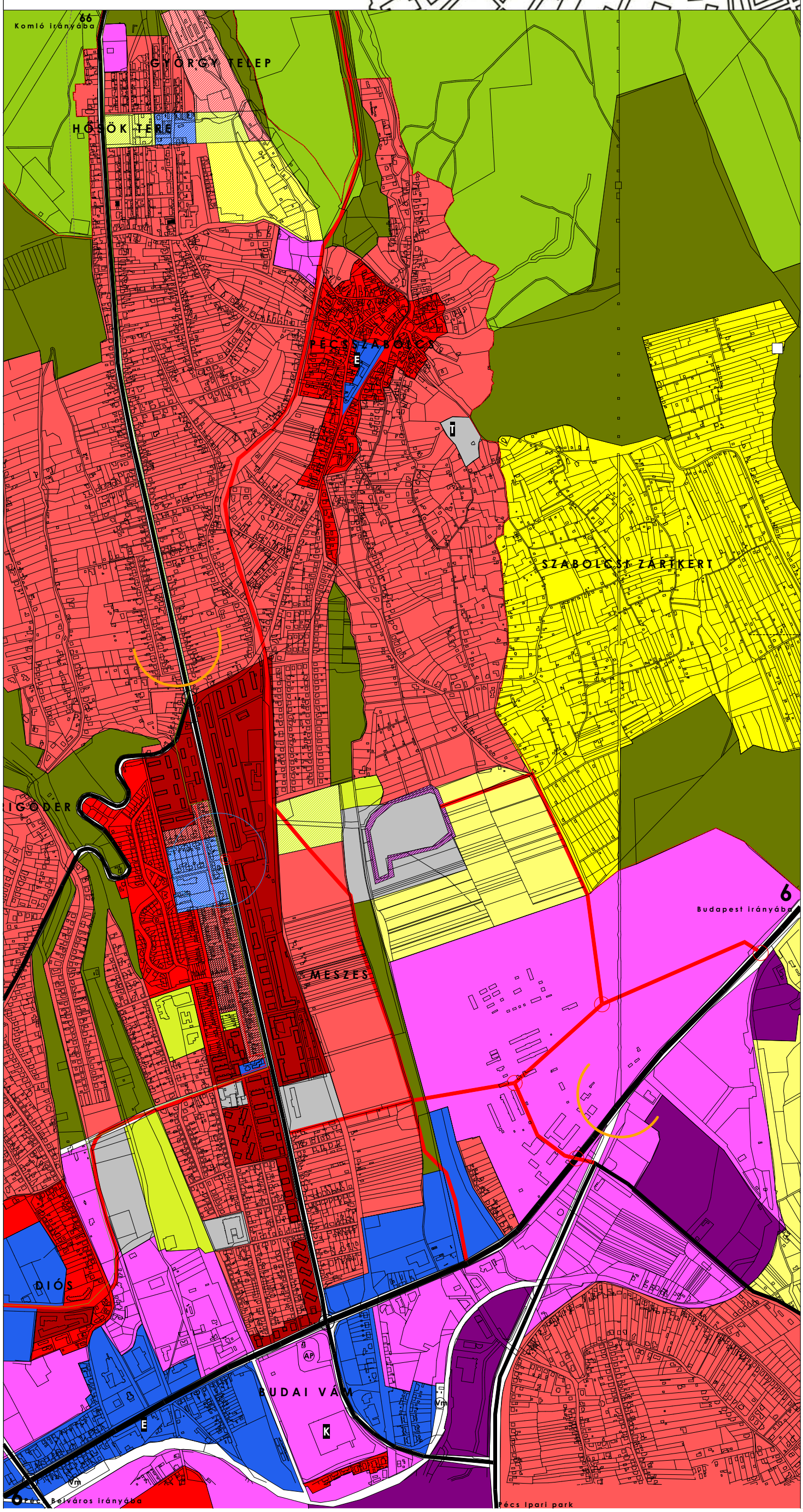
DIPLOMAMUNKA

PÉCS-KELET VÁROSRÉSZ ALKÖZPONTJAINAK REHABILITÁCIÓJA

SZERKEZETI TERV

m 1:5000

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



SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

A településszerkezeti fedvénytervem - összhangban az országos és a térségi, kistérségi szintű és a meglévő Pécs egészére vonatkozó szerkezeti tervekkel -hosszú távra meghatározza Pécs - Kelet fejlődésének térbeli irányait, lehetőségeit, korlátait, kialakítja a településszerkezet fejlesztésének újabb elemeit. A szerkezeti terv a többször módosított Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) és az Országos Településrendezési és Építési Követelmények (továbbiakban OTÉK) előírásainak megfelelően készült.

A Szerkezeti Fedvénytervet saját fejlesztési koncepcióm szerint készítettem el, összhangban a hatályos Településfejlesztési Koncepcióval illetve Pécs Integrált Városfejlesztési Stratégiájával.

A Szerkezeti Terv (Fedvényterv) meghatározza a terület-felhasználás rendszerét, a terület-felhasználás változásait, a térszerkezet területegységei mellett a meglévő és újonnan kialakítandó, meghatározó nyomvonalas elemeit, továbbá a térszerkezet alakítását befolyásoló korlátozásokat.
A szakági (közlekedési, környezetalakítási) javaslatok közül a szerkezeti tervlapokon azok kerültek ábrázolásra, melyek szerkezeti jelentőségűek. Feltüntetésre kerültek továbbá a védett és védelemre tervezett természeti területek és a művi értékek, valamint a szerkezeti jelentőségű pontszerű funkciók, védőtávolságok. A Településszerkezeti tervlapon alkalmazott jelöléseket az OTÉK alapján készítettem el.

A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET ÉS BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

A szerkezeti Fedvényterven a beépítésre szánt területeket nem növeli. A szerkezeti terv két területen helyen történt változása lakó-, vegyes- és zöldterületek átalakítását eredményezi.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK
Lakóterületek

Pécs- Kelet lakóterülete terület-felhasználását tekintve jellemzően kertvárosi jellegű -Szabolcsfalunak köszönhetően - - egyedi telkes, önálló családi házas lakóterületek. Ettől eltérő intenzitású lakóterület a központban többszintes meszesi társasházak, a Mészesi lakótelepi, Hősök terei és György telepi földszintes sorházak.
Nagyobb összefüggő területen alakult ki a nagyvárosias zóna, a terület közepén. Ezt határolja, északnyugaton, meszesi a lakótelepi kisvárosias lakóterület, mely még több helyen, régi, Pécshez csatolt településrész központokban - Szabolcstaiu - szintén megtalálható. Ezeket a területeket határoló lakóterületek kertvárosias terület-felhasználási besorolást kaptak.
A területen belül sehol nem jellemző a falusias életmód, a lakosság termelő mezőgazdasági tevékenysége a kertvárosias zónában ozonban több helyen kiskertes formában jelen van.

Nagyvárosias lakóterület
Meglévő nagyvárosias lakóterület a Fedvényterven Meszesi területén keleten és nyugaton két ponton található, a komlói út mentén ahol a déli tömbök egészen a a Budai Vámig lenyúlnak. Változtatásként, a nyugati oldalon található északi és déli nagyvárosias beépítést, maximális 15,0m-es magassággal, összekötöttem, kialakítva a településrész központját (a közösségi tömb ezt egy helyen felszakítja egy településközpont vegyes besorolással).
Ezek kivétel nélkül üzletkelestömb területek (lakótelep). A nagyvárosias terület-felhasználású területen biztosítani kell a zöldterület megtartását, a tetőtér-beépítés lehetőségét, de korlátozni kell a nem kívánatos besűrűsödést. A tetőtér-beépítés eredményeként bekövetkező lakásszám-növekedéssel összhangban biztosítanom kell a tömbtelkeken belül a többlet parkolóhely igények kielégítését lehetőség szerint terizni parkolással - „mérsékelten alábányászott alábányászott terület.
A területen belül az épületek elhelyezése fontos szabályozási lépés kell hogy legyen a hiányzó térfalak kialakítása céljából.

Kisvárosias lakóterület
Kisvárosias lakóterület Meszesen illetve Pécshez csatolt településrész központokban - Szabolcsfalu - található meg. Változtatásként a Pécs-meszesi terület több mint 60%-át kisvárosias zónából nagyvárosiasba zónába helyezem át.

Kertvárosias lakóterületek
A terület kertvárosias lakóterületei 7,5 métert meg nem haladó építménymagasságú lakóépületekkel, szociális intézményekkel és a lakóterületbe illeszkedő intézményekkel beépült területei. A hagyományos kertvárosi környezet megőrzése érdekében szabályozni kell a lakásszámot, a telekmérettel összefüggésben. A nagy telkes tömbökben meg kell határozni a telekalakítási lehetőségeket és a beépíthetőségek is igen fontos paraméterek a megtelelő zöld megtartása érdekében.
Változtatásként,új egybefüggő kertvárosias területet alakítottam ki a meglévő, közművesítettséggel rendelkező György-telepen.

Vegyes terület
Településközpont vegyes területek
Településközpont vegyes területei térségi vagy városi intézményeket nem jelölnek ki, Ezek kiskereskedelmi egységeket, lakóterületen belül is elhelyezhető vállalkozásokat, továbbá a döntően több rendeltetési egységgel rendelkező lakóépületeket magukba foglaló területek. Ezek jellemzően a kos út mentén találhatóak, de egy-egy központ helyen - Mesze s- Komját, Szabolcsfalu, Diós - területén is kisebb felületen előfordulnak.
Változtatásként, észak Meszesen, a mai kerházas kertvárosias területen Településközpont vegyes területet jelöltem ki közösségi funkciók elhelyezésére, illetve a Komját utca északi részén az adott területet bővítettem.

Gazdasági területek
Pécs gazdasági tevékenységei sajnos nem koncentrálódik erre a területre.
Jellemző a gazdasági, sőt az ipari tevékenység szétszórt megjelenése a főutak, gyűjtő utak és vasutak mellett, de a lakóterületbe ágyazódás is előfordul.
A területen ennek felületét nem változtattam.

Különleges beépítésre szánt területek
Pécs szerkezeti terve a közigazgatási területen használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt káros hatásuk, illetve a környezettel szemben védelmi igényük (zöldfelületi jellegük) miatt különleges területként kell figyelembe venni a funkció pontos megnevezésével (kereskedelmi célú terület, közhasználatú építményi terület, bányászati terület, sportolási célú területet, rendezvény és sport központ területet, rekreáció területeket, temető területet, közmű területet, hulladékkezelő terület, stb.).
Változtatásként Pécs-meszesen egy új különleges sportolási célú területet jelöltem ki a Szeptember 6. tér és a felhagyott homokbánya között.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK
Zöldterületek
Zöldterület az állandóan növényzettel fedett meglévő és tervezett közparkok, közkertek területe, ahol a pihenést, a játékot és a testedzést szolgáló építmények (játszó, pihenőhely, tornapálya, játszótér, stb.) továbbá vendéglátó épület helyezhető el. (Ferencédesek zöldterületei, utak menti maradvány területek, stb).
Pécs- Kelet sajnos kevés zöldterülettel rendelkezik -zöldterületekben a terület gazdag,ozonban ezek rossz állapotúak, vagy magánkertek.
A területen Pécs-Meszesen és György-telepen is található kisebb, összefüggő felületként.
Változtatásként, koncepcióm során a meszesi területet részlegesen beépítem - más terület-felhasználás, de kötelező beültetési előírással kialakítva egy kisebb, városias templomkertet - - azonban nagyobb felülettel és jobb minőségben azt délebbre pótlólagosan visszaadom.
György-telepen a meglévő zöldterületet - parkot - megtartom, és egy hasonló méretű területet jelölök ki keleten, a meglévő tengelyében.
Ezen közparkok kialakításával a településrészek lakossága minden korosztályának biztosít közhasználható zöldterület lakóhelyének közvetlen közelében.
(illetve a különleges sportolási célú terület is intenzív zöldfelülettel rendelkezik!)

Erdőterület
Erdőterület a településszerkezeti terven jelölt meglévő erdők területe. Az erdőterületeket a szabályozási terven az erdők erdészeti hatóság által meghatározott elsődleges rendeltetését is figyelembe véve az építmények kialakítása szempontjából:
- védelmi
- gazdasági
- egészségügyi, szociális, turisztikai övezetbe kell sorolni.

Mezőgazdasági terület
A mezőgazdasági területet a Településszerkezeti terv a termőföld védelme, a történeti hagyományokon alapuló és a természeti adottságokhoz igazodó mezőgazdasági tájhasználat, az ökológiai érzékenység és tájképvédelem figyelembe vételével a következő sajátos használatú terület-felhasználási egységekbe sorolja:
- korlátozott használatú mezőgazdasági terület
- kertes mezőgazdasági terület
- általános mezőgazdasági terület

Korlátozott használatú mezőgazdasági terület
-Meszesi területétől keletre - ahol a későbbi fejlesztések - lakótanya irányába történő városmegnyúlás - biztosítása érdekében épület nem létesíthető.

Kertes mezőgazdasági terület
A tájképvédelmi szempontból érzékeny területeken telkenként egy, a tárolás célját szolgáló gazdasági épület létesíthető. A gazdasági épületben az időszakos, illetve szezonális tartózkodásra szolgáló pihenő helyiség is kialakítható. Kertes mezőgazdasági területen az állattartást szolgáló épület, lakóépület, továbbá biltokközpont nem létesíthető.
Változtatásként György telepről délre,a mai üres, de kertvárosias beépítésre kijelölt területre az itt lakók önfenntartása érdekében nagyobb közösségi kerteket jelöltem ki bérléshez.

Közlekedési és közműterületek
A közlekedési területek a meglévő és tervezett (szabályozott) közutak és jelentős szintbeli közterületi gépjárműtárolók, valamint a vasút területek, a hozzájuk csatlakozó közlekedésüzemi létesítmény (megálló, állomás) területével együtt. A terv közúti közlekedési és vasúti területeket különböztet meg, továbbá kijelöli a szerkezeti jelentőségű közcélú parkolók helyét. A szerkezeti terv biztosítja az újonnan tervezett közlekedéshálózati elemek kialakításához követelmények szerint szükséges területet. A szerkezeti terv a belterületen belüli módosítja az országos mellékúthálózat nyomvonalvezetését és a gyűjtőúthálózatot. A terv meghatározza a helyi jelentőségű kerékpárutak és útvonalak nyomvonalát. Meghatározza a szerkezeti jelentőségű közúti és vasúti csomópontokat és azok jellegét (szintbeli, külön szintű csomópont, körforgalmú csomópont).
Változtatásként mind Meszesen, mind Hősök-terén, György -telepen új gyűjtő utakat jelöltem ki - szétválasztott gyalogos és autós forgalom érdekében, - új, biztonságosabb kerékpáros nyomvonalat határoztam meg, illetve a Szondy György sétányt északi irányban folytattam Meszesen.

JELMAGYARÁZAT

TERVEZETT MEGLÉVŐ — TERÜLETFELASZNÁLÁS BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET
- Nagyvárosias lakóterület Ln
- Kisvárosias lakóterület Lk
- Kertvárosias lakóterület Lke
- Településközpont vegyes t. Vt
- Központi vegyes terület Vk
- Kereskedelmi, szolgáltatói gazdasági terület Gksz
- Egyéb ipari gazdasági t. Ge
- Különleges közhasználatú építmény terület Ki
- BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT T.
- Kötöttpályás közlekedési t. KÖk
- Zöldterület Z
- Védelmi rendeltetésű erdőterület Ev
- Gazdasági rendeltetésű erdőterület Eg
- Mezőgazdasági kertes t. Mke
- Mezőgazdasági korl. haszn. t. Mkö
- Vízgazdálkodási terület VG

TERVEZETT MEGLÉVŐ — KÖRNYEZETVÉDELEM
- Alábányászott terület határa (felszínmozgásra érzékeny terület)
- Külszíni fejtés határa
- Védőtávolságok
- Közterületi ill. telken belüli zöldfelületi sáv
- a 210M bF Mecsek-oldal telken belüli összefüggő zöldfelületei

TERVEZETT MEGLÉVŐ — KÖZLEKEDÉS
- Gyorsforgalmi út
- Országos főút
- Települési főút, Országos mellékút
- Belterületi gyűjtőút, Külterületi feltáró út
- Szintbeni csomópont
- Különszintű csomópont
- Kerékpárút
- Fő gyalogút
- AP Autóbusz pályaudvar
- Vm Vasúti megálló

TERVEZETT MEGLÉVŐ — INTÉZMÉNYEK
- M Művelődési központ
- E Egyházi központ
- K Kereskedelmi központ
- P Piac
- T Temető

TERVEZETT MEGLÉVŐ — EGYÉB TERVI ELEMEK
- Belterület határa
- Városkapu
- Városrész központ
- Megszüntető jel

TERVEZETT MEGLÉVŐ — ALAPTÉRKÉPI ELEMEK
- Településhatár
- 210m-es szintvonal Szintvonal 2,50m-enként

03