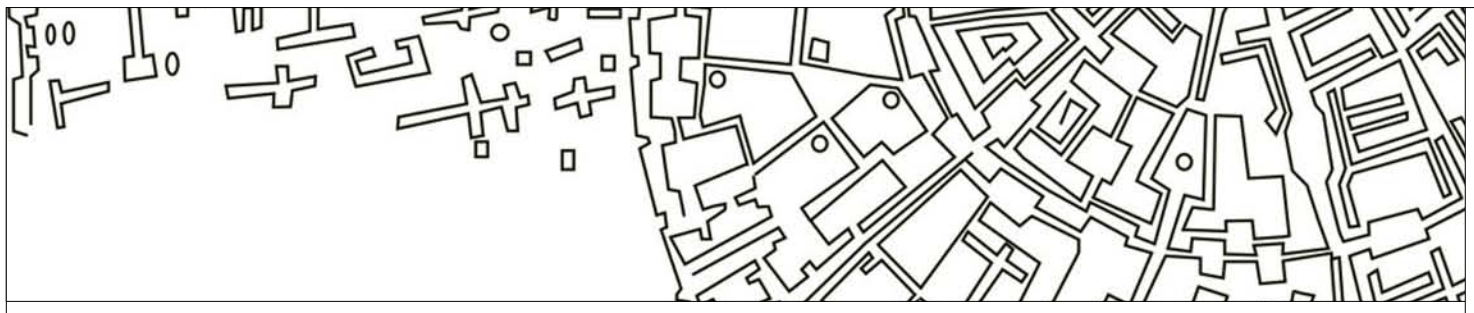


DIPLOMAMUNKA

PÉCS-KELET VÁROSRÉSZ ALKÖZPONTJAINAK REHABILITÁCIÓJA

PÉCS -MESZES REHABILITÁCIÓJA

m 1:2000

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

PÉCS - MESZES

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, közszolgáltatások 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.

A TERVEZETT FEJLESZTÉSEK VÁRHATÓ HATÁSAI

Pécs- Kelet a fejlesztések befejeztével egy új városrészközpontot kap, mely az addig hiányos közösségi felületek pótlásával - terek és épületek- a város teljes értékű része lenne. A területen igen magas értéknövekedés következik be, mely mind anyagilag, mind az emberek büszkeségét kiváltaná.
A tervezett építészeti és városépítészeti értékek magas minőségű és esztétikájú elemei példamutatóak lehetnek a teljes magyar társadalom felé.
A tervezendő megoldások, együttműködések további fejlesztések meghározó szempontja lehet.

TÁRSADALMI-GAZDASÁGI HATÁSOK

A fejlesztések során a területen erős pozitív társadalmi és gazdasági változások jöhetnek létre.
Az itt lakó társadalom olyan városi funkciókat kap ahol újra közösségi életet élhet. A megújuló területeken, magas minőségi környezetben élhetik napjait.
Megindulhat egyfajta magasabb társadalmi migráció Pécs- Kelet felé az új lakó és közösségi felületek irányába,mely a társadalmi integrációt elősegítheti.
A társadalom alsó szintjein lévő rétegek számára illetve akik nem képesek saját lakástulajdon megszerzésére újra létrejön egy szociális háló, mely védi őket a rossz életkörülményektől és hajléktanságtól.

ÉPÍTETT- ÉS TERMÉSZETI KÖRNYEZETI HATÁSOK

A területen az elmúlt két évtizedben csak részleges fejlesztések jöttek létre - leszámítva PÉCS EKF 2010es Komját A. - Szondy Gy. sétány - Fekete Gyémánt park - így az ingatlanállomány teljesen elöregedett és korszerűtlen.
A hajdanán városépítészetileg és építészetileg magas szinten megtervezett, így tömeges szinten a bányászokat vonzó terület - a nehéz fizikai bányász munkához magas építészeti érték párosult - alakult ki, mely szinte mintaterületként alakult ki pécs határában.
A bánya bezárásával, illetve a lakások privatizálása következtében az ingatlanok romlásnak indultak, az egységes arculat fakozatosan romlott.
Építészetileg illetve városépítészetileg cél olyan beruházások létrehozása mely minőségileg, környezet vizualitását tekintve és ökológiailag a társadalom épített környezetének megítélésében erős hatsokat vált ki. Iránymutató lenne a lakosság felé csakúgy mint nyugat európában, ahol az újítások, korszerű megoldások mintaházai az új bérházprogram- vagy közösségi épületek .

A KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV VÉGREHAJTÁSI ÜEMTERVE

A terület ilyen jellegű megújítása elég hosszú folyamat. Feltételezve a lakáspolitika megerősödését, piaci pénzeszközök rendelkezésre állását, a közszféra és magánszféra hatékony működését a következők szerint alakulhat:

0-2ÉV
A kijelölt akcióterület pontos lehatárolása, program előkészítése, tulajdonviszony rendezése partneri kapcsolatok kialakítása, operatív folyamat megkezdése, tervezések tanulmányok elkészítése, engedélyek beszerzése.

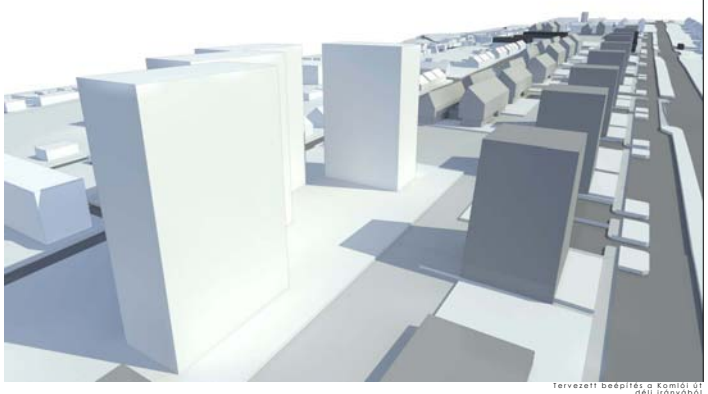
2-5ÉV
A kijelölt akcióterület északi területeinek megépítése-Közösségi és Lakózóna

5-10ÉV
A kijelölt akcióterület déli részének megépítése - Lakózóna

Összességében a teljes program egy 10éves időkeretet ölel fel, ami pontos feladat- és felelős meghatározással illetve pénzügyi forgatókönyvvel megalható.

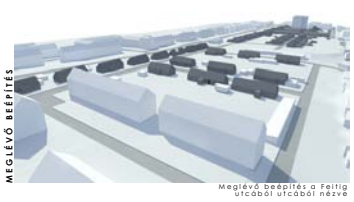
TERVEZETT BEÉPÍTÉS

Tervezett beépítés a Dobós István utcából nézve



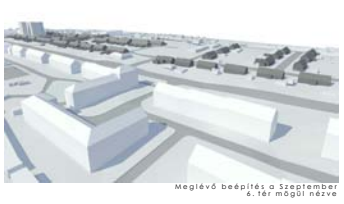
Tervezett beépítés a Komjáti út déli irányából

MEGLÉVŐ BEÉPÍTÉS



Meglévő beépítés a Feltig utcából utcából nézve

Meglévő beépítés a Perr Viktor utcából utcából nézve

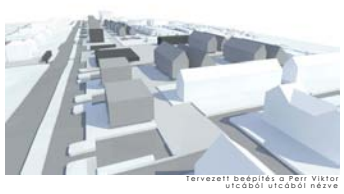


Meglévő beépítés a Szeptember 6. tér mögül nézve

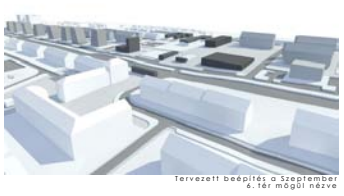
Meglévő beépítés a Teleki Blanka utcából nézve

TERVEZETT BEÉPÍTÉS

Tervezett beépítés a Feltig utcából utcából nézve



Tervezett beépítés a Perr Viktor utcából utcából nézve



Tervezett beépítés a Szeptember 6. tér mögül nézve

Tervezett beépítés a Teleki Blanka utcából nézve

Újonnan kialakított bekötőút

Fásított sétány

3-4 szintes társasház, saját tulajdonú lakásokkal, a terület lakásállományának növelése saját lakással

Sportpark kialakítása, összekapcsolva a felhagyott homokbányával és az új közösségi térrel

Átalakított, rendezett Szeptember 6. tér

Gyalogos aluljáró, az új központi terület keleti és nyugati tereinek összakapcsolására

Új központi tömb piaccal, passage-zsal, ökomenikus templommal, bölcsődével-óvodával, családsegítő központtal, közösségi épülettel és inkubátorházzal

3-4 szintes bérház,szociális bérház

Meglévő,volt közösségi ház

5-7 szintes társasház, saját tulajdonú lakásokkal

Épületek között kialakított játszóterületek, pihenőkertek

Útmenti fásítás a zaj megszűrésére illetve a keleti térfal kialakításához

Fásított sétány

Újonnan kialakított szervízút a gyalogos illetve autós/biciklis közlekedés szétválasztására

A panelépületek kiszabadítása az épített környezetből, kisebb park kialakítása

Új kereskedelmi épület

Mikroteresedés a felújított Komjáti Aladár utca északi oldalán

VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK ÖSSZEFOGLALÁSA, ÉRTÉKELÉSE, PROGRAMALKOTÁS

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, közszolgáltatások 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 TERÜLET FEJLESZTÉSÉNEK CÉLJA

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.

A meglévő lakásállomány mennyiségi és minőségi intenzív bővítése piaci szereplők bevonásával ahol nem a tulajdont hanem a lakhatást támogatjuk, hozzáadott magas építészeti és infrastrukturális értékek mellett.
Az építészeti és városépítészeti elemeknek magas esztétikai és ökológiai értékkel kell bírniuk, egyfajta társadalmi iránymutatással, a felhasználó lakosság büszkeségét eléröve.
Az építészeti megújuláson kívül fontos a társadalom integrálása - magas értékű bérházak és társasházak építésével a terület értékének és elfogadottságának növelésével más társadalmi rétegek vonzása - és a gazdaság fejlesztése - kezdetben építőipar, majd a fejlesztésekre létrejövő magánbefektetések generálta beruházások.

ÁLTALÁNOS LEÍRÁS

A környezetalakítási tervben egy ideálisan elképzelt beépítési tervet vázoltam fel, mely a korábban megfogalmazott fejlesztési koncepciók szerint egy intenzívebb bérlakásépítés - köz- és magánszféra együttműködésével - program helyszíne lenne. A területen ezen kívül funkcióbővítő városrehabilitációt is megcéloztam, különböző, városrészközponti szerepkör elérése érdekében Pécs-Meszes középső részére.

A régi meszesi lakótelep egy részét és az attól északra elhelyezkedő további lakóházas területet választottam ki akcióterületként.
A kijelölt akcióterületen belül mind funkcionálisan, mind területi alapon három a beépítési tervet három részre lehet különíteni.

Funkcionális csoportosítás szerint:
A beépítési terv során kéttajta új lakóépületet - bérházat és társasházat - és közösségi épületeket helyeztem el.

Területi tagozódás szerint:
A kijelölt akcióterületen egy közösségi, központi tömb alakul ki, amit délről és északról új, bérházas illetve bérházas és társasházas tömbbel határolva.

Épületek telepítése
A közösségi tömb sarokpontjaira helyeztem el az új közösségi funkciókat - ökomenikus templom, piac, inkubátorház és a meglévő óvoda és szeretetszolgálat társaságába - mely térfalak közötti felület egy teret határol le. A központi tömböt északról, nyugatról és délről is szabadon álló lakóépületek középmagas térfalai övezik.

KÖZLEKEDÉS, PARKOLÁS

Pécs - Kelet közlekedését vizsgálva a terület megközelítése megfelelő, a terület elérésének javítására nem jelöltem ki új utakat.
Az akcióterület belső úthálózatát azonban jelentősen megváltoztattam.
A közlekedés kialakításánál az autós forgalom tömbön kívüli helyezése volt a fő szempont. Az így kialakított tömbök peremén megoldott közlekedés és parkolás kevésbé zavarja a tömb belső jellemzően sétáló és játszókertes közösségi területeit.
A Komjáti úttól nyugatra, a Komjáti úttal párhuzamosan egy kiszolgáló utat alakítottam ki parkoló felületekkel, mely megoldás a két új kialakítandó tömb - közösségi és déli lakó - nyugati oldalán is visszaköszön, a tömb külső részén tartva a forgalmat. Ezt a megoldást a környéken a Komját Aladár és Szondy György sétány övezte tömbnél is megtalálhatjuk (koncepciám ennek a rendszernek a tudatos, összefűző folytatása volt).
A közösségi tömb kialakítása érdekében a Teleki Blanka utat a jelenlegi helyén megszüntettem és attól délre a közösségi és lakótömb között alakítottam ki. A tömböt északról határoló Szieberth Róbert utcát szélességét csökkentve meghagytam.
A parkolószámok megállapításánál az OTÉK 4. számú mellékletét vettem alapul. A lakásoknál, a lakások utáni egy parkolóhely biztosítva van azonban a közösségi épületek parkolóhelyeinek száma csökkentett értékkel kimutatva került kialakításra.
A területen a lakosság nagy része a tömegközlekedést illetve a biciklizést választja, ezért fontos vizsgálati szempont volt ez is.
A bicikli utakat több helyen is kijelöltem, amik a gyalogos zóna területein helyezkednek el, nem zavarva a sétáló lokat.
Az említett tömegközlekedés viszonylatában csak a buszközlekedéssel lehet racionálisan számolni. A buszmegállók a Komjáti út mentén mind a keleti, mind a nyugati oldalon a központi térhez- tervezett gyalogos aluljáróhoz közel (100m) találhatóak, így azokat jelenlegi helyükön meghagyom, elérhetőségüket, térhez való kapcsolatukat azonban fejlesztettem.

KÖZÖSSÉGI TEREK

A terület eddigi legnagyobb hiányát, egy településrészközpontot alakítottam az akcióterület északi részén, új bérházakkal és közösségi épületekkel határolva.
Az új „főtér" helyének meghatározásában fontos szerepet játszott a Komjáti út keleti oldalán található Szeptember 6. tér. A társasházak befordításával létrehozott teresedés a Meszesi terület már kialakult kereskedelmi és szolgáltatási csomópontja, melyhez kerestem a kapcsolódási pontot.
A javasolt gyalogos aluljáróval összekötve a Komjáti út keleti és nyugati oldalán létrejövő új „főtér" az út két oldalán különböző hangulatú tereket hoz létre (nyitott-zárt, nagykereskedelem-kiskereskedelem) mely a terület valós központja tud lenni. A teret határoló térfalak intenzív kapcsolatban kívánnak lenni a térrel, azt használva, és belakva.
A „főtértől"a Szondy György sétány mintájára az új lakótömbön belüli sétányt jelöltem ki, melyhez keletről és nyugatról is parkolók, játszó- és pihenőkertek csatlakoznak.
Az új lakóházak környezetében is kisebb makro közösségi felületek alakulnak ki a lakosság interakciójának segítésére. Ezeket a nyitott tereket képzeletem szerint az épületek - bérházak esetén kötelezően építendő - földszintjén kialakított fedett terek szolgálnák ki tudatosan.

ZÖLDFELÜLETEK

Az akcióterületen jellemzően egy kisebb, hiányos funkciójú közpark - Apáti és Bocskai utca által közrefogva - található. A szeptember 6. térfalat alkotó házaktól keletre pedig az urbánus beépítés végén, a természet szabadon nőtt területei érhetőek el. A közösség zöldhiányát ma a magánkertek teszik elviselhetővé, azonban azok nem hozzáférhetőek.
A beépítési tervben a nyugati oldalon, a két utca által határolt parkot ebben a formájában megszüntetem, azonban azt pótolva a közösségi tömb déli részén játszókertet, templomkertet teveztem.
Ezzel szemben a keleti oldalon, a szeptember 6. tér és az attól keletebbre található felhagyott homokbánya között egy intenzív zöldterület alakul ki, mint városrészközponti sport és pihenőpark.
Ezeket kiegészítve az új sétány mellett és az újonnan építenő épületek közvetlen környezetében - telileken - kötelezően kialakítandó kisterketet/zöldfelületeket terveztem.

JELMAGYARÁZAT

- Meglévő lakóépületek
- Meglévő közösségi, kereskedelmi, szolgáltató épületek
- Új, tervezett lakóház
- Új, tervezett közösségi épület
- Új vagy meglévő zöldfelület
- Új kavicsos- homokos felület (játszótér)
- Díszburkolatú sétány, tér
- Tervezett vagy meglévő fásítás
- Buszmegálló
- Épületkontúr, burkolatkontúr
- Terelővonal/felszín alatti építmény