

## Tisztelt Városgazdálkodási Bizottság, Tisztelt Képviselőtestület!

**A BAUER Magyarország Kft.** (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: 01 09 068077; adószám: 10409723-2-43; törvényes képviselő: Nagy Kristóf ügyvezető; email cím: office@bauerhungary.hu; cégkapu: 10409723#cegkapu) mint az Üllő külterület 0145/52. hrsz. alatt található ingatlan vevőjelöltje,  
a **B82 Investment Zrt.** (székhely: 1116 Budapest, Barázda utca 42.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: 01-10-140953; adószám: 28744225-2-43; törvényes képviselő: Seregi-Deák Péter; email cím: seregi@sbdynamic.hu; cégkapu: 28744225#cegkapu) mint az Üllő külterület 0145/52. és 0145/74. hrsz. alatt található ingatlanok tulajdonosa,  
és **Lex Melinda** (cím: 2220 Vecsés, Fő út 212.; anyja neve: Rónaszéki Éva) mint az Üllő külterület 0145/76. hrsz. alatti ingatlan tulajdonosa

### *képviselésében eljárva*

**dr. Kovács Krisztián egyéni ügyvéd** (székhely: 1132 Budapest, Váci út 6. IV. em. 5/a.; email: [info@klaw.hu](mailto:info@klaw.hu); telefon: 06303207229; adószám: 56578755-1-41, KASZ szám: 36072936) az alábbi

### *kérelemmel*

fordulunk Önökhöz és kérjük annak pozitív elbírálását.

### **Az ügy tárgya:**

- [1] A Meghatalmazók a fentiek szerint tulajdonosai vagy érdekeltjei az **Üllő külterület 0145/52., 0145/74. és 0145/76. hrsz. ingatlanoknak (és az esetleges telekmegosztás(ok) után ezekből létrejövő ingatlanok)**.
- [2] **A Meghatalmazók közül a BAUER Magyarország Kft. új telephelyet kíván létesíteni az Üllő külterület 0145/52. számú ingatlanon.** Az ingatlanok a 400-as út mellett, Üllő Vecsés felőli végén, a Petit Forestier hűtőkocsis cég, illetve a Gras mellett helyezkednek el. A terület tehát a lakóházaktól messzebb, ipari övezetként nyilvántartott és így is hasznosított (Gras, Petit Forestier, Orlen Benzinkút, Frédi-Béni Peugeot, Pan-Manfa, Axiál) részén helyezkedik el.
- [3] A terület tulajdonosai szintén fejlesztéseket szeretnének folytatni a területen.
- [4] A BAUER Magyarország Kft. egy beruházásként a gépjavító műhelyét (az ún. „Workshop”) szeretné Üllőre költöztetni. A Társaság főtevékenysége a speciális mélyépítés, ezen belül résfalazás és más munkatér-határolási munkák, továbbá talajszilárdítás (ennek körében különböző típusú és technológiájú cölöpök fúrása).



[5] A BAUER Magyarország Kft. a jelenleg a 1095 Budapest, Soroksári út 95. szám alatt található telephelyét költöztetné Üllőre. Az, hogy Budapesten, alapvetően nem ipari zónában található telephelyen végzi jelenleg a tevékenységet; jól mutatja, hogy annak nincs jelentős zaj vagy más káros hatása a környezetre nézve. Megjegyezzük, hogy a működés miatt még nem fordultak a környékben lakók sem a jegyzőhöz, sem más hatósághoz. Az új telephelyre költözés oka, hogy a telephely jelenleg olyan bérlemény, melynél le fog járni a bérleti szerződés, s a tulajdonos a jövőben más célra kívánja hasznosítani az ingatlant.

[6] A lent található képen látható a tervezett telephely elhelyezkedése.



[7] A telek körülbelül 17 ezer m<sup>2</sup> területű, melyen a BAUER Magyarország Kft. egy darab, körülbelül ezer m<sup>2</sup> nagyságú csarnokot kíván építeni, ahol a gépjavító műhely és a kapcsolódó irodák kapnak helyet. A területen 50%-os beépíthetőség van, a BAUER Magyarország Kft. pedig alig több mint 5%-ot kíván beépíteni.

[8] A társaság a műhelyben az eszközök nagyjavítását végzi (a kisebb javításokat az építési helyszínen végzi, mivel nem praktikus ezek miatt a gépműhelybe szállítás, annak nagy eszközigénye miatt), jellemzően hetente maximum néhány ki- és beszállítással, azokat is többnyire az éjszakai órákban. A műhelyben elsősorban hegesztés és plazmavágás/lángvágás történik, tehát a zajterhelése nagyjából egy karosszéria-lakatos műhelyhez mérhető. A műhelyben egyműszakos munkarend van, éjszakai és hétfégi munkavégzés nincs.

[9] Annak érdekében, hogy a BAUER Magyarország Kft. a későbbi működést meg tudja kezdeni, illetve tervezni tudjon, szüksége van bizonyos előkészítő folyamatok véghezvitelére, információ rendelkezésre állására. Ehhez kapcsolódóan a következő kérelemmel és elvi állásfoglalás-kéréssel fordulunk Önökhöz.



- [16] Mint hogy pont az Üllő-Vecsés felüljáróval párhuzamosan futó útról van szó, javasoljuk az „**Avar utca**” elnevezést az **Üllő külterület 0146/7. helyrajzi számon felvett útra és kérjük a Tisztelt Képviselőtestületet az út elnevezésére.**

### **Elvi állásfoglalás – Avar utca**



- [17] A terület – nyilvánosan elérhető - távlati fejlesztési koncepciója szerint az „Avar utca” a későbbiekben az érintett iparterület fő közlekedési útvonalává válna, annak feltárását követően, esetleges későbbi kapcsolattal az M0 autópályával a tömb délnyugati csatlakozásával. Ehhez szükséges, hogy a telkek tulajdonosai átadják a telkek egy részét annak érdekében, hogy azon megfelelő minőségű és szélességű út kerülhessen kialakításra. Ennek szellemében került leválasztásra a fentiek szerint a 0145/76. hrsz. alatti telekből a 0145/77. hrsz-ú rész, amely a majdani szélesebb út északi oldalát adja majd.

- [18] A kapcsolódó projektek tervezhetősége miatt elvi állásfoglalást kérünk azzal kapcsolatban, hogy a hosszútávú fejlesztési koncepció részeként át kívánja-e venni a 0145/77. hrsz. ingatlan folytatásaként létrejövő szélesített utat (ide értve a 0145/77. hrsz.-t is és a 0145/74. hrsz. déli oldalán szintén erre a célra kialakított sávot) a tulajdonosoktól?

A BAUER Magyarország Kft. nevében köszönjük segítő hozzáállásukat és reméljük, hogy lehetőséget adnak a bemutatkozásra a cég képviselőinek a Városgazdálkodási Bizottság ülésén, illetve a Képviselőtestületi ülésen.

**A jelen kérelem aláírásával egyúttal bejelentem összeférhetlenségemet a kérelemmel kapcsolatos szavazás során.**

Üllő, 2023. március 13.

  
.....  
dr. Kovács Krisztián ügyvéd  
KASZ: 36072936

Dr. Kovács Krisztián ügyvéd  
1132 Budapest, Váci út 6. IV/5a.  
KASZ: 36072936  
Adószám: 56578755-1-41