

PÉCS - KELET VÁROSRÉSZ ALKÖZPONTJAINAK REHABILITÁCIÓJA

XXII. cikk

*MAGYARORSZÁG TÖREKSZIK ARRA, HOGY AZ EMBERHEZ MÉLTÓ
LAKHATÁS FELTÉTELEIT ÉS A KÖZSZOLGÁLTATÁSOKHOZ
VALÓ HOZZÁFÉRÉST MINDENKI SZÁMÁRA BIZTOSÍTSA.*

Magyarország Alaptörvénye
(2011. április 25.)

DIPLOMATÉMA BEMUTATÁSA

Pécs a 2010-es EKF év után új utat, gazdasági lehetőségeket, fejlesztéseket keres. Sok szó esik a kultúráról, egészségről, az élhető környezetről, azonban kevesebb figyelmet szentelnek olyan fontos társadalmi kérdéseknek, mint az egészséges lakhatás, szegregációs problémák vagy szociális fejlesztések.

Diplomatémám során Pécs Keleti városrészének - mely napjaink egy igen rossz presztízsű területe - **fejlesztési lehetőségét keresem**. A témám során e terület teljes körű analízisét, feltérképezését, a témához kapcsolódó kutatásokat végeztem el majd a terület jövőbeni lehetőségeire adtam választ.

A munkám során az első lépéstől kezdve a következő gondolat foglalkoztattak:

- Hogyan lehet Pécs befogadó város, egy nemzetközi példája XXI. század egyik legfontosabb szociológiai és urbanisztikai problémájának, a szegregáció elleni küzdelemnek?
- Hogyan jöhet létre egy széleskörű támogatás, a társadalom által is elfogadott integrációs program annak, fizikai kereteinek bővebb kidolgozásával?
- Hogyan lehet a lehető legkevesebb gazdasági befektetéssel - közpénz - önfenntartó épített környezetet és gazdaságot létrehozni?
- Milyen műszaki fejlesztések szükségesek az élhető, emberhez méltó „élettér” kialakításához, kapcsolatok, közösségek kialakulásához?
- Hogyan lehet az itt élő lakosságot a lehető legjobban a programba bevonni, a saját magukénak éreztetni a fejlesztéseket?
- Érdemes e az aktív részvételük nélkül bármit is csinálni?
- Milyen közösségi és gazdasági fejlesztési elképzelésekre van lehetőség, azok elhelyezkedése, telepítése a területen?
- Milyen nemzetközi, szegregációs, kirekesztés elleni példák kapcsolódnak a témához?
Milyen EU-s források köthetőek az ilyen jellegű fejlesztésekhez?

A feltett kérdésekre elsősorban urbanisztikai, majd építészeti válaszokat adtam, azonban a feladat komplexitása miatt ezekhez szorosan kapcsolódó szociológiai és gazdasági kérdéseket sem kerültem meg, így ezekre utaló válaszokat is megfogalmaztam a magam látószögén belül. Erre azért is van szükség, mert több forrás napjainkban összetett válságról beszél, az emberi történelem egyik legnehezebb időszakának nevezi a XXI. század elejét, ahol egyszerre van jelen egy gazdasági, szociális és környezeti válság. Pécs- Kelet fejlesztéséhez nem várhatjuk el a

társadalom jóindulatát, vagy más szemszögből nézve a város határtalan költségesét a probléma megoldására. A munkám során így - tudásom és az információk lehetőségéhez mérten - a pénzügyi és szociológiai lehetőségeket is szorosan vizsgálnom kellett az elsődlegesen építészeti és urbanisztikai programadás mellett.

VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK ÖSSZEFOGLALÁSA ÉRTÉKELÉSE, AKCIÓTERÜLET MEGHATÁROZÁSA, PROGRAMALKOTÁS

Pécs –Kelet történetét, helyzetelemzését, Pécs városának a fejlesztési koncepcióját, illetve Integrált Városfejlesztési Stratégiáját megismerve alkottam meg a programomat, kijelölve az akcióterület.

PROGRAMALKOTÁS

Programalkotásom fő irányelvei a LAKÁSTEREMTÉS, KÖZÖSSÉGALKOTÁS és TÁRSADLMI INTEGRÁCIÓ mentén fogalmazódnak meg, melyeket alpontokba szedve mutatok be:

1. LAKÁSPIAC, LAKÁSMOBILITÁS ÉLÉNKÍTÉSE

A terület eddigi lakáspiaccára, lakásmobilitásra két irány a jellemző: elsősorban szegényebb, elszegényedő társadalmi rétegek költöztek a területre. A városrészen belül megfigyelhető egy észak-déli mozgás, ahol a déli területek minősége és értéke sokkal magasabb, mint az északié, így a családok sokszor délről északra költöznek. Gyakran a különbözetet felélve, napi kiadásokra elköltve. A másik irányú költözés a Pécs körül élő szegényebb rétegek beköltözése, akik falusi tulajdonukat értékesítve csak itt tudnak megfelelő piaci áron ingatlant venni vagy bérelni. Programom ezt a kialakult mozgást szeretné megváltoztatni. Napjainkban Pécsen hiányzik a jó minőségű, könnyen bérbe vehető lakásállomány, mely minőségi alternatívát tudna kínálni a most szegényes, ám valamikor magas szintű ingatlanállománynak.

2. MINŐSÉGI LAKÁSOK ÉPÍTÉSE

A terület hajdanán, ha nem is mintatelep, de tömegeket magas szinten elszállásoló, szakképzett munkaerőt határokon át vonzó terület volt, korának igen magas színvonalú építészeti és városépítészeti kialakítással - az utóbbi 50 (néha 70!) – évben nem volt jelentős beavatkozás, **a meglévő lakásállomány az alapfokú lakhatási feltételeket sem elégíti ki EURÓPA KULTURÁLIS FŐVÁROSÁBAN!** Az itt lakóknak nincs pénzük a fejlesztésekre – saját tulajdon, az önkormányzat pedig nem foglalkozik a kérdéssel, gyakoriak az illegális házfoglalók. Ezt a folyamatot megállítva új, a társadalom felé mintaértékű lakásépítési beruházások lehetőségét mutatom be, javaslatomban a közszféra és magánszféra együttműködésében, operatív városfejlesztés mentén, ahol az önkormányzat a magántőkés beruházások megfelelő minőségi előkészítése következtében magas minőségű végeredményt vár el, mely mind építészeti, mind ökológiaiailag a társadalom számára mintapéldák lesznek, és ezekben presztízs lesz élni.

3. LAKÁSÁLLOMÁNY FENNTARTÁSÁNAK EGYSZERŰSÍTÉSE, LAKÁSFELÚJÍTÁSOK

A helyzetelemzést elvégezve egyértelműen megállapítható, hogy **a lakásokat korszerűsíteni kell**, fel kell újítani azokat, hogy a tisztességes emberi körülményeknek megfeleljenek. A meglévő lakások több gonddal is küzdenek. Ezek a rossz elrendezés, kis alapterületek, fürdőszoba hiánya, a konyha kis mérete, stb. Ezeken próbáltak időnként változtatni, azonban ennek következtében nagy összevisszaságot mutat a terület. A problémák megoldására - a lakásokat tekintve - különválasztanám a jellemzően földszintes családi házakat, illetve a társasházakat. A földszintes lakásállományban jelentős potenciál áll rendelkezésre azok függőleges irányú bővítésére, ahol az alsó szinteken ki lehet alakítani a közösségi zónát vizesblokkal – fürdőfülkével. Erre jönne létre az új épületszint, a magánzóna, hálókkaal, és ha szükséges, egy különálló – akár nagyobb – fürdőszobával. Ez megfelelő pénzügyi keretek – hitelek – létrehozásával egyszerűen megoldható lenne.

A másik épülettípus esetén azonban nehezebb a helyzet. Ott a belső terek átalakítására van lehetőség egyszerű eszközökkel. Ha ennél többet szeretnénk - például erkélybővítéssel a használható felület nagyobbítása - akkor elég költséges, és építészetiileg markáns beavatkozásokat kell létrehozunk. Ez utóbbi megoldás a kisebb költségi tételektől egészen a nagyobb, drágább beruházásig is eltolódhat, melyre az anyagi keretek szűkösek. A lakásállományra általánosságban jellemző hogy elöregedettek, fenntartási költségeik magasak. Az épületek külső szerkezeteinek hőtechnikai mutatói rosszak, gépészetük elavult. Több helyen az épületek közművesítettsége ellátott lenne, azonban a drága fenntartási költségek miatt ezeket nem tudják igénybe venni.

4. ÖNKORMÁNYZATI SZEREPVÁLLALÁS, BÉRLAKÁSOK

A hatalmas bérlakás-állomány privatizálása után az önkormányzatot a „mosom kezeimet” szerepvállalás jellemezte leginkább, nem igazán akart, illetve tudott beavatkozni - megfelelő források híján - az egyre romló állapotok kezelésébe. Napjainkban változás érzékelhető, az önkormányzat európai uniós forrásokat keres a tervezendő szociális város rehabilitációhoz. Az önkormányzaton kívül nagyon fontos a civil szervezetek, szeretetszolgálatok, alapítványok aktív jelenléte, mely segíti az önkormányzati üres tér betöltését, az itt élők életének, kapcsolatainak javítását.

Javasolt lakástámogatások, önkormányzati szerepvállalás: a területen, a jövőt illetően egységes, az ingatlanállomány nagyobb mennyiségű fejlesztésére a magánszféra részéről nem lehet számítani. Az önkormányzat szerepvállalása meghatározó a terület további fejlesztéseiben, azonban napjainkban erősen meg van kötve a keze gyenge pénzügyi forrásai miatt. A területre egy hosszú távú, stratégiai koncepció kialakítása és ahhoz tartozó szociális város rehabilitáció, illetve funkcióbővítő város rehabilitáció kidolgozása lenne megfelelő, ez tudná elhozni azt az eredményt mely Pécs keleti részén ismételten megfelelő feltételeket nyújtanak lakóinak.

5. KÖZÖSSÉGI FUNKCIÓK MINŐSÉGE ÉS MENNYISÉGE, FEJLESZTÉSE

A terület legnagyobb hiánya a közösségi funkciók távolléte. Pécs- Kelet rendezési tervében mindig is sokkal nagyobb számú intézményállomány szerepelt., azonban a folyamatos lakásépítések miatt a 20-as és 70-es években a közösségi épületeknek és tereknek kijelölt helyeket folyamatosan beépítették, illetve a bánya működéséhez nélkülözhetetlen a kellő számú lakás, így ha volt a beruházásra pénz, a fejlesztések mindig a lakóépületek építését érintették. Az utóbbi 20 évben több intézmény és szolgáltatói épület telepítése felvetődött - a Lánc utcai rendelő először kijelölt helye a mai Budai Vám területén lett volna - , azonban azoknak a beruházása elmaradt, vagy máshol épültek fel.

6. OPERATÍV SZEMLELETŰ VÁROSFELJESZTÉS

A közszféra és a magánszféra harmonikus kapcsolata., ahol a közszféra által diktált közügyek élveznek prioritást úgy, hogy a beruházás fejlesztés a piaci körülményeknek megfelelő, rentábilis legyen.

7. TÁRSADALMI INTEGRÁCIÓ ELŐSEGÍTÉSE

A helyiek érezzék újra pécsieknek, városlakóknak magukat. A városlakók idecsábítása legyen a cél, így hozva össze a különböző társadalmi csoportokat.

8. GAZDASÁGI BERUHÁZÁSOK ELŐSEGÍTÉSE

Intenzív központi fejlesztések kezdetben építőipari beruházások mentén, később szolgáltatások, illetve egyéb gazdasági szereplők ide vonzásával indulhat meg.

9. „IMAGE” ÉPÍTÉSE

A területhez egy új identitás megalkotása, mely magas minőségű lakással, közösségi felületekkel és együttéléssel van összhangban.

10. JELENLÉT PROGRAM

A fejlesztések, új felületek létrehozása után a helyiekkel azok elfogadtatása, azok használatának megmutatása.

ÖSSZEFOGLALÁS - JAVASLAT

Összetett, bonyolult rendszer, többszereplős megoldáskeresés. A kialakult helyzetben mindenképpen változtatni kell. Ehhez **intenzív lakáspolitikai, tulajdon helyett bérlemények támogatása szükséges**. Egy erős, központi hatalom által kontrollált bérház-programot kell elindítani, így fiatalítva, minőségileg javítva a meglévő lakásállományt. Fontos, hogy a törekvések folyamatosak és kiszámíthatóak legyenek. Legyen újra erős szocpol-rendszer, illetve az ehhez rendelt egyéb támogatások beindítása is szükséges a minőségi felújítások támogatásához. Fontos a társadalom szemléletének javítása, legyen „presztízsz” bérházban lakni!

Ez lehet a legjobb megoldás a tömeges méretű társadalmi rétegek minél gyorsabb és jobb lakhatási körülményeinek kielégítésére. Alkalmazzuk a külföldi javaslatokat, eljárásokat és eredményeket, bátran nyúljunk hozzá a jól működő rendszerekhez. Fontos a cselekvések összehangolása: a magánszféra és közszféra tudatosan gondolkodjon együtt és segítse egymás fejlesztő munkáját. Legyenek egyértelműen meghatározva a feladatok és a felelősök, hogy az eredmények, a fejlődés folyamatosan számon kérhetők legyenek.

AKCIÓTERÜLET MEGHATÁROZÁSA

A programalkotásom során – folyamatosan szem előtt tartva a teljes Pécs-Keletet – két területet jelöltem ki, ahol első ütemben a tervezett programomat meg lehet valósítani, vagy szükséges véghezvinni. Ez a **két terület Pécs- Meszes, illetve Pécs - Hősök tere - György telep.** Előbbinél központi fekvéséből adódóan városrészközpont kialakítását oldom meg **közösségi felületekkel, illetve növelve a terület lakássűrűségét minőségi paraméterek mellett.** Utóbbinál a meglehetősen súlyos helyzetelemzés vezetett arra az elhatározásra, hogy a terület életébe mihamarabb be kell avatkozni. Itt a lakók, illetve **lakások megtartása mellett - felújítással együtt - újabb, kisebb sűrűségű építési telkeket alakítok ki családi házak építésére, a lakosság keveredése érdekében.,** megadva a teljes területen egy „tisztítás” után az önálló gazdálkodás lehetőségét. **Előbbi egy magas minőségi és mennyiségi URBÁNUS fejlesztés, utóbbi pedig egy RURÁLIS irányú, visszafejlesztés az önellátásig majd szükség szerinti fejlesztések.**

PÉCS - KELET VÁROSRESZ VÁROSREHABILITÁCIÓS KONCEPCIÓ BEMUTATÁSA

A területen két akcióterületet lehatárolva két „ellentétes” tulajdonságú koncepciót dolgoztam ki. **Pécs-Meszesen egy erőteljes, magas minőségi és mennyiségi URBÁNUS fejlesztést, Pécs-Hősök terén, illetve György-telepen pedig egy RURÁLIS irányú visszafejlesztést az önellátásig, majd szükség szerinti fejlesztések gondolatát fogalmaztam meg.** Feladatom a település ezen részének az épített szövetének – európai fogalomhasználattal: a városi szövetnek – a kezelésében fejlesztése komplex rendszerben:

„A városi szövet az épületek és az épületek által meghatározott épített terek együttese, amely a városi élet anyagi, fizikai keretét, épített környezetét képezi, azzal szoros kölcsönhatásban. A városfejlesztés a városi szövet új vagy megújult darabjának előállítására. A városfejlesztés célja a legáltalánosabb érvényű megfogalmazás szerint a szép, egészséges, kényelmesen használható városi szövet kialakítása a városi élet szolgálatában.”

Bajnai László

PÉCS - MESZES – URBÁNUS PROGRAM

A meglévő meszesi lakótelep 30-as években épült, nem megfelelő komfortfokozatú, földszintes házai helyén intenzív fejlesztéseket terveztem. A Komját A .- Komlói út- Feitig utca - Dobó I. utca által lehatárolt területen operatív városfejlesztés keretében, önkormányzat által szorosan irányított bérlakás programot javaslok a településrész közösségi felületeinek kiépítésével - terek, kereskedelmi és szolgáltató funkciók, zöldfelületek -, az eddigi hiányosságok

pótlásával. A terület fekvéséből adódóan kiválóan alkalmas központi területnek. A meglévő szomszédos környezet nagyvárosias, Szeptember 6. tér ma is kisebb alközpontként működik. Szemben a keleti oldalon a bölcsőde, közösségi épület is ezt erősíti a terület fontos funkcióját. Más szempontból nézve pedig a terület infrastrukturális ellátása magas minőségű, az önkormányzati tulajdonhányad magas, így a fejlesztésekhez szükséges homogén tulajdonosi kör könnyebben elérhető, mint máshol. A területen azáltal, hogy saját tulajdonú társasházak, bérlakások és szociális bérlakások is megjelennek a társadalom különböző csoportjainak kapcsolatából megindulhatnak különböző integrációs cselekvések. A rendszer pénzügyi stabilitását jelentené az önkormányzati tulajdonok tisztázása –adásvétel, építési telkek eladása -, illetve különböző források mellett - magántőke lehető legsokoldalúbb bevonása - a pénzügyi egyenleg folyamatos pozitív tartományban tartása, ezáltal további fejlesztések megvalósításának lehetősége.

PÉCS - HŐSÖK TERE, GYÖRGY-TELEP - RURÁLIS PROGRAM

Pécs-Hősök terén a fejlesztések erős visszaépítéssel és lakásbővítésekkel teszik élhetőbbé és fenntarthatóbbá a területet. György-telepen ezzel szemben a bontás mellett tettem le a javaslatomat. Az itt kiépült ISPA projekt infrastruktúrája megfelelő alapja lehet egy családi házas területnek - olyan lakóknak, akik Pécs belső területeiről elvándorolnak, azonban így nem a szuburbánus területekre költöznének, hanem Pécs közigazgatási területén belül laktak tovább. A kétféle társadalommal elindulhat egy társadalmi integráció, ahol a közös, bérkertes területen az önellátást együtt, közösen meg tudják oldani. A pénzügyi rendszerben az építési telkek értékesítéséből származó bevételeket tudatosan közösségi terek kialakítására és önkormányzati lakások felújítására fordítanák.

PÉCS - MESZES KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERVÉNEK BEMUTATÁSA, AZ INGATLANÁLLOMÁNY MEGÚJÍTÁSÁNAK PROGRAMJA, TERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVE

VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK ÖSSZEFOGLALÁSA, ÉRTÉKELÉSE, PROGRAMALKOTÁS

Pécs - Kelet középső része, Meszes a környezetéhez képest gazdaságilag-szociálisan és építészeti szempontból is fejlettebb, mint a terület egyéb részei. A területen azonban a város egyéb területeihez képest rossz a lakások komfortja, illetve nem megfelelő a közösségi terek kialakítása. **A terület középső, az 1920-as években épült alacsony, kis sűrűségű területe – meszesi lakótelep – megfelelő potenciált hordoz a fejlesztéshez,** mellyel a gyenge intézményellátottságot, a közszolgáltatások és a társasági érintkezés felületeinek hiányát orvosolni lehet. A lakosság és az önkormányzat rossz anyagi körülményei miatt a terület fejlesztése 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, RÉSZCÉLJAI

A terület, Pécs-Meszes a város jövőbeni intenzív bérlakás-építési tevékenységének helyszíne lesz. Az akcióterületen ki kell, hogy alakuljon Pécs városának keleti központja, annak szolgáltatási, kereskedelmi és intézményfelületeivel együtt, egy valós keleti városkapu létrejöttével. **A meglévő lakásállomány mennyiségi és minőségi intenzív bővítése piaci szereplők bevonásával lehetséges**, ahol nem a tulajdont, hanem a lakhatást támogatjuk, hozzáadott magas építészeti és infrastrukturális értékekkel. Az építészeti és városépítészeti elemeknek magas esztétikai és ökológiai értékkel kell bírniuk, egyfajta társadalmi iránymutatással, a felhasználó lakosság büszkeségét elérve. 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.

PÉCS - MESZES KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERVÉNEK BEMUTATÁSA

ÁLTALÁNOS LEÍRÁS

A környezetalakítási tervben egy ideálisan elképzelt beépítési tervet vázoltam fel, mely a korábban megfogalmazott fejlesztési koncepciók szerint egy intenzívebb bérlakásépítés – a 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, korábbi ikerházas 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 kétfajta 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 társasház tömbbel határolva.

ÉPÜLETEK TELEPÍTÉSE

A közösségi tömb sarokpontjaira helyeztem el az új közösségi funkciókat – ökumenikus 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 kívül 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 Komlói úttól nyugatra, a Komlói 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 (koncepcióm 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 utca szélességét csökkentve meghagytam. A parkolók számának megállapításánál az OTÉK 4. számú mellékletét vettem alapul. A lakásoknál a lakások utáni egy parkolóhely biztosított, azonban a közösségi épületek parkolóhelyeinek számát csökkentett értékkel kimutatva alakítottam ki. A területen a lakosság nagy része a tömegközlekedést, illetve a biciklizést választja, ezért fontos vizsgálati szempont volt ez is. Bicikliutakat több helyen is kijelöltem, amelyek a gyalogos zóna területein helyezkednek el, nem zavarva a sétálókat. Az említett tömegközlekedés viszonylatában csak a buszközlekedéssel lehet racionálisan számolni. A buszmegálló a Komlói út mentén mind a keleti, mind a nyugati oldalon a központi térhez - tervezett gyalogos aluljáróhoz - közel (100 m) találhatóak, így azokat jelenlegi helyükön meghagytam, elérhetőségüket, térhez való kapcsolatukat azonban fejlesztettem.

KÖZÖSSÉGI TEREK

A terület eddigi legnagyobb hiányát, egy településrész központot alakítottam ki az akcióterület északi részén, új bérházakkal és közösségi épületekkel határolva. Az új „főtér” helyének meghatározásában fontos szerepet játszott a Komlói út keleti oldalán található Szeptember 6. tér. A társasházak befordításával létrehozott teresedés a Meszesi terület már kialakult kereskedelmi és szolgáltatói csomópontja, amelyhez kerestem a kapcsolódási pontot. A javasolt gyalogos aluljáróval összekötve a Komlói 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 belül 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.

ZÖLDFELÜLETEK

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

A KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV VÉGREHAJTÁSI ÜTEMTERVE

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

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

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

5-10 ÉV: A kijelölt akcióterület déli részének megépítése – Lakózóna. Összességében a teljes program egy 10 éves időkeretet ölel át, ami pontos feladat- és felelős meghatározással, illetve pénzügyi forgatókönyvvel '6Degoldható.

A TERVEZETT FEJLESZTÉSEK VÁRHATÓ HATÁSAI

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

TÁRSADALMI-GAZDASÁGI HATÁSOK

A fejlesztéseknek köszönhetően 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 minőségű környezetben élhetik napjaikat. 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 hajléktalanságtól.

ÉPÍTETT ÉS TERMÉSZETI KÖRNYEZETI HATÁSOK

A területen az elmúlt két évtizedben csak részleges fejlesztések jöttek létre – leszámítva PÉCS EKF 2010-es Komját A. – Szondy Gy. Sétány – Fekete Gyémánt park fejlesztését – így az ingatlanállomány teljesen elöregedett, korszerűtlen. A hajdanán városépítészeti és építészeti magasan 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 privatizációja következtében az ingatlanok romlásnak indultak, az egységes arculat fokozatosan romlott. Építészeti, illetve városépítészeti cél olyan beruházások létrehozása, mely minőségileg, a környezet vizualitását tekintve és ökológiailag a társadalom épített környezetének megítélésében

erős hatásokat vált ki. Iránymutató lenne a lakosság felé csakúgy, mint Nyugat-Európában, ahol az újítások, a korszerű megoldások mintaházai az új bérházprogram- vagy közösségi épületek.

A PÉCS - MESZESHEZ TARTOZÓ INGATLANÁLLOMÁNY FELÚJÍTÁSÁNAK PROGRAMJA, LEHETŐSÉGEI

Az új építésű épületek mellett fontos, hogy a lényegesen nagyobb mennyiségben meglévő épületek komfortját milyen módon tudjuk növelni. A meszesi területen a házak nagy része komfortos minőségű, elvértve találkozunk csak összkomfortossal. Nagyobb baj, hogy sok helyen hiányzik a lakásokban, házakban a fürdőszoba. A funkcióhiányokon kívül elavultak a lakások térkapcsolati rendszerei. A társasházak nagy részében, illetve a meszesi földszintes lakóházakban is a szobák egymásból nyílnak, illetve a konyhák jellemzően csak főzőfülkék rossz kapcsolatokkal.

A családi házas telkeken szinte mindenhol gyakoriak a kis traktusú bővítések, amelyek elcsúfítják a rendezett utcaképet, beépítéseket. Az épületek szerkezetei a mai hő technikai előírásoknak nem felelnek meg. Az épületek gépészete és villamosvezetékei is elöregedtek, ezek korszerűtlen üzemeltetése szintén komoly gondokat okoz a fenntartási költségekben. Ezeket a problémákat figyelembe véve alakítottam ki javaslatokat a területre jellemző társasházra (Fekete Gyémánt tér), illetve a meszesi lakótelep földszintes házaira, melyek a mellékletekben megtalálhatóak.

PÉCS - GYÖRGY TELEP - HŐSÖK TERE KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERVÉNEK BEMUTATÁSA, AZ INGATLANÁLLOMÁNY MEGÚJÍTÁSÁNAK PROGRAMJA, TERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVE

VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK ÖSSZEFOGLALÁSA, ÉRTÉKELÉSE, PROGRAMALKOTÁS

A Pécs - Keletre vonatkozó vizsgálatok elvégzése után egyértelművé vált, hogy **a legsúlyosabb gazdasági-társadalmi és építészeti kérdések a Komlói út menti terület környéken jelentkeznek**. A terület kialakításakor tudatos városépítészeti és építészeti gondolkodásról beszélhetünk, ami azonban az elmúlt 30 évben minden szempontból teljesen leromlott, és ebben a formájában élehetetlen. A lakosság több mint fele munkanélküli, megélhetésüket a segély jelenti. Közösségek kialakulása nem jött létre, vagy csak gazdasági – uzsora- alapon. A lakások, pár kivételtől eltekintve, vizesblokk 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 VISSZAFEJLESZTÉS AZ ELŐRELEPSHEZ 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. A Hősök terei beépítés és az ingatlanállomány menthető, kisebb fejlesztésekkel megtartható, megfelelő közösségi felületekkel társadalmi és gazdasági javulás is elérhető. Az akcióterületen egy kisebb méretű szociális városrész rehabilitációs program

sikeresen elvégezhető. Ezzel szemben a György-telepi területen semmilyen szociális város rehabilitációt nem érdemes elkezdni, az értékes, közművesített területen javasolt programom egy teljesen új beépítés kialakítása, rurális irányú fejlesztés, a meglévő épületállomány elbontása – összedőlésének segítése – után. A ma beépített területet teljesen nem építeném be. Az üresen meghagyott területeket - a szomszédos megműveletlen földdel együtt -községi és magánkertek használatához a helyiek számára felparcelláznám. Összefoglalva a program tartalma a kijelölt területre:

- Hősök terei ingatlanállomány átalakítása, közösségi terek és épületek kialakítása,
- György-telepen egy teljesen új, családi házas beépítés kialakítása bérelhető kertes területtel együtt, illetve egy pihenés és mozgás céljára kialakított park.

A TERÜLET FEJLESZTÉSÉNEK CÉLJA, RÉSZCÉLJAI

A Hősök tere területén elsődleges cél az ingatlanállomány megtartása mellett azok rendezettebbé és élhetőbbé tétele – bővítése tetőtérrel, vizesblokk belső térbe helyezése, parkolás, kerti melléképületek megoldása. A közlekedőfelületek, zöldfelületek és művelhető kertek egyértelmű meghatározása. A területen a közösségi élet, az ellátás fokozása, kereskedelmi és szolgáltatói lehetőségek kiépítése, gazdasági szereplők részére a ma üresen álló ipari épületek vonzóbbá tétele, emellett megfelelő lakásokban élő, dolgozó, önfenntartó, interakcióban élő közösség megteremtése. Legfontosabb feladat, hogy a régóta itt élő és vegetáló közösség - amint gazdasági szereplőt tud a város a közelben lévő területekre csábítani - álljon készen a munkára, és amint lehet, azt képességeihez képest magas fokon tudja ellátni.

A György-telepen ezzel szemben egy teljesen új identitás elérése a cél. A kialakítandó építési telkekre Pécs belső területeiből olyan családok ide vonzása a cél, akik zöldövezetben szeretnének letelepedni, de nincs pénzük Pécs agglomerációjában, szuburbánus területein telket venni, családi házat építeni. A program során támogatásban részesülnének azok, akik ökológiai szempontú, önfenntartó „gazdaságot” működtetnek, illetve közösségi értékeket teremtenek. Az új társadalmi rétegek vonzásával helyben megindulhat a társadalom keveredése, az itt élők szociális integrálása illetve az épített környezet teljes megújulása magánpénzből.

PÉCS - GYÖRGY-TELEP - HŐSÖK TERE KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERVÉNEK BEMUTATÁSA

A két terület környezetalakítási tervét eltérő fejlesztési programjuk miatt külön tárgyalom.

HŐSÖK TERE

ÁLTALÁNOS LEÍRÁS

A terület rehabilitációja során a Hősök terétől keletre jelöltem ki egy közösségi tömböt. Ezen a területen fejleszteném a szolgáltatást, illetve a kereskedelmi ellátást. Új közösségi felületeket - tér, sportpálya, park - javasoltam ide. A Meszesi akcióterülethez hasonlóan ezt a központi teret északról és délről a meglévő ingatlanállomány veszi körül. A környezetalakítási terv ezeknek a lakótömböknek a racionális átalakítását – melléképületek elbontása, közlekedés rendezése, kertek kialakítása – mutatja be.

ÉPÜLETEK TELEPÍTÉSE

A beépítési terv a meglévő épület állomány meghagyásával számol, így az új ingatlanok száma nem jelentős. Az új épületek kivétel nélkül közösségi érdekűek, ezeket a középső, közösségi tömbben szabadon álló telepítéssel, kisebb-nagyobb terek kijelölésével határoztam meg.

KÖZLEKEDÉS, PARKOLÁS

Pécs - Kelet közlekedését vizsgálva a terület megközelítése megfelelő, a terület elérésének javítására nem jelöltem ki új utakat. Az akcióterület belső úthálózatát csak kisebb mértékben változtattam meg. Az elsődleges cél a nagyobb, indokolatlanul burkolt felületek megszüntetése, a forgalom racionalizálása, a lehető legtöbb zöldfelület kijelölése volt.

A területen a Hősök terét északról és délről határoló utakat keleti irányba hosszabbítottam meg, amelyeket György-telep határán összekötöttem. Ez a hurok jelöli ki a közösségi tömb épített és természeti környezetét. A parkolás a lakózónákban minden lakásegység után megoldott, a közösségi tömbben pedig annak határán lett kialakítva, több helyen ez koncentrált kialakítással. A terület több részén biciklis felületeket jelöltem ki a gyalogos zónához csatlakozva, nem zavarva a sétálókat. Tömegközlekedés viszonylatában csak a buszközlekedéssel lehet racionálisan számolni. A buszmegálló a Komlói út mentén mind a keleti, mind a nyugati oldalon a központi területtől – Hősök tere – gyalogosan (50 m) közel találhatóak, így azokat jelenlegi helyükön meghagytam, elérhetőségüket, térhez való kapcsolatukat azonban fejlesztettem.

KÖZÖSSÉGI TEREK

A terület városépítészeti hangsúlyos helyén lett kialakítva a Hősök terei zöldfelület, mely azonban csak alkalmanként tölti be közösségi felületi szerepkörét – jellemzően a buszmegállókhöz egy átjáró terület. A környezetalakítási tervemben ezt a területet fejleszteném, illetve keleti irányba bővíteném közösségi épületekkel és azok által körbehatárolt terekkel, valamint ennek folytatásában, az újraépülő György-telephez tartozó parkkal és sportkerttel.

ZÖLDFELÜLETEK

A környezetalakítási terv elsődlegesen a zöldfelületek kialakításával foglalkozik. A magánkertek rendezése, a fölösleges burkot és beépített felületek felszámolásával, a házak közötti belső zöld sávok kialakítása kerti termeléshez. A tervben Hősök teret újragondoltam, megfelelő parkosítással láttam el funkciójához mért kialakítással.

GYÖRGY-TELEP

ÁLTALÁNOS LEÍRÁS

A terület egy parkból, közösségi kertes területből, illetve egy új családi házas zónából áll. A programban a terület teljes megújítása a cél a környezetalakítása terv alapján. Az újonnan kialakított kisvárosias terület családi házas oldalkertes kialakításúak, kisebb gazdálkodásra képes telkekkel kialakítva, meglévő infrastruktúra hálózatnak és terepszinteknek megfelelően beépítve. A Hősök teréről induló közösségi tömb folytatásaként park kialakítása sportkerttel, melynek déli oldalán közösségi, bérlés alapján használható kertek, cca. 150-180m²-től 500m²-ig, mely egy 4 fős család gyümölcs-, illetve zöldség-termesztését megfelelő gazdálkodás esetén fedezni tudja éves szinten.

ÉPÜLETEK TELEPÍTÉSE

Az új építésű házakat oldalhatáron álló telepítéssel alakítottam ki, a szabályozási tervben rögzítve. A telkek közel hasonló méretű és formai kialakításúak, a rendszert csak a sarokpontok törik meg. Az újonnan kijelölt közösségi kertés területen 3 közösségi épületet telepítettem, mely saját, illetve közösségi szerszámtároló, zöldségtároló, illetve egyéb funkciókkal ellátott. Az épületek szintén szabadon álló telepítéssel, a közösségi kertek északi oldalán, a park déli térfalát adják meg.

KÖZLEKEDÉS, PARKOLÁS A TERÜLETEN

A családi házas területen a gépkocsi tárolás telken belül történik. A park, illetve közösségi kert területén csak egy kisebb parkolót alakítottam ki, esetleges terményszállítás esetén az út - szélességéből adódóan – alkalmas parkolásra, nagyobb parkolási igény befogadására és annak biztosítására.

KÖZÖSSÉGI TEREK

A kialakított két közösségi tér alapvetően eltérő tulajdonsággal bír. Az egyik rendeltetése egy „zöldben pihenés - sportolás” míg a másik egy, a közösségi fennmaradás, egymás munkára nevelése elv alapján egy közösségi kert, ahol mindenki 3-5 éves bérleményeket szerezhethet. Itt akár önállóan, de akár segítséggel a saját igényeinek megfelelő zöldséget és gyümölcsöt meg tudja termelni. Így egyrészt élelmet termel magának, a családnak, másrészt folyamatosan visszatér a munkába. Ha ez a termelés egy intenzívebb irányba is el tud mozdulni, akkor lehetőség nyílna, hogy az új piac területén Meszesen az itt megtermelt árut ott közösen értékesíthessék is.

ZÖLDFELÜLETEK

Az előző funkcióknak megfelelően kettős közösségi és a saját kertek adják a zöldfelületet. Az új pihenőkertet - sportkertet intenzív parkosítással kialakított terület, mely a nap teljes idejében bárki számára elérhető. Ennek az ökológiai hatását segíti a szintén nagy egybefüggő felületű közösségi kert, azonban az korlátozottan látogatható, használható. A legintenzívebb változás az utcák menti főleges burkolt sáv zöldesítése, csakúgy, mint az új, rendezetten kialakítandó György-telep családi házas utcáinak fásítása. Nem szabad megfeledkezni a magánkertekről sem, ahol a meglévő bérházak belső területén a melléképületek tömeges elbontása után, azon területek művelése során értékes zöldfelületeket nyerünk vissza az amúgy is, az erdők közelsége miatt ökológiai kedvező adottságú településrészen.

A KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV VÉGREHAJTÁSI ÜTEMTERVE

A terület kialakítása célszerűen párhuzamosan haladhat Pécs-Meszes rehabilitációs fejlesztésével. Az ütemterv megfelelő pénzügyi forgatókönyvének szempontjából a György-telepi építési telkek előkészítésével, majd azok értékesítésével kell elkezdni. Az itteni bevételek, belső források és EU-s támogatásokkal együtt folyamatosan lehet megújítani a Hősök-terei telepet. A folyamat megfelelő működése esetén az ütemezés a következők szerint alakulhat:

0-1 ÉV

GYÖRGY TELEP

Tulajdonviszony rendezése – homogén önkormányzati tulajdon. Bontási munkák elvégzése, telekalakítások, építési telkek kialakítása, építési telkek folyamatos értékesítése

HŐSÖK TERE

Az akcióterület pontos lehatárolása, program előkészítése, tulajdonviszony rendezése partneri kapcsolatok kialakítása, bővítések – fejlesztések tervezése, tanulmányok elkészítése, engedélyek beszerzése.

1-3ÉV

HŐSÖK TERE

A területen folyamatos, ütemezett lakóépület felújítást kell végezni, a helyiek aktív szerepvállalásával, közmunkaprogram közbeiktatásával. Ezzel párhuzamosan első körben fontos kiépíteni a közlekedési és közösségi infrastruktúra alapjait, megfelelő bővítési lehetőségeket megtartva.

3-5ÉV

HŐSÖK TERE

A program sikeres működése és a környék gazdasági „fellendülése” esetén – gazdasági szereplő megjelenése a felhagyott bányaipari területeken - magántőke bevonásával együtt a lakóépületek felújításának folytatása, közösségi épületek bővítése. Ha a program első 3 éve nem hozza meg a várt hatásokat – indikátorokkal alátámasztva- a programot újra kell gondolni! Összességében a teljes program egy 5 éves időkeretet ölel fel, amely a pontos feladat- és felelős meghatározásával, illetve pénzügyi forgatókönyvvel megoldható.

A TERVEZETT FEJLESZTÉSEK VÁRHATÓ HATÁSAI

Pécs- Kelet északi része, mely napjaink legsúlyosabb problémáival küzd, a fejlesztések során egy új, kisebb alközpontot kap, mely az eddig hiányos közösségi felületek pótlásával, illetve a lakásállomány felfrissítésével újra megfelelő, emberhez méltó lakhatási körülményeket tud biztosítani. A területen megindulna egy értéknövekedés, mely leginkább nem a telkek árán, hanem a terület megítélésén, elfogadásán változtatna. A tervezett ökológiai értékű beruházások – itt az új épületek magas ökológiai tartalmára gondolok, és nem a meglévő épületek drága, utólagos „ökosítására” - értékek magas minőségű és esztétikájú elemei példamutatóak lehetnek a teljes magyar társadalom részére. A tervezendő megoldások, együttműködések további fejlesztések meghatározó szempontja lehet.

TÁRSADALMI - GAZDASÁGI HATÁSOK

A helyi lakók – társadalomnak nevezni őket nem lenézően, de valós alapokon nem lehet - újbóli reményének, illetve társadalomba illeszkedésének lehetőségét adja a program. A megújított építészeti és természeti környezet az emberek megélhetésén és életkedvén sokat segíthet, amihez az önálló gazdálkodás, önfenntartás kialakítása tovább segíthet.

Az építési – kötelező közmunka a lakóházaik felújításában, parkosítási munkákban – kialakítás és tisztaság, rendezettség fenntartása- , illetve a közösségi kertben való munka nevelő hatással lehet rájuk, újra létrejöhet egy helyi társadalom, és ez a társadalom integrálódik a helyi pécsi közösségbe. A felújított, és önkormányzati tulajdonba kerülő földszintes társasházakat a társadalom alsó szintjein lévő rétegek számára, főleg a már itt lakók részére alakítom ki. A program összevont célja, hogy élhető körülmények közé helyezze azokat az embereket, akik most még nem képesek dolgozni – nincs munkalehetőség –, azonban hatékony politikai

lépésekkel a közelben lévő ipari épületekbe – tehát kialakított infrastruktúrában – a jövőben költöző gazdasági szereplő könnyen találjon munkaerőt, mely alkalmazását az önkormányzat támogatással kompenzálja (szociális segély helyett bér kiegészítési program!)

ÉPÍTETT- ÉS TERMÉSZETI KÖRNYEZETI HATÁSOK

A területen az elmúlt évtizedekben csak kisebb bővítések történtek. Az önkormányzat saját tulajdonát nem ellenőrizte, azon felújításokat nem végzett. A magántulajdonban lévő házak felújítása pénz hiányában nem valósult meg. A gyenge komforttal felszerelt házakban a fürdőszoba, WC és konyha bővítése jelentette a „korszerűsítést”. Az itt található ingatlanállomány teljesen elöregedett és korszerűtlen. A terület épített elemeinek beavatkozása sürgős döntéseket igényel, mielőtt emberi áldozatokat követelne a gyenge minőségű házak összeomlása. György-telepen - a falak rossz állapota miatt – több házsort már le kellett bontani.

A maga korában városépítészeti és építészeti magasan szinten megtervezett Hősök tere központi tér, illetve annak környezetébe telepített 4 lakásos bérházak saját, önálló kerttel rendelkeznek, így a bányászok számára vonzó terület jött létre Pécs határában. Építészeti, illetve városépítészeti cél olyan beruházások létrehozása, mely minőségileg, környezet vizualitását tekintve és ökológiailag a társadalom épített környezetének megítélésében erős hatásokat vált ki. Az épített környezet kettős beavatkozást igényel. A meglévő lakásállomány – egyen házak, lakások – felújítása, tetőtér bővítéssel, a földszintre bevitt alapszintű szolgáltatásokkal, illetve az új épületek magas ökológiai tartalmukkal egy magas minőségi értékű házak előállítását eredményezi, mely vonzó lehet ismételt a lakóknak.

A természeti környezet átalakítása, felélesztése egy intenzív zöld terület kialakításában tud segíteni, ahol a vonzó természet közeli adottságok a terület attraktív tényezőjévé válhat – a Mecsek oldal túlzott beépítése következtében ez a terület alkalmas lehet családi házak nagyobb ütemű építésére, szem előtt tartva az ökológiai követelményeket.

PÉCS - GYÖRGY TELEP - HŐSÖK TERÉHEZ TARTOZÓ INGATLANÁLLOMÁNY FELÚJÍTÁSÁNAK PROGRAMJA, LEHETŐSÉGEI

Az új építésű épületek mellett fontos hogy a lényegesen nagyobb mennyiségben meglévő épületek komfortját hogyan tudjuk növelni. A területen lévő lakásállomány javításának lehetőségét két részre bontva mutatom be . A Hősök terén lévő épületek földszintes, általában 4 lakásos házai minden komfortot nélkülöznek. A belső tér 3 egységből áll –konyha, két szoba, ahol az egyik ablak nélküli. A funkcióhiányokon kívül elavultak a lakások térkapcsolati rendszerei. A társasházak nagy részében, illetve a meszesi földszintes lakóházakban is a szobák egymásból nyílnak, illetve a konyhák jellemzően csak főzőfülkék, rossz kapcsolatokkal. A felújítás során a napjainkban a ház előtt kialakított közös használatú wc-t, fürdőszobát és néhol a hiányzó konyhát a lakásba a lehetőségekhez mérten be kell vinni. Az így elfoglalt földszinti szobát a tetőtérben kialakított új lakrészrel lehet pótolni, melyek kialakítását a szabályozási tervben lehetővé teszem – megemelt építménymagassággal.

A vizesblokk funkciók bevitele, illetve az elbontandó, nem használt melléképületek helyén rendezett kertek jöhetnek létre, mely közvetlenül a telket, közvetve pedig az utca képét is pozitívan változtatja meg. Az építészeti megújuláson túl az épületek szerkezetei a mai

hőtechnikai előírásoknak sem felelnek meg. Az épületek gépészete és villamosvezetékei is elöregedtek, ezek korszerűtlen üzemeltetése szintén komoly gondokat okoz a fenntartási költségekben. Ezen tények hatványozottan jelentkeznek a György-telepi ingatlanoknál, amelyek felújítása véleményem szerint teljesen értelmetlen, és felesleges pénzbefektetés. Az épületek jellemzően két lakótérből állnak, és mindenfajta komfortot nélkülöznek. Az ingatlanok legnagyobb értéke a közművesztettség, mely az ISPA program keretén belül lett kialakítva. A fejlesztési elgondolásom, programom ezen házak lebontása, illetve a terepmunkák elvégzése után új építési telkek létrehozása. Ezeket a problémákat figyelembe véve alakítottam ki javaslatokat a területre jellemző (Baltika utca) földszintes házainak bővítésére.

Gyergyák János

PÉCS - KELET VÁROSRESZ ALKÖZPONTJAINAK REHABILITÁCIÓJA

Témavezető: dr. Hübner Mátyás, egyetemi tanár

Szeretném megköszönni **dr. Szabó Évának**, **dr. Hübner Mátyásnak**, **dr. Bede Istvánnak** és **Baracsi Viktóriának** a négy félév során nyújtott segítségüket, külön kiemelve dr Hübner Mátyást, aki inspirált és támogatott.

Dolgozatom komplexitása nem sikerült volna **dr. Bajnai László** Településfejlesztés, illetve **dr. Tiderenczl Gábor** Lakásgazdálkodás órán átadott ismeretei nélkül.

Kapcsolódó oldalak:

<http://epiteszforum.hu/csucsuloko-es-egyedi-utcabutorok-pecs-kelet-kozponti-teruleteinek-megujitasa> – Csücsülőkő és egyedi utcabútorok – Pécs-Kelet központi területeinek megújítása