

117 / 2020.

**FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**

*Készült a Képviselő-testület 2020. október 14-i ülésére.
Készítette: Tóth Miklós főépítész*

Tárgy: A Budapest XVI. kerület, János u. 175. sz.,
112869 hrsz-ú ingatlan területfelhasználásának
változására javaslat, a TSZT felülvizsgálata
során

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest XVI. kerület, János utca 175. sz., 112869 hrsz. alatti terület a Power Quattro Egyesült Teljesítményelektronikai Zrt. tulajdonában van. Az ingatlan hagyományosan termelésnek-szolgáltatásnak helyet biztosító területfelhasználású terület, amely a Budapesti Városrendezési Szabályzat (továbbiakban: BVSZ) szerint 1999-ig 42 jelű ipari területként, majd a 46/1998. (XI. 15.) Föv. Kgy. rendelettel jóváhagyott Fővárosi Szabályozási Keretterről szerint (továbbiakban: FSZKT) MZ – jelentős zöldfelületű munkahelyi terület területfelhasználásként volt jelölve.

Az FSZKT-t felváltó, 5/2015. (I. 28.) Kgy. határozattal jóváhagyott Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (továbbiakban: TSZT) a tárgyi ingatlant „jelentős változással érintett” jellel, de Lke-1 – kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületként jelöli. A településszerkezeti tervben foglalt területfelhasználásnak és a jogszabályi előírásoknak megfelelően, Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a Kerületi Építési Szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelete a területet az Lke-1 szerinti Lke-1/XVI/SZ1 építési övezetbe sorolta.

Az ingatlan tulajdonos Power Quattro Zrt. elnök-igazgatója levelében (1. sz. melléklet) a XVI. Kerületi Önkormányzat támogatását kéri – a TSZT felülvizsgálata során – az ingatlan területfelhasználási kategóriájának Fővárosi Önkormányzat általi megváltoztatásához. A korábbi területfelhasználás – a BVSZ; FSZKT (2. sz. melléklet) szerinti meghatározás - összhangban volt az ingatlanon ténylegesen működő funkcióval, melyet a mellékelt légifotó is igazol (3. sz. melléklet).

Kérem a tisztelt Képviselő-testület támogatását a tárgyi ingatlanra vonatkozó, az ingatlanon működő tevékenységnek megfelelő Gksz-2 gazdasági terület területfelhasználás TSZT-ben történő meghatározásához.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest Főváros Településszerkezeti Tervének felülvizsgálata során a Budapest XVI. kerület, János u. 175. szám alatti, 112869 hrsz.-ú, 17395 m²-es ingatlan területfelhasználásának a jelenlegi, Lke-1-ről (kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület) - a tényleges funkciónak megfelelően – Gksz-2-re történő (gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló) módosítását kezdeményezi, annak rögzítését javasolja és támogatja.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert a határozat továbbítására a Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatala részére.

Határidő: Kt. határozat megküldésére 2020. október 20.

Felelős: Kovács Péter polgármester
(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2020. szeptember 28.

Kovács Péter
polgármester

Törvényességi szempontból megfelelő:

Dr. Csomor Ervin
jegyző

Tárgyalásra kijelölt bizottság:

- **Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság**

Melléklet:

1. számú: tulajdonosi kezdeményezés
2. számú: korábbi területfelhasználás – kivonat
3. számú: légifotó

PowerQuattro

Egyesült Teljesítményelektronikai Zrt.

Cím: H-1161 Budapest, János u. 175.
 Telefon: (+36 1) 405 5400, 405 5401
 Fax: (+36 1) 405 4008
 E-mail: pqinfo@powerquattro.hu
 Web: www.powerquattro.hu



BUDAPEST, XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
 POLGÁRMESTERI HIVATAL
 Kovács Péter polgármester úr részére

iktatószámunk: *PQL-10852* /20
 kelt: *2020. szeptember 21*
 ügyintézőnk: *Török Tivadar Jenő*
 levelük száma:
 ügyintézőjük:

tárgy: övezetmódosítás kérése

Tisztelt Kovács Péter Polgármester Úr!

Cégünk a PowerQuattro Egyesült Teljesítményelektronikai Zártkörűen Működő Részvénytársaság. (rövid nevén POWERQUATTRO ZRt) képviselőjében azzal a kéréssel fordulok Önhöz, hogy a Társaság tulajdonában lévő, a XVI. kerületi 112869 helyrajzi számú, a Gusztáv utca, János utca és Vörösmarty utca által határolt 17395 m² területű ingatlanok **a gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló területként a (Gksz-2/XVI) építési övezetbe** történő átsorolását támogatni, illetve kezdeményezni szíveskedjen.

Kérésünket az alábbiakban indokoljuk:

A tárgyszerinti ingatlan 1971 óta van társaságunk, illetve annak jogelődjei tulajdonában. 1999. előtt 42-es ipari övezetbe volt sorolva, Az 1999 január 1-től átmenetileg L4 lakóövezetbe, került, majd a besorolás felülvizsgálatát (53/2000 (X.25) Főv. Kgy. rendelet 3. melléklete) követően a 21/2018. (VII. 6.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET hatályba lépéséig az ingatlan MZ (jelentős zöldterületű munkahelyi terület) keretövezetbe tartozott. Az ingatlanon, amely székhelye és telephelye is a POWERQUATTRO ZRt.-nek, valamennyi jogelőd, megszakítás nélkül, ipari tevékenységet folytatott és folytat jelenleg is. A POWERQUATTRO ZRT tulajdonosai és menedzsmentje, gazdasági döntéseik meghozatalánál azzal számoltak, hogy az ingatlan, a folyamatosan bővülő tevékenységüknek hosszú ideig otthont fog adni. A kétezres évek elején elkészítettük az objektum beépítési tervét, amelyben az MZ keretövezet adta lehetőségeket betartva és kihasználva határoztuk meg az ingatlan fejlesztési koncepcióját. Terveink végrehajtását meg is kezdtük. Az első ütem jelenleg van a befejezés stádiumában. A telephely rekonstrukcióját, beleértve az irodaépület rehabilitációját és a még beépítetlen területre tervezett üzemi épület megépítését, gazdasági lehetőségeink függvényében tovább kívánjuk folytatni.

Az ingatlanon a mostanáig folytatott tevékenységet tervezzük művelni. Profilunk teljesítményelektronikai készülékek és berendezések, ezen belül is a szünetmentes villamosenergia ellátás eszközeinek fejlesztése, tervezése és előállítása. Tevékenységünket a természeti és társadalmi környezettel harmóniában az MSZ EN 9000 és az MSZ EN 14000 szabványoknak tanúsítottan megfelelő minőségirányítási és környezetirányítási rendszerünkben szabályozott és dokumentált eljárásrendek szerint végezzük. A POWERQUATTRO ZRt tevékenységének jellegéről és volumenéről bővebb információ a www.pq.hu webhelyen érhető el. E helyen csak annyit emelnénk ki, hogy az ingatlanon lévő objektumokban zajló tevékenység volumene bőven meghaladja a 2 milliárd forintot, amelyből domináns hányad a POWERQUATTRO ZRt. forgalma, a többit pedig az ingatlanon telephelyet, illetve székhelyet bérlő, a gazdaság különböző szektoraiban működő, gyártó és szolgálta-

tó vállalkozások bevétele teszi ki. A telephelyen foglalkoztatott dolgozói létszám 150 – 200 fő, amelynek nagyobb része XV. és XVI. kerületi polgár. A ZRt saját fejlesztésű termékeivel beszállítója a kötöttpályás közlekedés területén működő cégeknek (MÁV, BKV, METRO stb.) a villamoserőműveknek és alállomásoknak, beleértve nukleáris erőművet is, a Liszt Ferenc repülőtérnek és sorolhatnánk tovább. Aktívak vagyunk a védelmi szektorban, és minősített NATO beszállítók is vagyunk.

Az ingatlant a Budapest Főváros új Településszerkezeti Terve alapján készült 21/2018. (VII. 6.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET szerint Lke-1/XVI övezetbe sorolták át. Ez a körülmény több szempontból is aggályos számunkra.

- Az ingatlan lakóövezetbe való átsorolása megváltoztatta az ingatlan értékét, és a társaság számára is lényegesen csökkentette annak használati értékét.
- Mostanáig azzal kalkulálhattunk, hogy intenzíven fejlődő társaságunk székhely és telephely kérdése hosszú távra is megoldott. Ebben a tudatban határozhattuk meg üzleti terveinket, és alakíthattuk ki vagyonszerződésünket. Amennyiben az új helyzet véglegessé válna, ahhoz csak jelentős veszteségek árán tudnánk alkalmazkodni, mivel a trendekből jóslható tevékenység-bővítést már nem tudnánk a telephelyen megvalósítani.
- Amennyiben új telephely keresésére kényszerülünk, ott nem hasznosíthatók a jelenlegi telephelyen már rendelkezésre álló épületek és a kiépített infrastruktúra, azokat ott újra ki kellene építeni, a jelenlegi telephely új övezeti besorolásának megfelelő hasznosítása esetén pedig a meglévő objektumok elbontása okoz indokolatlan kiadást.
- Az új keretövezeti besorolás már most is nehézségeket okoz, mivel az ennek alapján érvényesülő új előírások, beépítési és épületmagassági korlátozások miatt nincs lehetőségünk a meglévő épületek átalakításával és kiegészítésével a racionális munkaszervezés tervezett feltételeinek megteremtésére.

Fentieket előre bocsátva ismételten kérem tisztelt Polgármester Urat, hogy az ingatlan övezetmódosítási folyamatát, Budapest Főváros felé, a törvényes eljárásrend szerint kezdeményezni, illetve támogatni szíveskedjen, annál is inkább mivel tudomásunk szerint Budapest Főváros Településszerkezeti Tervének (TSzT) felülvizsgálata jelenleg van folyamatban. Az ingatlanunk besorolásának felülvizsgálata lehetővé fogja tenni, hogy a POWERQUATTRO ZRt. a fent vázolt károk alól mentesüljön.

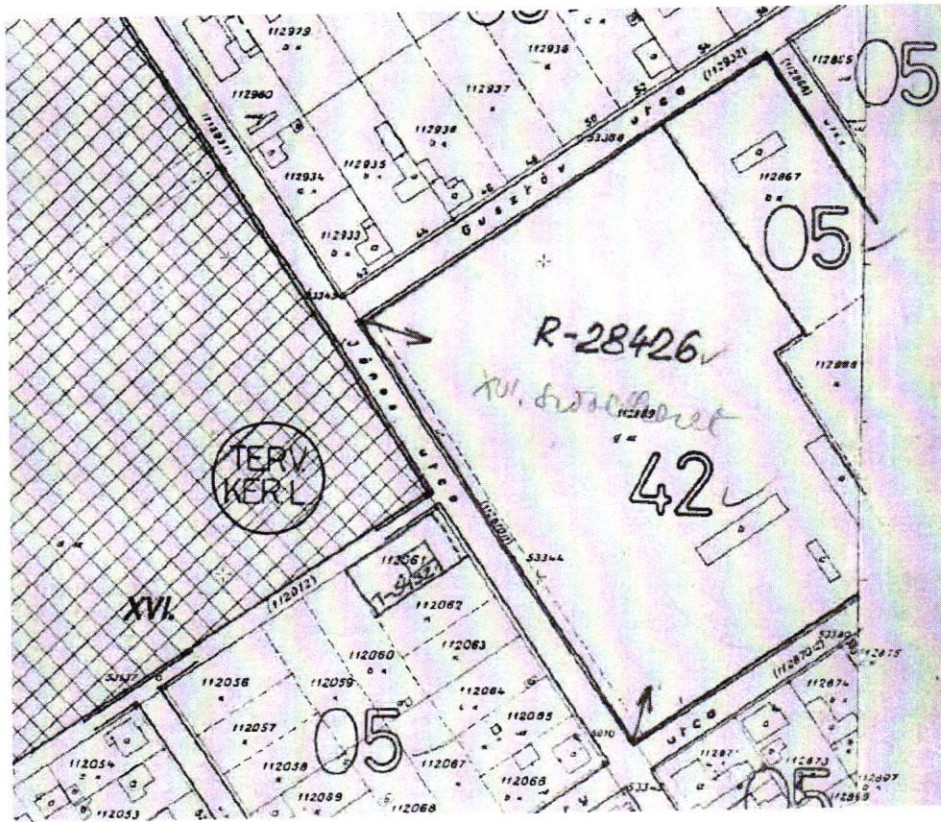
K.m.f.

Intézkedését előre is megköszönve

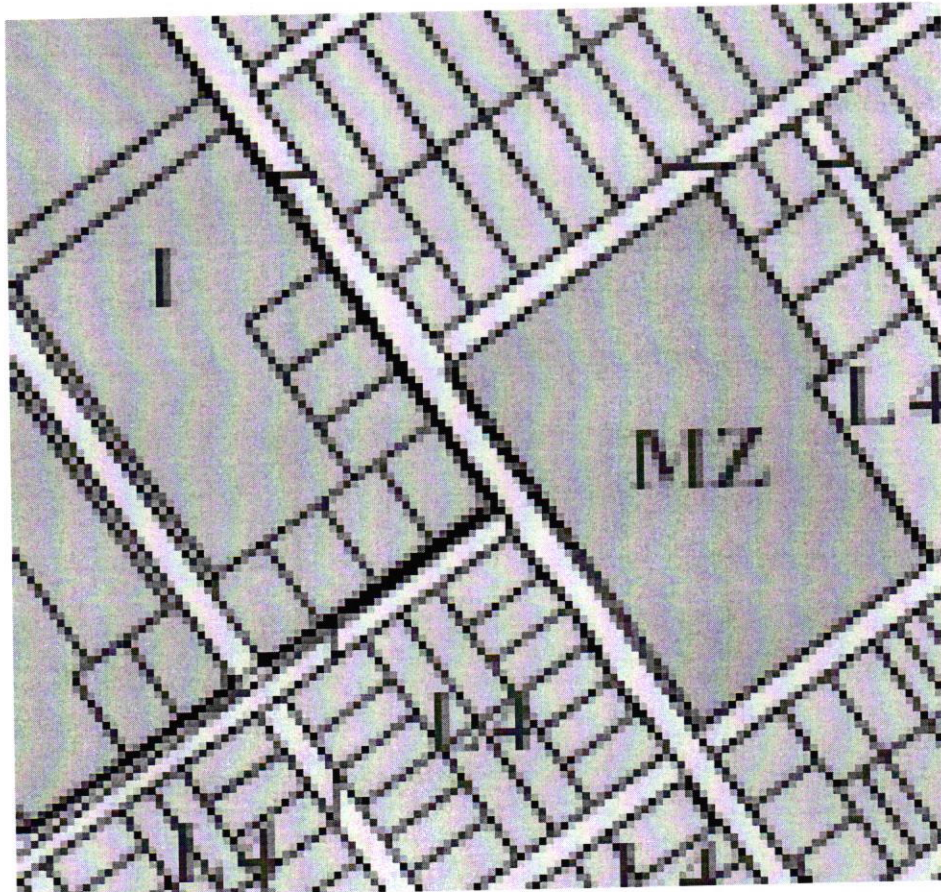


Komaromi Ferenc
elnök-igazgató

BVSZ szerinti övezet



FSZKT szerinti területfelhasználás



Légifotó 2019.

