformátor állomásokat is. A Gyömrői út északi oldali gyárrészlegében két transzformátor állomás (PB 1. és PB 2. jelű) üzemel. Az üzem adatszolgáltatása szerint az egyikben 3*1600 kVA, a másikban 2*2500 kVA-es transzformátor üzemel. A déli gyárrészlegben üzemelő további (PB 3., PB 4.) transzformátorok ellátása is ebből a központi szerepkörű transzformátor állomásból induló 10 kV-os hálózatról történik.

A másik közhálózati bekötést a közelmúltban építették ki a déli gyárrészleg ellátására. Az alállomástól két új 10 kV-os kábelvet is építettek, a fejlesztés alatt álló területrészeire telepített új PB 6 transzformátor állomás kiszolgálására. Ezt az új állomást betápláló 10 kV-os kábelnyomvonalat a Kőér utca-Vaspálya utca nyomvonalon építették meg. Ez az állomás 7500 kVA beépített kapacitással rendelkezik. Ez a transzformátor állomás is bázis szerepű, mert onnan épült tovább a telken belüli 10 kV-os ellátás a PB 7 és PB 8 transzformátorok kiszolgálására.

A közhálózati bekötéseket az ELMŰ Zrt üzemelteti, a gyár területén belüli PB jelű állomásokat és a belső 10 kV-os elosztó hálózatot, továbbá az egyes transzformátoroktól induló kifestésű elosztó hálózatot a gyár üzemelteti.

A Richter gyár ellátásához még meg kell említeni azokat a transzformátor állomásokat, amelyek a Gyömrői úti 10 kV-os hálózatra telepítetten a szolgáltató üzemeltetésében vannak és kifestésűen történő átadással segítik az üzem ellátását.

A térségben kiépített középfeszültségű, 10 kV-os hálózat földkábeles fektetésű. A földkábelek fűzik fel a fogyasztói transzformátor állomásokat. A tervezési terület Richter gyáron kívüli részén a szolgáltatónak több közüzemi fogyasztói transzformátor állomása üzemel, amelyről táplált kifestésű hálózatról biztosítják közvetlen a térség fogyasztóinak ellátását. A kifestésű elosztóhálózat az egyes tömböket határoló utcákban jellemzőbben oszlopokra fektetve haladnak, kisebb részben földalatti elhelyezéssel kivitelezve.

A Richter gyár területén belüli helyi transzformátorokban az üzemi igényekhez igazítva transzformálják igény szerint közép-, illetve kisfeszültségre a villamosenergiát. Így található a gyáron belül 6 kV-os transzformáció is. A kisfeszültségű elosztóhálózat, amely részben földalatti kivitelezésű, részben halad aléptímben, illetve csőhídon is, valamennyi fogyasztói hely ellátását biztosítva épült ki.

A tervezési területet határoló, valamint a területen haladó utcák és közterületek közvilágítása a közlekedésbiztonsági feltételeknek és igényeknek megfelelően került kivitelezésre. Fokozottabb megvilágítású igényeket is kielégítő közvilágítással csak a tervezési területet kettévágó Gyömrői út rendelkezik. A többi utca kiépített közvilágítása csak a közlekedés biztonságát szolgálja. A Gyömrői úti közvilágítást lámpatestek biztosítják, amelyek betáplálása földkábeles kivitelezésű, a többi utcában jellemzőbb, hogy a közvilágítást szolgáló lámpafejeket a kisfeszültségű elosztóhálózat tartóoszlopaira szerelték.

A Richter gyár területén belül ma már az önálló térvilágítási lámpák használata a jellemzőbb, de üzemelnek világítótestek épület falsíkjára szerelve, vagy építményen való elhelyezéssel is. A gyár területén belül kiépített térvilágításnak ugyan van közlekedés biztonsági feladata, de a vagyonvédelmi igények kielégítési szándéka a meghatározóbb.

Az új fejlesztések megvalósítása a tervezés távlatában várhatóan 2400 kW többlet villamosenergia igényt jelentenek. Az üzemi terület ellátását a szolgáltató 120/10 kV-os alállomása biztosítja, ahol a szükséges kapacitások rendelkezésre állnak. A jelenlegi kontingensek kimerülését követően a többlet igény kielégítésére a 10 kV-os hálózat fejlesztése válhat szükségessé, amelyet közterületen, további helybiztosítás nélkül, kábelpárhuzamosítással lehet megvalósítani.

Az üzemi területen belül szintén kábelpárhuzamosítással, illetve új nyomvonal esetén közműalagútba történő kábelfektetéssel biztosítható a transzformátorok közép-feszültségű betáplálása. Az új épületeknél a jelentkező igényekhez igazítva, épületeken

A térvilágítás nyomvonalszakaszainak a tervezett környezethez igazítása az új beépítés, illetve felszínrendezéshez való alakítása válhat szükségessé.

7.2.3.2. Földgázellátás

A tervezési terület és tágabb térségének földgázellátását a Fővárosi Gázművek Zrt. szolgáltatja. A térségben üzemelő földgázhálózat, a főváros egységes hálózati rendszeréhez kapcsolódik.

Az ellátás gerince a Rákoshelyi gázátadótól induló nagy-középnomású hálózat, amely a körzeti és házi nyomásszabályozókat táplálja. A Rákoshelyi gázátadótól induló, a Sírkert utcán - Sibrik Miklós utcán - Gergely utcán - Kőér utcán végighaladó NÁ 400-as nagy-középnomású vezeték a tervezési terület gázellátásának gerince. Erről a vezetékről ágazik le a Noszlopy utcában haladó NÁ 200-as, majd a tervezési terület mellett már csak NÁ 150-es, illetve a Vaspálya utcára fordulva már csak NÁ 110-es méretű vezeték, amely a tervezési terület ellátásának egyik közvetlen bázisa. Szintén a gázellátás gerincét jelentő vezetékről a Kőér utca-Gyömrői út sarkánál ágazik le az, az NÁ 300-as vezeték, amely NÁ 200-as mérettel épül tovább a Vaspálya utca felé és táplálja a Richter gyár fogadójába telepített nyomáscsökkentőt. A közelmúltban egy új nyomáscsökkentő telepítésére is sor került, ennek bekötése szintén a Vaspálya utcai vezetékről épült ki.

A tervezési területet határoló Noszlopy utca menti területek ellátása közvetlen a Noszlopy utcai nagy-középnomású vezetékről építették ki. Az egyes telkeken házi nyomáscsökkentők üzemelnek. A tervezési terület Gyömrői úttól északra eső oldalán a térség gázellátására körzeti nyomáscsökkentőtől induló kisnyomású elosztóhálózat épült, amelyről az egyes telkek ellátása közvetlenül történik.

A Richter gyár gázellátása a Gyömrői úttól délre eső gyárrészleg területén elhelyezett nyomáscsökkentőktől indul. A két nyomáscsökkentő bekötése a közhálózati nagy-középnomású vezetékről a Vaspálya utca irányából épült ki. A gyár közelmúltban épített nyomáscsökkentőjében állítják elő az új hőbázis gázellátásához szükséges középnomású gázt, a régebbi építésű nyomáscsökkentővel kisnyomású gázt állítanak elő, amelyből kiépített belső elosztóhálózattal szállítják a gázt az egyes fogyasztói helyekhez. A gázhálózat jellemzően föld feletti fektetésű, csak az utóbbi időkben épített gázvezetéket fektették föld alatt. A föld feletti hálózat halad tartóoszlopokon, illetve épületek homlokfalára szerelten.

A Fővárosi Gázművek Zrt. előzetes tájékoztatása alapján a tervezés távlatáig várható 800 nm³/h többlet gázigény a nagy-középnomású hálózatról a már kiépített csatlakozáson keresztül is biztosítható. Igény esetén új bekötés kiépítése is megoldható. A többlet igény kielégítésének feltétele új megállapodás megkötése, amelyben annak gazdasági feltételeit a szolgáltató rögzíti.

Az üzemi terület termikus ellátását szolgáló saját hőbázisa jelenleg jelentős többlet kapacitással rendelkezik. Ha a meglevő kapacitása kiterheltté válna, akkor a további igények kielégítéséhez a kazánházon belül a szükséges kapacitásbővítést meg lehet oldani. Az új épületek hőigényeinek kielégítését szolgáló hőelosztó hálózat fejlesztését a közműalagútba helyezett hőátvezetőkkel lehet biztosítani.

7.2.4. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A tervezési terület vezetékes távközlési ellátása jelenleg a Magyar Telekom Zrt. ellátási körzetéhez tartozik. Kiépített kábelhálózata segítségével a vezetékes távközlési ellátás a tervezési területen megoldott. A közhálózat gerince a Gyömrői úton került kiépítésre, de közhálózathoz tartozó nyomvonal halad a ma már Richter gyár által igénybe vett Szacsvey utcán és a Szilágyi közön is. Erről táplált belső távközlési elosztó hálózattal valamennyi belső fogyasztói igény kielégített. A belső hálózatot a közhálózattól függetlenül a gyár üzemelteti.

A nem vezetékes szolgáltatók is teljes lefedettséggel állnak rendelkezésre. Valamennyi nem vezetékes szolgáltató kedvező ellátást tud biztosítani a tervezési területen.

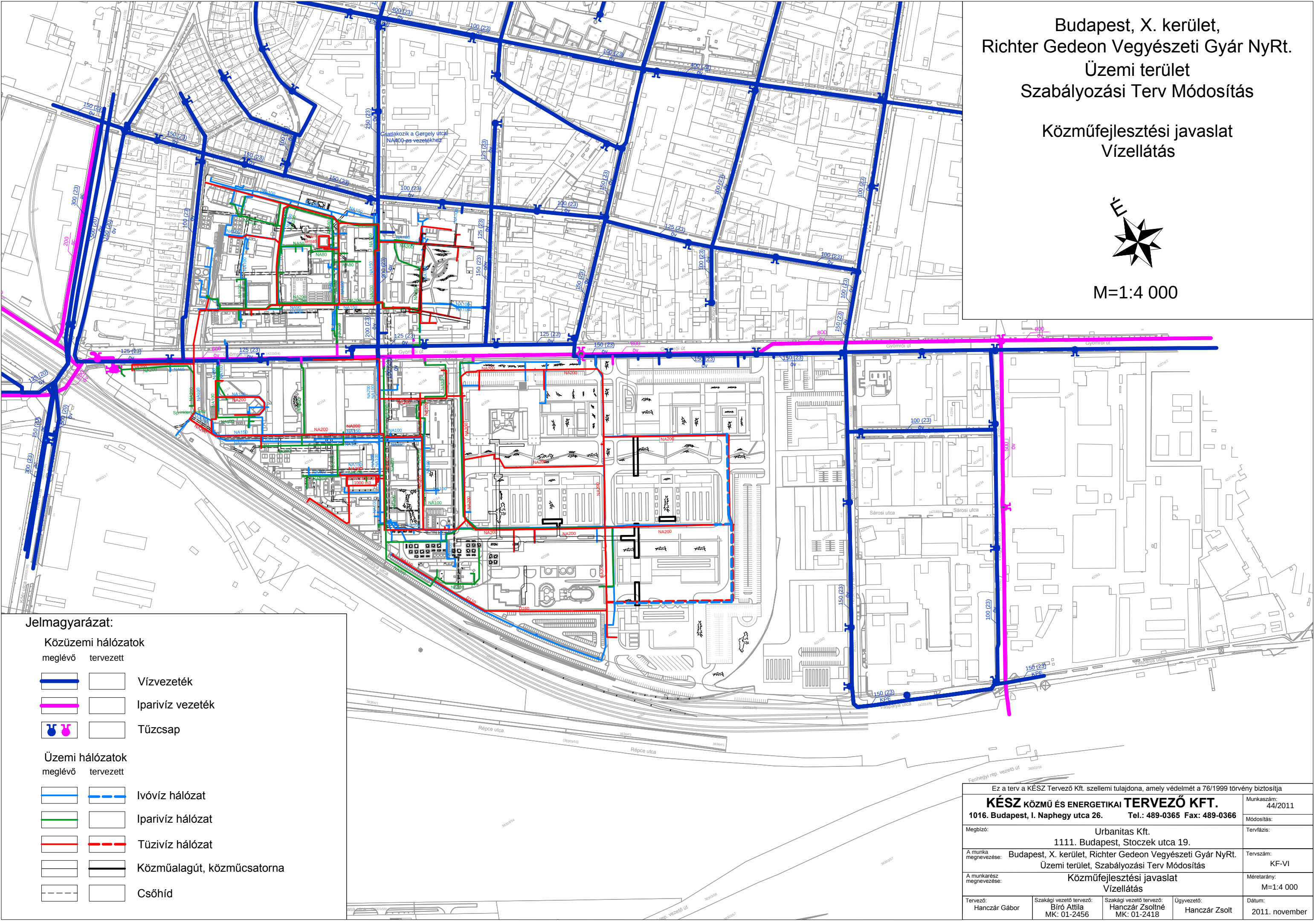
Az új épületek ellátásához szükséges vezetékes kapcsolatokat térszín alatt kell kiépíteni. Korszerű, fenntartható, fejleszthető megoldásként közműalagútban esetleg védőcsőbe kell a kábelt fektetni.

Budapest, X. kerület,
Richter Gedeon Vegyészeti Gyár NyRt.
Üzemi terület
Szabályozási Terv Módosítás

Közműfejlesztési javaslat
Vízellátás



M=1:4 000



Jelmagyarázat:

Közüemi hálózatok

meglévő tervezett

- 
- Vízvezeték
Iparívíz vezeték
Tűzcsap

Üzemi hálózatok

meglévő tervezett

- 
- Ivóvíz hálózat
Iparívíz hálózat
Tűzvíz hálózat
Közműalagút, közműcsatorna
Csőhíd

Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét a 76/1999 törvény biztosítja				
KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.			Munkaszám:	44/2011
1016. Budapest, I. Naphegy utca 26.			Módosítás:	
Megbízó: Urbanitas Kft. 1111. Budapest, Stoczek utca 19.			Tervfázis:	
A munka megnevezése: Budapest, X. kerület, Richter Gedeon Vegyészeti Gyár NyRt. Üzemi terület, Szabályozási Terv Módosítás			Tervszám:	KF-VI
A munkarész megnevezése: Közműfejlesztési javaslat Vízellátás			Méretarány:	M=1:4 000
Tervező: Hanczár Gábor	Szakági vezető tervező: Bíró Attila MK: 01-2456	Szakági vezető tervező: Hanczár Zsoltné MK: 01-2418	Ügyvezető: Hanczár Zsolt	Dátum: 2011. november

Budapest, X. kerület,
Richter Gedeon Vegyészeti Gyar NyRt.
Üzemi terület
Szabályozási Terv Módosítás

Közműfejlesztési javaslat
Vízelvezetés



M=1:4 000

Jelmagyarázat:

Közüemi hálózatok

megelevő tervezett



Egyesített rendszerű, gravitációs csatorna



Egyesített rendszerű, gravitációs főgyűjtő

Üzemi hálózatok

megelevő tervezett



Egyesített rendszerű, gravitációs csatorna



Egyesített rendszerű, nyomott csatorna



Előtisztítandó ipari szennyvíz



Csapadékvíz csatorna



Közműalagút, közműcsatorna



Csőhíd

30 SZ

vb+kl

Kőbánya déli főgyűjtő

Ø80

ac

210/230 SZ

S54 vb+kl

Ø40

b

100/150 T

S54 vb+kl

Ø30

b

100/150 T

S54 vb+kl

Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét a 76/1999 törvény biztosítja				
KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.				Munkaszám:
1016. Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 489-0366				44/2011
Megbízó: Urbanitas Kft.				Módosítás:
1111. Budapest, Stoczek utca 19.				Tervfázis:
A munka megnevezése: Budapest, X. kerület, Richter Gedeon Vegyészeti Gyar NyRt.				Tervszám:
Üzemi terület, Szabályozási Terv Módosítás				KF-CS
A munkarész megnevezése: Közműfejlesztési javaslat				Méretarány:
Vízelvezetés				M=1:4 000
Tervező:	Szakági vezető tervező:	Szakági vezető tervező:	Ügyvezető:	Dátum:
Hanczár Gábor	Bíró Attila	Hanczár Zsolt	Hanczár Zsolt	2011. november
MK: 01-2456 MK: 01-2418				

Budapest, X. kerület,
Richter Gedeon Vegyészeti Gyár NyRt.
Üzemi terület
Szabályozási Terv Módosítás

Közműfejlesztési javaslat
Villamosenergia ellátás



M=1:4 000

Jelmagyarázat:

Közüemi hálózatok

- | | | |
|---------|-----------|-----------------------------|
| meglévő | tervezett | |
| | | 10 kV-os földkábel |
| | | 10/0,4 kV-os transzformátor |

Üzemi hálózatok

- | | | |
|---------|-----------|----------------------------|
| meglévő | tervezett | |
| | | 10 kV-os hálózat |
| | | 0,4 kV-os hálózat |
| | | Transzformátor |
| | | Térvilágítási földkábel |
| | | Térvilágítás |
| | | Közműalagút, közműcsatorna |
| | | Csőhíd |

Megj.: A térvilágítás nyomvonalszakaszainak a tervezett környezethez igazítása lehet szükséges!
A rendelkezésre álló közműkontingensek túllépése esetén, azonos közhálózati csatlakozási pontokkal kábelpárhuzamosítással illetve szükség esetén közműalagútba fektetett új nyomvonal kiépítésével kell az ellátást biztosítani.

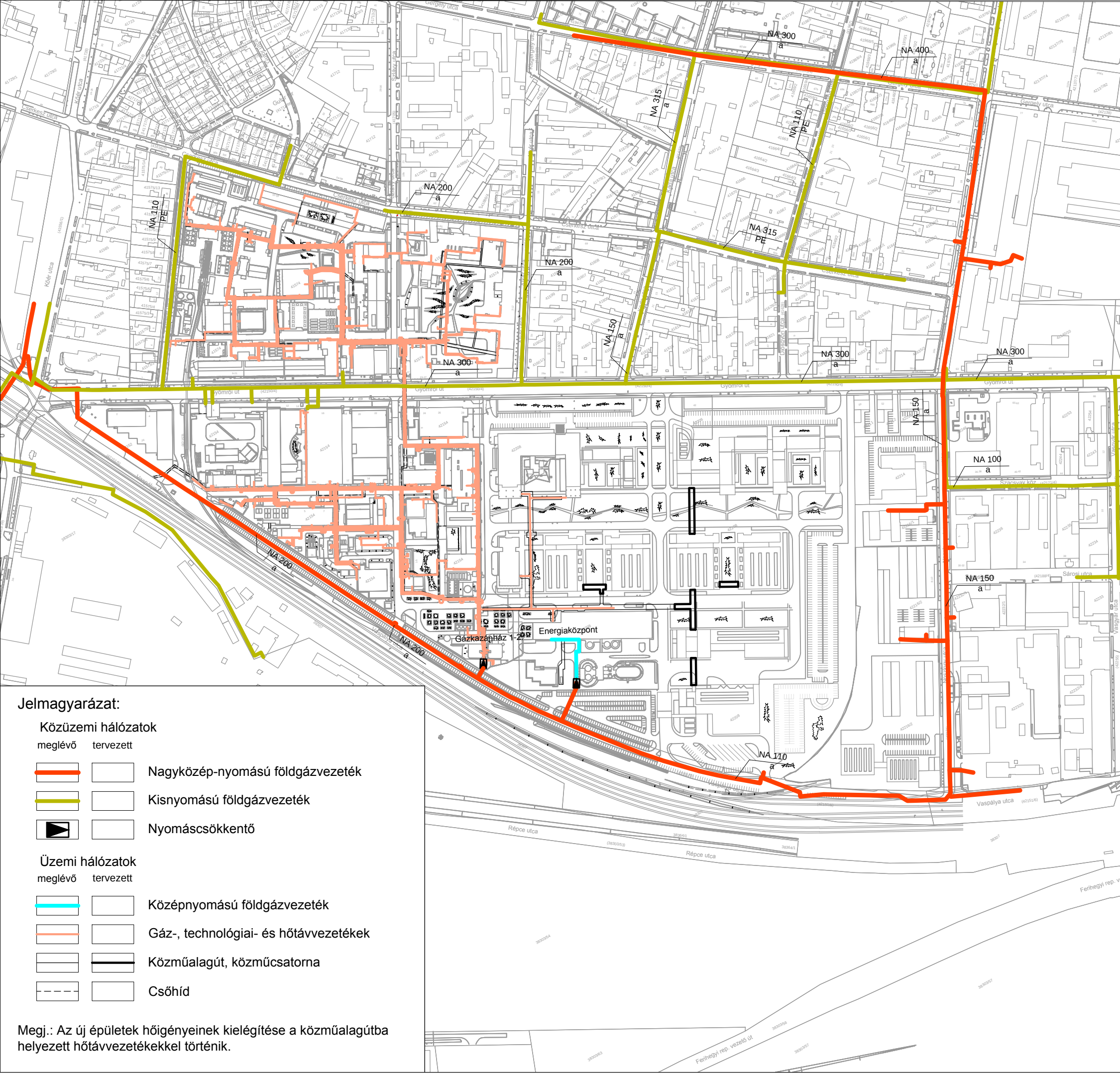
Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét a 76/1999 törvény biztosítja				
KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.			Munkaszám:	44/2011
1016. Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 489-0366			Módosítás:	
Megbízó: Urbanitas Kft. 1111. Budapest, Stoczek utca 19.			Tervfázis:	
A munka megnevezése: Budapest, X. kerület, Richter Gedeon Vegyészeti Gyár NyRt. Üzemi terület, Szabályozási Terv Módosítás			Tervszám:	KF-VE
A munkarész megnevezése: Közműfejlesztési javaslat Villamosenergia ellátás			Méretarány:	M=1:4 000
Tervező: Hanczár Gábor	Szakági vezető tervező: Bíró Attila MK: 01-2456	Szakági vezető tervező: Hanczár Zsoltné MK: 01-2418	Ögyvezető: Hanczár Zsolt	Dátum: 2011. november

Budapest, X. kerület,
Richter Gedeon Vegyészeti Gyár NyRt.
Üzemi terület
Szabályozási Terv Módosítás

Közműfejlesztési javaslat
Gáz- és hőellátás



M=1:4 000



- Jelmagyarázat:
- Közüemi hálózatok
meglévő tervezett
- Nagyközép-nyomású földgázvezeték
 - Kisnyomású földgázvezeték
 - Nyomáscsökkentő
- Üzemi hálózatok
meglévő tervezett
- Középnomású földgázvezeték
 - Gáz-, technológiai- és hőtvvezetékek
 - Közműalagút, közműcsatorna
 - Csőhíd

Megj.: Az új épületek hőigényeinek kielégítése a közműalagútba
helyezett hőtvvezetékekkel történik.

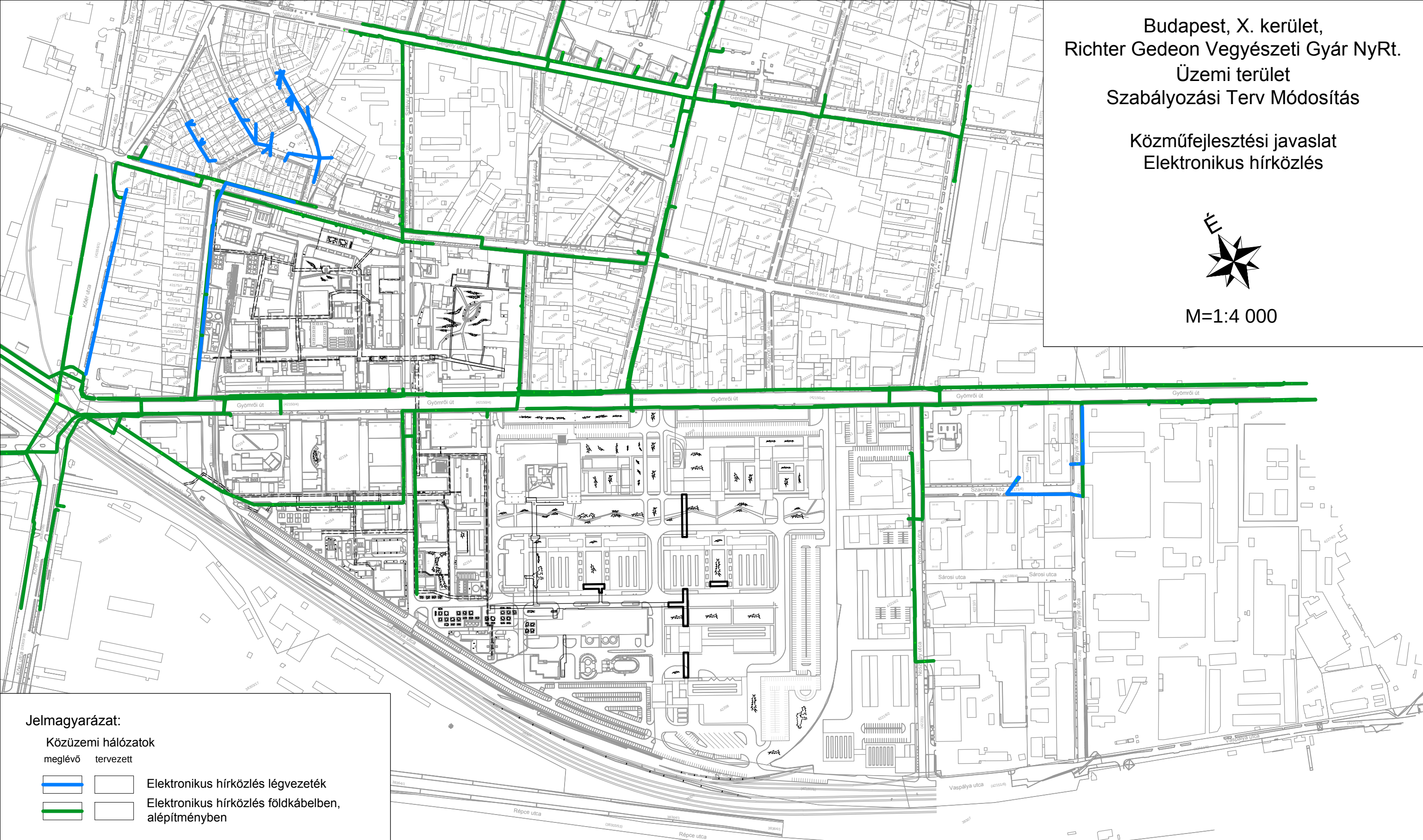
Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét a 76/1999 törvény biztosítja				
KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.			Munkaszám:	44/2011
1016. Budapest, I. Naphegy utca 26.			Módosítás:	
Tel.: 489-0365 Fax: 489-0366			Tervfázis:	
Megbízó: Urbanitas Kft.			Tervszám:	KF-GH
1111. Budapest, Stoczek utca 19.			Méretarány:	M=1:4 000
A munka megnevezése: Budapest, X. kerület, Richter Gedeon Vegyészeti Gyár NyRt.			Dátum:	2011. november
Üzemi terület, Szabályozási Terv Módosítás				
A munkarész megnevezése: Közműfejlesztési javaslat				
Gáz- és hőellátás				
Tervező: Hanczár Gábor	Szakági vezető tervező: Bíró Attila MK: 01-2456	Szakági vezető tervező: Hanczár Zsoltné MK: 01-2418	Ügyvezető: Hanczár Zsolt	

Budapest, X. kerület,
Richter Gedeon Vegyészeti Gyár NyRt.
Üzemi terület
Szabályozási Terv Módosítás

Közműfejlesztési javaslat
Elektronikus hírközlés



M=1:4 000



Jelmagyarázat:

Közüemi hálózatok
meglévő tervezett

- Elektronikus hírközlés légvezeték
- Elektronikus hírközlés földkábelben, aléptímenben

Üzemi hálózatok
meglévő tervezett

- Közműalagút, közműcsatorna
- Csőhíd

Megj.: Az új épületek elektronikus hírközléséhez szükséges vezetékes csatlakozások kiépítése a közműalagútba helyezett vezetékekkel történik.

Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét a 76/1999 törvény biztosítja				
KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.				Munkaszám:
1016. Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 489-0366				44/2011
Módosítás:				Tervfázis:
Megbízó: Urbanitas Kft. 1111. Budapest, Stoczek utca 19.				Tervszám:
A munka megnevezése: Budapest, X. kerület, Richter Gedeon Vegyészeti Gyár NyRt. Üzemi terület, Szabályozási Terv Módosítás				KF-EH
A munkarész megnevezése: Közműfejlesztési javaslat Elektronikus hírközlés				Méretarány:
				M=1:4 000
Tervező:	Szakági vezető tervező:	Szakági vezető tervező:	Ügyvezető:	Dátum:
Hanczár Gábor	Bíró Attila MK: 01-2456	Hanczár Zsolt MK: 01-2418	Hanczár Zsolt	2011. november

JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

**Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Önkormányzat képviselő-testületének
.../2011. (...) önkormányzati rendelete a KVSZ-ról szóló .../2011.(...) rendelet módosításáról**

Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Önkormányzatának képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. §-ának (1) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. §-ának (3) bekezdés és a 7. § (3) bekezdés c) pontjában, továbbá a Budapesti városrendezési és építési keretszabályzatról szóló 47/1998. (X. 15.) Budapest fővárosi közgyűlési rendelet 1. §-ának (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján módosítja

**a KVSZ-ról szóló .../2011.(...) rendeletét
az alábbiak szerint:**

1. § Jelen rendelet 1. számú mellékletét a Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Örmény utca – Cserkesz utca – Alkér utca – Gyömrői út – Noszlopy utca - Vaspálya utca – Gyömrői út által határolt területre (továbbiakban: a terület) vonatkozó *Övezeti terv*, a 2. számú mellékletét a területre vonatkozó *Richter Gedeon Nyrt. budapesti üzemi terület (Örmény utca – Cserkesz utca – Alkér utca – Gyömrői út – Noszlopy utca - Vaspálya utca – Gyömrői út által határolt terület) Kerületi Szabályozási Terv*, a 3. számú mellékletét a területre vonatkozó *Védelmi és korlátozási terv* képezik.

2. § A KVSZ

- a) 1. melléklete (Övezeti tervlap) jelen rendelet 1. melléklete szerint módosul;
- b) 2. melléklete (Budapest X. kerület Kőbánya Kerületi Szabályozási Terve) jelen rendelet 2. melléklete szerint módosul;
- c) 3. melléklete (Budapest X. kerület Kőbánya Védelmi és korlátozási terve) jelen rendelet 3. melléklete szerint módosul.

3. § A KVSZ 48.§ (5) és (6) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(5) Az **M** keretövezet az alábbi építési övezetekre tagolódik:

- a) az **M-X/SZ-01, M-X/SZ-02, M-X/SZ-03, M-X/SZ-04, és M-X/SZ-05, M-X/SZ-07 és M-X/SZ-08** jelű építési övezetek szabadon álló beépítési mód szerint beépített, vagy beépíthető területek,
- b) az **M-X/SZ-06** jelű építési övezet kizárólag üzemanyagtöltő állomások és a hozzá kapcsolódó kiszolgáló létesítmények elhelyezésére szolgáló szabadon álló beépítési mód szerint beépített, vagy beépíthető terület,
- c) az **M-X/SZ-I-01** jelű építési övezet intézménydomináns, szabadon álló beépítési mód szerint beépített, vagy beépíthető terület,
- d) az **M-X/O-01** jelű építési övezet oldalhatáron álló beépítési mód szerint beépített, vagy beépíthető terület,
- e) az **M-X/Z-01 és M-X/Z-02** jelű építési övezet zártosú beépítési mód szerint beépített, vagy beépíthető terület.

(6) A keretövezet területén az 1. mellékletben területileg lehatárolt építési övezetekben az alábbi táblázat szerinti határértékeket kell alkalmazni:

Építési övezet		Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Szintterületi mutató	Az épület	
keret-övezeti jele	helyi övezeti jele		területe	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöld-felülete		építménymagassága	
				felett	alatt			legalább	legfeljebb
				m ²	%				
M	-X/SZ-01	SZ	10000	40	50	25	1,50	4,5	15,0
M	-X/SZ-02	SZ	10000	55	65	25	2,00	6,0	21,0
M	-X/SZ-03	SZ	40000	50	65	25	0,70	4,5	12,0
M	-X/SZ-04	SZ	2000	40	60	35	1,00	3,5	7,5
M	-X/SZ-05	SZ	2000	40	50	25	1,50	4,5	15,0
M	-X/SZ-06	SZ	1500	40	50	25	1,50	3,0	12,0
M	-X/SZ-07	SZ	10000	40	60	25	2,00	4,5	27,0**
M	-X/SZ-08	SZ	2500	45	60	25	1,50	4,5	12,0
M	-X/SZ-I-01	SZ	10000	50	65	35	2,40 (3,00*)	7,5	27,0
M	-X/O-01	O	1000	50	60	25	1,20	4,5	7,5
M	-X/Z-01	Z	1000	50	60	25	1,20	3,0	7,5
M	-X/Z-02	Z	10000	40	60	25	2,00	4,5	22,0**

* 2/3-részt intézményi funkció létesítése esetén

** A szabályozási előírások szerinti feltételekkel

4. § A KVSZ 49.§ (6) és (7) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép és a (6)-(9) bekezdések számozása (8)-(10) bekezdésre módosul:

„(6) Az **M-X/SZ-07** építési övezet egyedi előírásai:

- a) Az építési övezetben nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, kereskedelmi, szolgáltató, irodaépület, a kutatás-fejlesztés építményei, raktározási építmények, valamint parkolóház helyezhető el.
- b) Az építési övezetben lakás nem létesíthető.
- c) Az építési övezetben az építési helyet a szabályozási terv rögzíti.

(7) Az **M-X/SZ-08** építési övezet egyedi előírásai:

- a) Az építési övezetben nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, kereskedelmi, szolgáltató, irodaépület, a kutatás-fejlesztés építményei, raktározási építmények, valamint parkolóház helyezhető el.
- b) Az építési övezetben új lakás nem létesíthető.
- c) Az építési övezetben az előkert méretét a szabályozási terv rögzíti, az oldalkert mérete 6,0 m, a hátsókert mérete 12,0 m.

....

(9) Az **M-X/Z-02** építési övezet egyedi előírásai:

- a) Az építési övezetben nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, kereskedelmi, szolgáltató, irodaépület, a kutatás-fejlesztés építményei, raktározási építmények, valamint parkolóház helyezhető el.
- b) Az építési övezetben lakás nem létesíthető.
- c) Az építési övezetben az építési helyet a szabályozási terv rögzíti.”

5. § A KVSZ az alábbi 77/A §-sal egészül ki:

**„Richter Gedeon Nyrt. budapesti üzemi terület
(Örmény utca – Cserkesz utca – Alkér utca – Gyömrői út – Noszlopy utca - Vaspálya utca –
Gyömrői út által határolt terület)**

(1) **Épületek, építmények elhelyezésére és kialakítására vonatkozó előírások:**

a) Az **M-X/SZ-07** jelű építési övezet területe:

aa. A szabályozási terven kijelölt építési helyeken belül új épület létesítése esetén az az építménymagasságok legkisebb és legnagyobb értéke az alábbi:

b) Építési hely száma:	Legkisebb építménymagasság:	Legnagyobb építménymagasság:
IV.	utcai homlokzat esetén min. 6,0 m	22,0 m
V.	utcai homlokzat esetén min. 9,0 m	27,0 m
VI.	utcai homlokzat esetén min. 4,5 m	12,0 m

ab. Azokon a telkeken, ahol az új építés feltételei túlépítés miatt egyébként nem lenne lehetséges, új épületet létesíteni csak abban az esetben lehet, ha 100 m² beépített területenként legalább 125 m² beépítés visszabontása előzetesen megtörtént.

ac. Azokon a telkeken, ahol az új építés feltételei az építési övezetben előírt zöldfelület hiánya miatt egyébként nem lenne lehetséges, új épületet létesíteni csak abban az esetben lehet, ha 100 m² újonnan beépített területenként 100 nm új zöldfelület egyidejűleg létesül.

ad. A szabályozási terven jelölt építési helyek közötti területek igény szerint felülépíthetők az egyes épületek összekötése céljából.

ae. A gépjármű-közlekedésre is igénybe vehető kapuk mellett legfeljebb 50 m² portaépület és ezzel egy tömegben legfeljebb 150 m² beépített alapterületű kerékpártároló akkor is létesíthető, ha a szabályozási terv itt nem jelöl építési helyet.

af. Az egy tömbben lévő, azonos tulajdonú, építési övezeti besorolású és egy gazdasági egységként működő telkek esetében a jogszabályok szerinti gépjárműtárolót a teljes létesítmény egészét tekintve kell biztosítani, amelyhez a hatályos parkolási rendelet alapján az önkormányzattal kötött megállapodás szerint közterületen biztosított parkolók is figyelembe vehetők, de új építéshez szükséges parkolót csak telken belül vagy legfeljebb 500 m távolságon belüli azonos tulajdonban lévő telken kell biztosítani.

c) Az **M-X/Z-02** jelű építési övezet területe:

aa. A szabályozási terven kijelölt építési helyeken belül új épület létesítése esetén az az építménymagasságok legkisebb és legnagyobb értéke az alábbi:

Építési hely száma:	Legkisebb építménymagasság:	Legnagyobb építménymagasság:
I.	utcai homlokzat esetén min. 6,0 m	12,0 m
II.	utcai homlokzat esetén min. 6,0 m	22,0 m
III.	utcai homlokzat esetén min. 6,0 m	15,0 m

ab. Azokon a telkeken, ahol az új építés feltételei túlépítés miatt egyébként nem lenne lehetséges, új épületet létesíteni csak abban az esetben lehet, ha 100 m² beépített területenként legalább 125 m² beépítés visszabontása előzetesen megtörtént.

ac. Azokon a telkeken, ahol az új építés feltételei az építési övezetben előírt zöldfelület hiánya miatt egyébként nem lenne lehetséges, új épületet létesíteni csak abban az esetben lehet, ha 100 m² újonnan beépített területenként 100 nm új zöldfelület egyidejűleg létesül.

ad. A szabályozási terven jelölt építési helyek közötti területek igény szerint felülépíthetők az egyes épületek összekötése céljából.

ae. Az építési övezet területén áthaladó szennyvíz-gyűjtőcsatorna és közüzemi vízvezeték védőtávolságán belül épület, épületrész csak a rendezett terepszinttől számított 4,5 m-es magasságon felül helyezhető el.

af. Az építési övezetben a hatályos parkolási rendelet alapján az önkormányzattal kötött megállapodás szerint közterületen biztosított parkolók is figyelembe vehetők, de új építéshez szükséges parkolót telken belül vagy legfeljebb 500 m távolságon belüli azonos tulajdonban lévő telken kell biztosítani.

(2) **Közlekedési területek és létesítmények előírásai:**

a) A területet érintő (a KVSZ 6. mellékletében nem szereplő) utak tervezési osztályba sorolása:

- | | |
|-------------------|-----------|
| aa. Örmény utca | B.IV.b.C. |
| ab. Cserkesz utca | B.VI.d.C. |
| ac. Alkér utca | B.VI.d.C. |
| ad. Noszlopy utca | B.VI.d.C. |
| ae. Vaspálya utca | B.VI.d.C. |

b) A Kőbánya-Alsó – Kőbánya Kispest vasútvonal szakasz védőtávolsága, a vonal tervezett (Vaspálya utca felőli) fővonalú vágányainak tengelyétől 100 m, amelyen belül építmények elhelyezéséhez a vasútvonal kezelőjének hozzájárulása szükséges.

(3) **Közművekre vonatkozó előírások:**

- a) Létesítményt elhelyezni az építési övezetekben csak teljes közműellátással lehet.
- b) Telken belül új közműhálózatot építeni csak földalatti elhelyezéssel lehet.
- c) Ha az építési övezet telkén a teljes telek-területre számított lefolyási tényező meghaladja a 0,3-at a csapadékvíz visszatartására záportározót kell építeni, amelyből a vizeket továbbvezetni csak csökkentett hozammal lehet (a csökkentett hozam nem haladhatja meg a 0,3 lefolyási tényezőjű területként számolt, két éves gyakoriságú, 15 perces időtartamú csapadék-esemény vízhozamát).
- d) 20 gépjárműnél több járművet befogadó parkoló, illetve burkolt rakodófelületek csapadékvizeit a csatornahálózatba csak iszap- és olajfogó műtárgyon átvezetéssel lehet.

6.§ A KVSZ 4. melléklete (Fogalom-meghatározások) a következő ponttal egészül ki:

14.	<i>Feltételhez kötött szabályozási vonal</i>	Ha az érintett tulajdonosok (önkormányzat a közterület tulajdonosaként és az ingatlan tulajdonosa) megegyeznek az érintett területek átadásában – átvételében, a 2. mellékletben jelölt területek az építési telek részévé vagy magánúttá válhatnak. Ellenkező esetben az elkerített, beépített vagy más módon kizárólagosan használt közterületet az ott létesített építmények elbontása után a köz számára vissza kell adni.
-----	--	--

Záró rendelkezések

7. § (1) Jelen rendeletlép hatályba.

(2) A rendelet előírásait a rendelet hatályba lépését követően indított eljárásokban kell alkalmazni.

(3) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg a Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Önkormányzat Képviselő-testületének a 24/2006. (V.19.) Örmény utca – Cserkesz utca – Alkér utca – Gyömrői út – Noszlopy út – Vaspálya utca – Gyömrői út által határolt területre vonatkozó kerületi szabályozási tervről és építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelete hatályát veszti.

Budapest, 2011.

polgármester

jegyző

Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Önkormányzata Képviselő-testületének

../2011. (.....) rendelet

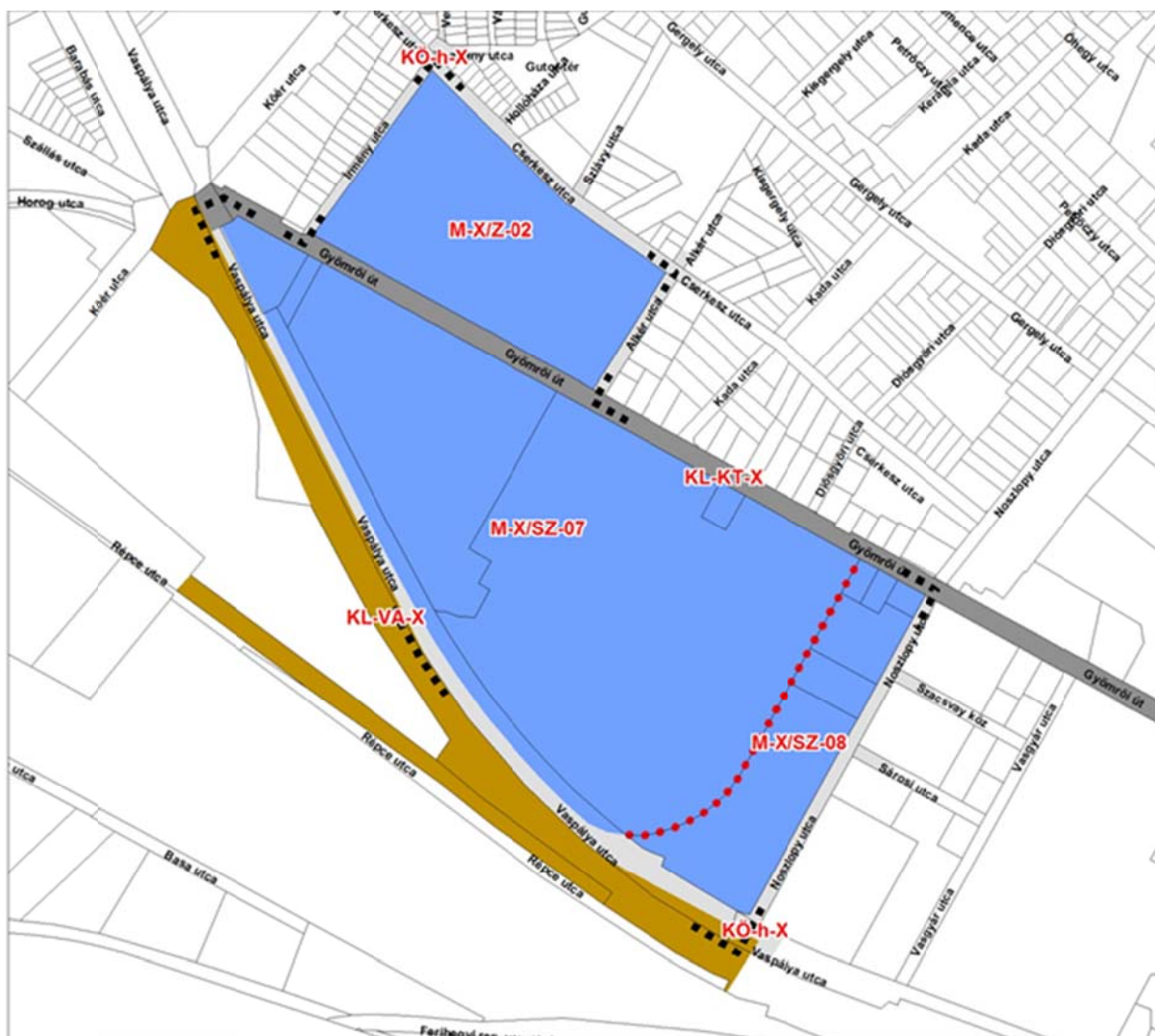
1. számú melléklete

a Budapest Főváros X. kerület Kőbánya

Örmény utca – Cserkesz utca – Alkér utca – Gyömrői út – Noszlopy utca- Vaspálya utca – Gyömrői út határolt terület

Övezeti terve

M=1:4000



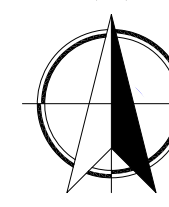
**Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Önkormányzata Képviselő-testületének
../2011. (.....) rendelet**

2. számú melléklete

**a Budapest Főváros X. kerület Kőbánya
Richter Gedeon NyRt. budapesti üzemei terület
(Örmény utca – Cserkesz utca – Alkér utca – Gyömrői út – Noszlopy utca- Vaspálya utca – Gyömrői út
határolt terület)**

**Szabályozási terve
M=1:1000**

Richter Gedeon Nyrt. budapesti üzemi terület
Örmény u. - Cserkesz u. - Alkér u. - Gyömrői út - Noszlopy u.
- Vaspálya u. - Gyömrői út
által határolt terület
Kerületi Szabályozási Tervének felülvizsgálata
SZABÁLYOZÁSI TERV
M = 1:1000



Jelmagyarázat

--- A terv területi hatálya

Kötelező szabályozási elemek

--- Szabályozási vonal

--- Feltételhez kötött szabályozási vonal

8m Szabályozási elemekre vonatkozó méretek

--- Építési övezet, övezet határa

M-X/Z-02 Építési övezet, övezet jele

--- Megszüntető jel

--- Építési hely azonosító számmal

--- Közterület feletti átépítés lehetősége

--- Előkert mérete

--- Épület magassági korlátozás - 30m (mikrohullámú sáv)

--- Telek zöldfelületként fenntartandó része

Irányadó szabályozási elemek

P100 Jelentős szintbeni gépjárműtároló

--- Tervezett kerékpárút

--- Megtartandó fa, fasor

--- Telepítendő fasor

--- Javasolt megszüntetés

--- Magánút

--- Tervezett közforgalmú vasúti vágány tengelye

--- Tervezett iparvágány tengelye

Tájékoztató elemek

Helyi rendeletben szereplő elem

--- Helyi védelem alatt álló épület

Egyéb tájékoztató elemek

--- BM Országos Katasztrófavédelmi Főig. által kijelölt veszélyességi övezet határa

Alaptérképi elemek

--- Telekhatár

--- Helyrajzi szám

--- Épület

--- Burkolatszegély

--- Meglévő közforgalmú vasúti vágány tengelye

--- Meglévő, megmaradó iparvágány

--- Megszűnő iparvágány

--- Meglévő fa

--- Magassági pont (mBf.)

Övezeti jel	Beépítési mód		Legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	Legkisebb zöldfelület (%)
	Építmény magasság min-max (m)	Telek minimális mérete (m)			
M-X/SZ-07	Szabadonálló	4,5 - 27,0m **	40%	2,0m ² /m ²	60%
M-X/SZ-08	Szabadonálló	4,5 - 12,0m	45%	1,5m ² /m ²	60%
M-X/Z-02	Zártosú	4,5 - 22,0m **	40%	2,0m ² /m ²	60%

** A szabályozási előírások szerinti feltételekkel

KL-KT-X KO-h-X KL-VA

URBANITÁS
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.
SZÉKHELY: 1111 BUDAPEST,
STOCZEK U. 19. IV. 3.
TEL/FAX:466-2018, 466-4220
E-MAIL: urbanitas@urbanitas.hu

Szabályozási terv

Készítve: Richter Gedeon Nyrt. budapesti üzemi terület
Örmény u. - Cserkesz u. - Alkér u. - Gyömrői út - Noszlopy u. - Vaspálya u. - Gyömrői út által határolt terület Kerületi Szabályozási Tervének felülvizsgálata

Tervező: Baranyai Mária
Ellenőrző: Baranyai Mária
Feladatok: Baranyai Mária
Dátum: 2011. 12.

Regisztráció: 2.sz. melléklet
Szerzői jog: 113/2011
Létszám: 1/1000

A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.
A terv az URBANITÁS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!

**Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Önkormányzata Képviselő-testületének
../2011. (.....) rendelet**

3. számú melléklete

a Budapest Főváros X. kerület Kőbánya

Örmény utca – Cserkesz utca – Alkér utca – Gyömrői út – Noszlopy utca- Vaspálya utca – Gyömrői út határolt terület

Védelmi és korlátozási terv

M=1:8000

BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET, KŐBÁNYA

Védelmi és korlátozási terv
M = 1:8000

Jelmagyarázat

TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK

- Kerület határ
Belterületi határ
Telekhatár
Felmért pince
Vízfolyások, vízfelületek

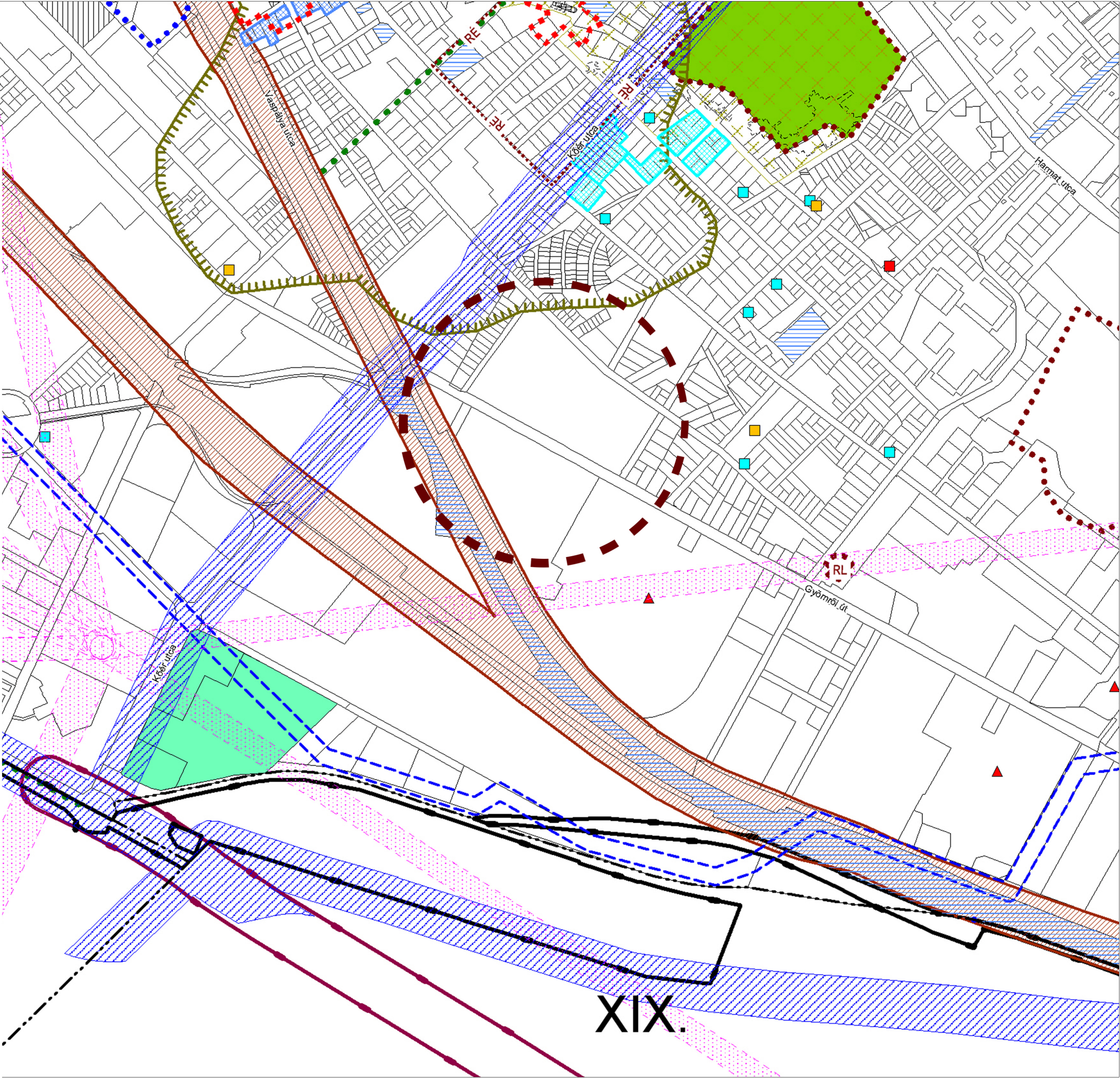
Magasabb rendű jogszabályokban szereplő elemek:

- I. Országos, regionális jelentőségű védettséget, illetve korlátozást jelentő tájékoztató elemek
II. Egyéb fővárosi rendeletekben rögzített védettséget, illetve korlátozást jelentő tájékoztató elemek
III. Egyéb fővárosi rendeletekben rögzítendő védelemre javasolt elemek
IV. Védett és védelemre tervezett, valamint építési korlátozást jelentő elemek, melyekre a BVKSZ rendelkezik

A KVSZ keretében javasolt elemek:

- V. Védett és védelemre tervezett, valamint építési korlátozást jelentő elemek, melyekre a KVSZ rendelkezik

I.	II.	III.	IV.	V.	Művi értékvédelem:
					Műemlék telke
					Ideiglenes műemléki védelem telke
					Regisztrált műemléki érték
					Műemléki környezet
					Védetté nyilvánított régészeti lelőhely
					Nyilvántartott régészeti lelőhely
					Fővárosi rendeletben védett épület telke
					Fővárosi rendeletben védett épületegyüttes
					Városkép szempontjából kiemelt terület
					Városkép szempontjából kiemelt útvonal
Javaslat:					
					Országos műemléki védelemre javasolt épület
					Fővárosi védelemre javasolt épület
					Fővárosi védelemre javasolt épületegyüttes
					Kerületi védelemre javasolt épület
					Kerületi védelemre javasolt épületegyüttes
Táj-, természet és környezetvédelem:					
					Országos jelentőségű védett természeti terület
					Ökológiai hálózati területe
					Fővárosi védelemre javasolt természeti terület
					Fővárosi jelentőségű védett erdőterület
					Fővárosi jelentőségű védett intézménykert
					Fővárosi jelentőségű védett közpark, köztér, közkert, temető
					Fővárosi jelentőségű védett fasor
					Karsztos terület
					Repülőtér zajgátló védőövezetei (belső, középső, külső)
					BM Országos Katasztrófavédelmi Főlg. által kijelölt veszélyességi övezet határa
Javaslat:					
					Vízfolyások bel- és külterületi védőzónája
					Alábányászott (pince-előfordulásos) terület
					Hulladékkal feltöltött bányaterület
Műszaki infrastruktúra hálózatok:					
					Országos közforgalmú vasútvonalak védőtávolsága
					Meglévő gépjárműforgalomtól védett és kiemelten védett terület
					Metróvonal védelmi zónája
					Távvezeték védőtávolsága (120 kV)
					Nagynyomású gázvezeték biztonsági övezete (MOL)
					Nagynyomású gázvezeték biztonsági övezete (KŐGÁZ)
					Mikrohullámú összekötés magassági korlátozásai



TERVIRATOK ÖSSZEFOGLALÓJA
az Étv. 9.§ (2) bekezdés szerinti előzetes véleménykérésről

Előzetes véleménykérést kaptak:	Hiv. szám:	Részt kíván-e venni:	CD/ Papír/ Nem nyilatkozott	Vélemény
Budapesti Rendőr-Főkapitányság X. Kerületi Rendőrkapitányság – Közrendvédelmi Osztály	01100/10 151/2011 /ált.	Nem nyilatkozott	-	Kifogást nem emel. Hozzájárulást megadja.
Fővárosi Polgári Védelmi Igazgatóság	838- 2/20111/ LVO.	Igen	N.ny.	Előzetesen hozzájárul. A szakhatóságnál külön engedélyezési eljárásra van szükség, ha a fejlesztések érintik a polgári védelmi építményeket.
Levegő Munkacsoport	199/2011	Igen	N.ny.	-
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság	FO/2390 3-2/2011	Nem	-	-
Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség	KTVF: 41704- 1/2011	Igen	CD + rajzi munkarészek papíron	Általános jogszabályi előírások.
Fővárosi Tűzoltóparancsnokság Közép-Pesti Parancsnokság	X-SZ/298- 1/2011	Nem nyilatkozott	-	Általános jogszabályi előírások.
Budapest Főváros Kormányhivatala – Népegészségügyi szakigazgatási szerve	9031-2- 2/2011	Igen	N.ny.	Előzetes észrevételt nem tesz.
Budapest Főváros Önkormányzata Városfejlesztési Főpolgármester-helyettes	FPH059/ 1719- 3/2011	Igen	CD + papír is	Egyeztetést kér a Főpolgármesteri Hivatal érintett főosztályaival, a Budapesti Közlekedési Központ Zrt.-vel, és a Budapesti Városüzemeltetési Központ Zrt.-vel.
Budapest Főváros Kormányhivatala – Kulturális Örökségvédelmi Irodája	460/3243 /001 /2011	Igen	Papír	Általános jogszabályi előírások.
Budapesti Közlekedési Zrt. – Közlekedési Igazgatóság	34/328- 2/2011	Igen	N.ny.	A területen beruházást nem tervez.
Budapesti Bányakapitányság	BBK/2171 -2/2011	Igen	N.ny.	Kéri a talajszennyezettség kérdéskörének vizsgálatát.
Budapest Főváros Kormányhivatala – Építésügyi Hivatal Állami Főépítész	BF- 124/1/ 2011	Igen	CD + papír is	Általános jogszabályi előírások.
Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatala – Földmérési és Földügyi Főosztály	10.081/ 2011	Nem	-	Észrevételt nem tesz.

Előzetes véleménykérést kaptak:	Hív. szám:	Részt kíván-e venni:	CD/ Papír/ Nem nyilatkozott	Vélemény
Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat Polgármesteri Hivatala – Építés- Környezet- és Közlekedéshatósági Csoport	K/31164/2011/III	Nem nyilatkozott	-	Vaspálya utca Richter Gedeon NyRt. melletti szakaszának magánúttá történő minősítését nem támogatja.
Honvéd Vezérkar Hadműveleti Csoportfőnökség	HDMCSF/2245-1/2011/szakhat.	Nem	-	Észrevételt nem tesz.
Nemzeti Közlekedési Hatóság – Légügyi Hivatal	LR/RK/NS/B/869/1/2011	Nem	-	Észrevételt nem tesz.
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	3667/1/2011	Nem		Észrevételt nem tesz.
Budapest Főváros Kormányhivatala – Közlekedési Felügyelőség – Útügyi Osztály	BF/UO/NS/B/342/1/2011	Igen	Papír	Kéri a BFFH Közlekedési Osztályával és a MÁV Zrt.-vel történő egyeztetést.

Munkaközi terviratok

Cím	Hív. szám:	Vélemény
Jegyzőkönyv – BFFV Városüzemeltetési Főosztály Közlekedési Osztálya	-	- Körvasút menti körút külön szintű átvezetése a MÁV vonalon és a Gyömrői úton - A Vaspálya utcára közútként nincs igény, mert nincs közúthálózati szerepe
FŐGÁZ Földgázelosztási Kft.	-	- A tervezési távlatig várható gázteljesítmény a nagyközepnyomású hálózatról biztosítható.
ELMŰ Hálózati Kft.	TV/1109-1/2011	- A kért teljesítmény rendelkezésre áll, a szükséges 10kV-os hálózatterjesztések megvalósulása után a terület kiszolgálható.
Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.	503/2011 FSZF 852/2011 M.CS.	- Lehetőség szerint a meglévő bekötéseket kell használni az egyesített rendszerű hálózatba vezetéshez. - A belső hálózat kialakításához az ügyfélszolgálati Osztályuk jóváhagyása szükséges.