



ÓCSA

INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA 2023-2030

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

Készítette:

HÉTFA Elemző Központ Kft.

Közreműködött:

URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft.

KÉSZ Közmű és Energetikai tervező Kft.

Közlekedés Fővárosi Tervező Iroda Kft.

Berek Tájépítész Iroda Kft.

TERVEZŐK NÉVSORA



HÉTFA Elemző Központ Kft.
1051 Budapest, Október 6. utca 19.
+36 30 902 7448
www.hetfa.hu

FELELŐS TERVEZŐ:

Szendrei Zsolt
okl. építésmérnök

TÁRSADALMI, GAZDASÁGI FEJEZETEK:

Balás Gábor
Közgazdász

Pudleiner Kristóf
gyakornok



Tervező és Tanácsadó Kft.
1111 Budapest, Stoczek utca 19.
+361 466-2018
urbanitas@urbanitas.hu
www.urbanitas.hu

FELELŐS TERVEZŐ:

Berényi Mária
okl. építésmérnök
TT/1 01-0654

TELEPÜLÉSTERVEZŐ:

Komjáti Emőke
okl. településmérnök

**KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI
TERVEZŐ KFT.**

1016 Budapest, Naphegy utca 26.
+361 489-0365
www.kesztervezo.hu

KÖZMŰTERVEZŐ:

Hanczár Zsoltné
okl. gépészmérnök
TE, TH, TV 01-2418

Bíró Attila

TE, TH, TV, VZ-TEL 01-2456



KÖZLEKEDÉS
TERVEZŐIRODA

Közlekedés Fővárosi Tervező Iroda Kft.

1052 Budapest, Bécsi utca 5.

Tel.: 235-2000; Fax: 235-2006

honlap: www.kozlekedes.hu

KÖZLEKEDÉSTERVEZŐ:

Rhorer Ádám

okl. építőmérnök

Tkö 01-3157

Berek Tájépítész Iroda Kft.

1025 Budapest, Zöldmáli lejtő 10/B

ZÖLDFELÜLETEK, TÁJ- ÉS
TERMÉSZETVÉDELEM:

Schindler-Kormos Eleonóra

okl. tájépítésmérnök

TK 12-3157

Tartalom

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ | 5 |
| 1.1 | A HELYZETELEMZÉS EREDMÉNYEINEK ÉRTÉKELÉSE, SZINTÉZIS | 5 |
| 1.1.1 | A folyamatok értékelése..... | 5 |
| 1.1.2 | A település és környezetének fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése | 13 |
| 1.1.3 | A településfejlesztés és -rendezés kapcsolata | 24 |
| 1.2 | ÉRTÉKTÉRKÉP ÉS PROBLÉMATERKÉP | 24 |
| 1.3 | ELTÉRŐ JELLEMZŐKKEL RENDELKEZŐ TELEPÜLÉSRESZEK..... | 29 |
| 1.3.1 | településrészek kijelölése, pontos lehatárolása, a lehatárolás indoklása, térképi ábrázolása, a lehatárolt településrészek rövid bemutatása..... | 29 |
| 1.3.2 | szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett területek..... | 37 |
| 1.3.3 | egyéb szempontból beavatkozást igénylő területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)..... | 39 |
| 2 | ÓCSA HATÁYLOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK ÉS A MAGASABB SZINTŰ TERÜLETI TERVEK ÖSSZEFÜGGÉSEI | 42 |
| 1.1 | A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ SZERKEZETI TERVÉBEN ALKALMAZOTT KIEMELT TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁKNAK VALÓ MEGFELELÉS | 42 |
| 1.2 | A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ ÖVEZETI TERVÉBEN ALKALMAZOTT ORSZÁGOS ÉS KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK | 46 |
| 1.3 | PEST VÁRMEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉBEN ALKALMAZOTT EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT MEGYEI ÖVEZETEK | 48 |
| 2.1 | BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK..... | 49 |
| 3 | A CSELEKVÉSI PROGRAM PROJEKTELEME-INEK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS MŰSZAKI ÖSSZEFÜGGÉSRENDSZERE | 50 |

1 HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

1.1 A HELYZETELEMZÉS EREDMÉNYEINEK ÉRTÉKELÉSE, SZINTÉZIS

1.1.1 A FOLYAMATOK ÉRTÉKELÉSE

Településhálózati összefüggések

Ócsa része a Budapesti agglomerációnak és a funkcionális várostérnek. A Budapesti agglomerációs területi lehatárolás délkeleti szektorában helyezkedik el, ami sok szempontból az agglomerációs térség kevésbé fejlett területei közé tartozik.

Illeszkedve az általános trendekhez meghatározó a munkaerő budapesti irányú ingázása. Ócsa összes foglalkoztatottjának 61,3%-a ingázik más településre napi rendszerességgel, a munka miatt naponta elutazók 56,7%-ának Budapest az úticélja.

A közúti közlekedési helyzet összességében kiemelkedően kedvező. A város az M0-ás autópályától 10 km-re, M5-ös autópálya (Ócsától északra), az 5-ös főút (Ócsától délre) északnyugat-délkelet irányú párhuzamos tengelyei között fekszik. A közösségi közlekedés szempontjából a település adottságai kevésbé kedvezőek, mind a rossz állapotú 142-es vasútvonal, mind a viszonylag sűrűn járó távolsági buszok sem tudnak 1 óránál gyorsabb bejutást biztosítani Budapest irányába.

Természetileg, kultúrtáj tekintetében Ócsa kifejezetten változatos arcú település, természeti környezetét meghatározza az Ócsai Tájvédelmi Körzet lápos, mocsaras turján vidéke.

Fejlesztési és rendezési környezet, illeszkedés

Ócsa korábban Integrált Településfejlesztési Stratégiával nem rendelkezett, Településfejlesztési Konceptiója 2015-ben készült. A fejlesztési és rendezési környezet kapcsán meghatározó Budapest közelsége és az agglomerációban elfoglalt helye. Pest Megye Területfejlesztési Konceptiójában Ócsa a Ferihegyi Gazdasági Övezet része. A 142-es vasútvonal felújítása kapcsán a Budapesti Agglomerációs Vasúti Stratégia érinti Ócsát, a város lesz a tervek szerint az agglomeráció vasúti közlekedés zónahatára.

Mivel Ócsa Önkormányzata rendelkezik „a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet alapján készített hatályos településrendezési tervekkel, azok az Étv. alapján 2027. július 1-ig alkalmazhatók és módosíthatók.

A hatályos településrendezési tervek alapvetően megfelelnek a magasabb szintű jogszabályoknak, illetve a jelen dokumentáció elkészítésekor is folyamatban van egy módosítás, mely a legutóbbi területrendezési törvényben történt változásoknak, illetve néhány tervezési területen történő fejlesztésnek való megfelelést hivatott elvégezni.

Az Ócsával határos 9 település között területhasználati jellegű konfliktus nem áll fent. Ócsa beépített területe kompakt, a csatlakozó településrészek külterületi jellegűek, szomszédos településsel összeérő településszövet nincs.

Társadalom

Ócsa lakónépessége 9 799 fő (2021. év végén). A korábbi lassabb növekedési ütemet követően, a népesség száma 2017 óta dinamikusán, átlagosan évi 100 fővel növekszik, ami 2000 óta 11%-os növekedést eredményezett.

Ócsa természetes szaporodási rátája 2010 óta minden évben negatív értéket mutatott, a település lélekszámának növekedése a pozitív vándorlási egyenlegnek köszönhető. A természetes fogyás fokozatos csökkenésével párhuzamosan egyre nagyobb, pozitív vándorlási ráta jellemzi a várost.

A kiköltözések eredményeként folyamatosan nő a kisgyermek aránya a településen. Az öregedési index Ócsa esetében stagnál, a 14 éven aluli gyermekek aránya kismértékben meghaladja a 65 éven felüliek arányát, ami egy relatíve egészséges korszerkezetre utal.

Képzettség és foglalkoztatottság tekintetében több kihívás is mutatkozik Ócsán. A városban magas az alacsony képzettségűek aránya, alacsony az érettségizettek és a diplomások száma. Ócsa esetében a térségi szereplőkhöz képest alacsony a foglalkoztatottak, és magas az eltartottak, illetve a nyilvántartott állás keresők aránya.

A magas, illetve alacsony jövedelműek arányát tekintve Ócsa közepesen teljesít, a jól kereső rétegek alulreprezentáltak, az egy főre jutó belföldi jövedelem alacsonyabb, mint a térségi nagyobb települések átlaga, az idősoros adatok azonban pozitív előrelépést mutatnak.

A lakásszám tekintetében 2011 és 2020 között több mint 5%-os növekedés volt, az új építések közel fele a Szociális Családiház-építési Program keretében történt 2013-ban. Ócsán a lakásállomány több mint fele 80 m²-nél nagyobb lakásokból áll, az egy főre jutó átlagos lakásnégyzetméter 31,99 m².

Az ócsai családok átlagosan három főből állnak, és csak minden második család esetében gyermek az egyik családtag. A térség nagyobb településeivel összevetve Ócsa listavezető a két fős háztartások arányában, míg a három fős háztartások arányában a legalacsonyabb értéket mutatja.

Közműellátottság tekintetében Ócsa elmarad a térség nagyobb városai mögött. A lakások és a lakott üdülők mindössze 87,05%-a rendelkezik hálózati vízvezetékekkel, meleg folyóvíz elérhetősége a lakások közel 93%-ában biztosított, a vízöblítéses WC elterjedtsége szintén átlag alattinak mondható, a közcsatornázottság lefedettsége éppen meghaladja a 83%-ot.

A lakások négyzetméterárának tekintetében Ócsa elmarad a Gyáli járás illetve a környező nagyobb települések számított átlagától, az átlagár nem éri el a 600 ezer Ft/m² árat.

Ócsa 9 városrésze három, egymástól elkülönülő területegységből áll össze. Ez a tagolódás a társadalmi mutatók mentén is tapasztalható. A vasúttól nyugatra-délnyugatra eső, régebbi városrészek (Öregfalú, Felszeg) társadalmi státusza a legmagasabb, míg a központi belterülettől elkülönülő városrészek

leszakadó pozícióban vannak. Alsópakony esetében magas a munkanélküliek aránya, lakásállománya rossznak mondható, magas az alacsonyan képzettek aránya, a terület szegregációval veszélyeztetett. A 2011-es népszámlálás után felépült a devizahiteles lakópark (Alsópakony) a szakértői vélemények alapján jelentősen nem javította a városrész szegregációs helyzetét.

A relatív kismértékű bevándorlás miatt a többi, környező városokhoz képest kisebb a belső feszültség az itt élők és az újonnan beköltözők között. A város civil szektora építkező, a lakosság körében a helyben mutatott visszafogott, pihenő attitűd jellemző. A helyi kulturális élet két leginkább meghatározó tényezője a római katolikus és a református egyház.

Ócsa arculatát negatívan érintette az alsópakonyi devizahiteles lakópark 2013-as megépítése. Jelentős társadalmi integrációs problémákkal küzd az alsópakonyi városrész, melynek története a lakóparkon túlmutató.

Humán infrastruktúra

Bölcsődei, óvodai, általános és középiskolai ellátás biztosított a településen, a jelenleg elérhető kapacitások megfelelnek az igényeknek, kapacitáshiány nem mutatkozik, azonban a folyamatosan növekvő lakosságszám miatt a terheltség is folyamatosan növekszik. A közintézmények döntő többsége az elmúlt évtizedben megújult.

Egészségügyi alapellátás közel teljes spektruma biztosított a településen, egyedül a gyermekorvosi ellátás nincs helyben.

A helyi kulturális alapellátást az Egressy Gábor Szabadidőközpont biztosítja. A sportolás széles körűen lefedett, futballpálya, tornacsarnok és felújított játszótér található a településen.

Jelentős számú civil szervezet jelenléte aktív közösségi életet jelez, Ócsán rendszeresen megtartott közösségi rendezvények színesítik a helyi társadalmi életet.

A szociális ellátás biztosított Ócsán, felelőse a Gyálon található Kertváros Szociális Központ. Ócsán nem található idősek otthona, a gondozottak ellátása Ráckeven vagy Kiskunlacházán megoldott.

Gazdaság

Ócsa agglomerációs elhelyezkedése és kiváló közúti kapcsolatai miatt vonzó a betelepülni vágyó vállalkozások számára. Ócsán dedikált ipari park nincsen, bár vannak olyan külterületek, ahol domináns a koncentrált ipari jellegű tevékenység. A település gazdasága stabil, azonban a pozíciójából adódó gazdasági kapacitásai kihasználatlanok, új nagyvállalkozások bevonására csak korlátozott lehetőségek állnak rendelkezésre.

A település gazdasága elmarad a térség többi városa mögött, relatív kevés a bejegyzett vállalkozások száma, méretük elmarad a hasonló méretű térségi településektől, teljes egészében hiányoznak a nagyvállalatok.

Ócsán a kereskedelem, gépjárműjavítás, illetve az építőipar iparágában tevékenykedik a helyi vállalkozások majdnem egyharmada, ez tekinthető a legnagyobb és legjelentősebb helyi iparágaknak. A szakmai, tudományos, illetve műszaki tevékenységekkel foglalkozó vállalkozások relatíve alacsony arányával szemben a mezőgazdaság, erdőgazdálkodás és halászat iparágában aktív vállalkozások aránya tekinthető magasnak.

Ócsán kevésbé tőkeerős a vállalkozói szféra, relatív kis bevételt produkáló vállalkozásoknak adnak otthont. Ócsán egy vállalkozás sem éri el a 10 milliárd forintos nettó értékesítésből származó árbevételi küszöböt, vagy a nagyvállalatokra jellemző 500 fős foglalkoztatotti létszámot. Az öt legnagyobb vállalkozás mindegyike 3 milliárd forintnál nem nagyobb éves nettó értékesítési árbevétellel rendelkezik.

Önkormányzati gazdálkodás

Az önkormányzat költségvetése nagyjából évi 2 milliárd forint, melynek jelentős része (nagyjából háromnegyede) működtetési kiadás. Ócsa működése 2017 óta minden évben szufficitese, a többlet évről-évre trendszerűen nő, ami az inflációval korrigált értékek esetében is igaz. A helyi adók 90%-a az iparűzési adóból származik, így ez a legjelentősebb helyi adónem. 2017 és 2021 között több, jelentős arányban külső forrásra támaszkodó fejlesztést valósított meg a város.

Az Ócsai Önkormányzat vagyonának könyv szerinti értéke 2017 óta minden évben nőtt, azonban a növekvő vagyonának nagy részét nehezen értékesíthető, immobil vagyonelemek alkotják, azonban a likviditást adó forgóeszközök értéke, illetve eszközoldalbeli aránya is folyamatosan növekszik.

Az önkormányzat nem végez strukturált és önálló stratégiára épülő gazdaságfejlesztési tevékenységet, leginkább a központi forrásokra épülő, projekt alapú, közvetett tevékenységek a meghatározóak. A város Gazdasági Programja előirányozza egy ipari park (övezet) kijelölését és kialakítását, melynek fő célja nagyobb cégek, vállalkozások Ócsán történő megtelepedésének ösztönzése.

Az önkormányzati lakások száma 2018 és 2019 között megtízszereződött, aminek az a fő oka, hogy Ócsa Önkormányzata 2019. január 1-ével átvette az Alsópakonyban található devizahiteles lakóparkot. A lakásállomány relatív fiatal, a lakások komfortfokozata megfelelő – három, mindössze komfortos lakás kivételével minden más lakás az összkomfortos kategóriába esik.

Táji- és természeti adottságok, zöldfelületi rendszer

Ócsa változatos táji-, természeti adottságokkal rendelkezik. Tájszerkezetére az ÉNY-DK irányú sávosság jellemző. A hagyományos tájhasználatból fakadóan a mezőgazdasági területek foglalják el a külterületek jelentős részét, mely mellett az erdők aránya is meghatározó.

Tájszerkezetének meghatározó elemei a déli részen elhelyezkedő kiterjedt lápos – turjános területek, az ehhez kapcsolódó mélyfekvésű nedves rétekkel, erdőkkel, melyek kialakulása a sajátos természeti adottságoknak és tájfejlődésnek köszönhető.

A védett Turjánvidék erdeit természetes állományú erdők alkotják, melyeket a hatályos TSZT védelmi rendeltetésű erdőként jelöli. Az M5 autópályát kísérő Új-erdő telepített állományai is jelentősen hozzájárulnak a település kedvező erdősültségi fokához.

A jelentős kiterjedésű mezőgazdasági területek nagy része a település központi belterületét övezi a déli oldal kivételével, melyek művelés alatt álló szántók. A mezőgazdasági területek közül a szőlők, gyümölcsösök részaránya mára már alacsony. Összefüggő nagyüzemi szőlőültetvény nem található a településen, a nagyüzemi gyümölcsösök jellemzően Alsópakony környezetében maradtak fenn. A hagyományos szőlőskertek nyomai a TSZT-n kertes mezőgazdasági területbe sorolt Öreg-hegy területén maradtak fenn.

Ócsán a szőlőhegyen kívül, a mezőgazdasági területekre a beépíthetlenség jellemző. Az épületek a hagyományos majorok, majd később állami gazdaságok és termelőszövetkezetek területére koncentrálnak. A településen a múltban is a majorok mellett csak egy-két tanya épületegyüttese jelent meg, mely kedvezően illeszkedik a hagyományos tájgazdálkodáshoz.

Ócsa tájszerkezetébe a déli részen több degradált terület, külszíni bánya ékelődik. Jelentős hányadot, több mint 170 ha-t foglalnak el külterületen a különböző gazdasági vállalkozások, állattartó telephelyek, üzemek.

Ócsa adottságainak köszönhetően jelentős kiterjedésű természetvédelmi szempontból védendő területekkel rendelkezik, ezek az ökológiailag értékes területek különböző szintű természetvédelmi oltalom alatt állnak. A védett területek esetén jellemzően a természetvédelemnek alárendelt tájhasználat figyelhető meg.

Az Ócsai Tájvédelmi Körzet területén konfliktust jelenthet, hogy a település belterületének DNy-i csücskéhez kapcsolódóan az Alsónémedi felé vezető bekötő út mentén, Gksz és Vt terület található a hatályos településrendezési tervek besorolása szerint is.

A település tájszerkezetében a hagyományos tájhasználati formák és ezzel összefüggésben a természeti értékek megőrzése mind a természetvédelmi oltalom alatt álló területeken, mind azokon kívül is kiemelt feladat, melyet a településrendezés eszközeivel is biztosítani kell. A mezőgazdasági területek továbbra is megőrzendőek, a helyi gazdaság szerkezetében a jó minőségű termőterületek védendőek, az erdők aránya szintén fenntartandó.

Zöldfelületi rendszer

A település zöldfelületi elemzéséből kitűnik, hogy a legnagyobb problémát a településen a hiányos közhasználati zöldfelületi ellátottság jelenti. A lakosság számára igénybe vehető, használati értékkel bíró közparkok érdemben nem találhatók, bár a hatályos településrendezési terv kijelölt zöldterületeket, ezek a valóságban nem funkcionálnak, megmaradtak potenciális fejlesztési lehetőségként.

A használati értékkel bíró zöldfelületek mennyiségi növelése mellett, a minőségi fejlesztések is szükségesek. A hatályos HÉSZ által kijelölt és további központi területek bevonásával újonnan kijelölt zöldterületeken, tervszerűen kialakított közparkokra, közösségi terekre lenne szükség.

Mindezek mellett fontos lenne egy egységes koncepció szerint kialakított arculat, mely nemcsak a kertberendezési tárgyak használatában, információs táblák kihelyezésében, valamint fogadókapuk kialakításában nyilvánulhat meg, de egységes műszaki megoldások alkalmazását is előíranyozná.

A vonalas zöldfelületi elemek tekintetében Ócsán tervszerűen ültetett, egyöntetű fasorokat nem találhatunk. A település fő közlekedési útjait is hosszú szakaszokon hiányos, egységesnek közel sem mondható fasorok kísérik. A további belterületi utcák fásítottsága is alacsonynak és vegyes összetételűnek mondható, ez előbbi különösen azokon a településrészekben jellemző, ahol az utcák szűk keresztmetszeti kialakítása, a közművek jelenléte nem teszi lehetővé fasorok megjelenését. Javasolt lenne települési szinten felmérni és egységes koncepció alapján kialakítani a fásítás lehetőségét, különös tekintettel a fő közlekedési útvonalakra.

Épített környezet

Ócsa területfelhasználása kimondottan változatos, ugyanakkor a belterületeinek zömét falusias lakóterületek alkotják. A jelenlegi valós területfelhasználás – a beépítetlen fejlesztési területek kivételével – összhangban van a hatályos településszerkezeti tervvel.

Ócsa épületállománya az állag tekintetében túlnyomó részben jónak mondható, avult állomány csak szétszórtan, kevés helyen található. A beépítés kertvárosias és falusias jellegű, oldalhatáron, vagy szabadonálló beépítési móddal. Az épületek túlnyomó részben földszintesek, vagy földszint+ tetőtér beépítések, F+1 lapostetős társasházak a Rákóczitelep középső részein vannak.

Ócsa központi belterületének nagy része szabályos telestruktúrájú, derékszögű utcahálózattal, azonban történeti településmagjára, az Öregfalu/Alszeg városrészre jellemző a szabálytalan, nőtt településjelleg. A településen 9 épület műemléki védelem alatt áll, amelyek nagy része ebben a városrészben található (népi lakóházak, gazdasági épületek, templomok). Ezenkívül területi műemléki védelem érinti a Református templom környezetét, illetve az Öreg-hegyen található mintegy 90 darab lyukpince és a hozzá tartozó művelt terület alkotta együttes műemléki jelentőségű területként nyilvántartott. Az itt található pincék helyi egyedi védelem alatt állnak. A 4/2017. (IV.27.) önkormányzati rendelet 2. függelékében szerepel az országos és helyi jelentőségű védelem alatt álló természeti értékek és a Natura 2000 területek listája. Ócsát nyilvántartott régészeti lelőhelyek is érintik.

Összességében kijelenthető, hogy Ócsa nagy történeti jelentőségű település, nagyszámú épített és természeti értékkel rendelkezik, amelyek megőrzése továbbra is fontos feladat.

Közlekedés

Ócsa rendkívül jó közlekedésföldrajzi elhelyezkedésű, számos országos infrastruktúrahálózat érinti a települést, úgymint az M5-ös autópálya, 5. sz. főút, 142. sz. Budapest-Lajosmizse-Kecskemét vasútvonal és egyéb országos mellékutak. Nagy erőssége a településnek a vasútállomás központi elhelyezkedése. Budapest közelsége és könnyű megközelíthetősége, mely tulajdonások alapvetően meghatározzák a település életét.

A közösségi közlekedési hálózati kapcsolatok a fő utasforgalmi irányban Budapest felé megfelelőek, de szolgáltatási színvonaluk alacsony. A 142. sz. vasútvonalon, és az 5. sz. főúton autóbusszal az eljutási idők kedvezőtlenek.

A település belterületeinek közúti kapcsolatát a gyűjtőutak megfelelően biztosítják. A településközponton gyakori a teherforgalom, amely a TSZT-ben is szereplő elkerülő út megépítésével megszűnhetne. Néhány zsákutca található a településen a nagyobb belső tömbök belső feltárására, amelyek továbbépítése még nem történt meg a beépítési kötöttségek miatt.

A település kerékpáros-hálózata hiányos, a szomszédos települések felé nem kiépített.

A jelentősebb intézmények (pl. szabadidőközpont) közelében a parkolók kapacitása gyakran alacsony, amely a gépjárművek számának növekedésével konfliktushelyzetet teremthet a jövőben, ez egy általános problémaként jelentkezik a városokban.

Közművesítés

A település a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny területen fekszik, közigazgatási területét érinti az országos vízminőség-védelmi területek övezete.

Az elmúlt években megvalósított csatornázás eredményeként, mára már a település beépített területén a teljes közműellátás lehetősége biztosított. Településszinten kiépített a vízellátás, a szennyvíz közcsatornás elvezetése, a villamosenergia- és földgázellátás is, igénybevételük azonban nem teljes körű. A 2019-es adatok alapján a település közműollója¹ 95,8 % volt, amely növekvő tendenciát mutat.

A közhálózatra nem csatlakozó ingatlanokból a szennyvíz az egyedi házi gyűjtőmedencébe kerül, amelynek döntő hányada szikkasztóként üzemel, veszélyeztetve a felszín alatti vizeket. Ez a település fokozatosan felszámolásra kerülő, egyik legjelentősebb szennyező forrása.

Környezetvédelem

Ócsa meghatározó közlekedési eleme az M5-ös autópálya, valamint az 5-ös számú főút, melyek a belterülettől távol helyezkednek el, emiatt az utak környezeti terhelése a lakott területek szempontjából nem jelentős. A település belterületének forgalmasabb útjai a Bajcsy-Zsilinszky, a Kis János, valamint az Üllői út közvetlen közelében feltételezhető koncentráltabb terhelés. A terhelés intenzitását fokozza, hogy a belső utak mentén lévő növényállomány rendkívül hiányos. A belterületet kettészelő vasútvonal nyomvonalához két oldalról lakóingatlanok, azaz zajtól védendő építmények csatlakoznak, ez szintén konfliktusforrást jelent.

Az uralkodó széliránnyal párhuzamosan a szélrózsió hatása figyelhető meg, ami mellett, hogy nagyfokú talajrombolással jár, diffúz légszennyezést is eredményez porterhelés formájában.

¹ Közműolló = közcsatornahálózatba bekapcsolt lakások aránya a vezetékes ivóvízhálózatba bekapcsolt lakások százalékában

A szántóföldi művelés egyéb negatív hatásokat is okozhat a talajminőségben, a kemikália használat a talajt, a talajvizet, és a felszíni vizeket veszélyezteti, mely a védett területek esetében különösen veszélyes.

A település közigazgatási területén működő kisebb telephelyek és üzemi létesítményekkel kapcsolatban az elmúlt években elsősorban jelentős elmulasztásával kapcsolatos bírságolásra került sor, lakossági bejelentés alapján eljárás nem indult.

A település délnyugati külterületi részén homok és kavicsbányászat folyik. Ennek eredményeként bányatavak alakultak ki. A víz jelenléte a bányászat diffúz légszennyezését megakadályozza, azonban a már kitermelt anyag mozgatása során lokálisan kialakulhat porterhelés.

A települési folyékony hulladék az egykori szeméttelep mellett kialakított szennyvíztisztító telepre kerül, melyek biológiai tisztítással, nyaras szikkasztással kerülnek ártalmatlanításra előtisztítást követően. Gondot okoz a szennyvíztisztító kapacitása, mely esetenként nem elegendő.

Konfliktust jelent, hogy a településen kiépült szennyvízcsatorna-hálózatra a rákötések aránya nem teljes körű, melyek potenciális szennyező forrást jelentenek a talajra és a felszín alatti vizek minőségére.

Ócsa felszín alatti víz állapotának érzékenysége szempontjából fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen lévő település.

1.1.2 A TELEPÜLÉS ÉS KÖRNYEZETÉNEK FEJLESZTÉSÉT BEFOLYÁSOLÓ KÜLSŐ ÉS BELSŐ TÉNYEZŐK ÖSSZEFOGLALÓ ÉRTÉKELÉSE

A külső és belső tényezők összefoglalásához az Európai Unió által is alkalmazott SWOT módszertant alkalmaztuk. Az elemzés a SWOT elemeit belső (erősségek és gyengeségek) és külső (lehetőségek és veszélyek) tényezőkre osztja fel és azok mentén mutatja be a helyzetelemzés főbb megállapításait és eredményeit. Az alábbi táblázat a helyzetelemzés fejezeteihez készült, ágazati SWOT elemzéseket foglalja össze, elsősorban a települési szinten releváns, meghatározó adottságokra fókuszálva.

| A helyzetelemzés összefoglalásának módszertana | |
|---|---|
| Erősségek – Belső tényezők | Egy bemutatott helyzet, vagy folyamat pozitív elemei, melyekre a település befolyással bír és amelyek a település szempontjából kedvezőek. |
| Gyengeségek – Belső tényezők | Egy bemutatott helyzet, vagy folyamat negatív elemei, melyek megváltoztatására a település befolyással bír. |
| Lehetőségek – Külső tényezők | Olyan elemek, melyekre nincs és nem is lehet közvetlen befolyással a település, de ezekre építve a település is kihasználhatja ezek erősségeit. |
| Veszélyek – Külső tényezők | Olyan korlátozó elemek, melyeket a település nem tud befolyásolni, ezért kockázatot jelentenek. |

1. táblázat SWOT módszertan

Ez a táblázat a helyzetelemzés fejezeteihez készült SWOT analízisekben szereplő szakági tartalmakat foglalja össze, elsősorban a települési szinten releváns, meghatározó adottságokat figyelembe véve.

| ERŐSSÉGEK | GYENGESÉGEK |
|--|--|
| Településhálózati összefüggések | |
| <ul style="list-style-type: none"> Budapest közelsége Rendszerváltás követően ebben a szektorban lényegesen kisebb mértékben növekedett a beépítettség, mint az agglomerációs átlag Ócsát és szomszédjait nem fenyegeti a budapesti agglomerációban gyakori település-összenövési veszély A közúti közlekedési helyzet összességében kiemelkedően kedvező (M5, 5-ös út, M0 közelsége) Budapest-Lajosmizse-Kecskemét vasútvonal és Ócsa vasútállomás Természetileg, kultúrtáj tekintetében Ócsa kifejezetten változatos arcú település Komoly mezőgazdasági, illetve bányászati termelés folyik A település területének déli részén összefüggő erdő és tájvédelmi körzet található A Gyáli járás egyik fontos szerepkörű és jelentőségű települése | <ul style="list-style-type: none"> Foglalkoztatottak jelentős része Budapestre ingázik Agglomeráció délkeleti szektora az agglomerációs térség kevésbé fejlett területei közé tartozik A délkeleti szektor vállalkozássűrűség, az ingázók végzettsége és a szellemi foglalkoztatottak ingázókon belüli aránya tekintetében is elmarad a fejlett agglomerációs térségektől A közösségi közlekedés szempontjából a település adottságai kedvezőtlenek Távolsági busz nem jelent kedvező alternatívát, lassú eljutás Szatellit jellegű belterületek Jelentős átmenő forgalom |
| Társadalom | |
| <ul style="list-style-type: none"> Ócsa 2017 óta dinamikusán, átlagosan évi 100 fővel növekszik, ami a bevándorlások magas értékének köszönhető Vándorlási egyenleg az utóbbi 10 évben pozitív, értéke a környező települések átlagát közelíti 14 éven aluli gyermekek aránya magasabb, mint a 65 éven felülieké, ami egy relatíve egészséges korszerkezetre utal. Gyermeknépesség eltartottsági rátája nagyjából 2 százalékponttal nőtt 2015 és 2020 között Öregedési index Ócsa esetében stagnál, az index értéke 96% körüli | <ul style="list-style-type: none"> Természetes szaporodási rátája 2010 óta minden évben negatív Nem családok rétegek kiköltözése jellemző Képzettség tekintetében Ócsa elmarad a Gyáli járás átlagától, relatív alacsony az érettségizők, a diplomások és magasabb a csak nyolc általánossal rendelkezők aránya Alacsony a foglalkoztatottak, és magas az eltartottak aránya A magas a nyilvántartott álláskereső aránya Relatív alacsony az egy főre jutó belföldi jövedelem Ócsán |

- Legmagasabb státuszúak a régebbi városrészek
- A kedvezőbb jövedelmi helyzetű rétegek erősödése tapasztalható
- A relatív homogén népességnek köszönhetően a település nagy részén nem fenyeget a szegregáció

- Lakásállomány közművesítettsége relatív alacsony: a lakások mindössze 87,05%-a rendelkezik hálózati vízvezetékkel, míg a meleg folyóvíz elérhetősége az ingatlanok 92,79%-ára igaz
- Alsópakony esetében magas a munkanélküliek aránya, lakásállománya rossznak mondható, magas az alacsonyan képzettek aránya
- Lakások reál négyzetméterára térségben relatív alacsonynak mondható
- Alsópakony városrész szegregációval veszélyeztetett, megítélése rossz
- Központi belterülettől elkülönülő városrészek leszakadó pozícióban vannak.

Humán infrastruktúra

- Bölcsődei, óvodai, általános és középiskolai ellátás biztosított a településen
- A bölcsődei és az oktatási közszolgáltatások kapacitása megfelelő
- Az épületállomány jelentős része megújult.
- Egészségügyi alapellátás teljes spektruma biztosított a településen.
- A sportolás és a helyi kulturális alapellátás intézményrendszere megtalálható
- Rendszeresen megtartott közösségi rendezvények
- Iskolai és önkormányzati épületek akadálymentesítettek

- Budapest közelsége erős kulturális elszívó hatást gyakorol.
- Idősek otthona nem található a településen.
- Kulturális lehetőségek száma alacsony
- Bizonyos intézmények felújítása eddig nem tudott megvalósulni
- Közösségi közlekedés akadálymentesítése nem megoldott
- 1 szegregációval veszélyeztetett terület található.

Gazdaság

- Ócsa gazdasága stabil
- Kiváló közúti kapcsolatokkal rendelkezik
- Több közép vállalkozás működik a településen
- Koncentrált ipari területek megtalálhatóak
- Vasúti kapcsolat biztosított

- Relatív alacsony a bejegyzett vállalkozások száma
- A településről teljes egészében hiányoznak a nagyvállalatok
- Alacsony a magas hozzáadott értéket végző tevékenységek aránya
- A vállalkozások árbevétele elmarad a térség települései mögött

- Kevésbé tőkeerős a vállalkozói szféra
- Ingatlanok fajlagos négyzetméterára a térségben alacsony
- Országos utak mellett nincs rövidtávon fejleszthető terület
- Új nagyvállalkozások bevonására csak korlátozott lehetőségek állnak rendelkezésre

Önkormányzati gazdálkodás

- Önkormányzat gazdálkodása stabil, 2017 óta minden évben szufficites
- Vagyongazdálkodási terv és a kataszteri nyilvántartás frissített
- Az ócsai önkormányzat vagyonának könyv szerinti értéke 2017 óta minden évben nőtt.
- Az Önkormányzat friss, jó alapot biztosító gazdasági programmal rendelkezik
- Számos fejlesztést valósított meg az Önkormányzat az elmúlt 5 évben
- Jelentős önkormányzati lakásállomány
- Az önkormányzati lakásállomány relatív fiatal
- Az önkormányzat nem végez strukturált és önálló stratégiára épülő gazdaságfejlesztési tevékenységet
- Ócsa nem használja ki gazdaságfejlesztési lehetőségeit
- Fenntartható Energia- és Klíma Akciótervvel nem rendelkezik

Táji- és természeti adottságok, zöldfelületi rendszer

- Értékes természet közeli területek, gazdag növény- és állatvilág
- Egyedi tájértékek magas száma
- Hagyományos tájhasználat megléte
- Értékes védett természet közeli területek
- Az erdő- és mezőgazdasági területek magas aránya
- Lakóterületekhez közel lévő erdőterületek
- Az intézményterületek korlátozottan közhasználatú zöldfelületeket is nyújtanak
- Sérülékeny, érzékeny természet közeli területek
- Felszíni vizek szempontjából érzékeny térség
- Háttérbe szoruló hagyományos tájgazdálkodási formák
- Tájidegen növények terjedése
- Precíziós mezőgazdasági lehetőségek nehézkes elterjedése
- Az egy lakosra jutó zöldterület nagysága az országoshoz képest átlagon aluli
- Utcafásítások, egységes fasorok hiánya
- A köztéri zöldfelületek és játszóterek fejlesztésre szorulnak

- A közhasználatú terek megújulása - egységes anyaghasználattal és tájépítészeti struktúrával, a zöldfelületek teljes megújításával
- A településközponttól távolabbi zöldfelületek állapota kevésbé igényes, a növényállomány nagyrészt elöregedett, kültéri bútorainak és játszótárgyainak minősége, használhatósága nem megfelelő
- Kevés a közösségi célú zöldfelület, a zöldhálózati összekötőelemek (vízfolyások,
- Utak menti növényzet) részint hiányosak a belterületi zöldterületek, nem alkotnak városias, jól tagolt, szervesen összefüggő rendszert
- A turizmus fokozott jelenléte fokozott taposással és zavarással jár
- A turisták nem csak a kijelölt turistautakat veszik igénybe, így megfigyelhető a növényzet degradációja, az erózió fokozódása

Épített környezet

- Ócsa Településszerkezeti terve, Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve a vizsgálat időpontjában naprakész és megfelel minden az elfogadása pillanatában hatályos magasabb szintű jogszabálynak is.
- Ócsa területfelhasználása változatos.
- A jelenlegi valós területfelhasználás - a beépítetlen fejlesztési területek kivételével – összhangban van a hatályos Településszerkezeti tervvel.
- Ócsa épületállomány állag tekintetében túlnyomó részben jó, avult állomány csak szétszórtnak, kevés található.
- A település gazdag tájképi és természeti értékekben.
- Ócsa számos történeti jelentőségű területtel, épített örökséggel, régészeti lelőhellyel rendelkezik.
- Az MATrT legutóbbi módosulása okán egy újabb felülvizsgálata szükséges a terveknek, mely eljárás már folyamatban van.
- Kevés a forgalomképes önkormányzati tulajdon.
- Védelem alatt nem álló történeti karaktert hordozó épületek számának csökkenése.
- A település szerkezetileg több részre tagolt, melynek következtében szatellitvárosrészek is kialakultak.

Közlekedés

- Jó gyorsforgalmi úthálózati kapcsolat (M5), M0 közelsége
- Szomszédos települések felé megfelelő közúti kapcsolat
- Kedvezőtlen eljutási idők a közösségi közlekedéssel
- Hiányzó külső kerékpáros hálózati kapcsolatok

- Vasútállomás jó elhelyezkedése a településen belül
- Jó P+R rendszer

- Település központján átmenő közúti forgalom

Közművek

- A település ma már a jól közművesített települések közé tartozik.
- A villamosenergia-ellátás közel teljes körű.
- A vízvezeték kiépítettsége teljes körűnek tekinthető.
- A lakásállomány zöme csatlakozik a közüzemi szennyvízelvezető hálózatra.
- Valamennyi vezetékes távközlési igény kielégített.

- A településen a csapadékvíz elvezetés tekinthető a legkevésbé rendezettnek a település síkföldrajzi fekvése miatt.
- A nem közcatornával összegyűjtött szennyvíz gyűjtése házi egyedi, többnyire szikkasztó medencékkel történik, szennyezve a talajt, a talajvizet.
- A szennyvíztisztítótelep üzemelése során jelentkező bűzhatásával időnként zavarja a környezetét.
- A megújuló energiahordozók hasznosítása nem jellemző.

Környezet- és katasztrófavédelem

- Kedvező természeti és környezeti adottságok
- Jó átszellőzés és a térség erdeinek mikroklimatikus hatása
- Csaknem 100 %-ban kiépült víz- és csatornahálózat
- Jó közműellátottság
- Közelben hulladékkezelő és szennyvíztisztító
- Rendszeres szelektív hulladékgyűjtés
- Zöldterületek és a kertek szerves hulladékainak komposztálási támogatása
- Működő hulladékgazdálkodási közszolgáltatás, szelektív hulladékgyűjtési rendszer,
- Nincs jelentősebb, koncentrált szennyezést kibocsátó forrás a környéken
- Nincs zaj- és rezgésvédelmi szempontból kritikus, helyhez kötött állandó létesítmény
- Civil és gazdasági szervezetek bevonása a klímavédelmi feladatok megvalósításába és finanszírozásába

- Mezőgazdálkodásból eredő defláció,
- Vannak még pormentesítetlen utak,
- Még van korszerűtlen kommunális fűtés
- Előfordul az időszakos szabadtéri égetés,
- Leromlott állagú épületek
- Illegális öntöző kutak
- Külterületen jelentős defláció
- Csapadékvíz-kezelés megoldatlansága
- Alápincézett területek
- Közép-Duna alegység területén jelentősek a tisztított szennyvizek élővízbe történő bevezetései
- Bányászat
- Mezőőri szolgálat hiányzik a termőföld, az erdő védelmében, az illegális hulladéklerakók ellen

| | <ul style="list-style-type: none"> • A lakossági általános jólét növekedésével a keletkezett hulladék mennyisége is növekszik • |
|--|--|
| LEHETŐSÉGEK | VESZÉLYEK |
| Településhálózati összefüggések | |
| <ul style="list-style-type: none"> • A 142-es vasútvonal fejlesztése kapcsán Ócsa vasúti elérhetőségének növelése • Térségi szerepkörének tovább erősödése | <ul style="list-style-type: none"> • Délkeleti szektor jelentős népességnövekedése túlterheli a közszolgáltatásokat • Ócsa kedvező elhelyezkedése okán, a betelepülő, de nem helyben munkát vállaló lakosság miatt erősödő „alvó városi” szerepkör Budapest vonzásában. |
| Társadalom | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Folytatódó kedvező agglomerációs hatások következtében a település korszerkezete stabil marad • A jelentős számú beköltözők növelik a helyi szolgáltatások keresletét és a helyi munkaerőpiacon is megjelenhetnek • Tovább csökken a lakbérhátralékkal rendelkezők száma | <ul style="list-style-type: none"> • A jelentős népességnövekedés jelentette megnövekedő keresletet és igényeket nem tudja ellátni a település • Alsópakony esetében fennáll a tovább erősödő szegregáció veszélye – mind a korábban meglévő, mind a devizahitel-károsultaknak épített városrész esetén • A 2020 óta tartó válság tovaryűrűző következményei miatt a munkanélküliség megnövekedése nem csak időszakos jelenséggé válik • A relatív kedvezőtlen lakásállomány miatt veszít a vonzerejéből a település |
| Humán infrastruktúra | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Fiatalok szórakozási lehetőségei bővíthetők. • Futó személetformáló program a fenntarthatóság erősítéséért (Zöld Ócsáért program) • Új bölcsődei épület kialakítása szerepel a tervekben • Épületek energetikai korszerűsítése jelentősen tudná csökkenteni az Önkormányzat kiadásait | <ul style="list-style-type: none"> • Települési szociális támogatásokat egyre kevesebben veszik igénybe • Kiköltözők új igényeket támasztanak a helyi humán infrastruktúra elé • A folyamatosan növekedő lakosságszám mentén többlet kapacitásigény jelenik meg |

Gazdaság

- Gazdasági kapacitások kihasználása érdekében dedikált ipari park kialakítása tervezett
- A helyben meglévő kis- és középvállalkozói réteg megerősödése, egy-egy nagyvállalat felnövekedése
- Erősödik a gazdaság agglomerálódása a Budapesti agglomerációban, ami újabb területeket – pl. Ócsát – is eléri
- A 2020-tól kezdődő válságok (köztük a megnövekedő energiaárak) hatására megszűnnek helyi vállalatok
- A környező települések munkaerővonzó-képességének növekedése miatt Ócsa egyre nagyobb mértékben alvó településsé válik és nem alakul ki számottevő helyi gazdasági erő
- Az ipari park fejlesztése, illetve új gazdasági szereplők betelepülése elmarad a megnövekedő önkormányzati terhek és a gazdasági válság miatt

Önkormányzati gazdálkodás

- Gazdasági kapacitások kihasználása érdekében dedikált ipari park kialakítása tervezett
- Önkormányzatok finanszírozási környezete jelentősen összeszűkült az elmúlt években

Táji- és természeti adottságok, zöldfelületi rendszer

- Védett természeti területek megőrzése, az értékes társulások fennmaradása
- Természetvédelmi, élőhely-védelmi célú pályázati források
- Társadalom természetvédelem iránti érzékenységének erősödése
- Táji- és természeti területek ökoturisztikai, rekreációs hasznosítása
- Pincesor megőrzése, turisztikai hasznosítása
- Zöldülő város megteremtése a zöld és kék infrastruktúra fejlesztésével
- Környezeti fenntarthatóság előmozdítása
- Energiahatékonyság és a megújuló energiatermelés növelése
- Szemléletformálás
- A klímaváltozás kedvezőtlen hatásai:
- Termőhelyi adottságok megváltozása,
- Invazív növény és állatfajok térnyerése – biodiverzitás csökkenése
- Természet közeli területek degradációja
- Átlagosnál jobb termőföldek csökkenése
- Zöldmezős beruházások térnyerése
- Erdők kiszáradása és illegális kitermelése
- Illegális területhasználat, beépítés térnyerése
- Biodiverzitás csökkenése
- Léghábelek leszakadása
- A beépített területek aránya folyamatosan növekszik

-
- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Együttműködés a DINPI-vel a tanösvények felújítása és turistapihenők bővítése érdekében • Társadalom egészségtudatosságának és rekreációs igényének növekedése • Zöldfelületek területének, fás szárú növények számának növelése • Intézményterületek nagyobb mértékű bekapcsolása a zöldfelületi rendszerbe • Zöldfelületek funkcionális esztétikai megújítása • Fasorok pótlása, újak telepítése • Mezsgyék fásítása, cserjésítése • Parkok, közösségi terek zöldfelületének növelése • Szabadidős terek infrastrukturális fejlesztése • Lovas és kerékpáros turista utak kialakítása az erdészettel, a DINPI-vel és a helyi gazdákkal együtt. • Intézményi és közlekedési zöldfelületek fejlesztése | <ul style="list-style-type: none"> • Az értékesebb zöldfelületek helyét több helyen kevésbé értékesek foglalták el • Forráshiányos zöldfelület-gazdálkodás a zöldfelületek további állapotromlásához vezet • Meglévő fasorok további romlása • Zártkertek lakóterületi átalakulása, zöldfelületi arány csökkenése, • Lakóterületek sűrűsödése zöldfelületi arány csökkenése, • Túlzott beépülés • Illegális építések • A beépített területek aránya folyamatosan növekszik • Az értékesebb zöldfelületek helyét több helyen kevésbé értékesek foglalták el • |
|--|--|
-

Épített környezet

-
- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • A magasabb szintű jogszabályoknak megfelelő, naprakész terveknek köszönhetően bármely aktuális településrendezési feladat megoldható a jelenlegi jogi és tervi környezetben. • A település tervezett területfelhasználású területeire betelepülnek az annak megfelelő funkciók. | <ul style="list-style-type: none"> • A jelenlegi bizonytalanabb gazdasági környezet miatt a befektetői prioritások túl gyakran és túl gyorsan változnak, mely elsősorban a még beépítetlen területek jövőjét érinti. • A nagy kiterjedésű új lakóterületekre települő lakosság intézményi ellátottsága csökken. • Az északi gazdasági területek „egybenőnek” a település lakóterületeivel. • A település belterületének tovább növekedése a mezőgazdasági területek csökkenése mellett. • Felsőbabád és Alsópakony városrészek nem tudnak a települési struktúrába megfelelően bekapcsolódni, leszakadó településrészekké válnak. |
|--|--|
-

Közlekedés

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • A 142. számú vasútvonal szolgáltatási színvonalának javítása • Kerékpáros hálózatfejlesztés a szomszédos települések felé • A település központját elkerülő út kiépítése, belterületi teherforgalmi korlátozás • Településközponti csomópontok forgalombiztonságának növelése | <ul style="list-style-type: none"> • M5 és 5. sz. főút kapacitásának kimerülése • Vasútfejlesztési program elhúzódása |
|--|---|

Közművek

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • A települési szintű csatornázás csökkentené a talajba szikkadó szennyező anyagok mennyiségét. | <ul style="list-style-type: none"> • Belterületen több utcában nagyobb záporok után vízállásos területek kialakulásának veszélye áll fenn. |
|---|---|

Környezet- és katasztrófavédelem

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Porszennyezés növényfelületekkel való megkötése • Fasorok pótlása, újak telepítése a por és zajterhelés csökkentésére • 100%-os csatornázottság elérése • Teljes úthálózat burkolása - a pormentesítés érdekében • Háztartások fűtési rendszerének megújítása és támogatása • Integrált Települési Vízgazdálkodási Terv (ITVT) készítése • Alternatív energiaforrások előnyben részesítése • Közlekedési eredetű környezetterhelésének út menti növénytelepítéssel történő csökkentése • Lakosság környezettudatosságának növekedése • Környezet és klímavédelmi támogatások, pályázati lehetőségeinek bővülése • Környezetvédelmet elősegítő technológiai fejlesztések széles körű elterjedése • Precíziós mezőgazdaság térnyerése | <ul style="list-style-type: none"> • Hirtelen megnövekedett káros talajvíz okozta károk • Személygépjármű-használat fokozódásával növekedő környezetterhelés • Tarlóégetés • Parlagfüves területek • Invazív fajok elterjedése • Veszélyes áruk szállítása a forgalmasabb utakon • Belvízveszély • Felszíni és a felszín alatti vízkészlet elszennyeződése • Ivóvízbázis elszennyeződése • Talajvízszint mélységének negatív változása • Rendkívüli időjárási jelenségek okozta károk gyakoribbá válása |
|--|--|

-
- Mezőgyék fásítása
 - Fenntartható csapadék-víz gazdálkodás elvezetés helyett a település teljes területén
 - Települési hőségriadó terv kidolgozása és a nyári hőhullámok alatt követendő helyes életmódra irányuló szemléletformálás
 - Zöldfelület-gazdálkodási koncepció/terv elkészítése
 - Mezőgazdasági vízrendezési feladatok megvalósítása, vízvisszatartás
-

2. táblázat Ócsa összefoglaló SWOT-analízise

1.1.3 A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS ÉS -RENDEZÉS KAPCSOLATA

Ócsa hatályos településfejlesztési koncepciója 2015-ben, hatályos településrendezési tervei 2017-ben készültek el és lettek jóváhagyva. A tervek egymásra épülve készültek, így az összhang közöttük biztosított volt. Azóta ezek többször módosultak, egységes szerkezetű dokumentálás mellett, a magasabb szintű jogszabályokkal összhangban. Jelen ITS készítési folyamat a hatályos településrendezési tervek legújabb módosításával egyidőben készül, melyek jóváhagyása még nem történt meg, ezért a dokumentumban szereplő vizsgálatokat a jelenleg hatályos tervek (160/2019. (VI.26.) számú és 28/2021. (II.24.) számú önkormányzati határozattal módosított TSZT) figyelembevételével készítettük el.

Az integrált településfejlesztési stratégia a hosszú távú koncepcióban rögzített jövőkép és célrendszer figyelembevételével, arra épülve készül. Jelen fázisban látható eredmények alapján a Koncepció módosítása nem szükséges, annak alapvetései továbbra is relevánsak.

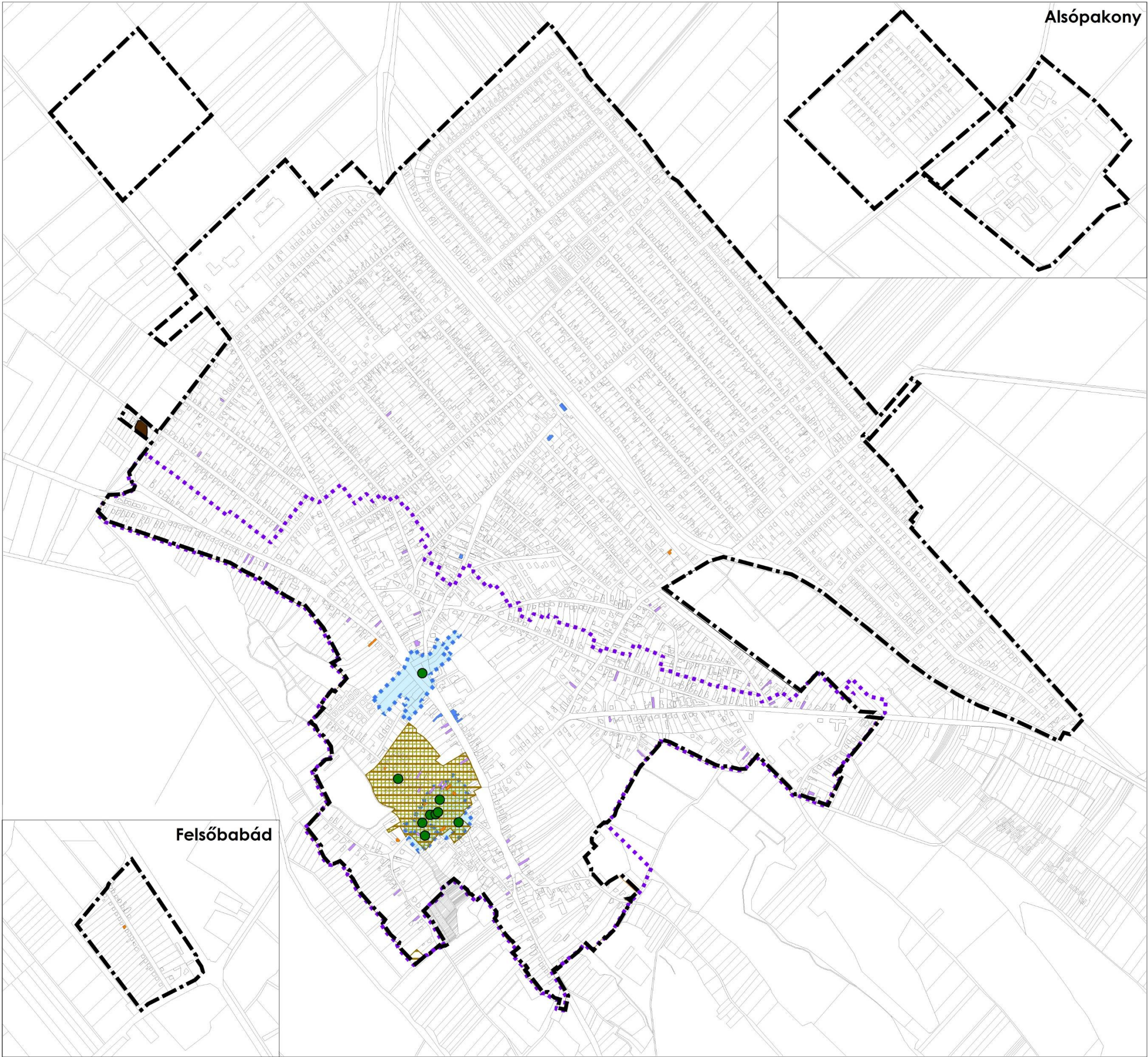
Az ITS jelenlegi elkészítése abban az esetben érintheti a hatályos településrendezési terveket, amennyiben a stratégiába településrendezési vonzattal rendelkező elemek is bekerülnek. Amennyiben ez így lesz, úgy a hatályos településrendezési terveket az új ITS tartalmával összhangban felül kell vizsgálni és adott esetben indokoltta válhat a módosításuk kezdeményezése is.

1.2 ÉRTÉKTÉRKÉP ÉS PROBLÉMATÉRKÉP

Értéktérkép - külterület M = 1 : 45 000

Jelmagyarázat

- Ócsai Tájvédelmi Körzet
- Ramsari terület
- Natura 2000 terület
- Ex-lege védett lápterület
- Műemlék
- Műemléki jelentőségű terület
- Helyi értékvédelmi vizsgálatra javasolt terület
- Nyilvántartott régészeti lelőhely
- Helyi jelentőségű természeti terület határa
- Fokozottan védett terület
- Temető, kastélykert, kúriakert
- Karakteres épület
- Belterületi határ
- Közigazgatási határ



Alsópakony

Felsőbabád

Értéktérkép -
belterület
M = 1 : 12 000



Jelmagyarázat

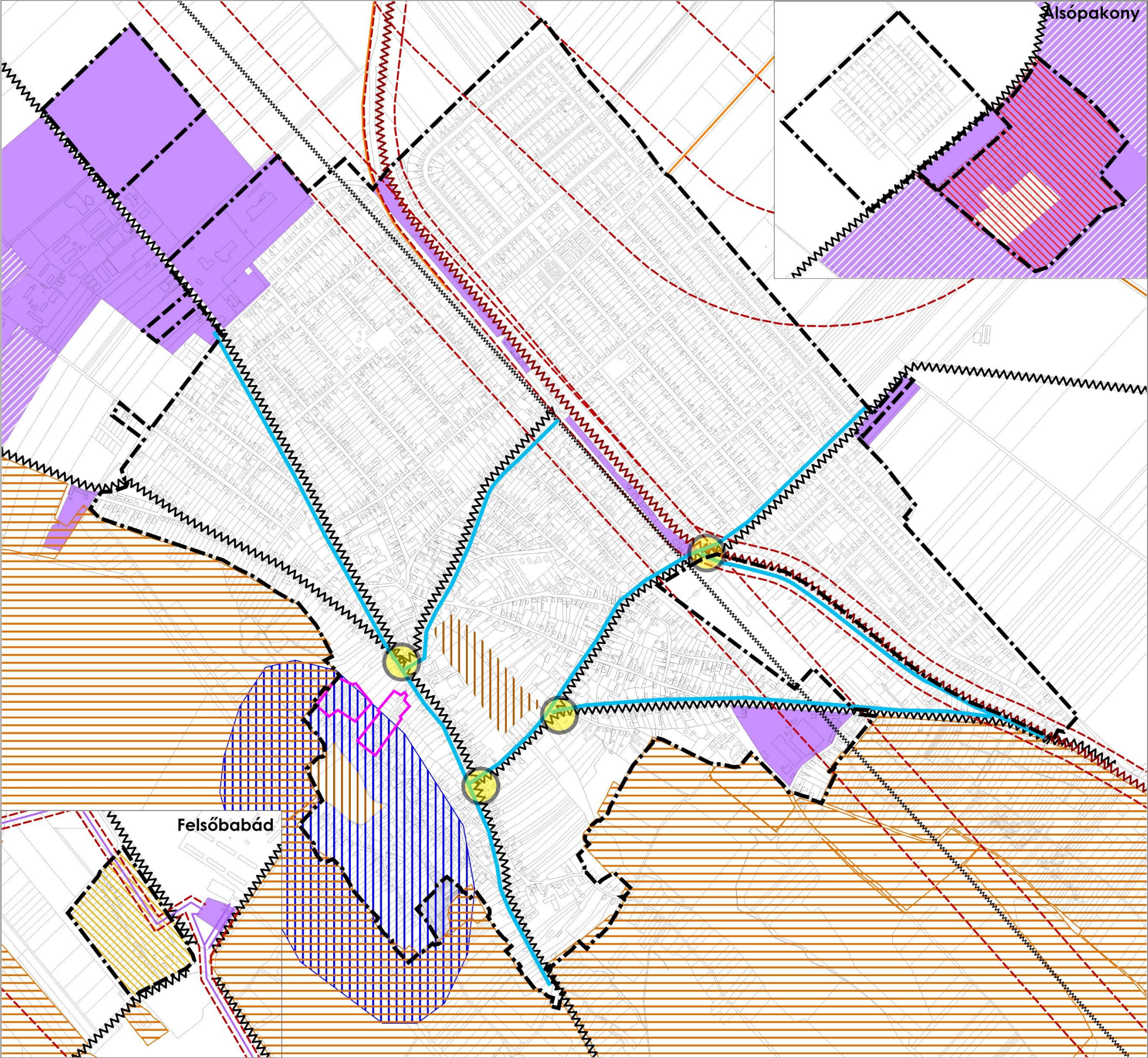
- Ócsai Tájvédelmi Körzet
- Helyi értékvédelmi vizsgálatra javasolt terület
- Műemléki környezet
- Műemlék
- Ex-lege műemléki környezet
- Nyilvántartott régészeti lelőhely
- Nádfedésű épület
- Hagyományos, karakteres építészeti jegyeket hordozó épület
- Hatályos HÉSZ alapján helyi védelemre javasolt épület
- Belterületi határ
- Közigazgatási határ

Problématérkép- kületterület M = 1 : 45 000



Jelmagyarázat

- Mikrohullámú kapcsolat
- Kőolajszállító vezeték
- Termékvezeték
- 220 kV-os villamosenergia átviteli hálózat
- 132 kV-os villamosenergia átviteli hálózat
- Pontszerű potenciális szennyezőforrás
- Közmű, közlekedési vagy egyéb elem védőtávolsága/biztonsági övezete
- Hiányzó közúti kapcsolat
- Közúti közlekedésből eredő zaj- és légszennyező forrás
- Vasúti közlekedésből eredő zaj- és légszennyező forrás
- Geotechnikai jelentés készítendő
- Ökológiai hálózat területe
- Rendszeresen belvízjárta terület
- Meglévő/tervezett gazdasági, ipari területhasználát
- Szennyvíztisztító
- Szegregációval potenciálisan veszélyeztetett terület
- Szegregációval veszélyeztetett terület
- Nyilvántartott ásványi nyersanyag-lelőhelyek
- Bányatelek
- Belterületi határ
- Közigazgatási határ



Problématérkép-
belterület
M = 1 : 12 000



Jelmagyarázat

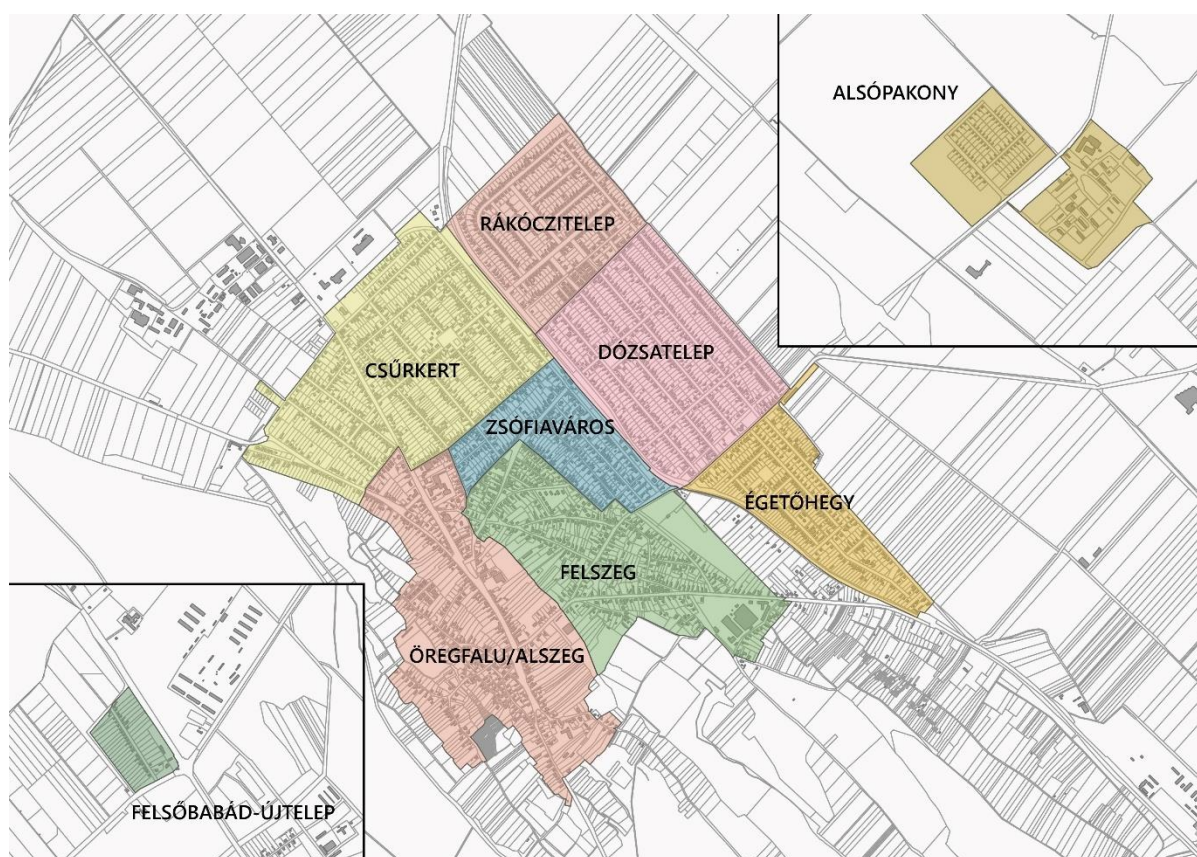
- Mikrohullámú kapcsolat
- 132 kV-os villamosenergia átviteli hálózat
- Közmű, közlekedési vagy egyéb elem védőtávolsága/biztonsági övezete
- Hiányzó közúti kapcsolat
- Vasúti közlekedésből eredő zaj- és légszennyező forrás
- Közúti közlekedésből eredő zaj- és légszennyező forrás
- Geotechnikai jelentés készítendő
- Ökológiai hálózat területe
- Rendszeresen belvízjárta terület
- Meglévő/tervezett gazdasági, ipari területhasználat
- Szegregációval potenciálisan veszélyeztetett terület
- Szegregációval veszélyeztetett terület
- Környezetidegen beépítési mód
- Rendezendő csomópont
- Hiányzó kerékpáros infrastruktúra
- Belterületi határ
- Közigazgatási határ

1.3 ELTÉRŐ JELLEMZŐKKEL RENDELKEZŐ TELEPÜLÉSRÉSZEK

1.3.1 TELEPÜLÉSRÉSZEK KIJELÖLÉSE, PONTOS LEHATÁROLÁSA, A LEHATÁROLÁS INDOKLÁSA, TÉRKÉPI ÁBRÁZOLÁSA, A LEHATÁROLT TELEPÜLÉSRÉSZEK RÖVID BEMUTATÁSA

Ócsa nem rendelkezik helyi rendeletben meghatározott településrészi lehatárolással, azonban valamennyi fejlesztési és rendezési dokumentum ugyanazt a lehatárolást használja. A városrészi felosztás Ócsát 9 részre osztja, ebből 7 található a központi belterületen, egymáshoz szervesen kapcsolódva, míg további kettő nagyobb távolságra, szigetszerűen elkülönülve. Ezen felül fennmaradó részeket külterületként kezeljük egyben.

Központi belterületi részt alkotja **Öregfalu/Alszeg, Felszeg, Zsófiaváros, Csúrkert, Rákóczitelep, Dózsatelep, Égetőhegy**. Innen négy kilométerre délnyugatra található meg **Felsőbabád-Újtelep**, illetve három kilométerre északkeletre **Alsópakony** városrészek.



1. ábra Ócsa városrészei (forrás: saját szerk.)

Öregfalu/Alszeg



Ócsa legidősebb településrésze, a központi belterület délkeleti részén található. Történeti központjában áll az egykori premontrei kolostor, mely köré épült ki a település magja. Sűrűn beépített városrész, az egykori falu szerves fejlődésének eredményeként jött létre, vegyes telekállomány jellemző, szabálytalan alakú, kisméretű, illetve hosszú, de vékony „nadrágszj telkek” szabdalják fel a területet. Ócsa mai központja a nagytemplomtól északra fekvő katolikus templom köré épült ki, itt található meg az Egészség ház, a főbb üzletek, a posta és a sportpálya. A katolikus templom környezetében keskeny telkeken,

oldalhatáron álló, hosszú házak a meghatározóak.

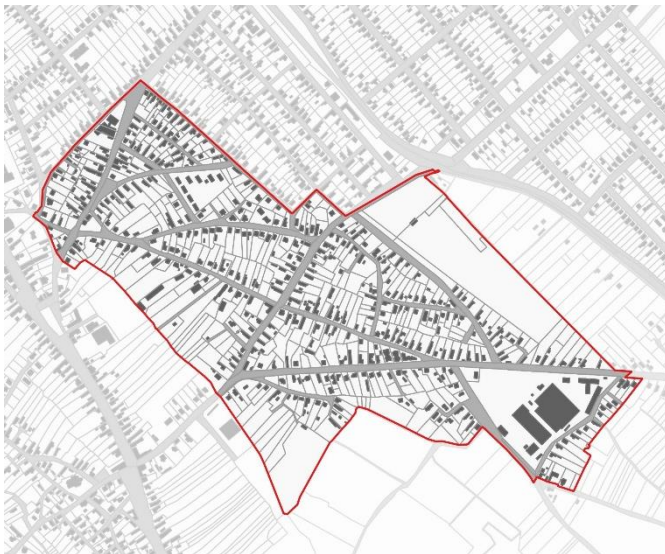
Öregfalu református templom körüli utcáinak településképet meghatározza a műemléki környezet részét képező Ócsai Táj ház és annak környezete. A városrészben található épületállományban sok a szép, népi építészet jegyeit magán hordozó értékes épület.

A keskeny utcákban kialakított zöldsáv nem található, csak az egyes kiszélesedő útszakaszokon figyelhető meg egy-egy növénykiültetés, kisebb méretű cserje elhelyezése.

A városrész sajátossága, hogy a települési átlaghoz viszonyítva magas a foglalkoztatottak, a felsőfokú végzettségűek, valamint az alacsony presztízsű munkát végzők részaránya. A lakásállomány tekintetében azt találjuk, hogy átlagot meghaladó az alacsony komfortfokozatú, valamint az egyszobás lakások aránya.

A városrész határai: Belterület határa (fekvéshatár) - Bocskay utca meghosszabbítása a belterület határáig (fekvéshatárig) - Bocskay utca - Bajcsy-Zsilinszky utca - Baross utca - Magyar Sándor utca - Esze Tamás utca - Árok utca - Klapka utca - vízfolyás nyomvonala - belterület határa (fekvéshatár)

Felszeg



Az Öregfalu/Alszeghez képest északkeleti irányban található városrész a 19. század elején épült be a falumag terjeszkedésének eredményeként. A városrész a korábbi nagybirtok területének felosztásával alakult ki. Hagyományosabb parasztházak dominálják ezt a városrészt is, bár újjépítésű házak is megtalálhatóak a városrész szélén. Nagyméretű telkek és szabálytalan utcák jellemzik Felszeget. A városrész délkeleti határán található meg az Ócsai temető, emellett itt található meg a FÉG Konvektorgyártó Zrt. telephelye is.

A városrész utcái keskenyek, kialakított zöldsáv nem található, egy-egy növénykiültetés csak az egyes kiszélesedő útszakaszokon figyelhető meg.

Felszeg esetében a foglalkoztatási mutatók meghaladják a települési átlagot, a foglalkoztatottak aránya magasabb, míg a munkanélkülieké alacsonyabb. A lakásállomány esetében, Öregfaluhoz hasonlóan, átlagnál magasabb az alacsony komfort fokozatú lakások, valamint az egyszobás lakások aránya.

A városrész határai: Temető keleti oldala - Belterület határa (fekvéshatár) - vízfolyás nyomvonala - Klapka utca - Árok utca - Esze Tamás utca - Jókai Mór utca - Munkácsy utca - Liszt Ferenc utca - Üllői út - Temető keleti oldala

Zsófiaváros



Az Öregfalutól északra található Zsófiaváros. A városrész a 19. század közepén létesült, szintén a korábbi nagybirtok területének felosztásával. Az utcák szerkezete szabálytalan, ám Felszeggel összehasonlítva Zsófiavárosban már szabályosabbak és kevésbé változatosak. A beépítés a szabálytalan telekfelosztás ellenére egyenletesen, intenzíven beépített. Városközponti karaktert a Falu Tamás utca hordoz, ahol a városi gimnázium is megtalálható.

Zsófiaváros keskeny, szűk utcái nem teszik lehetővé a lineáris összefüggő zöldfelület kialakítását, ezért itt a fasorok és zöldsávok nagyon kis mértékben vagy egyáltalán nem fordulnak elő.

A városrész esetében a rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők, a foglalkoztatott nélküli háztartások, valamint a gazdaságilag nem aktív népesség aránya meghaladja a települési átlagot, a diplomások aránya átlag alatti. Lakásállománya jobb képet mutat, mint az összesített mutató mind a komfort fokozat, mind az egyszobás lakások terén.

A városrész határai: Baross u - Vasút nyomvonala - Üllői út - Liszt Ferenc utca - Munkácsy utca - Jókai Mór utca - Esze Tamás utca - Magyar Sándor utca - Baross u.

Csűrkert



Öregfalutól északra található Csűrkert népesült be utoljára a vasúttól nyugatra eső területek közül. Parcellázás eredményeként alakult ki a szerkezete, emiatt itt szabályos alakú telkek, egyenletes beépítés és derékszögű utcák jellemzőek. A városrész esetében a lakó dominancia a meghatározó, a külterületi határa mentén gazdasági hasznosítású területek találhatóak.

A városrész utcái szélesek és egyenes vonalvezetésűek, így ott több utcában is található kétoldali széles rendezett zöldsáv,

néhol nyílt árok is kialakításra került, tervezett utca fásítás nem jellemző, de lakossági beültetés meghatározó. Jellemző a családiházak előtti zöldsávok kavicssal való burkolása.

Csűrkert társadalomstatisztikai mutatói az ócsai átlagot követik, foglalkoztatási mutatói kismértékben kedvezőbbek. Az alacsony komfort fokozatú lakások aránya kismértékben meghaladja az összvárosi átlagot, azonban az egyszobás lakások aránya átlag közeli értéket mutat.

A városrész határai: Belterület határa (fekvéshatár) - Bajcsy-Zsilinszky utca - Géza fejedelem utca páratlan oldali házszora meghosszabbítva a Bajcsy-Zsilinszky utcáig, a Géza fejedelem u. 7. számig - belterület határa (fekvéshatár) - vasút nyomvonala egészen a Baross utcáig - Bajcsy-Zsilinszky utca – Bocskay utca - Bocskay utca meghosszabbítása a belterület határáig (fekvéshatárig) - Belterület határa (fekvéshatár)

Dózsatelep



A vasúttól keletre eső területek közül először Dózsatelep épült be a '60-as években, szabályos, sakktáblaszerű utcahálózat határozza meg. A városrész túlnyomórészt lakófunkciókkal bíró területekből áll, családiházias beépítés az uralkodó. Dózsatelepen található az egyik óvoda, melynek környéke intézményekkel kiegészülve városközponti karaktert hordoz.

Az utcák egyenesek, keresztmetszetük nem olyan széles, egyoldali zöldsáv jellemző.

Lakossági növénykiültetés meghatározó.

Dózsatelep lakossága idősebb korszerkezetű. A foglalkoztatási mutatói átlag körüliek, azonban kis mértékben ugyan, de magasabb az alacsony presztízsű foglalkoztatási csoportokban foglalkoztatottak aránya. Lakásállománya jónak mondható, leíró mutatói minden téren meghaladják a települési átlagot.

A városrész határai: Vasút nyomvonala - Üllői út - belterület határa (fekvéshatár) - Székesi utca - Vasút nyomvonala

Rákóczitelep



1980 környékén létrejött Rákóczitelep városrész Dózsateleptől északnyugati irányban található. Itt is a szabályos, sakktáblaszerű utcahálózat a meghatározó, tömbméretei azonban változatosabb. A városrész esetében szintén a lakófunkció és a családiházias beépítési karakter a meghatározó, amit helyenként néhány lakásos társasházak gazdagítanak. A Székesi utca menti tömbökben a vasútállomáshoz közel újonnan beépülő lakóterületeket is találunk.

Az utcák egyenes vonalvezetésűek, a keresztmetszeti adottságok miatt egyoldali zöldsáv jellemző. Lakossági növénykiültetés meghatározó.

A városrészben a 60 év feletti korosztály aránya magasabb, míg a diplomások aránya kevesebb mint a települési átlag. A foglalkoztatott nélküli háztartások aránya, az alacsony presztízsű foglalkoztatási

csoportokban foglalkoztatottak aránya, valamint a gazdaságilag nem aktív népesség aránya magasabb, míg a munkanélküliek aránya átlag alatti. A lakásállomány komfortszintje városi viszonylatban is kedvező.

A városrész határai: Vasút nyomvonala - Székesi utca - belterület határa (fekvéshatár) - egészen a vasút nyomvonaláig

Égetőhegy



A vasúttól keletre elhelyezkedő harmadik városrész, ami szintén felparcellázás eredményeként jött létre. A szabályos szerkezettel, egyenes vonalvezetésű és széles utcákkal bíró településrész általában széles, rendezett zöldsávokkal tagolt az útjai mindkét oldalán.

Égetőhegy korszerkezete fiatalosabb, magas a 14 éven aluliak aránya, míg a 60 felettieké fele a települési átlagnak. A gazdaságilag nem aktív népesség aránya alacsonyabb, a munkanélküliek aránya kicsit magasabb, azonban a foglalkoztatott

nélküli háztartások aránya települési átlagnál sokkal kedvezőbb. A lakásállománya relatív kedvező színvonalú.

A városrész határai: Vasút nyomvonala - Kiss János u. - Erdősor u. - Lilaakác u. - belterület határa (fekvéshatár) - Üllői út a vasútig

Felsőbabád-Újtelep

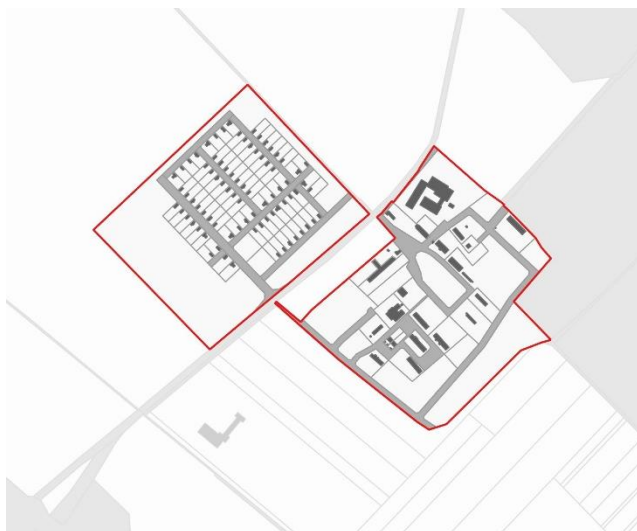


A városrész a központi belterülethez nem kapcsolódik, attól négy kilométerre délnyugatra található. Ez az egyetlen utcát és néhány tucat telket számláló családi házas lakótelep az 5-ös főút mellett fekszik, kialakulásának fő oka, hogy a környező gazdaság dolgozói kaptak itt lakhatási lehetőséget. Az újtelepi utca északi részén a házak az '50-es években épültek, míg a déli részekre '70-s években épült kockaházak jellemzőek. Ezen túlmenően a városrészben főként a mezőgazdasági, élelmiszeripari tevékenységekkel összefüggő épületek jelenléte a meghatározó.

A külterületek mellett itt a legmagasabb az idősek és a legkisebb a fiatalok aránya. Magas a foglalkoztatottak aránya, ami meghaladja a települési átlagot. Lakásállománya nem kedvező, nagy arányban fordulnak elő alacsony komfortú lakások.

A városrész határai: Felsőbabád-Újtelep belterületi része (fekvéshatáron belüli terület)

Alsópakony



Szintén különálló, központi belterülettől három kilométerre északkeletre található városrész. Az M5-ös autópályától északra elhelyezkedő városrész két különböző korú és szerkezetű területre oszlik. A régebbi rész az Üllőre vezető 4603-as út keleti részén terül el, ez az egykori Felsőbabádi Állami Gazdaság Alsópakonyi Kirendeltségét jelenti, itt 7 épület és 57 alacsony komfortfokozatú, magántulajdonú lakás található meg elszórtan.

A 4603-as út nyugati részén található a devizahiteles lakópark. A szabályos úthálózatu

és telekszerkezetű lakótelepen 60-80 négyzetméteres lakóépületek állnak. A beépítés állami beruházás keretében valósult meg 2013-ban a devizahitelesek megsegítésére. A szociális családirányú területet Ócsa város Önkormányzata 2019-ben átvette az államtól, azóta az épületek önkormányzati tulajdonban vannak.

A teljes városrész szegregációval veszélyeztetett, ami megmutatkozik a társadalmi mutatókban is. felülreprezentáltak a 14 év alatti gyermekek, magas az alulképzettek aránya. Magas a Rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők, alacsony presztízsű foglalkoztatási csoportokban foglalkoztatottak, a gazdaságilag nem aktív népesség, valamint a munkanélküliek aránya. Jelentős koncentrációja figyelhető meg Alsópakonyban a rossz komfortszintű, illetve egyszobás lakásoknak. (Itt meg kell jegyezni, hogy az adatok a 2011-es népszámlálásból, a devizahiteles lakópark felépítését megelőző időszakból származnak)

A városrész határai: Alsópakony belterületi része (fekvéshatáron belüli terület)

Külterületek

A külterületen alig néhány lakóépület található meg, bár a gazdasági jellegű létesítmények gyakoriak, leginkább Felsőbabád és Alsópakony környékén. Ócsa közigazgatási területének nagy része mezőgazdasági hasznosítású, a szőlőhegy területét leszámítva a mezőgazdasági területekre a beépítetlenség jellemző.

Külterületi részeken az épületek a hagyományos majorok, majd később állami gazdaságok és termelőszövetkezetek területére koncentrálódnak. A majorok mellett a múltban is csak néhány tanya jelent meg, főként a Pakonyi erdőtől délre és az 5. sz. főút és az Inárcsi út mentén. Emellett jelentősebb

épületállománnyal rendelkező területet jelent a Syngenta Seeds Kft. kísérleti telepe és az Inárcsi út menti libatelep.

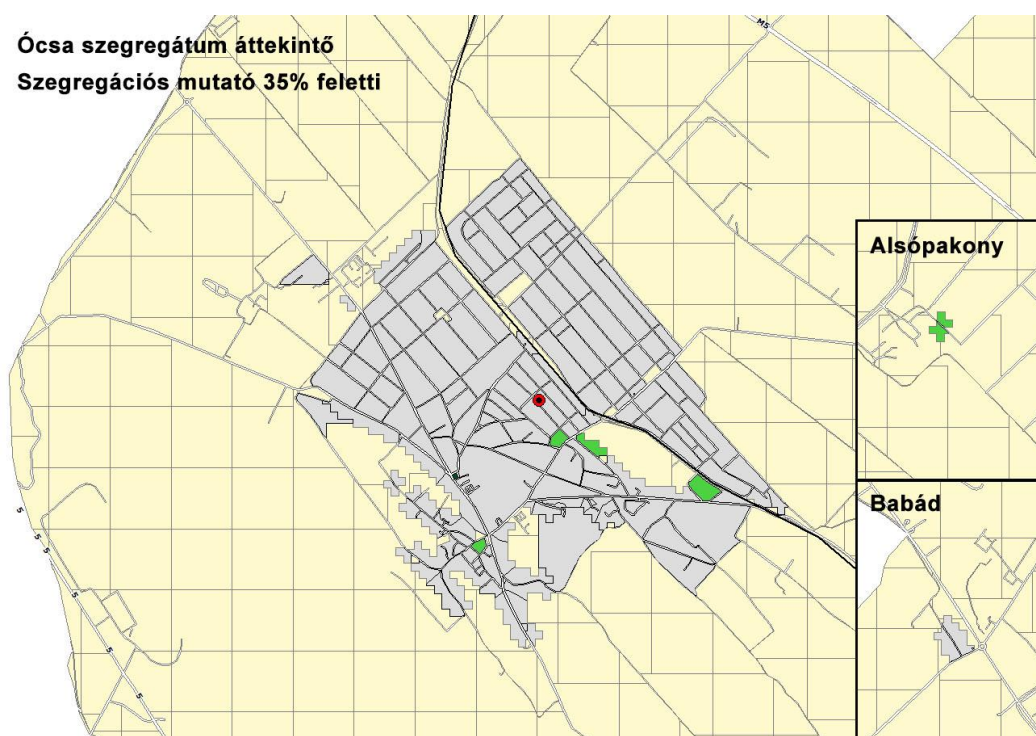
Külterületek esetében meghatározó az erős elöregedés. Itt a legmagasabb az idősök, alacsony a 14 éven aluliak aránya. Magas a legfeljebb általános iskolai végzettségűek, valamint a gazdaságilag nem aktív népesség részaránya. A lakásállomány kedvezőtlennek mondható, sok az alacsony komfortú és az egyszobás lakás.

A külterület egy része kiemelkedően értékes, védett természeti (védett láp, Ócsai TK, Ramsari és Natura 2000 területek) és kultúrtörténeti (Öreghegyi pincesor) értékkel bír, az erdőszültségi arány is egészen magas.

A városrész határai: Eddig nem érintett, jellemzően külterületi területek egyben

1.3.2 SZEGREGÁLT VAGY SZEGREGÁCIÓVAL VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEK

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 10. melléklete rögzíti, hogy milyen területek számítanak szegregátnak, illetve szegregációval veszélyeztetettnek. A lehatárolás alapját a szegregációs mutató adja, ami a legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és munkajövedelemmel nem rendelkezők aktív korúakon (15-59 év) belüli arányára épül.



2. ábra Szegregációs lehatárolás térképi melléklete (forrás: KSH)

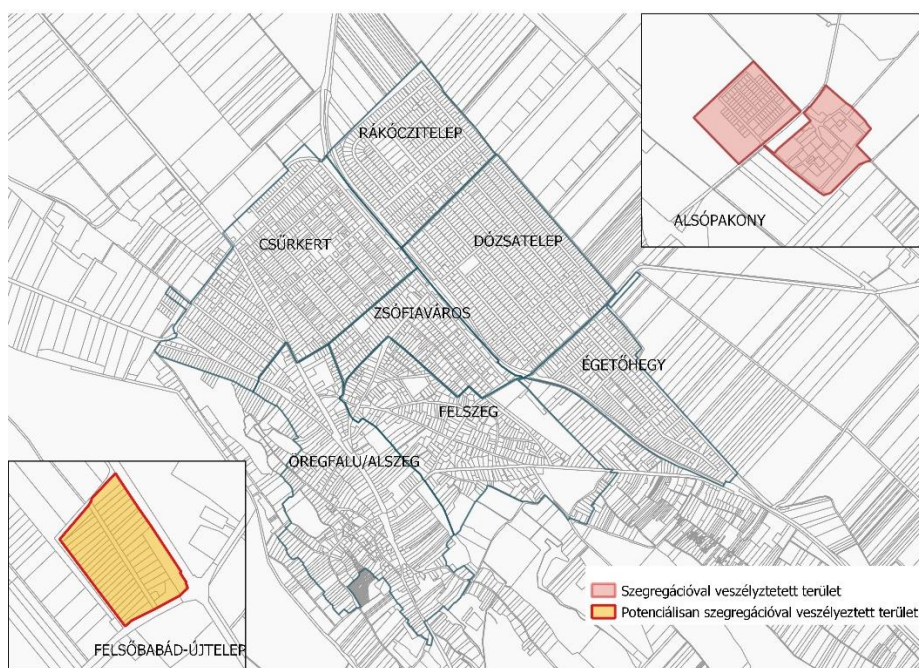
A rendelet különböző küszöbértékeket határoz meg arra vonatkozóan, hogy mely területek számítanak egy adott település esetében szegregátnak. Ócsán – mint 2000 főnél népesebb városban – szegregációval veszélyeztetett terület, ahol a mutató értéke nagyobb, mint 30% vagy egyenlő azzal, de kisebb, mint 35%, és szegregátum, ahol a mutató értéke nagyobb, mint 35% vagy egyenlő azzal.

A szegregációs lehatárolásról a KSH adatszolgáltatást, ami a népszámlálási adatokra épít. Ez azt jelenti, hogy a jelenleg használható szegregációs szűrés 11 évvel ezelőtti adatokra tud csak építeni. Éppen ezért a mutatón túl szakmai egyeztetések keretében pontosítottuk a lehatárolást.

Ócsa esetében a KSH szegregációs szűrése egy területet azonosít. Alsópakony esetében a szegregációs mutató értéke 30% feletti és a területen élő népesség száma eléri az 50 főt, így ez a terület szegregációval veszélyeztetettnek számít.

Meg kell jegyezni, hogy a 2011-es népszámlálás óta Alsópakonyban megépült a megközelítően 80 lakásos devizahiteles lakópark, ami 2017-et követően Önkormányzati tulajdonba került és szociális bérlakásként funkcionál. Ez várhatóan módosított a demográfiai és foglalkoztatási mutatókon, azonban helyi szakértőkkel folytatott interjúk alapján a terület továbbra is szegregációval veszélyeztetettnek tekinthető.

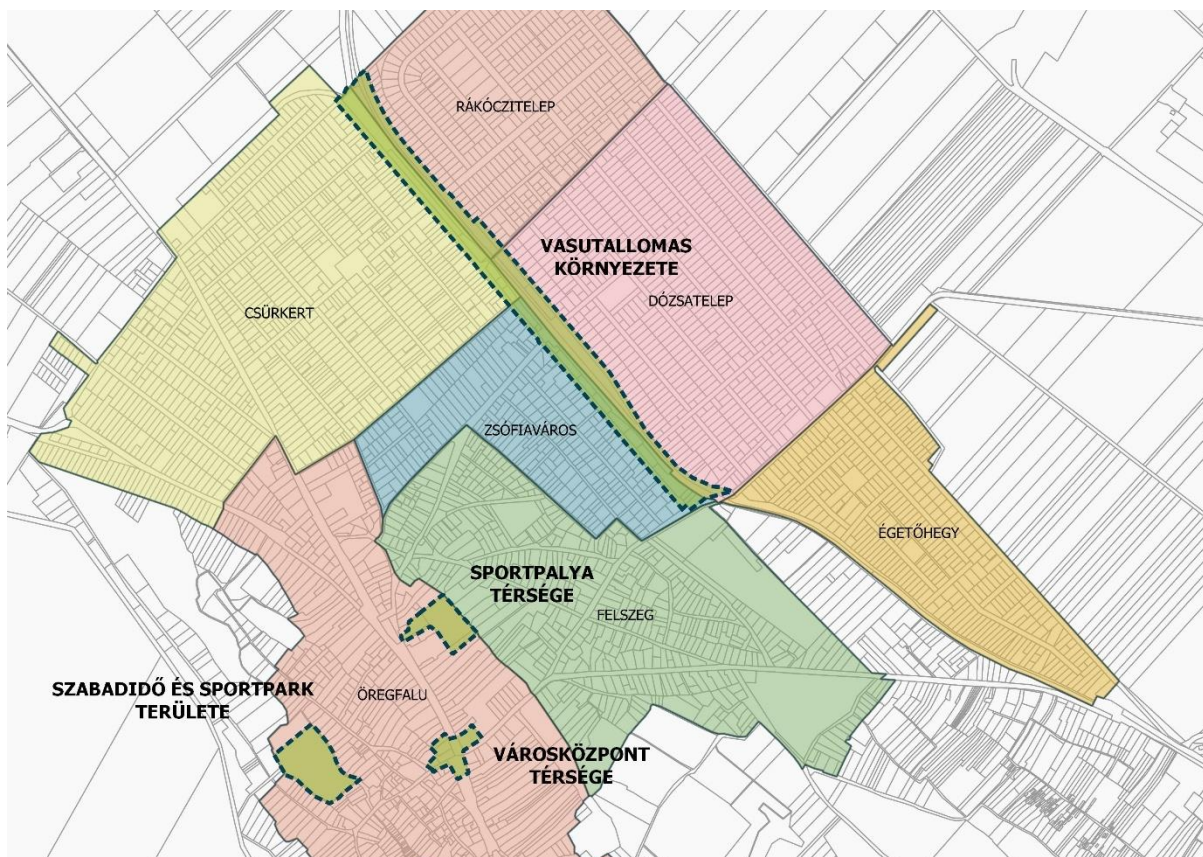
A helyi szakértői interjúk rámutattak, hogy a másik, a belterülettől jelentős távolságban lévő városrész (Felsőbabád-Újtelep) társadalmi státusza nem nevezhető rossznak, azonban a várostól távoli fekvése miatt a jövőben erősen veszélyeztetett terület, éppen ezért **Felsőbabád-Újtelep** területét, mint a jövőben **potenciálisan szegregációval veszélyeztetett** területet jelöljük meg.



3. ábra Ócsa szegregációval veszélyeztetett és potenciálisan szegregációval veszélyeztetett területei (forrás: saját szerk.)

1.3.3 EGYÉB SZEMPONTBÓL BEAVATKOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA, TÉRKÉPI ÁBRÁZOLÁSA ÉS HELYZETELEMZÉSE (POTENCIÁLIS AKCIÓTERÜLETEK)

Ócsán öt olyan terület azonosítható, ahol az előkészítettség jelen fázisában valamilyen adottság vagy releváns fejlesztési elképzelés nyomán felmerül komplex beavatkozási csomagok tervezésének lehetősége, akcióterületi kijelölés.



4. ábra Potenciális akcióterületek lehatárolása (forrás: saját szerk.)

Városközpont térsége

A Polgármesteri hivatal épülete elavult állapotú, a kor elvárásainak messze nem felel meg sem szakmai, sem egészségügyi szempontokat figyelembe véve. A fejlesztési célok között egy új, a település aktuális méretéhez illeszkedő épület építése szerepel. A fejlesztés célterülete a mai Polgármesteri hivatal épületével szemben, a Bajcsy-Zsilinszky utca és a Dr. Békési Panyik Andor utca sarkán található üres telek.

Az új polgármesteri hivatal épületének megvalósítása mellett a komplex fejlesztés célja egy "Szolgáltató Városközpont" létrehozása, ami az elképzelések szerint összefogná a város valamennyi közösségi szolgáltatását és hivatali funkcióját (rendezvény- és házasságkötő terem, tanácsterem, további közigazgatási funkciók biztosítása, ingatlaniroda, ügyvédi iroda, polgármesteri hivatali funkció, helyi és önkormányzati szolgáltató cégek ügyfélkapcsolati irodája, vendéglátási funkció és egyéb).

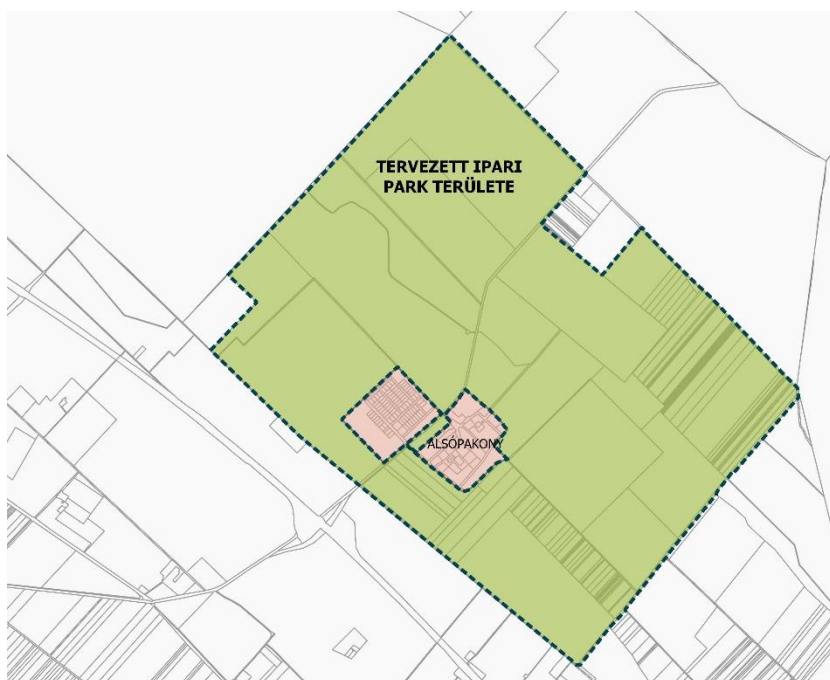
A fejlesztés részben átrendezi Ócsa jelenlegi rendezvényhelyszíneit is, hiszen a városi fesztiválok ezeken az üres telkeken voltak megrendezve. Éppen ezért a fejlesztés része a jövőbeli rendezvényhelyszín meghatározása és kialakítása is.

A tervezett akcióterületi lehatárolás a jelenlegi és a jövőbeli Polgármesteri hivatal telkeit, illetve azokhoz kapcsolódó közterületeket foglalja magába.

Tervezett ipari park területe

Ócsa tervei között szerepel egy ipari park kialakítása az M5 autópálya mentén, Alsópakony térségében, a belterületi részeket körülölelően. A város a szükséges szabályozási kereteket már kialakította.

A fejlesztést jelentősen nehezíti, hogy a területek tulajdonosi szerkezete nagyon összetett. Olyan területtel, ami akár pilot jelleggel, akár ösztönző jelleggel előre tudná mozdítani a terület fejlődését a város nem rendelkezik, az Önkormányzat tulajdonában csak elenyésző méretű telkek vannak. Éppen ezért Ócsa két, a Magyar Állam kizárólagos tulajdonában lévő, összesen 86 hektáros területek térítésmentes átruházását kérte, mely területek alkalmasak lennének a tervezett ipari park fejlesztésének elindítására.



5. ábra Tervezett ipari park potenciális akcióterületének lehatárolása (forrás: saját szerk.)

Egy ilyen jellegű ipari park megvalósítása már az induló lépések keretében is komplex fejlesztési intézkedések megvalósítását teszi szükségessé, amit az akcióterületi kijelölés elő tud segíteni.

A javasolt akcióterületi lehatárolás határa a szerkezeti tervben kijelölt gazdasági területekre, valamint az átruházás keretében kért, jelenleg állami területekre terjed ki.

Vasútállomás környezete

A 142-es vasútvonal Budapesti és Agglomerációs Vasúti Stratégiában (1.2.3 fejezet) bemutatott tervezett fejlesztése jelentős mértékben érinteni fogja Ócsát mind a vasútállomás, mind a vasúti pálya fejlesztése kapcsán. Annak érdekében, hogy a tervezett beruházás valódi szinergiában tudjon megvalósulni a városfejlesztési célokkal egy, a direkt vasúti területeknél nagyobb térséget határozunk meg, mint komplex városi fejlesztéssel érintett terület.

A vasútállomás tág térségeként a Damjanich utca és a Palást utca-Kölcsey utca között húzódó terület került meghatározásra, ami magába foglalja a vasútállomás, a vasútállomás előtti tér és a parkoló területét, a városi piac területét, valamint több, a vasút mentén húzódó részben vasúti, részben kereskedelmi szolgáltatási területet.

A kijelölt terület fejlesztésének célja, hogy a tervezett infrastrukturális beruházáson túl, a vasúttal érintkező, részben alulhasznosított területek is meg tudjanak újulni. Ennek részeként fontos prioritás, hogy a városi piac jelenlegi méltatlan helyzetére is megoldást adjon a terület komplex fejlesztése.

Sportpálya térsége

A városi sportpálya fontos szerepet tölt be Ócsa életében, a helyi identitás fontos eleme. Ennek ellenére a sportpálya műszaki infrastruktúrája rossz állapotban van, színvonala elmarad a térség más településeinek hasonló szintű sportlétesítményeitől, az öltözők, lelátók állapota rossz. Tovább nehezíti a helyzetet, hogy a rendelkezésre álló terület nagyon beszorított helyzetet teremt, ami jelentősen megnehezíti a szükséges bővítési lehetőségeket. Éppen ezért a sportpálya megújítása egy komplexebb fejlesztést tesz szükségessé.

A sportpálya térségének lehatárolása a sportpálya, a potenciális bővítési lehetőségek, valamint a kapcsolódó közterületekre terjed ki elsődlegesen.

Szabadidő és sportpark

A korábbi strand területén egy új szabadidő és sportpark kialakítása szerepel a fejlesztési célok között. A komplex beruházás keretében egy olyan park kialakítása a cél, ami számos szabadidős tevékenység otthonául szolgálhat. A fejlesztés részeként sportpark, játszótér és futópálya létesítése tervezett. A fejlesztés koncepcióterve már elkészült, a részletes műszaki tervek készítése pedig folyamatban van.

A fejlesztés helyszíne a Dr. Békési Panyik Andor utca, Felsőkert utca, Kálvin utca, Lőrinc utca által határolt tömbbelsőben található, feltárását a Strand utca biztosítja.

A terület jelenleg elgazosodott, a korábbi épület és a medence nagyon leromlott állapotú. A terület önkormányzati tulajdonban van. A terület lehatárolása az önkormányzati területekre terjed ki.

2 ÓCSA HATÁYLOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK ÉS A MAGASABB SZINTŰ TERÜLETI TERVEK ÖSSZEFÜGGÉSEI

Hatályos településrendezési tervek

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Ócsa Város Településszerkezeti Tervét (továbbiakban: TSZT) a 100/2017. (IV.26.) számú Kt. határozatával, míg Ócsa Város Helyi Építési Szabályzatát (továbbiakban: HÉSZ) és annak mellékletét képező Szabályozási tervét (továbbiakban: SZT) a 4/2017. (IV. 27.) rendeletével hagyta jóvá. Mind a TSZT, mind a HÉSZ és a SZT hatályba lépésük óta több alkalommal módosultak, egységes szerkezetű dokumentálás mellett.

A hatályos tervekről, az elmúlt évek módosításait követően kijelenthető, hogy megfelelnek az össze magasabb szintű jogszabályi előírásnak és a vonatkozó területi terveknek is.

Az ITS-ben megfogalmazott fejlesztési elképzelésekkel összefüggésben, jelen eljárás részeként nem tervezett a településrendezési tervek közvetlen módosítása. Hosszabb távon az egyes projektelemek megvalósítása keretében azonban szükség lehet majd a tervek eseti módosítására.

1.1 A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ SZERKEZETI TERVÉBEN ALKALMAZOTT KIEMELT TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁKNAK VALÓ MEGFELELÉS

Ócsa város közigazgatási területét érintő a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében alkalmazott kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák:

| | |
|-----------------------------|-------------|
| a) erdőgazdálkodási térség: | 2501,76 ha |
| b) mezőgazdasági térség: | 3416,87 ha |
| c) vízgazdálkodási térség: | 48,49 ha |
| d) települési térség: | 1585,18 ha* |

**: Az érték a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti tervének hivatalos adatszolgáltatása keretében megkapott digitális állomány alapján került feltüntetésre, mely minimálisan eltér a hatályos MATrT 8. mellékletében szereplő értéktől, az össze települési adatokkal ugyanakkor összhangban van.*

| | |
|---|-------------------|
| e) sajátos területfelhasználású térség: | 498,33 ha |
| f) kertes mezőgazdasági térség: | 111,65 ha |
| A település teljes területe: | 8162,28 ha |

Az erdőgazdálkodási térségre vonatkozó szabályok

Ócsa város közigazgatási területén az erdők övezetének teljes területe nagyobb, mint az erdőgazdálkodási térség területe, összesen 2544,45 ha. Ebből az MATrT 11. § a) pontja szerint, azon rész, ami lefedi az erdőgazdálkodási térség területét 2405,45 ha. Ebből a területből jelenleg 2383,52 ha terület van erdő területfelhasználási kategóriába sorolva a hatályos TSZT-n, ami 99,09%-os arány.

Ezen felül az MATrT 29. §-a alapján az erdők övezetének területe települési szinten is vizsgálendő. Az erdők övezetének teljes területe tehát 2544,45 ha. A megfelelési számítás elvégzéséhez azonban, ebből a területből le kell vonni a 2019. március 15-e előtt, az ócsai TSZT alapján már beépítésre szánt területként, valamint az Ország Szerkezeti Terve és a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve alapján már települési térségbe sorolt területként jelölt területeket, melyek összesen 22,03 ha területet tesznek ki. A további megfeleltetést az erdő övezetből beszámítandó 2522,42 ha területre végeztük el.

Ebből a területből a hatályos tervek alapján jelenleg 2493,76 ha (98,86%) van erdő területfelhasználásba sorolva, ami megfelel a törvényi előírásnak.



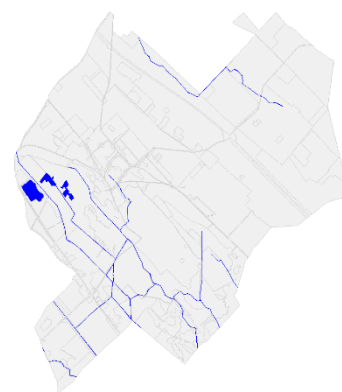
A mezőgazdasági térségre vonatkozó szabályok

Ócsa város közigazgatási területén a mezőgazdasági térség teljes területe 3416,87 ha. A hatályos településrendezési eszközök alapján ebből 2703,61 ha terület van mezőgazdasági területfelhasználásba sorolva, ami 79,13%-ot jelent, így a hatályos állapot megfelel a törvényi előírásnak.

Vízgazdálkodási térségre vonatkozó szabályok

Ócsa város közigazgatási területén a vízgazdálkodási térség teljes területe 48,49 ha. Ezt a területet az Ócsa közigazgatási területét behálózó vízvezető-csatornák, valamint három nagyobb összefüggő terület alkotják. A

csatornák területei 100%-ban vízgazdálkodási területbe soroltak, bár az MATrT digitális fóliái és a földhivatali alaptérképhez igazodó területfelhasználási réteg között, az eltérő léptékből adódóan, vektoros hibák adódnak, ezzel együtt a két tartalom e tekintetben megfeleltethető egymásnak. A három nagyobb területhez kapcsolódóan megállapítható, hogy a két kisebb terület a hatályos TSZT-n Tk jelű, természetközeli területbe sorolt, ami megfelel az MATrT előírásának. A nagyobb terület pedig egy bányató területét jelöli, mely terület a jelenleg hatályos terven Kb-B jelű bányaterületbe sorolt. Ez a



besorolás már a 2010-ben elfogadott, még OTÉK alapú terven is így szerepelt, illetve a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet alapján 2017-ben elfogadott terven is így szerepelt, mely tervek készítésekor a vízügy is megkeresésre került, mint illetékes hatóság és nem kifogásolta a terület bányaterületként történő kijelölését, így ez a terület „a vízügyi igazgatási szervvel korábban egyeztetett/pontosított területnek” tekinthető, így a TSZT tartalma megfelelnek a törvényi előírásnak.

A települési térségre, valamint a beépítésre szánt területek növekményére vonatkozó szabályok

Mivel a települési térség területén belül bármely építési övezet, vagy övezet kijelölhető, így a a hatályos állapot természetesen megfelel a törvényi előírásnak. Ugyanakkor szükséges megvizsgálni az MATrT elfogadása idejében már hatályos és az azóta történt módosítások során kijelölésre került beépítésre szánt területeket, a beépítésre szánt területek növekményére vonatkozó szabályok tükrében.

Ócsa város közigazgatási területén a települési térség 1585,18 ha. Ez az érték a digitális adatszolgáltatás alapján számolt érték, mert a törvény mellékletében rögzített szám 1585,28 ha. A továbbiakban a digitális adatszolgáltatás szerinti értékkel számolunk, mivel az eredményez szigorúbb feltételeket, melyek a 0,1 ha-ral nagyobb érték esetében is nyilván teljesülnek.

A jogszabály szerint maximum a 1585,18 ha a 2%-a lehet a beépítésre szánt területek növekménye, ami 31,7036 ha-t jelent. Mivel a szabály szerint az MATrT hatálybalépésekor már beépítésre szánt területként kijelölt területeket továbbra is beépítésre szánt területként lehet kezelni, így a növekmény-számítást csak az MATrT elfogadása óta történt esetleges módosítások során kijelölt új beépítésre szánt területekre vonatkozóan szükséges elvégezni. Az MATrT elfogadása óta Ócsa város településrendezési eszközei többször módosultak. A módosítások között több érintette a TSZT-t is, de csak egy módosítás eredményezte új beépítésre szánt terület kijelölését:

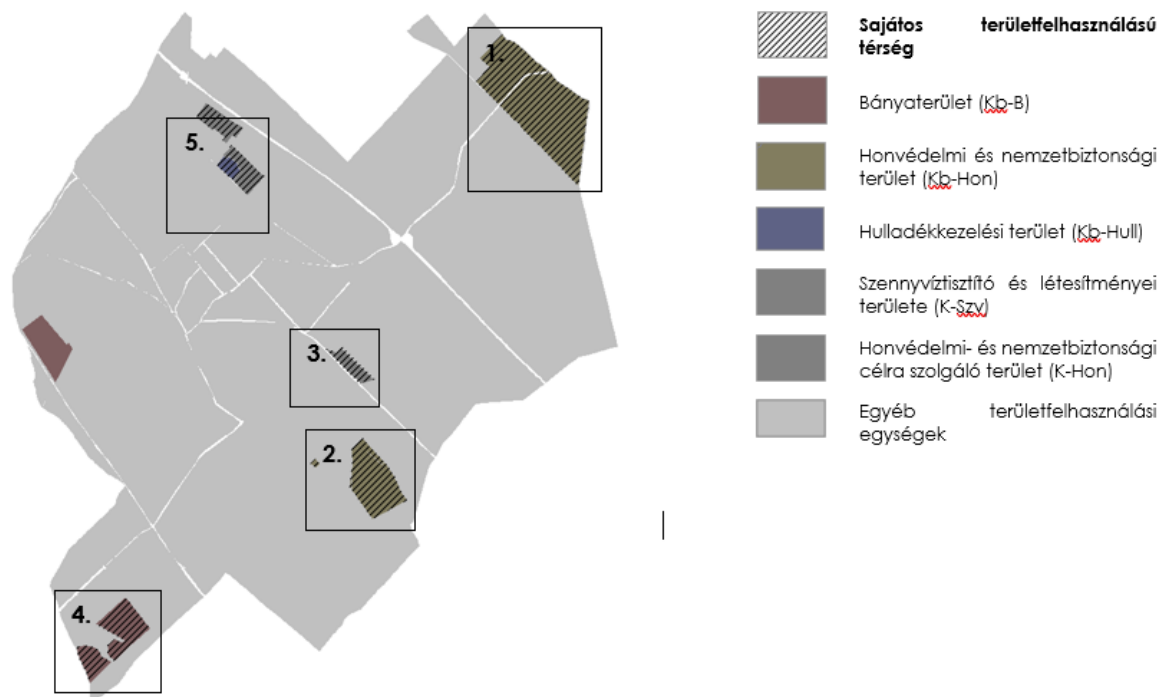
| Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások | A módosítás sorszáma | Terület (ha) | Érintett hrsz. | TSZT területfelhasználás módosítás | |
|--|--------------------------|--------------|------------------|--|--|
| | | | | hatályos | tervezett |
| | 3. sz. tervezési terület | 1,24 | 2911/3 és 2911/9 | Beépítésre nem szánt közlekedési terület (KÖÜ) | Beépítésre szánt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület |
| Összesen: | 1,24 ha | | | | |

Ennek eredményeképp 1,24 ha-ral módosult a jogszabály szerinti tartalék, mely így 30,4636 ha-ra csökken, de a TSZT tartalma így is megfelel a törvényi előírásnak.

A sajátos területfelhasználású térségre vonatkozó szabályok

Ócsa város közigazgatási területén a sajátos területfelhasználású térség területe 498,33 ha. Ebbe a térségbe soroltak a település északi részén a 0150 és 0152 hrsz.-ú ingatlanok, illetve a nemzetbiztonsági területek az Inárcsi úttól délre (0330 és 0349 hrsz.), melyek teljes egészében beépítésre nem szánt különleges honvédelmet és nemzetbiztonságot szolgáló területbe soroltak (Kb-Hv). Szintén ide sorolt, a 0278/3 és 0278/4 hrsz.-ú ingatlanon található MH üzemanyagraktár területe, mely teljes egészében beépítésre szánt különleges honvédelmi és nemzetbiztonsági célra szolgáló területbe sorolt (K-Hon). Szintén ebbe a térségbe tartoznak a település délnyugati részén található bányatelkek, mely területek

teljes egészében különleges beépítésre nem szánt bányaterületbe (Kb-B) soroltak. Szintén ebbe a térségbe tartozik egy hulladékkezelési terület (Kb-Hull). Végül a térséghez tartozik még a szennyvíztisztító területe, mely teljes egészében beépítésre szánt különleges szennyvíztisztító és létesítményei területébe (K-Szv) tartozik. Összefoglalva, a sajátos területfelhasználású térség teljes területén a törvényben előírt területfelhasználási egységek vannak kijelölve, így a hatályos terv megfelel a törvényi előírásnak.



Kertes mezőgazdasági térség

Ócsa város közigazgatási területén a kertes mezőgazdasági települési térség területe 111,65 ha. A térség teljes területe beépítésre nem szánt kertes mezőgazdasági területbe sorolt, amely megfelel a törvényi előírásnak.



1.2 A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ ÖVEZETI TERVÉBEN ALKALMAZOTT ORSZÁGOS ÉS KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK

Ócsa város közigazgatási területét érintő a Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervében alkalmazott országos és kiemelt térségi övezetek:

- ökológiai hálózat magterületének övezete
- ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- ökológiai hálózat puffertérületének övezete
- kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- erdők övezete
- honvédelmi és katonai célú terület övezete
- jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- tájképvédelmi terület övezete
- vízminőség-védelmi terület övezete
- ásványi nyersanyagvagyon övezete
- rendszeresen belvízjárta terület övezete

Ócsa város közigazgatási területét az egyéb övezetek nem érintik.

Ócsa közigazgatási területén az ökológiai hálózat által érintett területek lehatárolása a hivatalos adatszolgáltatás szerint kerülnek feltüntetésre. Ócsa közigazgatási területén az ökológiai hálózat által érintett területek jelenlegi besorolása megfelel a törvényi előírásnak. Az MATrT hatályba lépése óta új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre az érintett övezetekben.

Ócsa közigazgatási területén a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetének területén nem került kijelölésre új beépítésre szánt terület. A TSZT tartalma megfelel a törvényi előírásnak.

Az erdők övezetére vonatkozó szabályok és a szabályoknak való megfelelés már a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében alkalmazott kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák kapcsán, az erdőgazdálkodási térséghez kapcsolódóan bemutatásra került.

A honvédelmi és katonai célú terület övezetének területén a hatályos TSZT-ben alkalmazott területfelhasználások megfelelnek a törvényi előírásnak.

A jó termőhelyi adottságú szántók övezetének területe által érintett területek mezőgazdasági területfelhasználásba soroltak, így a TSZT tartalma megfelel a törvényi előírásnak.

Ócsa város hatályos településrendezési eszközei a tájképvédelmi terület övezetét érintő területeken főként beépítésre nem szánt természetközeli területeket, mezőgazdasági és a kataszteri erdők területén erdő területfelhasználást jelölnek. A hatályos településképi rendeletben a településképi szempontból meghatározó területek bemutatását és lehatárolását tartalmazó térkép is jelöli a természetvédelmi oltalom alatt álló területeket, melyhez előírás is kapcsolódik. Ezen felül a TSZT és az SZT is jelöli a

tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területeket, melyekhez szintén előírás kapcsolódik (HÉSZ 7. §; 24. §; 51. §), mely megfelel a törvényi előírásnak.

A vízminőség-védelmi terület övezete a település közigazgatási területének nagy részét (északi felét) lefedi, bár ezen területek nagyobb része jelenleg nem beépítésre szánt terület. Ezzel együtt Ócsa város hatályos településrendezési eszközei tartalmazznak a vízvédelmi területekhez kapcsolódó előírásokat (HÉSZ 21. §; 22. §; 23. §; 65. §), így a településrendezési tervek tartalma megfelel az előírásnak.

Ócsa város területén a kijelölt bányatelkek azon részei találhatók beépítésre nem szánt különleges bánya övezetben, melyeken valóban zajlik kitermelés. Azon területeken, ahol a jövőben kitermelés tervezett, a bányaművelés megkezdése előtt a hatályos településrendezési tervek módosítása szükséges. E tekintetben az ásványi nyersanyagvagyon övezetére vonatkozó szabályoknak is megfelel a hatályos állapot.

Ócsa területén a rendszeresen belvízjárta terület övezet által érintett területen új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, ami megfelelnek az előírásnak.

1.3 PEST VÁRMEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉBEN ALKALMAZOTT EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT MEGYEI ÖVEZETEK

Ócsa város közigazgatási területét érintő a Pest Megyei Területrendezési Tervében alkalmazott egyedileg meghatározott megyei övezetek:

- logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete
- turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete
- klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete

Ócsa város közigazgatási területét a rendelet egyéb övezetei nem érintik.

PMTrT 9. § A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.

Ócsa város közigazgatási területén, a hatályos helyi építési szabályzat alapján nincs olyan Gksz jelű építési övezet, melyben az építési telek kialakítható legnagyobb beépítettsége terepszint felett/alatt meghaladná az OTÉK-ban rögzített 60%-ot, így a település tervei megfelel az előírásnak.

PMTrT 10. § A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a turisztikai fejlesztések (a párhuzamos fejlesztések elkerülése érdekében) a térségi szempontok figyelembevételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósítható meg.

A hatályos TFK időben jóval a PMTrT elfogadását megelőzően került elfogadásra, ugyanakkor Ócsa ITS-e jelenleg készítés alatt áll, melynek során az Önkormányzat figyelembe veszi a szabályt, ami megfelel az előírásnak.

PMTrT 12. § (1) A klímaváltozásnak fokozottan kitett területek (Homokhátság) övezetébe tartozó települések: Dunaharaszti, Alsónémedi, Ócsa, Inárcs, Bugyi, Dabas, Tatárszentgyörgy, Kakucs, Újhartyán, Újlengyel, Nyáregyháza, Dánszentmiklós, Ceglédbercel, Cegléd, Tápiószőlős, Törtel, Jászkarajenő, Kocsér, Pilis, Albertirsa, Hernád, Pusztavacs, Mikebuda, Örkény, Táborfalva, Csemő, Nagykőrös, Nyársapát.

(2) Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, módosítása során

a) a vizek helyben tartására és helyben történő felhasználására,

b) a település zöldfelületeinek bővítésére,

c) a település zöldfelületein és a beépítésre szánt területeken a lombkoronaarány, egyben az árnyékolt felületek növelésére

szolgáló előírásokat is meg kell fogalmazni.

(3) A településrendezési eszközökben a mezővédő erdősávokkal körülvett mezőgazdasági művelés alatt álló legnagyobb táblaméreteket meg kell határozni

a) a klímakiegyenlítési,

b) a mechanikai védelmi, és

c) a benapozottsági szempontok együttes mérlegelése alapján.

(4) Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, módosítása során az övezet szántóterületein mezővédő erdősávok telepítését kell előírni valamennyi, a (3) bekezdés szerint meghatározott táblaméretet elérő, vagy meghaladó területre.

Ócsa hatályos terveiben a fent megfogalmazott előírások alapvetően érvényre jutnak. Ezen felül érdemes kiemelni, hogy az eseti módosítások alkalmával is külön figyelmet fordít a város a (2) bekezdés előírásainak teljesítésére. Az elmúlt években ennek alkalmazott elemei voltak a kötelező fatelepítés előírása, új erdőterületek kijelölése, és a lokális klímaháztartást javító rendelkezések is.

2.1 Biológiai aktivitásérték

419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 18. § (1) Az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településtervezet készítése vagy módosítása során, az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték

a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészában kell igazolni, és

b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.

[...]

(3) Az (1) bekezdés a) pontja szerinti alátámasztó munkarész a biológiai aktivitásérték számítás során keletkezett növekmény (a továbbiakban: növekmény) mértékét is tartalmazhatja. A növekmény a teljes közigazgatási területre készülő új településtervezet elfogadásáig felhasználható, amennyiben a felhasználás módját az alátámasztó javaslat biológiai aktivitásérték számítási eredménye és a helyi építési szabályzat tartalmazza.

A fenti előírások alapján Ócsa hatályos településszerkezeti tervének módosulásai keretében történő változások, az eredeti 2017-es biológiai aktivitásérték-állapothoz képest, a TSZT leíró munkarészában precízen vezetve vannak. Ennek eredményeképp a hatályos TSZT-ben rögzített BIAÉ érték jelenleg: +847,892, mely érték jelentős tartalékot jelent. Ez a tartalék az elmúlt évek módosításainak eredményeként jött létre, melyek keretében jelentős méretű új erdőterületek is kijelölésre kerültek a közigazgatási területen belül.

3 A CSELEKVÉSI PROGRAM PROJEKTELEMEINEK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS MŰSZAKI ÖSSZEFÜGGÉSRENDSZERE

Az alábbi táblázatokban bemutatásra kerülnek a cselekvési programban szereplő akcióterületi és tematikus projektelemelek településrendezési és műszaki-infrastrukturális összefüggései.

| AKCIÓTERÜLETI FEJLESZTÉSI PROJEKTEK | | | |
|--|-----------------------------------|--|---|
| MEGNEVEZÉS | KONKRÉT TERÜLETHEZ KÖTŐDŐ PROJEKT | IGÉNYLI A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK MÓDOSÍTÁSÁT | MŰSZAKI-INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉST IGÉNYEL |
| A1 - VÁROSKÖZPONT AKCIÓTERÜLET | Igen | Igen | Közlekedési hálózati elemek módosítása lehet szükséges |
| A2 - TERVEZETT IPARI PARK AKCIÓTERÜLET | Igen | Igen | A terület teljes műszaki-infrastrukturális hálózati rendszerének kidolgozás szükséges |
| A3 - VASÚTÁLLOMÁS KÖRNYEZETE AKCIÓTERÜLET | Igen | Nem | Az elővárosi vasútfejlesztési feladatokon túl, eseti beavatkozásokra lehet szükség. |
| A4 – RÉGI STRAND AKCIÓTERÜLET | Igen | Igen | A terület teljes műszaki-infrastrukturális hálózati rendszerének kidolgozás szükséges |

| TEMATIKUS FEJLESZTÉSI PROJEKTEK | | | |
|---|---|---|---|
| MEGNEVEZÉS | KONKRÉT TERÜLETHEZ KÖTŐDŐ PROJEKT | IGÉNYLI A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK MÓDOSÍTÁSÁT | MŰSZAKI- INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉST IGÉNYEL |
| VÍZ- ÉS CSATORNAHÁLÓZAT FEJLESZTÉSE | Az ellátatlan területek bekapcsolása meglévő hálózatba | Nem | Közmű hálózati fejlesztéseket célzó projektek |
| CSAPADÉKVÍZELVEZETÉS FEJLESZTÉSE | Csapadékvíz- elvezetési problémákkal küzdő területeket érint | Nem | |
| ÚTHÁLÓZAT FEJLESZTÉSE | Nem | Nem | Közlekedési hálózati fejlesztéseket célzó projektek |
| KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉSI ELLÁTÁS FEJLESZTÉSE | Nem | Nem | |
| KERÉKPÁRÚT FEJLESZTÉSE | Nem | Nem | |
| GYALOGOSHÁLÓZATOK FEJLESZTÉSE | Nem | Nem | |
| KÖZTERÜLETEK FEJLESZTÉSE | Nem | Nem | Nem |
| ZÖLDFELÜLETEK ÉS SPORT-REKREÁCIÓS FELÜLETEK BŐVÍTÉSE | Nem | Igen | Közlekedési és közmű infrastruktúra-elemek fejlesztését igényli |
| VÁROSI KÖZÖSSÉGI RENDEZVÉNYTÉR KIALAKÍTÁSA | Régi strand területe | Igen | Közlekedési és közmű infrastruktúra-elemek fejlesztését igényli |
| ÚJ VÁROSI PIAC KIALAKÍTÁSA | Nem | Lehetséges módosítás | Közlekedési és közmű infrastruktúra-elemek fejlesztését igényli |
| ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELME NEK ERŐSÍTÉSE | Nem | Nem | Nem |

| TEMATIKUS FEJLESZTÉSI PROJEKTEK | | | |
|--|---|---|--|
| MEGNEVEZÉS | KONKRÉT TERÜLETHEZ KÖTŐDŐ PROJEKT | IGÉNYLI A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK MÓDOSÍTÁSÁT | MŰSZAKI- INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉST IGÉNYEL |
| KÖZINTÉZMÉNYI INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE | Nem | Nem | Megújuló energiahordozók hasznosításához kötődő fejlesztések |
| TURIZMUS FEJLESZTÉSE | Nem | Lehetséges módosítás | Elsősorban közlekedési hálózati fejlesztések és a megújuló energiahordozók hasznosításához kötődő fejlesztések |
| OKOS VÁROS FEJLESZTÉSEK MEGVALÓSÍTÁSA | Nem | Nem | Nem |
| ÓCSAI IDENTITÁSTUDAT ERŐSÍTÉSE | Nem | Nem | Nem |
| SZEMLÉLETFORMÁLÁS ÉS HELYI EGYÜTTMŰKÖDÉSEK TÁMOGATÁSA | Nem | Nem | Nem |
| TÁRSADALMI KONFLIKTUSOK KEZELÉSE | Nem | Nem | Nem |
| KÖZBIZTONSÁG JAVÍTÁSA | Nem | Nem | Nem |