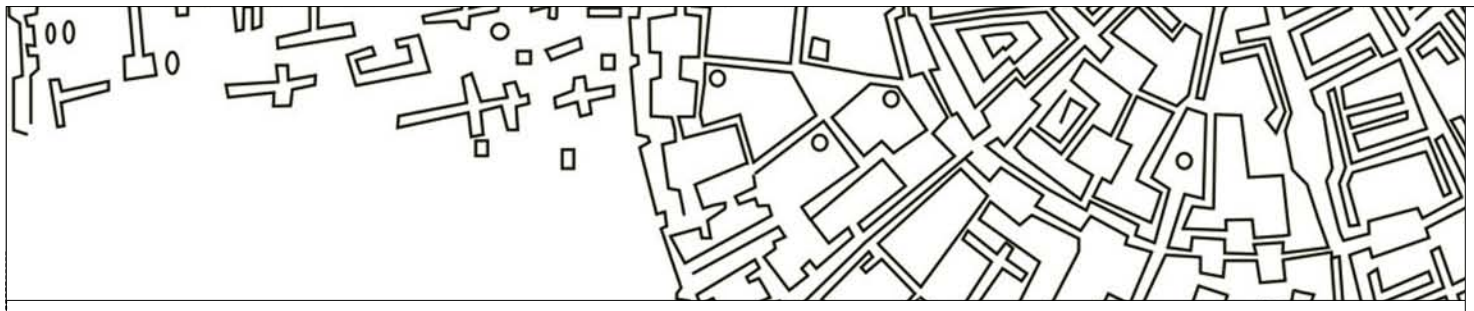


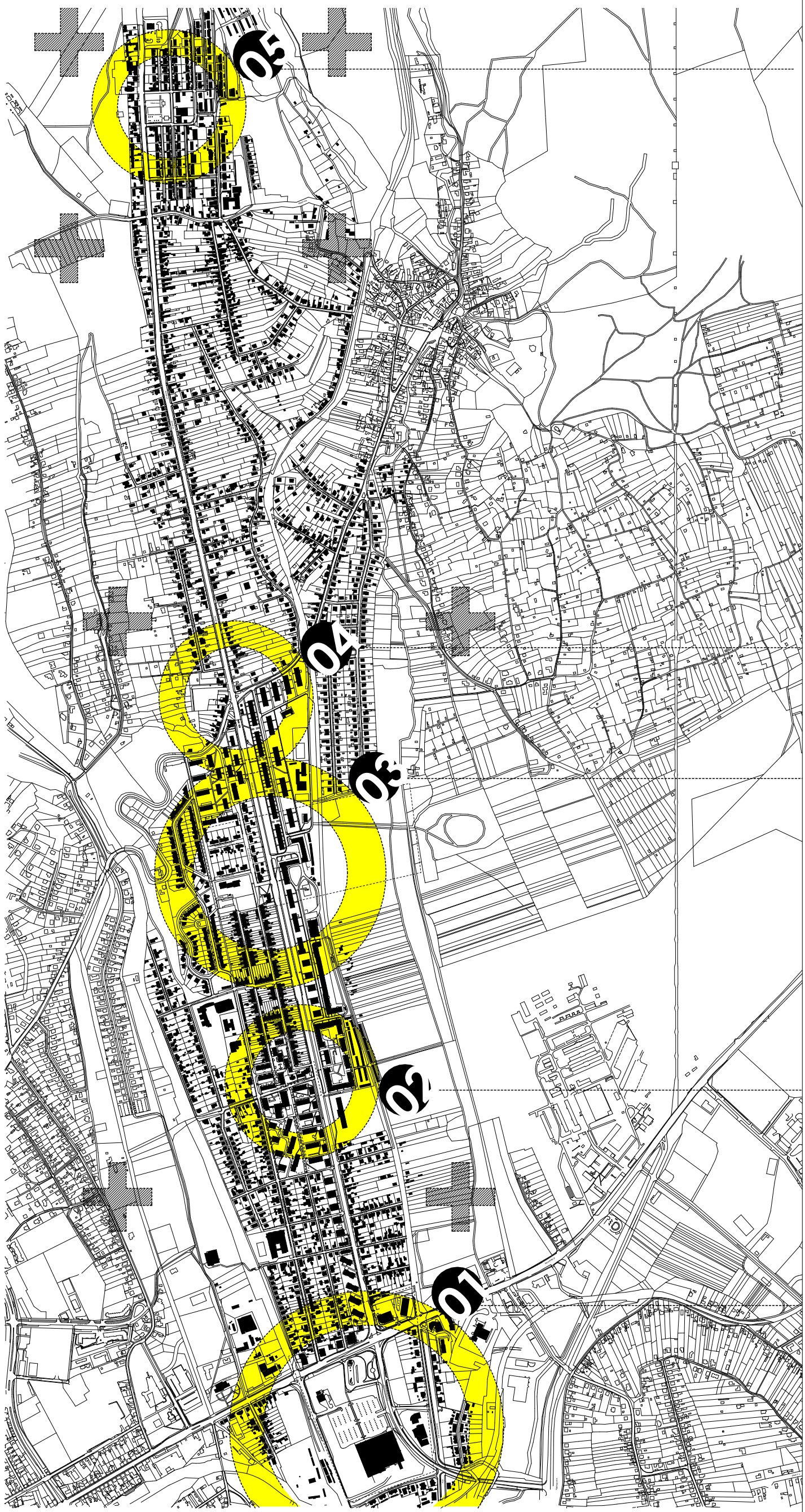
DIPLOMAMUNKA

PÉCS-KELET VÁROSRÉSZ ALKÖZPONTJAINAK REHABILITÁCIÓJA

TERÜLET BEMUTATÁSA

m 1:5000

KÉSZÍTETTE:
GYERGYÁK JÁNOS **TEM - 4/2012**
BELSŐ KONZULENS:
dr.HÜBNER MÁTYÁS



05. HŐSÖK TERE - GYÖRGY TELEP

Pécs - Keletre vonatkozó vizsgálatok elvégzése után egyértelművé vált, hogy a legsúlyosabb gazdasági-társadalmi és építészeti kérdések és sürgető válaszok a Komlói út menti területeken ezen a környéken jelentkeznek. A terület kialakításakor tudatos városépítészeti és építészeti gondolkodásról beszélhetünk, ami azonban az elmúlt 30 évben teljesen leromlott minden szempontból és ebben a formájában élhetetlen. A lakosság több mint fele munkanélküli megélhetésük segélyből megoldott; Közösségek kialakulása nem jött létre, vagy csak gazdasági - ürsora- alapon. A lakás, pár kivétettől eltekintve, vízesblokk nélküliek, gyakran a konyha is az udvarban található a közös használatú fürdőszobával együtt. Ki kell jelenteni, hogy a terület ebben a formában lakhatatlan, így radikális változtatások szükségesek.

A területre megfogalmazott koncepcióm a VISSZAFEJLESZTÉSAZ ELŐREÉPÍTÉSHEZ elv szerint egy RURÁLIS irányú, önfenntartó fejlesztésbe kell kezdeni.
Az értékelésből következtetően a programalkotásom eltérő a „felső" Hősök terei illetve az „alsó" György telepi területre.

TERVEZENDŐ ALKÖZPONT REHABILITÁSA
SZOCIÁLIS VÁROSREHABILITÁCIÓ

ÚJ KÖZÖSSÉGI FUNKCIÓK
-Intézményterület
-kereskedelem és szolgáltatás
-lakóterület - szociális bérházak
(önkormányzati III. állami)
-közösségi felületek
-zöldterület

MEGLÉVŐ LAKÁSÁLLOMÁNY FELÚJÍTÁSA

ÚJ ÉPÍTÉSI TERÜLETEK KIJELÖLÉSE

KÖZÖSSÉGI KERTEK KIJELÖLÉSE

LÁSD DIPLOMAMUNKA (oldal:75)
Pécs - György telep - Hősök tere környezetalakítási tervének bemutatása, az ingatlanállomány megújításának programja, terület szabályozási terve

04.01 Vizsgálati munkarészek összefoglalása, értékelése, programalkotás
04.02 A terület fejlesztésének célja, részcéljai
04.03 Pécs - György telep - Hősök tere környezetalakítási tervének bemutatása
04.04 A környezetalakítási terv végrehajtási ütemterve
04.05 A tervezett fejlesztések várható hatásai
04.05.01 Társadalmi-gazdasági hatások
04.05.02 Épített- és természeti környezeti hatások
04.06 Pécs - György telep - Hősök teréhez tartozó ingatlanállomány felújításának programja, lehetőségei
04.07 Pécs - György telep - Hősök tere helyi építési szabályzata

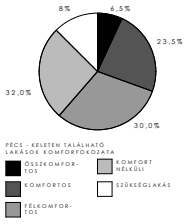
HELYZETELEMZÉS
LAKÁSHELYZET

Az akcióterületen található a pécsi lakóházak ötöde, a lakóházak 87%-a egylakásos. A 2-3 lakásos épületek a bányakolóniákra jellemzők, 4-10 lakásos lakóépületek a kisebb tömbházak, amelyek Szabolcsra és Vasasra jellemzők, de mindenhol előfordulnak. 11 lakás feletti épületek a Meszesi lakótelepen jellemzők, de a lakóövezetben is találunk ilyeneket.

Az akcióterületen található a pécsi lakások 12%-a, a legtöbb Meszesen és Szabolcsban. A lakások átlagos alapterülete csaknem megegyezik a városi átlaggal, de területileg jelentős szórást mutat. A Meszesi lakótelepen, ahol a legtöbb lakás található kicsi a lakások alapterülete, ezt kompenzálják a családi házas övezet nagyobb területű lakásai, elsősorban a Meszesi lakóövezet. Szabolcs és Vasas területén találhatóak ilyenek. A lakásállomány tulajdonjog szerinti megoszlása az akcióterületen a városi átlagtól jelentős eltérést mutat. Az Önkormányzati tulajdonú lakások aránya csaknem a városi átlag duplája 9,7%. Kiemelten magas az önkormányzati tulajdonú lakások aránya Pécsbányán és a Meszesi lakótelepen (17% feletti), de 12% feletti az arány Szabolcson is. Az akcióterületen található a pécsi önkormányzati tulajdonú lakások ötöde.
A lakások korösszetétele kedvezőtlen az akcióterületen. 1960 előtt épült a lakások 68%-a. Az akcióterületen található az 1960 előtt épült pécsi lakások 55%-a. A szénbányászat felfutásával párhuzamosan épültek ki a lakóterületek, a Dunai Gőzhajózási Társaság megépítette a Pécsbánya, Vasas, Somogy, Szabolcs bányászkolóniát, az ipar fejlődésével megépültek Győrváros lakóépületei. Az ötvenes években megépülnek a lakótelepek Meszesen, de a bányászat fejlődésével mindenhol új lakások épülnek. A lakásépítések volumene a 60-as évektől visszaesik, ekkor kezdik építeni Uránvárost. A 70-es- 80-as évek lakásépítési programjából a terület csaknem teljesen kimaradt a lakásépítések elsősorban Kertvárosban folytak ebben az időben. A 90-es években az építési telkek megfogyatkozásával és a telekárak növekedésével a területen nagyobb arányban épülnek új lakások, mint korábban.
A lakások műszaki állapotát alapvetően meghatározza ez a kedvezőtlen korösszetétel. Számos lakóépület komfortosítása, felújítása technikailag nem megoldható, vagy gazdaságilag nem éri meg.
A 2001-és adatokhoz képest jelentős változások mentek végbe az akcióterületen. Az ISPA program előrehaladása következtében teljesen kiépült a víz és szennyvízhálózat. Azokon a területeken, ahol a lakosság rendelkezett a bekötéshez szükséges önerővel, jelentősen javult a lakásállomány komfortosság szerinti összetétele. A földgázvezeték kiépítettsége is csaknem teljes körű.

A lakások műszaki állapotát alapvetően meghatározza ez a kedvezőtlen korösszetétel. Számos lakóépület komfortosítása, felújítása technikailag nem megoldható, vagy gazdaságilag nem éri meg.
A 2001-és adatokhoz képest jelentős változások mentek végbe az akcióterületen. Az ISPA program előrehaladása következtében teljesen kiépült a víz és szennyvízhálózat. Azokon a területeken, ahol a lakosság rendelkezett a bekötéshez szükséges önerővel, jelentősen javult a lakásállomány komfortosság szerinti összetétele. A földgázvezeték kiépítettsége is csaknem teljes körű.

A lakások korösszetételéből következik, hogy többségük építésükkor nem rendelkeztek semmilyen közművel. A hagyományos bányászkolóniákban élők közkútról hordták a vizet, a vízöblítés nélküli WC az udvaron elkülönülten állt, a fűtést fával, szénnel oldották meg. Később bevezetésre került a villamos áram. Ezekbe az épületekbe napjainkban is csak jelentősebb átalakításokkal lehetséges a közművek bevezetése, mivel a lakások kis méretűek, és hiányoznak a szükséges épületgépészeti elemek (belső vízvezeték, fürdőszoba, WC, fűtésrendszer, fűtőtestek).
A családi házak komfortosítása már könnyebben kivitelezhető, a tulajdonosoknak önerőből kell hozzájárulniuk a közművek bekötéséhez, a szükséges épületgépészeti átalakításokat is saját maguknak kell finanszírozniuk. Ez a folyamat a vezetékhálózat kiépítésével folyamatosan zajlik.



04. SZABOLCSI CSOMÓPONT, FEHÉRHEGY

Pécs - Kelet középső közlekedési központja a Szabolcsi elágazás. Ezen a területen találkozik egy csomópontban a Budai Vámtól induló és Hősök teréig tartó Komlói út (66-os út),a Szabolcsfaluba vezető Szabolcsi út illetve Pécs Meczekdomb felől érkező Hársfa út.
A csomópont melletti területek, területhasználatukat tekintve kisvárosias és nagyvárosias lakózónába tartoznak. Közösségi funkcióban szegényes, jellemzően kisebb kereskedelmi- és szolgáltató funkciók találhatók csak a csomópontot meghatározó épületekben.

Tömegközlekedést tekintve a csomópont fontos buszvégállomás, itt található a 2es busz végállomása illetve a 2/A és 21-es járat megállóhelye.

03. SZEPTEMBER 6. TÉR

Pécs - Kelet középső része, Meszes a környezetéhez képest gazdaságilag-szociálisan és építészetileg is fejlettebb, mint a terület egyéb részei.
A területen azonban a város egyéb területeihez képest rossz a lakások komfortja illetve nem megfelelőek a közösségi terek kialakítása.
A terület középső, az 1920as években épült alacsony, kis sűrűségű területe- meszesi lakótelep - megfelelő potenciált hordoz a fejlesztéshez, melyel a gyenge intézményellátottságot, kösszolgáltatások és társasági érintkezés felületeinek hiányát orvosolni lehet. A lakosság és az önkormányzat rossz anyagi körülményei miatt a terület fejlesztés csak a közszféra és magánszféra együttes munkájával, operatív jelleggel képzelhető el. A program során fontos a tulajdonszerepek tisztázása, a program ütemezése és a pénzügyi forgatókönyv elkészítése.

A területen, Pécs-Meszesnek a város jövőbeni intenzív bérlakás építési tevékenységének helyszíne lesz. Az akcióterületen ki kell hogy alakuljon Pécs városának keleti központja, annak szolgáltatási, kereskedelmi és intézményterületeivel együtt, egy valós keleti városkapu létrejöttével.

TERVEZENDŐ ALKÖZPONT REHABILITÁSA
FUNKCIÓBŐVÍTŐ VÁROSREHABILITÁCIÓ

A TERÜLETEN PÉCS-KELET KÖZPONTJÁNAK KIALKÍTÁSA

ÚJ KÖZÖSSÉGI FUNKCIÓK
-intézményterület
-kereskedelem és szolgáltatás
(önkormányzati III. állami)
-közösségi felületek
-zöldterület

ÚJ ÉPÍTÉSI TERÜLETEK KIJELÖLÉSE
LAKÓTERÜLET FEJLESZTÉS - TÁRSASHÁZ ÉS BÉRHÁZPROGRAM

MEGLÉVŐ LAKÁSÁLLOMÁNY FELÚJÍTÁSA

VÁROSPOLITIKAI TERÜLET KIJELÖLÉS-BÓNUSZPROGRAM
ÚJ VÁROSI LAKÁSPOLITIKAI CÉLTERÜLET

03.01 Vizsgálati munkarészek összefoglalása, értékelése, programalkotás
03.02 A terület fejlesztésének célja, részcéljai
03.03 Pécs - Meszes környezetalakítási tervének bemutatása
03.04 A környezetalakítási terv végrehajtási ütemterve
03.05 A tervezett fejlesztések várható hatásai
03.05.01 Társadalmi-gazdasági hatások
03.05.02 Épített- és természeti környezeti hatások
03.06 Pécs - Meszeshez tartozó ingatlanállomány felújításának programja, lehetőségei
03.07 Pécs - Meszes helyi építési szabályozása

HELYZETELEMZÉS
KÖZLEKEDÉS HELYZETE

A Meszesi, Szabolcsi, Pécsbányai területet a 66-os úton lehet megközelíteni, ami viszonylag jó állapotban van. A Pécsbánya lakóterületein az utak és járdák minősége is rossz, de az ISPA program keretében több út megújult, Meszesen a lakóutak állapota megfelelő, egyes szakaszok szorulnak csak javításra. a járdák többsége elfogadható állapotban van. Szabolcson az ISPA programm kapcsán számos útszakasz megújult, de több lakóút szilárd burkolata hiányzik, vagy felújításra szorul.

HELYZETELEMZÉS
GAZDASÁG HELYZETE

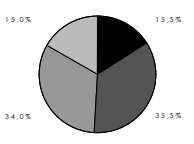
A foglalkoztatást jelentősen befolyásolják a népesség iskolázottsági mutatói. Az akcióterület egészére nézve, jelentős eltéréseket tapasztalhatunk a városi adatokhoz képest. Csaknem 15%-kal magasabb a csupán nyolc osztályt, vagy még azt sem végzett lakosság aránya. Az alacsonyan képzett emberek az akcióterület lakosságának 50%-át alkotják. Közülük a 7-18 évesek természetesen javíthatnak iskolázottsági szintjükön. A felnőtt lakosság azonban igen nehezen tud javítani képzettségén, vagy képesítés nélkül tartós munkaviszonyt létesíteni.

02. KOMJÁT ALADÁR TÉR-SZONDY GYÖRGY SÉTÁNY

A terület 2010ben Pécs EKF program keretében megújításra került kialakítva egy sétálóutcát illetve
egy kisebb teresedést a Komját-Szondy György sétány csomópontjában. A megújított, köztéri alkotásokkal díszített terület a felújítás óta intenzíven használt, új közösségek élet színtere lett, kiváltva a felhasználók teljeskörű elégedettséget. A beruházás mutatja meg igazán hogy kell fejleszteni a területet, mert így a terület megítélése és az ott lakók élete is meg tud változni.

HELYZETELEMZÉS
DEMOGRFIA

Az akcióterület demográfiai képét számos egyéb tényező mellett jelentősen befolyásolja a lakóterület beépítési jellege és a lakónépesség társadalmi jellemzői. A beépítési jelleg alapján megkülönböztetünk tömbházas, sűrűn beépült családi házas, és falusias jellegű laza beépítésű övezeteket.
Mutatói alapján külön övezetként jelenik meg a Meszesi lakótelep, ahol nagyon magas a népsűrűség, itt lakik az akcióterület lakosságának ötöde. Az akcióterületen itt a legmagasabb az idősek aránya, akik többségükben az eredetileg itt lakó bányász családok képviselői. A fiatalok száma is magasabb az akcióterület átlagánál, ami az újonnan betelepült alacsony státuszú népesség és az alacsony árak miatt ide költöző fiatal családosok gyermekeinek köszönhető.



01. BUDAI VÁM

A terület Pécs-Kelet mai központja, mely inkább közlekedési és kereskedelmi szempontból központ.A területen található Pécs keleti buszvégállomása illetve egy tág környéket kiszolgáló Tesco áruház.
A két funkción kívül a területen semmilyen egyéb szolgáltatás nincsen. Az északi térfala nagyvárosias beépítésű zóna következtében magasházakkal lehatárolt. Ezek között földszintes egységekben vendéglátó és kisebb kereskedelmi egységek üzemelnek szép, esztétikus összhangban kialakítva.
A terület fejlesztésére az elmúlt évtizedben több fejlesztési koncepció is született mint például a Lánc utcai rendező eredetileg tervezett helye itt lett volna -azonban a terület magánkézbe kerülése után, a Tesco megépítésével a tartalékterületi státusza megszűnt, központi szerpkór későbbi betöltésére alkalmatlan.

JELMAGYARÁZAT

- Alaptérkép elemei, kivéve közlekedés
- Alaptérkép eleme: közlekedési felületek
- Vizsgált terület ingatlanállománya
- Település alközpontok lehatárolása
- Akcióterületek lehatárolása