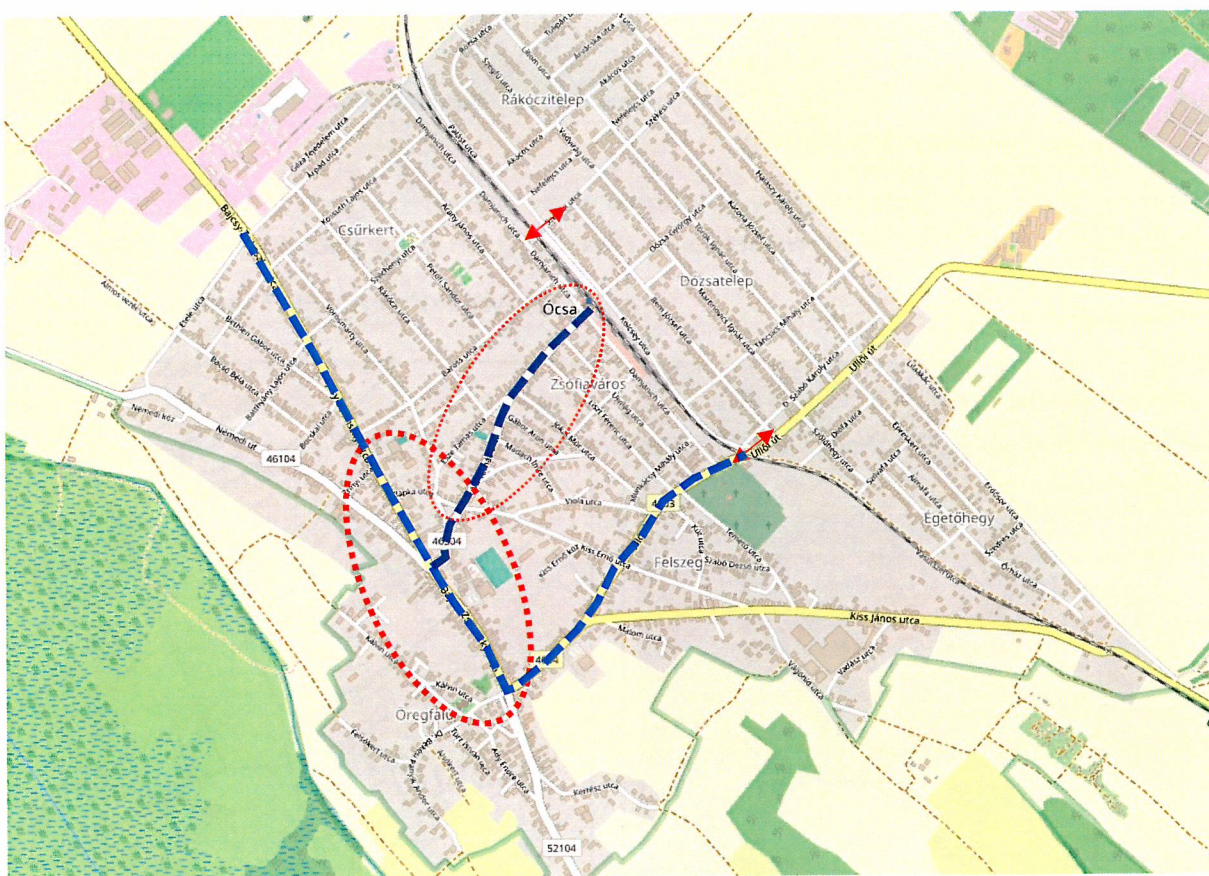


## Tanulmány Ócsa új Városháza helyszínének kiválasztásához

Ócsa Város Önkormányzata már hosszú évek óta tervezi új városháza létesítését, mivel a jelenlegi avult épület a folyamatos felújítgatások ellenére sem tud megfelelni a mai kor elvárásainak. Egy ilyen jelentős és léptékében az Önkormányzat anyagi lehetőségeit meghaladó fejlesztés csak állami támogatás esetén tud megvalósulni. Erre a következő Európai Unió fejlesztési ciklusban várhatóan lehetőség nyílik, így a fejlesztési támogatási igény benyújtásának alátámasztásához legalább a helyszín kiválasztása és egy vázlattelev megléte szükséges, hogy a megvalósítás költségei kalkulálhatók legyenek.

Jelen tanulmány célja a potenciális helyszínek vizsgálata és településszerkezeti, településképi szempontok szerinti értékelése.



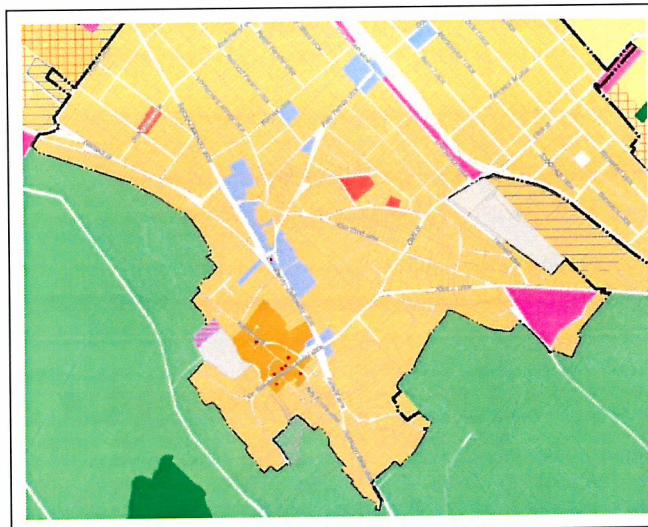
*Ócsa lakott területei a városközpont térséggel*

Ócsa lakott belterületét a vasút választja ketté, amelyek a Székesi utcánál és az Üllői utcánál lévő szintbeli vasúti átjárókon kapcsolódnak egymáshoz. A történeti Óregfalva vagy Alsözeg területén alakult ki a városközponti térség külponos fekvéssel. A meghatározó útvonalak a vasútállomásra vezető Falu Tamás utca, a Bajcsy-Zsilinszky utca városközponti szakasza és a kissé már külponos Kiss János utca-Üllői utca vonala.

A városháza helyét ezeken a területeken kell keresnünk.



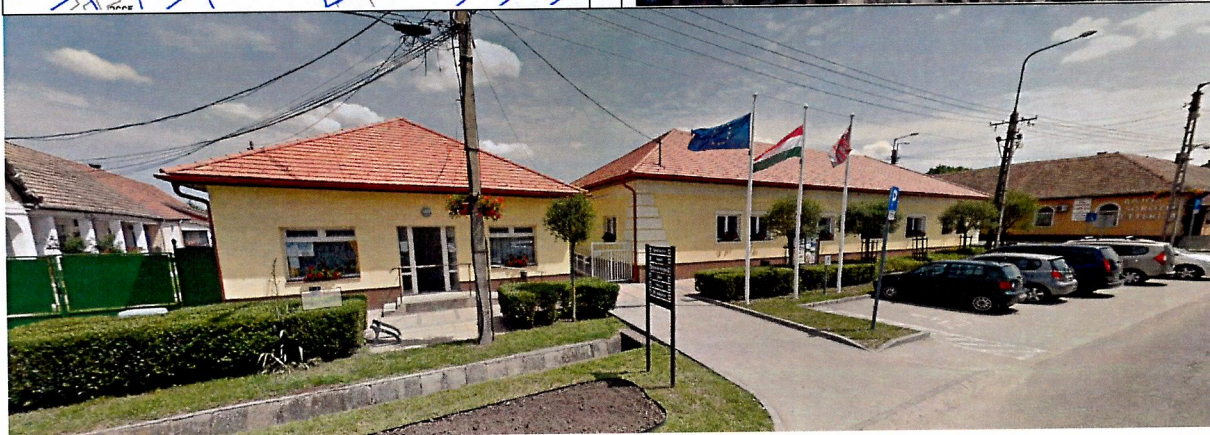
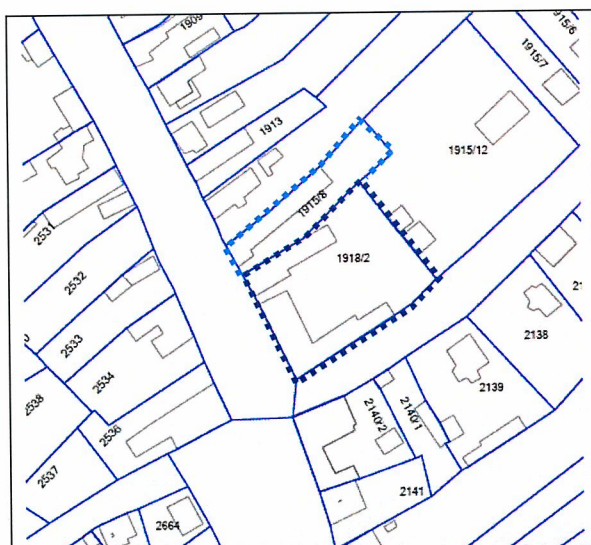
Egy új városháza helye hosszútávon befolyásolja a városszerkezetet. Az erre a célra megfelelő helyszín megtalálása legalább olyan fontos, mint az intézmény várhatóan évszázadokon keresztül megmaradó építészeti megjelenése a településképben.



A Településarculati kézikönyv a térképrészleten szürkés-kékkel jelzett területeket nevesíti intézményekkel kiegészülő városközpont karaktert hordozó területeknek.

Lényeges szempont, hogy a terület vagy ennek egy része lehetőleg önkormányzati tulajdonú legyen, mivel ezzel a megvalósítás lehetősége reálisabbá válhat.

### 1. A jelenlegi Polgármesteri Hivatal telke





Előnyök	Hátrányok:
<ul style="list-style-type: none"> <li>- a lakosság tudatában már Városházaként rögzült a helye,</li> <li>- önkormányzati tulajdon,</li> <li>- a Bajcsy-Zsilinszky utca mellett ügyfélforgalmi parkoló van már jelenleg is,</li> <li>- buszviszonylattal elérhető, a megálló a közelben van,</li> <li>- egy új körforgalommal a csillapítható lenne a Bajcsy-Zsilinszky utca forgalma.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kissé külponos fekvés,</li> <li>- az építés időszakára a teljes hivatalt átmenetileg új helyre kell költöztetni (pl. konténerirodákból a szemközti önkormányzati tulajdonú telekre),</li> <li>- a telek kicsit szűkös, a telken belüli parkolás és zöldfelület biztosítása a szomszédos telek (1915/8 hrsz.) megvételét igényelheti,</li> <li>- a Kiss János utca menti töltőállomás szomszédsága városképi szempontból kedvezőtlen.</li> </ul>

## 2. Bajcsy-Zsilinszky utca – Dr. Békési Panyik Andor utca sarok







Előnyök	Hátrányok:
<ul style="list-style-type: none"> <li>- a jelenlegi városháza környezetében létesülne,</li> <li>- a terület egy része önkormányzati tulajdon,</li> <li>- a jelenlegi városháza az építés alatt zavartalanul működhetne,</li> <li>- a Református műemlék templom környezetében egy új városépítészeti és építészeti minőség jöhetne létre, amely sikeres kialakítás esetén egymást erősíthetné,</li> <li>- akár későbbi ütemben a műemlék templom és az új városháza között egy fásított közkert létesíthető, amely a két jelentős intézmény rangját is emelné, valamint a műemlékre való rálátást is elősegítené,</li> <li>- buszviszonylattal elérhető, a megálló a közelben van.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kissé külpontos fekvés,</li> <li>- jelenleg csak a Dr. Békési Parnyik Andor utca menti két telek (közkeret) és a sarok telek (2534 hrsz.) önkormányzati tulajdon, a megvalósítás feltétele az emellett lévő 2 db telek megvásárlása (2533 és 2534 hrsz-ek)</li> <li>- a műemléki környezet miatt a tervezés nagyobb gondosságot és több egyeztetést igényel (javasolt már a telek megvásárlása előtt egy előzetes egyeztetés a műemlékvédelmi hatósággal)</li> <li>- a református műemléktemplom előtti fásított közkert kialakítása további magántulajdonú ingatlan megvásárlását igényli, de ez a későbbiekben is előirányozható az Önkormányzat elővételi jogának bejegyzésével.</li> </ul>

### 3. A Mindszenti tér – Szabadság tér környezete

A Szabadság térnél elindult egy új városközpont kialakulása. Számos intézmény létesült itt az utóbbi évtizedben (SPÁR, orvosi rendelő, gyógyszertár, Bankfiók, Posta, stb. Az intézmények részben a Bajcsy-Zsilinszky utcára szerveződnek, más részük a Szabadság térről indított vegyes használatú úton keresztül közelíthető meg az Ócsai főcípályával együtt. Ezzel elindult a nagyméretű tömbbelső feltárása, hasznosítása is, amelynek lehetősége már korábban is felmerült.

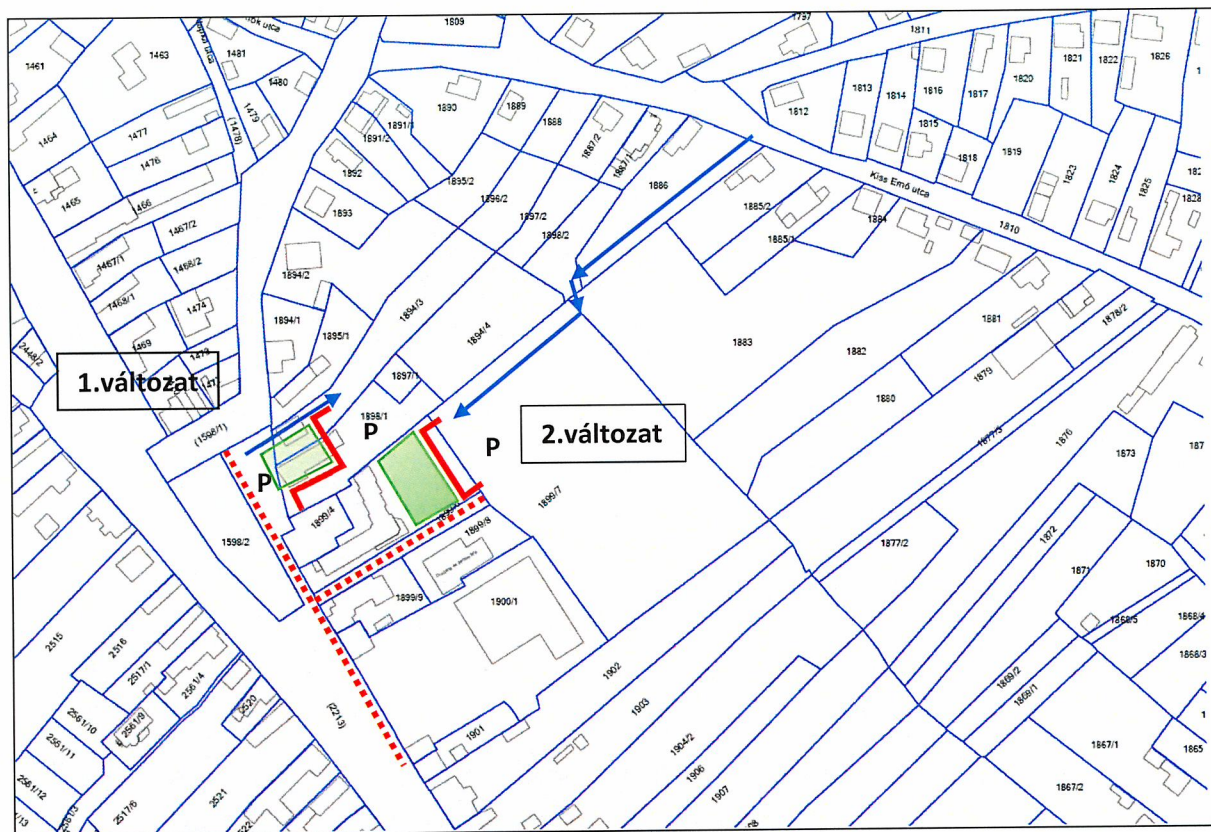
Mint új városközponti térség, ez is alkalmas lehetne az új városháza elhelyezésére. Két lehetőség merült fel, amelyeket a következő ábra mutat be vázlatos jellegűen.

A Mindszenti térre szervezett változat magántulajdonú ingatlanokat érint, de megoldható a városszerkezet jelentősebb átalakítása nélkül.

Az orvosi rendelő mögötti telepítés a tömbbelső feltárásnak megindítását is feltételezi, itt egy új utca létesítése szükséges a terület gépjárműforgalmának különválasztásához,



hogy a mai vegyes használatú út teljesen (vagy majdnem teljesen) gyalogos sétányként funkcionálhasson.



A terület légifotója (forrás: google.maps.hu)





### 1. változat: Mindszenti tér mellett terület

#### Előnyök:

- a katolikus, műemléki Szentháromság templom mellett kiépített közterületre szerveződhet,
- a gyógyszertár és az orvosi rendelő tűzfalát takaró „L” alakú beépítéssel egy új köztér alakulhat ki az új városháza előtt,
- a városházi parkoló a már kiépített bejáróról közelíthető meg a tervezett épület mögött,
- létesítése a ma is fejlődő városközpont további fejlődését segíti,
- a jelenlegi beépítés nem képvisel értéket, így egy új városépítészeti-építészeti minőség jöhet létre a helyén,
- a település minden részéről autóbusz viszonylattal elérhető.

#### Hátrányok:

- 3 db magántulajdonú ingatlan megvétele igényli (1894/3, 1898/1, 1897/1 hrsz-ek, amelyből kettő beépített)
- nem segíti elő a tömbbelső feltárását, de cserébe ettől függetlenül megvalósítható,
- a templom műemléki környezetének a része, ezért a műemléki hatósággal előzetes egyeztetést igényel.



2. változat: Szabadság tér melletti terület	
Előnyök:	Hátrányok:
<ul style="list-style-type: none"> <li>- maga a fejlesztés önkormányzati ingatlanokat érint, a Kiss Ernő utcai utcanyitás kivételével,</li> <li>- az orvosi rendelő és az új városháza között egy új városi tér alakítható ki,</li> <li>- az új városközpont már meglévő intézményeit egészítené ki, egymást erősítő városközponti funkciókkal,</li> <li>- érinti tömbbelső további feltárását, így ennek fejlesztését is elősegítheti,</li> <li>- buszviszonylattal a város minden részéről elérhető.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- a fejlesztés érinti az ócsai focipálya területét, amely vagy új helyen vagy kissé DK-i irányba eltolva átépítendő.</li> <li>- a tömbbelső feltárás megindítását igényli egy új utca nyitásával a Kiss Ernő utcáról, ahonnét az orvosi rendelő és a városháza parkolói megközelíthetők lennének,</li> <li>- a patak menti rész előzetes geotechnikai vizsgálata szükséges annak igazolásához, hogy a terület beépíthető, esetleg feltöltést is igényel,</li> <li>- a tömbbelső hasznosításának, beépítésének koncepcióját és ennek szabályozási tervi rögzítését a tervszerű városfejlesztés érdekében előzetesen rögzíteni javasolt.</li> </ul>



#### 4. A Falu Tamás utcai önkormányzati telek



##### Előnyök

- a vasútállomás felé vezető Falu Tamás utca köti össze Ócsa vasúttal elválasztott városrészeit, így emellett elvben az új városháza városszerkezetileg kedvező helyen lenne,
- buszviszonylattal elérhető.

##### Hátrányok:

- az „L” alakú telek ebben a formában nem alkalmas városháza létesítésére, mivel annak nem a tömbbelsőben lenne a helye,
- a beékelődő ingatlan (1579 hrsz.) egy kétszintes lakóépület, amely magántulajdonú és a megvásárlása lenne szükséges,
- az új városháza előtt célszerű lenne egy teresedés-ügyfélparkoló létesítése, amely az utcai beépítés síkját megtörné, bár ez már a vasútállomás melletti részen a CBA-nál is megtörtént.



## Összefoglalás:

A potenciális helyszínek vizsgálata alapján megállapítható, hogy egyik vizsgált helyszín sem javasolható egyértelműen azzal az indokkal, hogy minden szempontból ez a legmegfelelőbb.

Szakmai véleményem, hogy a **legkisebb költségvonzattal a meglévő városháza bővítése-átalakítása** lenne megoldható a jelenlegi telken, esetleg a szomszédos telek megvételével, amennyiben szükséges. Javaslom, hogy erre mindenképpen készüljön a meglévő épület vizsgálatán alapuló tanulmányterv vagy ötletpályázat. Kétségtelen, hogy a hivatal átmeneti elhelyezését meg kell ebben esetben oldani, de ez a szemközti önkormányzati telken irodakonténerekkel megoldható lenne.

Új városépítészeti elem és építészeti minőség jöhet létre

- a mai városházával szemközti, a műemléki református templomhoz közeli, részben önkormányzati telkek vagy
- a Mindszenti téren lévő magántulajdonú telkek vagy
- az Ócsai foci pályát érintő terület beépítésével.

Ezek előnyeit-hátrányait a javaslat tartalmazza. Mindent összevetve valószínűsíthető, hogy a **mai városházával szemközti, a Bajcsy-Zsilinszky utca menti terület** valósítható meg a legkevesebb problémával, de itt az előkészítést a műemléki hatósággal való előzetes egyeztetéssel kell kezdeni.

A Mindszenti téren és az orvosi rendelő mögött, a városi sportpályát érintően javasolt beépítések is számos előnnyel járnának, költségvonzatuk viszont várhatóan az előző kettőt meghaladná. Ugyanakkor az utóbbi helyszín a tömbbelső régóta halasztott feltárását is elősegíthetné, amely – ha a bépítését a geotechnikai jelentés nem zárja ki – Ócsa településközpont részének egész fejlődésére hatással lehet. Amennyiben ez az Önkormányzat részéről erre a közeljövőben van szándék, akkor érdemes ezt a változatot választani.

2021. március

Berényi Mária  
okl. építészmérnök,  
településrendezési szakértő