

# POLGÁRMESTERI TÁJÉKOZTATÓ

2022. március 23.

# Polgármesteri tájékoztató témája:

- ▶ Tájékoztató a Szentlőrinci úti lakótelep folyamatban lévő és tervezett fejlesztéseiről

# Településrendezési tervi előzmények:

- ▶ **1984-ben** elkészült az egész lakótelepre vonatkozó részletes rendezési terv (RRT)
- ▶ **Az 1980-as évek végén, az 1990-es évek elején** a Szentlőrinci út – Szent László út – Mesgye utca – Hrivnák Pál utca által határolt területen kis lakótelep építése indult
- ▶ **1996-ban** a Szent László utca és a Nyír utca közötti területrésze építészeti tanulmány terv készült a lakótelep tovább építésére
- ▶ **2001-ben** a tanulmányterv alapján az építési lehetőségek megteremtésére jóváhagyásra került a terület helyi építési szabályzata (HÉSZ) és szabályozási terve
- ▶ **2019-ben** az új és jelenleg is hatályos kerületi építési szabályzat (KÉSZ) előírásaiként a korábbi építési szabályok alapján megteremtett beépítési lehetőségek folytatólagosan biztosításra kerültek

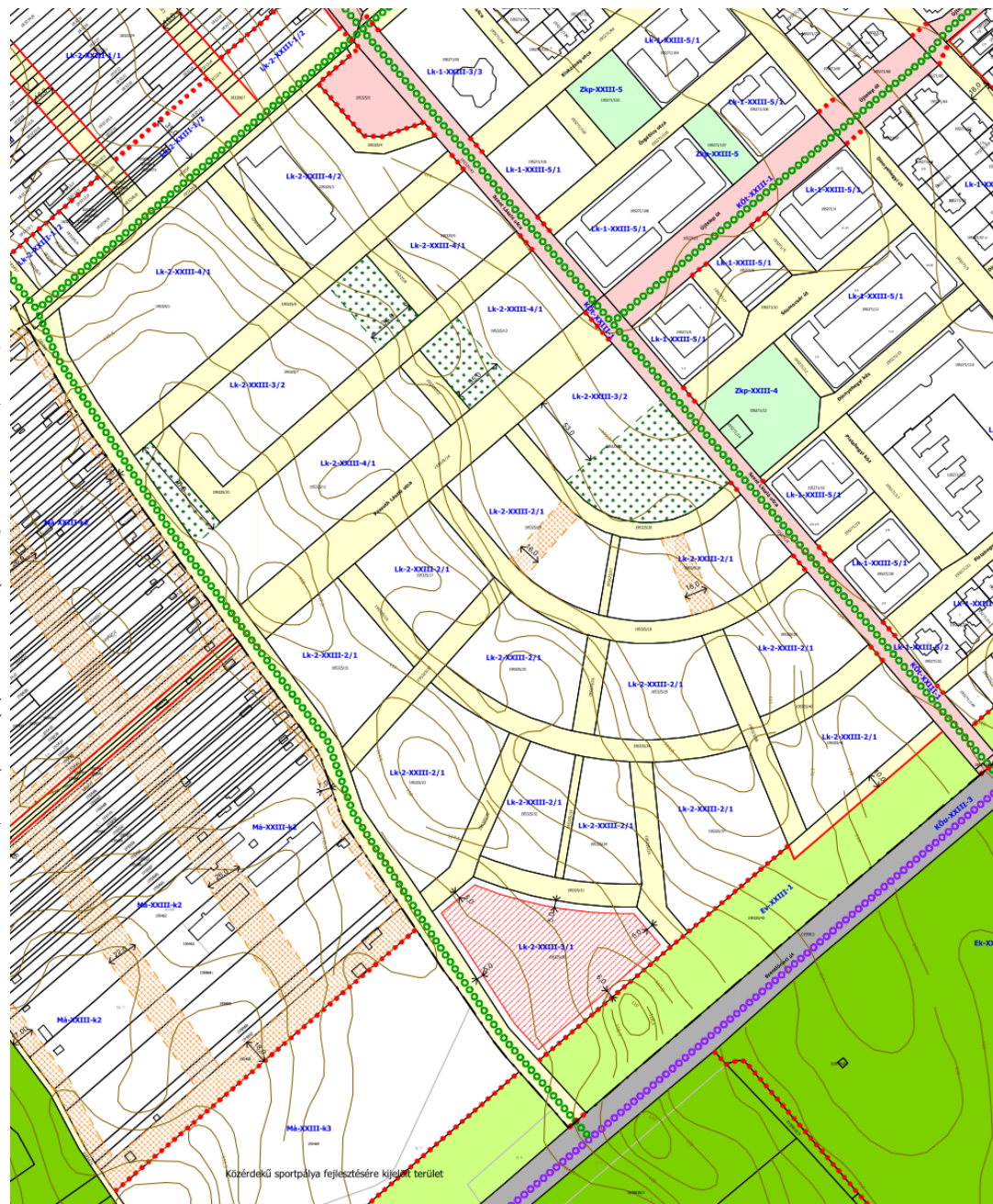
# 2001-es terv

- ▶ Kijelölte a közterületeket
- ▶ Meghatározta az építési övezetek beépítési paramétereit
- ▶ Kijelölte a sport céljára és az egyéb intézményi (oktatási, kereskedelmi, szolgáltató) célra fenntartott területeket
- ▶ Kijelölt közkertet és több helyen telken belül játszótér – pihenőkert kialakítását javasolta



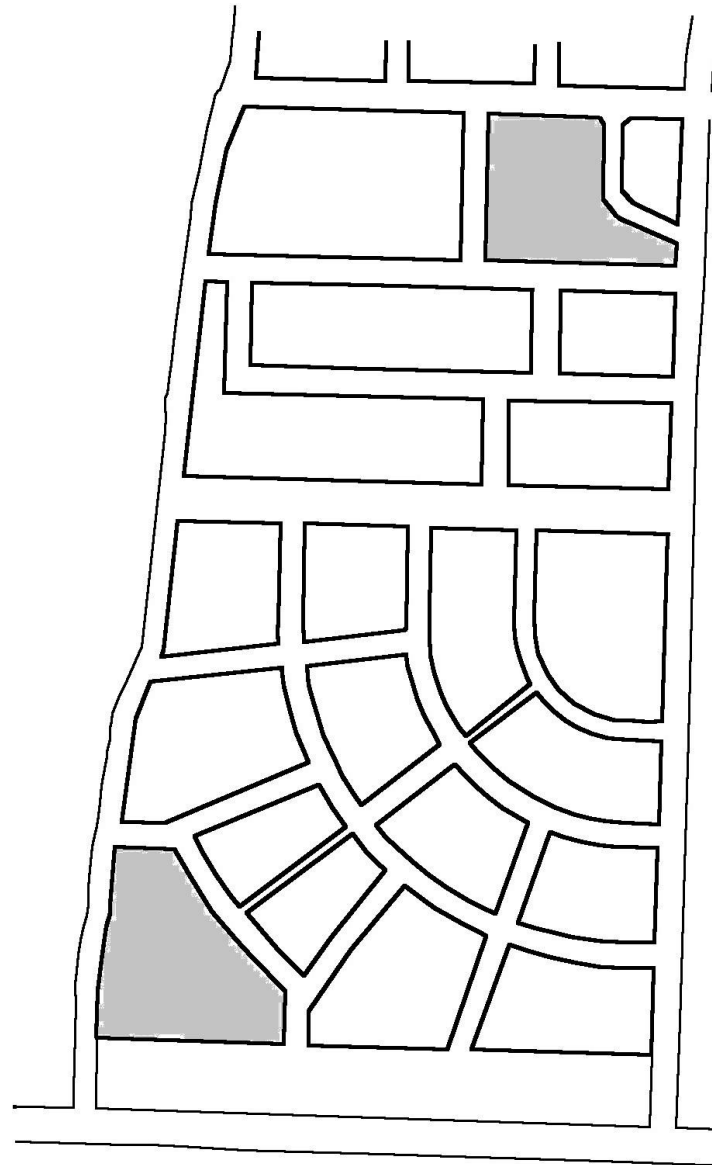
# 2019-es terv

- ▶ Megtartotta a közterületeket
- ▶ Alapvetően megtartotta az építési övezetek beépítési paramétereit
- ▶ Megtartotta a sport céljára és az egyéb intézményi célra fenntartott területeket
- ▶ Megtartotta kötelező zöldfelület kialakításának előírásával a közkertet és a telken belül biztosítandó zöldterületeket



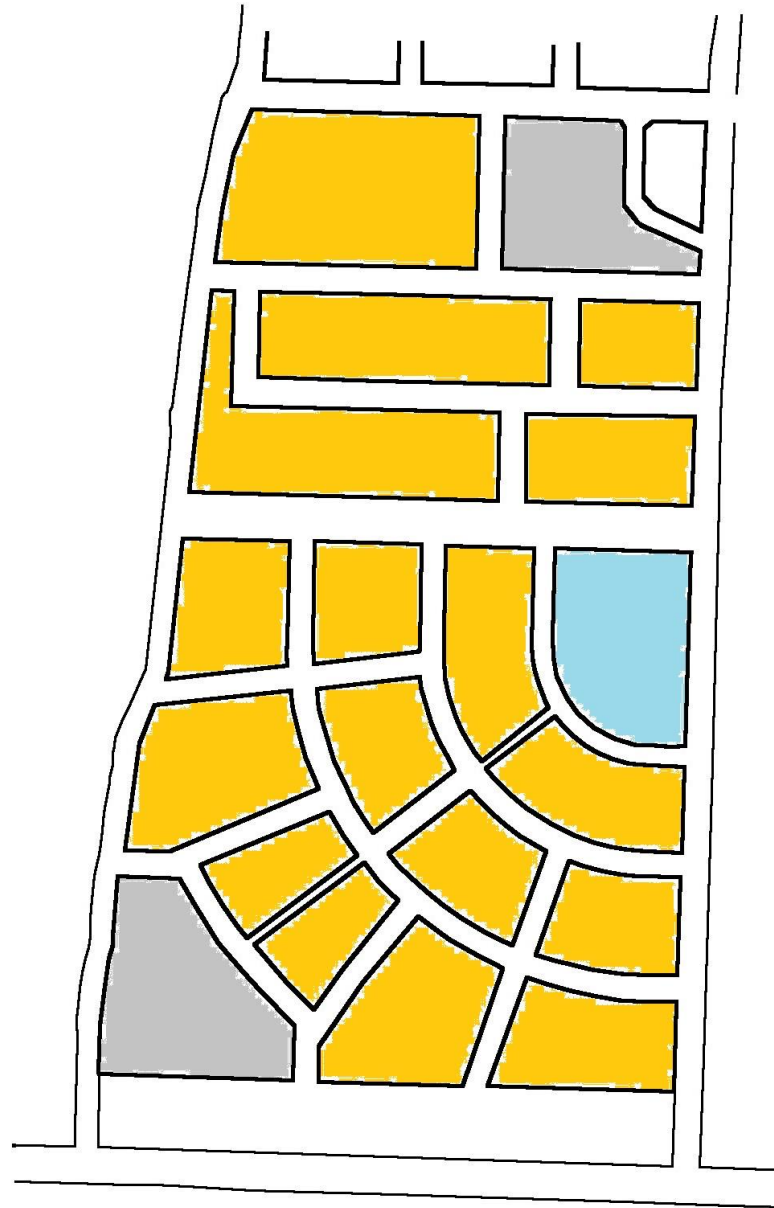
# Az érintett terület beépítése:

- ▶ A 2000-es évek elején megtörtént a telkek újraosztása (tömbök kialakítása)
- ▶ Első épületként a Sportcsarnok épült meg a hozzá tartozó parkolókkal a Szentlőrinci út felőli részen (2009)
- ▶ Majd kicsit később a buszvégállomás mellet a LIDL áruház (2010)



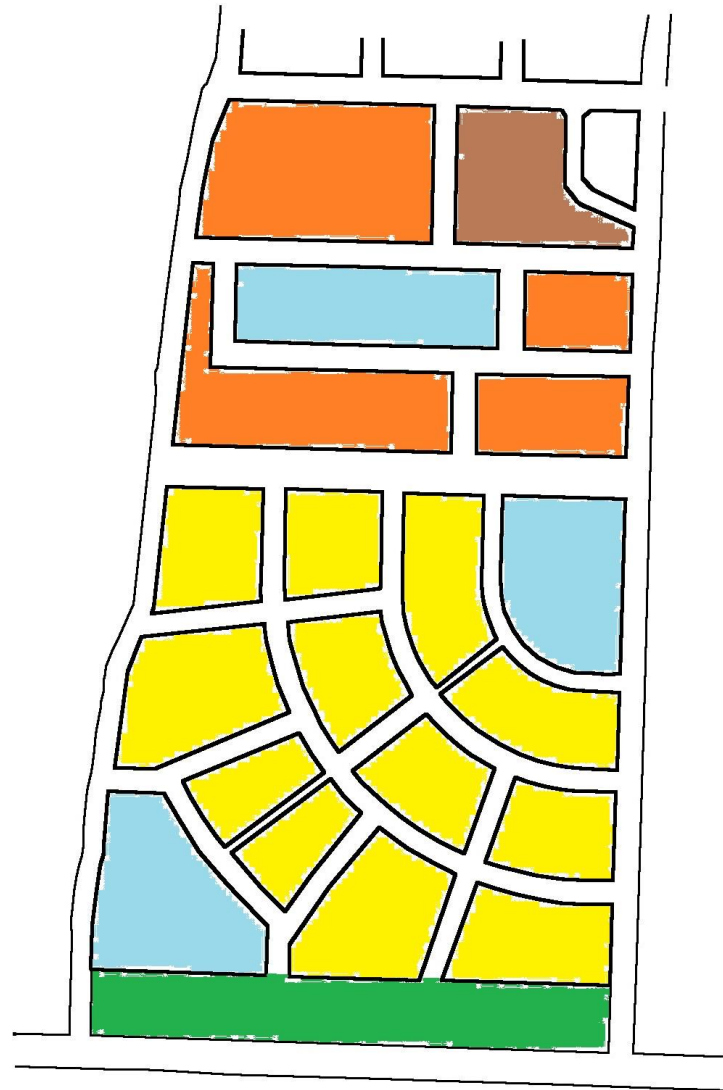
# Az érintett terület értékesítése:

- ▶ 2020 és 2021 évben több körben nyilvános pályáztatás történt a  $\frac{3}{4}$  részben fővárosi és  $\frac{1}{4}$  részben kerületi Önkormányzat tulajdonát képező ingatlanokra
- ▶ Így értékesítésre kerültek az építésre kijelölt telkek kivéve a Szent László utca – Passuth László utca – Sisakvirág utca által határolt tömböt



# Az érintett terület övezeti besorolása:

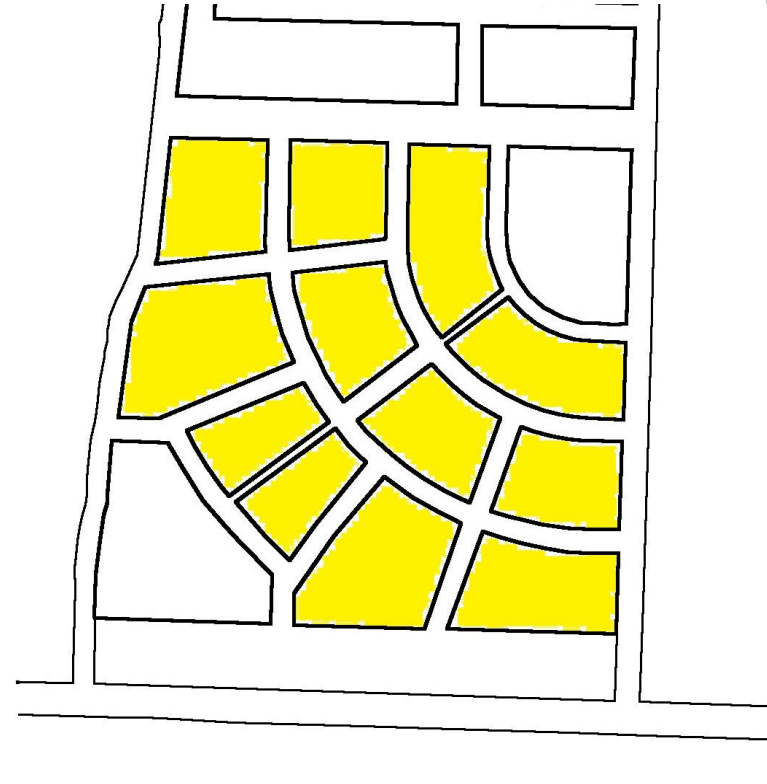
- ▶ Lk-2-XXIII-2/1 jelű *vegyes rendeltetésű* lakóterületek
- ▶ Lk-2-XXIII-3/1 jelű *jellemzően intézményi rendeltetésű* lakóterületek
- ▶ Lk-2-XXIII-3/2 jelű *jellemzően intézményi rendeltetésű* lakóterületek
- ▶ Lk-2-XXIII-4/1 jelű *intenzív beépítésű* lakóterületek
- ▶ Lk-2-XXIII-4/2 jelű *intenzív beépítésű* lakóterületek
- ▶ Ev-XXIII-1 jelű *védelmi erdőterület*





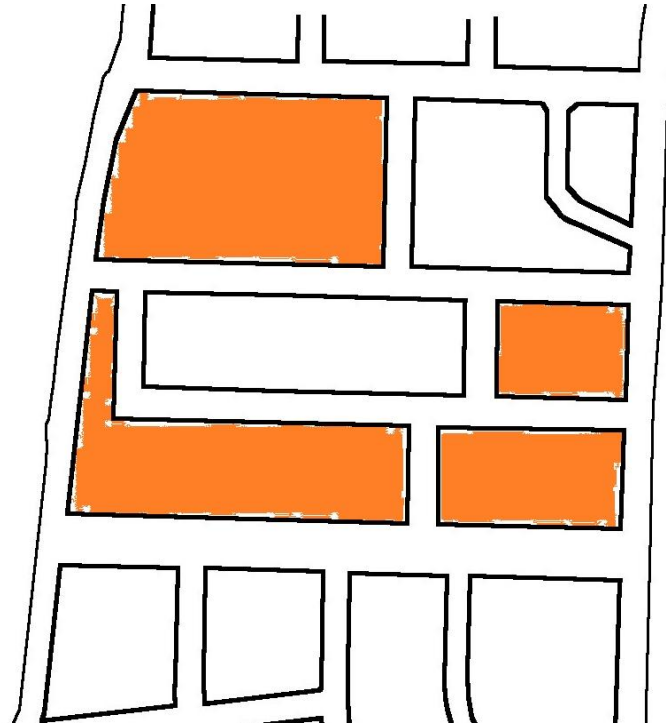
# Lk-2-XXIII-2/1 jelű övezet építési előírásai:

- ▶ Megengedett legnagyobb beépítettség: 45%
- ▶ Legkisebb épületmagasság: 4,5 m
- ▶ Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m
- ▶ Legkisebb zöldfelület: 25 %
- ▶ Legfeljebb hatlakásos épület
- ▶ Lakásonként 1 db telken belüli parkoló



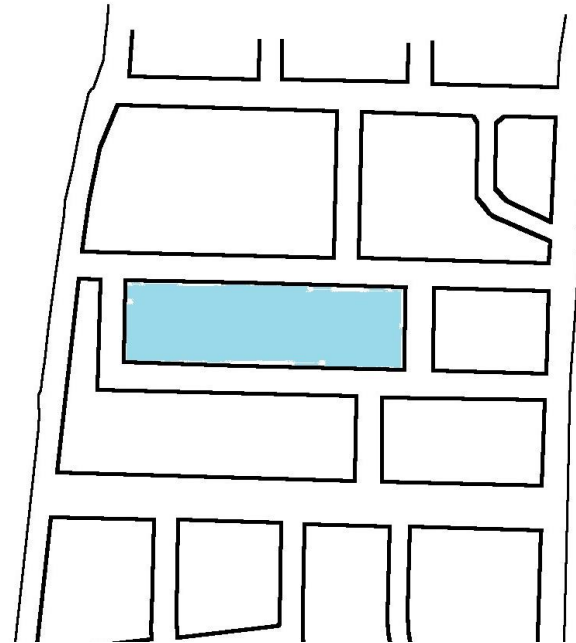
# Lk-2-XXIII-4/1 jelű építési övezet előírásai:

- ▶ Megengedett legnagyobb beépítettség: 45%
- ▶ Legkisebb épületmagasság: 10 m
- ▶ Legnagyobb épületmagasság: 13,5 m
- ▶ Legkisebb zöldfelület: 35 %
- ▶ Legfeljebb harminclakásos épület
- ▶ Lakásonként 1 db telken belüli parkoló



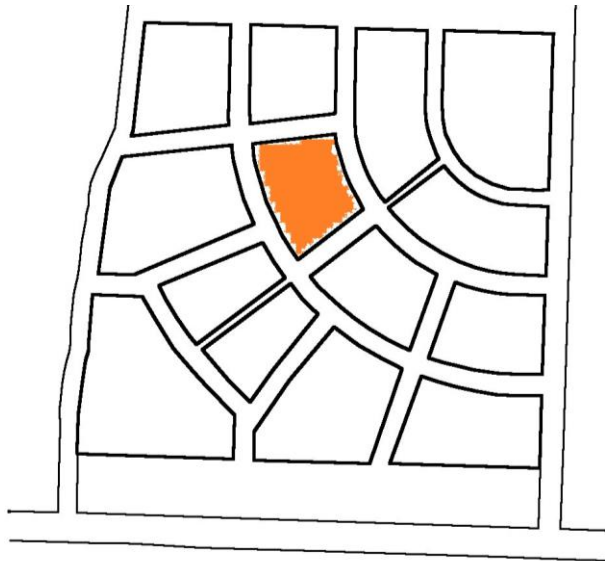
# Lk-2-XXIII-3/2 jelű építési övezet előírásai:

- ▶ Megengedett legnagyobb beépítettség: 40%
- ▶ Legkisebb épületmagasság: -
- ▶ Legnagyobb épületmagasság: 12,5 m
- ▶ Legkisebb zöldfelület: 35 %
- ▶ Legfeljebb hatlakásos épület
- ▶ Lakásonként 1 db telken belüli parkoló



# Az érintett terület beépítésének folytatása:

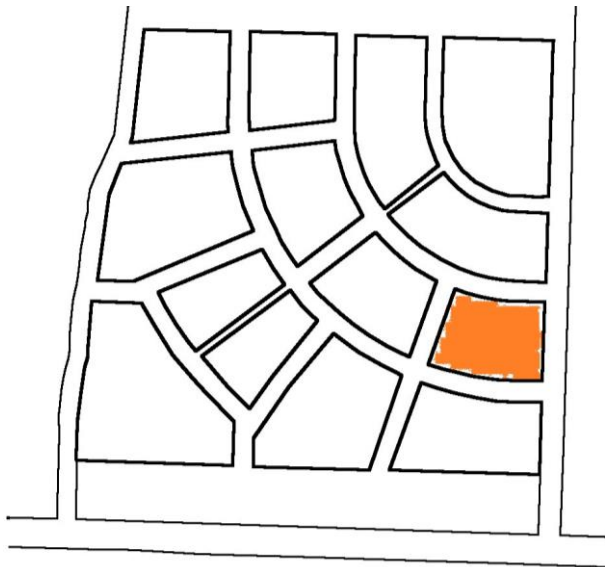
- ▶ Folyamatban van már a Viziboglárka projekt kivitelezése (Homokliliom utca – Viziboglárka utca – Kertvárosi körút – Legyezőfű utca által határolt tömb)
- ▶ 2 és 3 lakásos lakóépületek telkenként
- ▶ A teljes tömbben várhatóan 22 lakás lesz



Forrás: [www.peregrini.hu](http://www.peregrini.hu)

# Az érintett terület beépítésének folytatása:

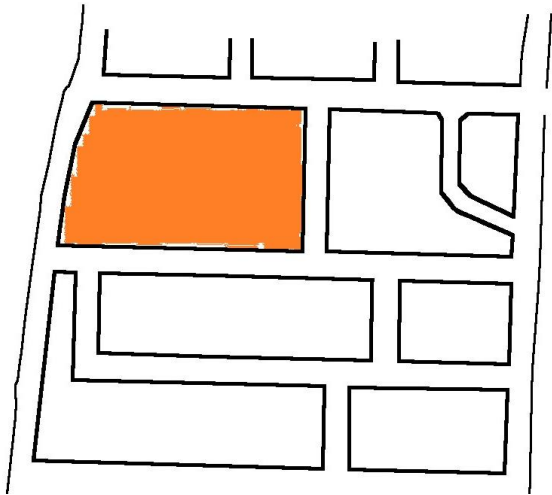
- ▶ Folyamatban van már a Kertvárosi lakópark projekt kivitelezése (Homokliliom utca – Víziboglárka utca – Sisakvirág utca – Szent László utca által határolt tömb)
- ▶ 8 db hatlakásos lakóépület épül (marad 1 telek)
- ▶ A tömbben várhatóan 48 lakás lesz



Forrás: [www.kertvarosilakopark.hu](http://www.kertvarosilakopark.hu)

# Az érintett terület beépítésének folytatása:

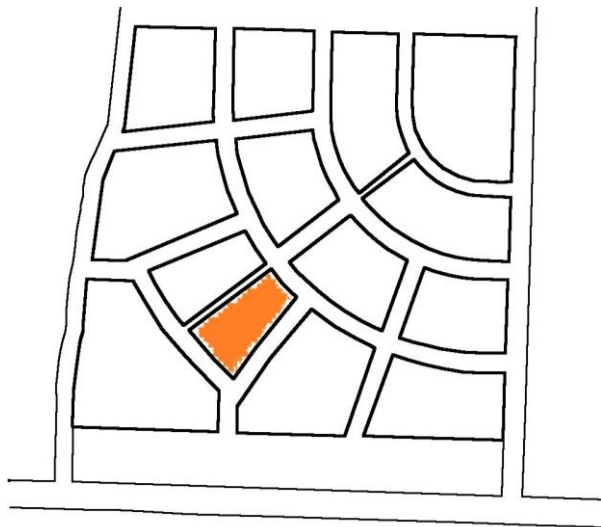
- ▶ Folyamatban van már a Soroksár Apartmanpark projekt (Fatimai utca – Fatimai köz – Nagyboldogasszony utca – Nyír utca által határolt tömb)
- ▶ 15 db 24 lakásos lakóépület épül (telkenként 3 db épület)
- ▶ A tömbben várhatóan 360 lakás lesz



Forrás: [www.soroksarapartments.hu](http://www.soroksarapartments.hu)

# Az érintett terület beépítésének folytatása:

- ▶ Folyamatban van már a Sportcsarnok utca – Útilapu utca – Kertvárosias körút – Víziboglárka utca által határolt tömb beépítése
- ▶ 2 db egylakásos, 2 db kétlakásos és 1 db háromlakásos lakóépület épül
- ▶ A tömbben várhatóan 9 lakás lesz



Forrás: Masszi Építész Iroda Kft.

# Az érintett terület beépítésének folytatása:

- ▶ Tervezés alatt van már a Szent László utca – Kertvárosias körút – Liliomfa utca - Szentlőrinci út melletti véderdő által határolt tömb
- ▶ 5 db négylakásos és 5 db hatlakásos lakóépület épül (marad 1 telek)
- ▶ A tömbben várhatóan 50 lakás lesz

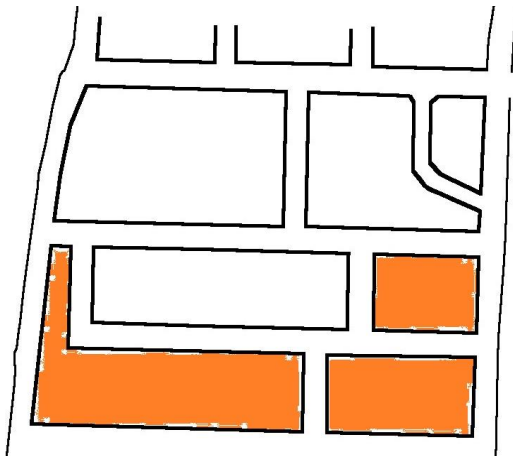


Forrás: Eping DV 96 Kft.



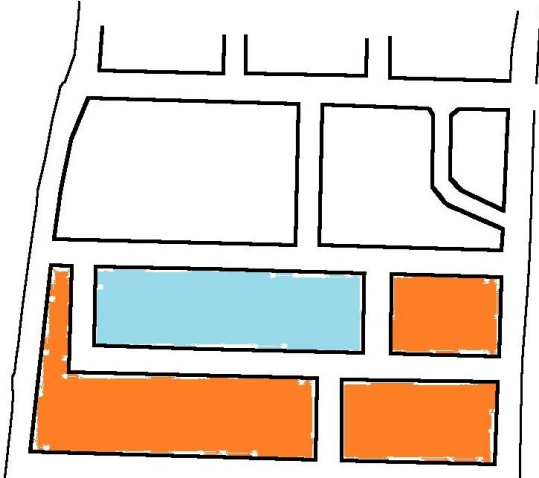
# Az érintett terület beépítésének folytatása:

- ▶ A Nagyboldogasszony utca melletti 3 tömb vonatkozásában módosításra kerülnek az építési szabályok
- ▶ Megengedett lesz a terepszint alatti beépítés (mélygarázs lesz építhető)
- ▶ Legfeljebb 50 lakásos épület lesz építhető
- ▶ Lakásonként 1,25 db parkoló épül
- ▶ A 3 tömbben várhatóan 450 lakás lesz



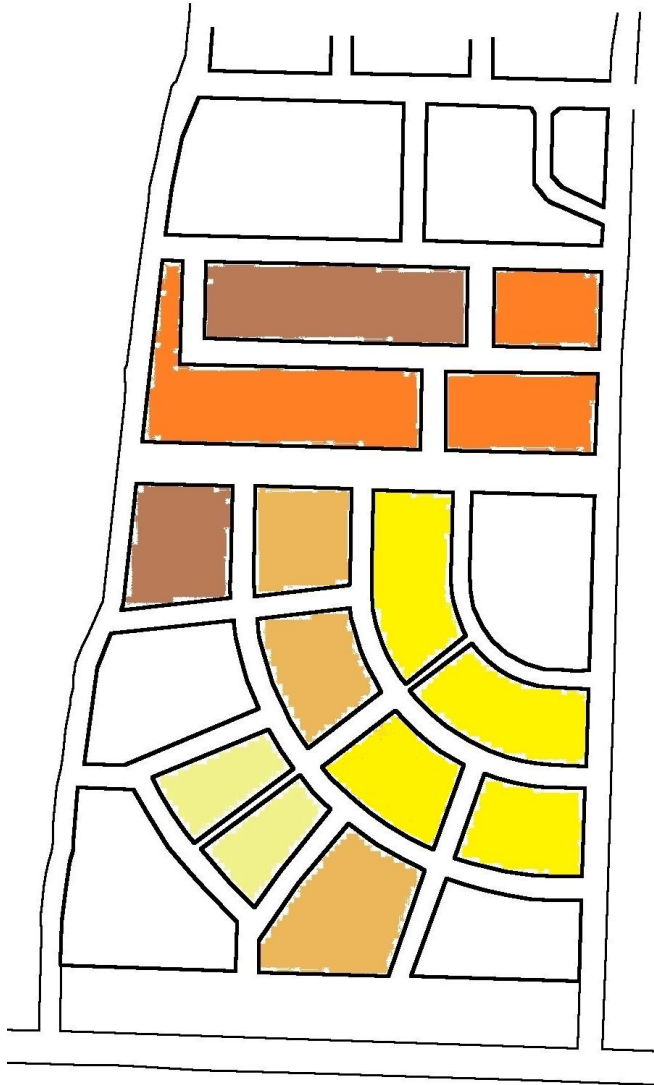
Forrás: Szakács Ipari és Kereskedelmi Kft.

# Az érintett terület beépítésének folytatása:



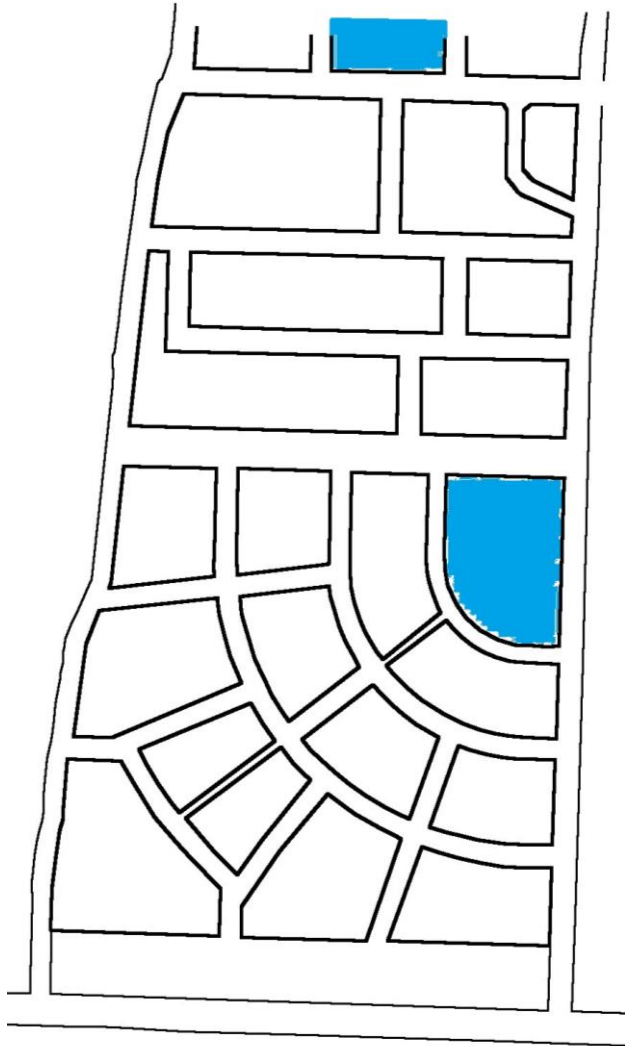
- ▶ A Nagybaldogasszony utca melletti 4. tömb a hatályos előírások szerint hatlakásos lakóépületekkel beépíthető
- ▶ Az egyik beépítési koncepció szerint kizárólag lakófunkciójú épületekben 75 lakás épülne a jelenleg érvényes építési előírásoknak megfelelően
- ▶ A másik beépítési koncepció szerint módosításra kerülnének az építési szabályok (ugyanaz az övezet lenne, mint a Szakács Kft. 3 telke), így 150 lakás épülne, de mellette üzletek, boltok is kialakításra kerülnének és a kötelező zöldfelületből közpark lehetne
- ▶ A vegyes beépítési koncepció esetén lakásonként 1,25 db parkoló épülne + az üzletekhez előírt parkolók

# Az érintett terület beépítésének folytatása:



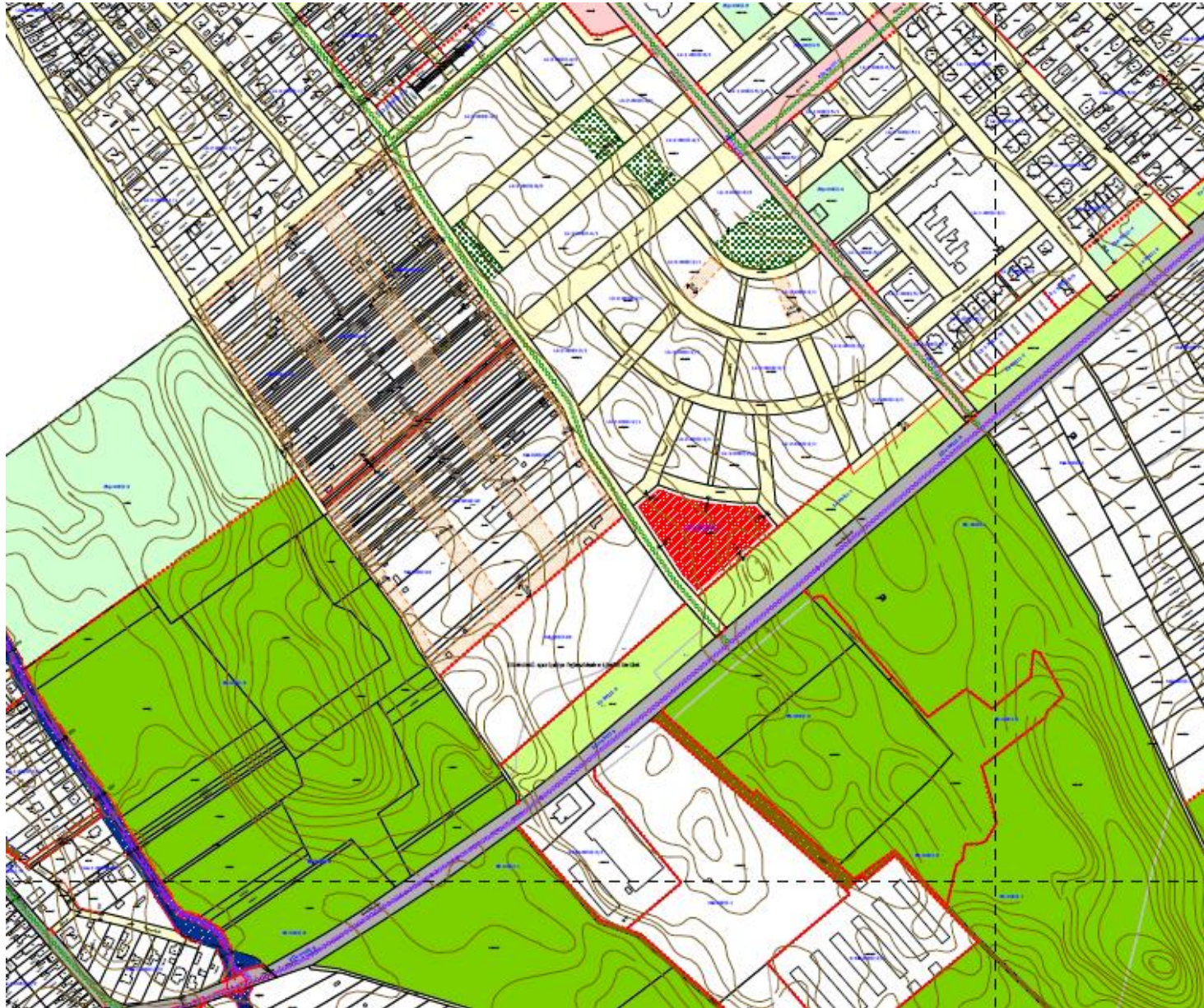
- ▶ A Nagyboldogasszony utca melletti 4. tömb építtetője a Passuth László utca - Nyír utca sarkán található tömb beépítését is tervezi
- ▶ A Kertvárosi lakópark projekt kivitelezése várhatóan folytatódik a szomszédos tömbökben
- ▶ A Víziboglárfka projekt kivitelezése várhatóan folytatódik a szomszédos tömbökben
- ▶ A Sportcsarnok utca melletti beépítéshez hasonló épületek építése várható a vele szomszédos tömbben
- ▶ A többi tömb beépítésével kapcsolatban egyelőre még nincs információnk

# Az érintett terület beépítésének folytatása:



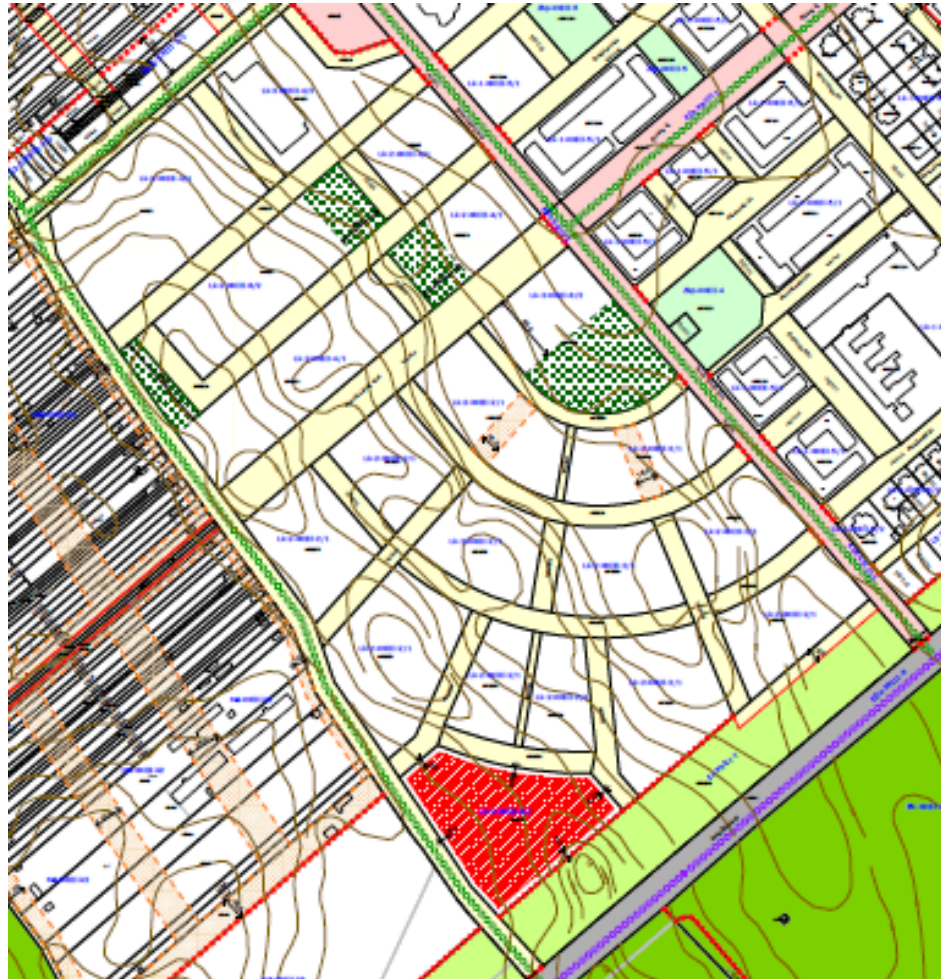
- ▶ A Fatimai utca Apró utca és Nevelő utca közötti telekre Önkormányzatunk bölcsőde építésére pályázatot nyújtott be
- ▶ A Szent László utca – Passuth László utca – Sisakvirág utca által határolt tömb intézményfejlesztés céljából került megtartásra

# Zöldterületek, közösségi területek fejlesztése:



# Szabályozási terv szerint kötelező zöldfelületek kialakítása:

- ▶ A kerületi Önkormányzat tulajdonában maradt Szent László utca – Passuth László utca – Sisakvirág utca által határolt tömbben a telek nagyobbik részén közpark kerül kialakításra
- ▶ A Nagyboldogasszony utca kétoldalán lévő tömbök területén három helyen kötelező telken belül nagyobb, összefüggő zöldfelület kialakítása
- ▶ A Szentlőrinci út melletti tervezett véderdő sáv azon részén, ahol a sportcsarnokhoz tartozó parkolók nem kerültek kialakításra, szintén van lehetőség nagyobb, összefüggő zöldterület, közpark létesítésére



# A Szentlőrinci út melletti kiserdő fejlesztése:



# A Szentlőrinci út melletti kiserdő fejlesztése:



Tervezett elemek:

- - Futópálya pihenő állomásokkal
- - Sportpályák, edzőpályák
- - Játszótér WC, mosdóval
- - Erdei bringapálya

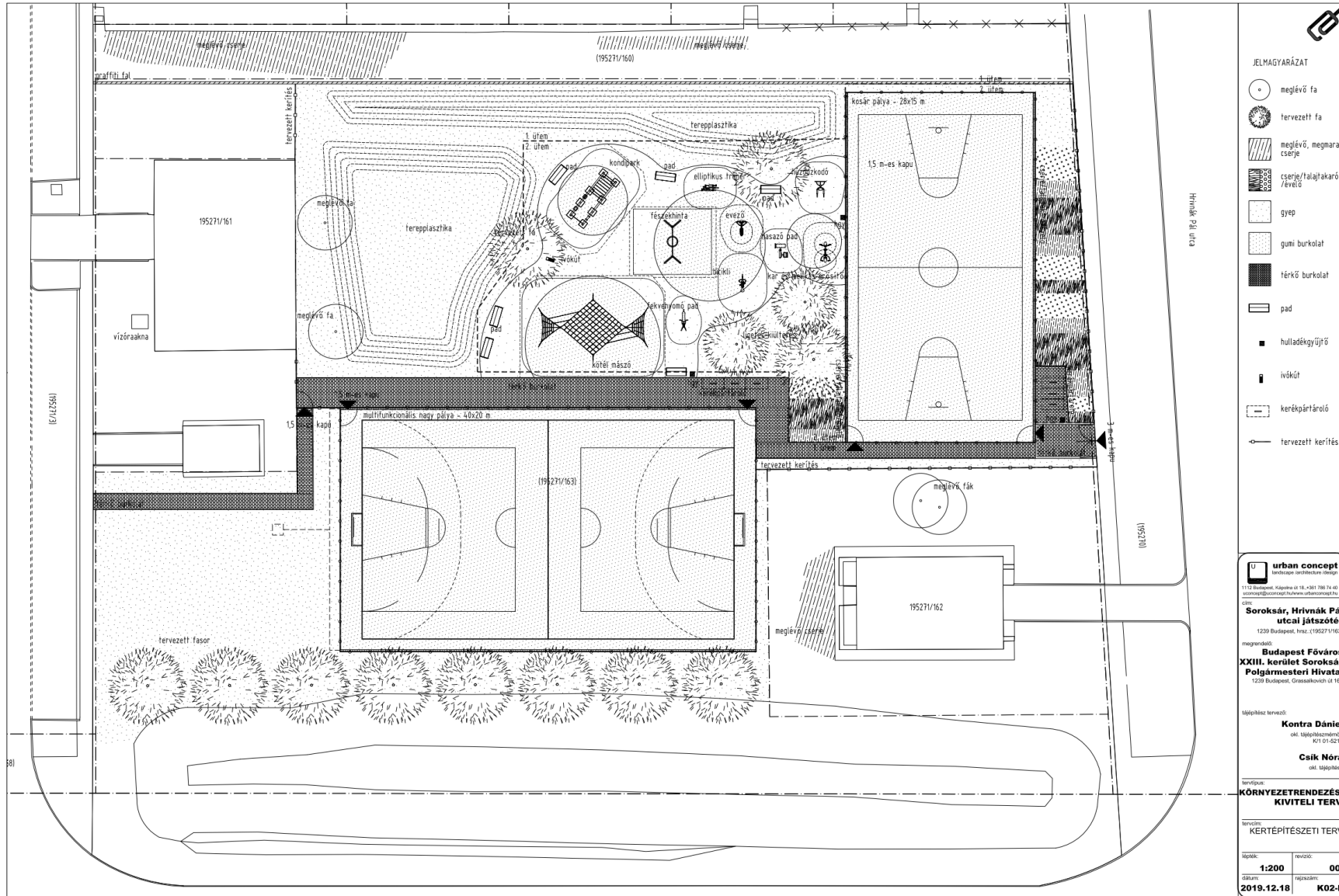


# A Szentlőrinci út melletti kiserdő fejlesztése:



Előképek, példák a tervezett létesítmények kialakítására

# A Szentlőrinci út mellett a Dinnyehegyi út és a Hrivnák Pál utca közötti beépítetlen sávban játszótér és sportpálya épül



# Zöldterületek, közösségi területek fejlesztése:

- ▶ A Szentlőrinci út túloldalán az Ek-XXIII-3 jelű közjóléti erdőövezetbe sorolt területen további lehetőség adott közösségi zöldfelület fejlesztésre
- ▶ Az övezetben turisztikai célt szolgáló építmények, sétaút, tanösvény, pihenőhely, esőbeálló, pihenés, testedzés építményei, erdei tornapálya, füves vagy salakos sportpályák, akadálypályák, kötélpályák helyezhetők el
- ▶ A sportcsarnok telkén is van még tartalék (akár be is építhető) terület, így ott is lehetséges még további közösségi fejlesztés





# "Drakula ház" fejlesztése:

Főbb támogatandó elképzelések:

- ▶ kulturális központ,
- ▶ közösségi ház,
- ▶ játszóház,
- ▶ csodák palotájához hasonló ismeretterjesztő épület,
- ▶ klubhelységek számára kialakított épület, stb



**KÖSZÖNJÜK A FIGYELMET!**