



ÓCSA

INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA 2023-2030

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

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. építészmérnök

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. építészmérnök
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 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

Az Integrált Településfejlesztési Stratégia a 314/2012. (XI.(.) Korm. rendelet eljárási rendje szerint, a tartami elemek vonatkozásában a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet tartalmi követelményeit, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet településfejlesztési tervre vonatkozó tartalmi követelményeivel kiegészítve készült.

Tartalom

1	HELYZETFELTÁRÁS ÉS -ELEMZÉS.....	8
1.1	TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, A TELEPÜLÉS HELYE A TELEPÜLÉSHÁLÓZATBAN, TÉRSÉGI KAPCSOLATOK	8
1.1.1	Ócsa tágabb térsége.....	8
1.1.2	Ócsa szűkebb környezete	11
1.1.3	Ócsa településhálózat szempontjából releváns jellemzői.....	13
1.1.4	SWOT analízis	14
1.1.5	Városrészenkénti összefoglaló.....	14
1.2	A TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA.....	15
1.2.1	Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptió (OFTK).....	15
1.2.2	Pest Megyei Területfejlesztési Konceptió és területfejlesztési Program.....	19
1.2.3	Budapesti Agglomerációs és Vasúti Stratégia (BAVS).....	21
1.2.4	SWOT analízis	23
1.2.5	városrészenkénti összefoglaló	23
1.3	A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA	24
1.3.1	Országos Területrendezési Terv.....	24
1.3.2	Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve	25
1.3.3	Pest megye területrendezési terve	34
1.3.4	A hatályos településrendezési eszközök megfelelése a területrendezési terveknek.....	36
1.3.5	SWOT analízis	36
1.3.6	Városrészenkénti összefoglaló.....	37
1.4	A SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEK HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVEINEK - AZ ADOTT TELEPÜLÉS FEJLESZTÉSÉT BEFOLYÁSOLÓ - VONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI.....	38
1.4.1	Gyál hatályos településrendezési tervei.....	38
1.4.2	Alsónémedi hatályos településrendezési tervei	39
1.4.3	Bugyi hatályos településrendezési tervei.....	40
1.4.4	Dabas hatályos településrendezési tervei.....	41
1.4.5	Inárcs hatályos településrendezési tervei.....	41
1.4.6	Csévharaszt hatályos településrendezési tervei.....	42
1.4.7	Vasad hatályos településrendezési tervei.....	43
1.4.8	Üllő hatályos településrendezési tervei.....	43
1.4.9	Felsőpakony hatályos településrendezési tervei.....	44
1.4.10	SWOT analízis	45
1.4.11	Városrészenkénti összefoglaló.....	45
1.5	HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK BEMUTATÁSA	46
1.5.1	Ócsa Településfejlesztési Konceptiója.....	46
1.5.2	Egyéb stratégiai dokumentumok	50
1.5.3	Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések	51
1.5.4	SWOT analízis	52
1.5.5	Városrészenkénti összefoglaló.....	52
1.6	A TELEPÜLÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA	53
1.6.1	Településszerkezeti terv	53

1.6.2	Építési szabályzat és szabályozási terv	56
1.6.3	SWOT analízis	59
1.6.4	Városrészenkénti összefoglaló.....	59
1.7	A TELEPÜLÉS TÁRSADALMA.....	60
1.7.1.1	Népesség.....	60
1.7.2	Lakhatás.....	69
1.7.3	Szociális juttatások	73
1.7.4	Térbeli-társadalmi rétegződés.....	78
1.7.5	Települési identitást erősítő tényezők.....	88
1.7.6	SWOT analízis	90
1.7.7	Városrészenkénti összefoglaló.....	91
1.8	A TELEPÜLÉS HUMÁN INFRASTRUKTÚRÁJA	93
1.8.1	Oktatás.....	93
1.8.2	Szociális közszolgáltatások.....	96
1.8.3	Szociális intézmények.....	97
1.8.4	Egészségügy.....	97
1.8.5	Egyházi élet.....	99
1.8.6	Közösségi művelődés, kultúra	100
1.8.7	Sportélet.....	103
1.8.8	Esélyegyenlőség biztosítása.....	104
1.8.9	SWOT analízis	105
1.8.10	Városrészenkénti összefoglaló.....	106
1.9	A TELEPÜLÉS GAZDASÁGA	108
1.9.1	A település gazdasági súlya, főbb gazdasági ágazatok.....	108
1.9.2	A gazdasági versenyképességet befolyásoló tényezők (elérhetőség, munkaerő képzettsége, K+F stb.)	113
1.9.3	Ingatlanpiaci viszonyok	114
1.9.4	SWOT analízis	115
1.9.5	Városrészenkénti összefoglaló.....	115
1.10	AZ ÖNKORMÁNYZAT GAZDÁLKODÁSA, A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS ESZKÖZ- ÉS INTÉZMÉNYRENDSZERE	116
1.10.1	Költségvetés, vagyongazdálkodás, gazdasági program.....	116
1.10.2	településfejlesztési tevékenység, intézményrendszer.....	123
1.10.3	Gazdaságfejlesztési tevékenység.....	127
1.10.4	Foglalkoztatáspolitikai.....	127
1.10.5	Önkormányzat ingatlangazdálkodása.....	128
1.10.6	Intézményfenntartás	130
1.10.7	Energiagazdálkodás	132
1.10.8	SWOT analízis	132
1.10.9	Városrészenkénti összefoglaló.....	133
1.11	TELEPÜLÉSÜZEMELTETÉSI SZOLGÁLTATÁSOK, OKOS VÁROS TELEPÜLÉSI SZOLGÁLTATÁSOK.....	134
1.11.1	Településüzemeltetési szolgáltatások.....	134
1.11.2	Okos város települési szolgáltatások	135
1.11.3	SWOT analízis	135
1.11.4	Városrészenkénti összefoglaló.....	135
1.12	A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA.....	136
1.12.1	Természeti adottságok	136

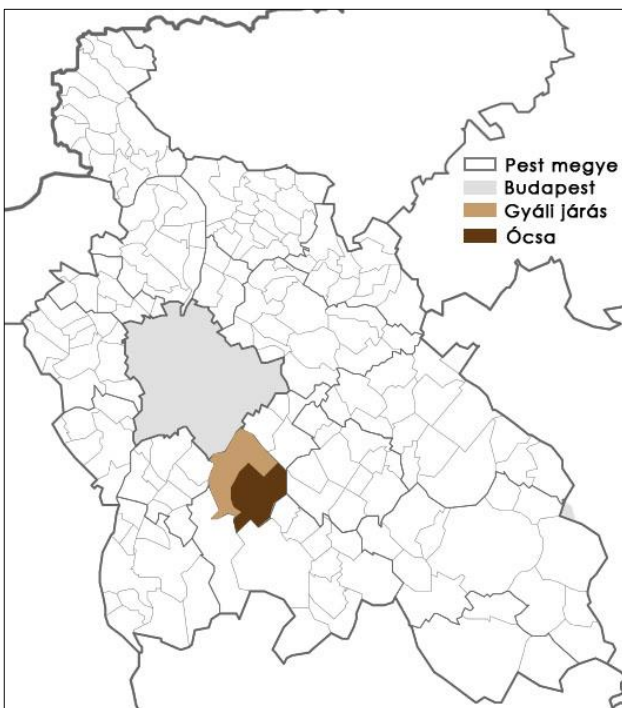
1.12.2	Tájtörténet, tájhasználat, tájszerkezet.....	142
1.12.3	Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek.....	153
1.12.4	Tájképvédelmi területek.....	160
1.12.5	Tájhasználati konfliktusok és problémák elemzése.....	161
1.12.6	SWOT analízis.....	163
1.12.7	Városrészenkénti összefoglaló.....	163
1.13	ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA.....	165
1.13.1	A települési zöldfelületi rendszer elemei.....	165
1.13.2	A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái.....	171
1.13.3	SWOT analízis.....	172
1.13.4	Városrészenkénti összefoglaló.....	172
1.14	AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA.....	174
1.14.1	A területfelhasználás vizsgálata.....	174
1.14.2	Telekstruktúra vizsgálata.....	179
1.14.3	Önkormányzati tulajdoni állapot.....	181
1.14.4	Az épületállomány jellemzése.....	181
1.14.5	Az építmények vizsgálata.....	182
1.14.6	Az épített környezet értékei.....	184
1.14.7	SWOT analízis.....	199
1.14.8	Városrészenkénti összefoglaló.....	199
1.15	KÖZLEKEDÉS.....	208
1.15.1	Közlekedési hálózati kapcsolatok.....	208
1.15.2	Közúti közlekedés.....	208
1.15.3	Közösségi közlekedés.....	209
1.15.4	SWOT analízis.....	210
1.15.5	Városrészenkénti összefoglaló.....	211
1.16	KÖZMŰVESÍTÉS.....	214
1.16.1	Víziközművek.....	214
1.16.2	Energiaközművek.....	216
1.16.3	Elektronikus hírközlés.....	219
1.16.4	SWOT analízis.....	220
1.16.5	Városrészenkénti összefoglaló.....	220
1.17	KÖRNYEZETVÉDELME (ÉS TELEPÜLÉSÜZEMELTETÉS).....	231
1.17.1	Talajvédelem.....	232
1.17.2	Felszíni és a felszín alatti vizek védelme.....	233
1.17.3	Levegőtisztaság-védelem.....	238
1.17.4	Zaj- és rezgésterhelés.....	243
1.17.5	Sugárzás-védelem.....	246
1.17.6	Hulladékkezelés.....	246
1.17.7	Vizuális környezetterhelés.....	249
1.17.8	Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák.....	250
1.17.9	Árvízvédelem.....	251
1.17.10	SWOT analízis.....	252
1.17.11	Városrészenkénti összefoglaló.....	253
1.18	KATASZTRÓFAVÉDELME.....	254

1.18.1	Építésföldtani korlátok.....	254
1.18.2	Vízrajzi veszélyeztetettség.....	256
1.18.3	Tevékenységből adódó korlátozások	257
1.18.4	Egyéb veszélyeztetettség.....	259
1.18.5	SWOT analízis	260
1.18.6	Városrészenkénti összefoglaló.....	260
1.19	ÁSVÁNYI NYERSANYAG LELŐHELY	261
1.19.1	SWOT analízis	264
1.19.2	Városrészenkénti összefoglaló.....	264
1.20	VÁROSI KLÍMA.....	265
1.20.1	SWOT analízis	266
1.20.2	Városrészenkénti összefoglaló.....	266
2	MELLÉKLETEK	267
2.1	MELLÉKLET AZ MATrT TERÜLETFELHASZNÁLÁSRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAI	267

1 HELYZETFELTÁRÁS ÉS -ELEMZÉS

1.1 TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, A TELEPÜLÉS HELYE A TELEPÜLÉSHÁLÓZATBAN, TÉRSÉGI KAPCSOLATOK

1.1.1 ÓCSA TÁGABB TÉRSÉGE



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

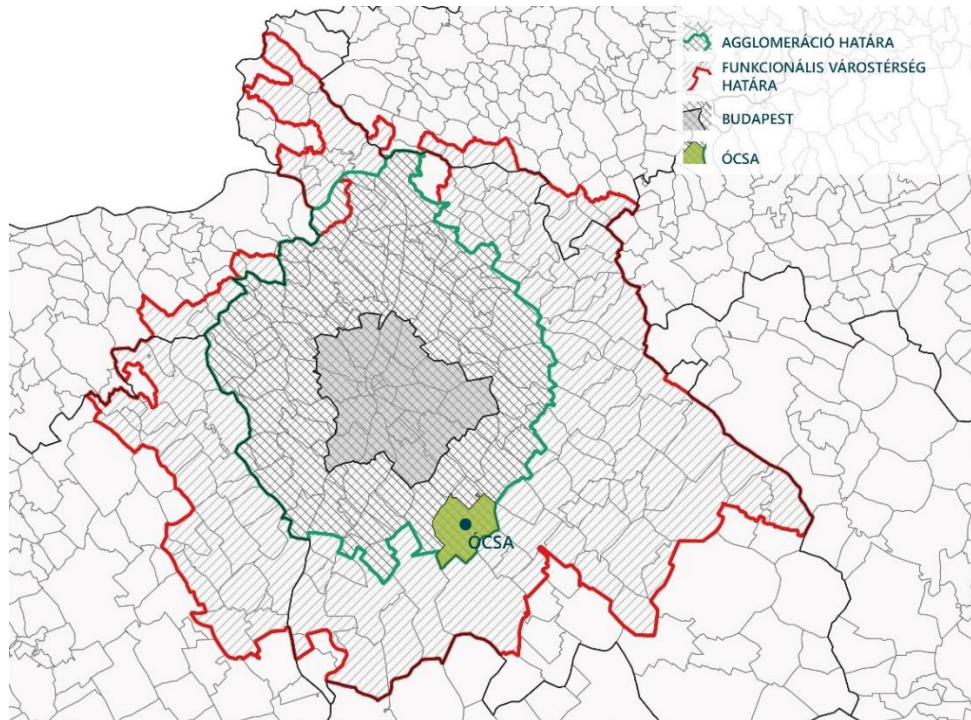
Ócsa város a Duna-Tisza közében fekszik, a Duna-Tisza közti homokhátság és az Ős-Duna egykori medrében visszamaradt úgynevezett turjánok határán. Ócsa mai elhelyezkedése szerint az Alföld és a Gödöllői-dombság találkozásánál, a Közép-Magyarországi régióban, Gyáli járásban található. A város lakónépessége 9 799 (2021) fő, a város területe kb. 80 km².

Budapesthez viszonylag közel fekszik, annak közigazgatási határától légvonalban alig 10 kilométerre található. A település része a 11 különböző járást érintő, jogszabályilag meghatározott **Budapesti agglomerációnak**, valamint a főváros közvetlen befolyási övezetét jelentő, lényegesen nagyobb kiterjedésű funkcionális várostérségnek egyaránt.

A város agglomerációs helyzetének kihangsúlyozása elengedhetetlen, hiszen ez nagymértékben

befolyásolja a település demográfiai és gazdasági helyzetét, fejlődési lehetőségeit is. A főváros közelségének köszönhetően az agglomeráció egészében meghatározó a munkaerő budapesti irányú ingázása. Egyes Budapesttel szomszédos településeken a foglalkoztatottak több mint fele a fővárosba jár dolgozni napi rendszerességgel¹. Ócsa esetében a Tér-Figyelő 2011-es, járásközpontokra vonatkozó népszámlálási adatai alapján ez az arány magasabb, a foglalkoztatottak 61,3%-a ingázik más településre. A munka miatt naponta elutazók 56,7%-ának Budapest az úti célja, tizedük gyáli, 2,6%-uk pedig dabasi járásközpontba ingázik napi rendszerességgel.

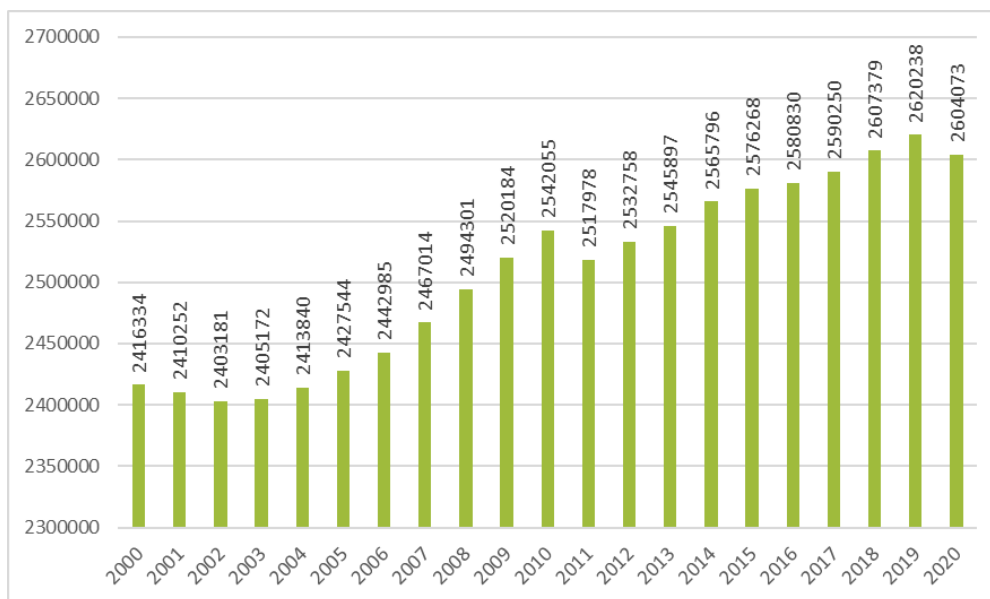
¹ ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/mo_telepuleshalozata/agglomeracio.pdf



2. ábra Ócsa elhelyezkedése a budapesti agglomerációban (forrás: saját szerk.)

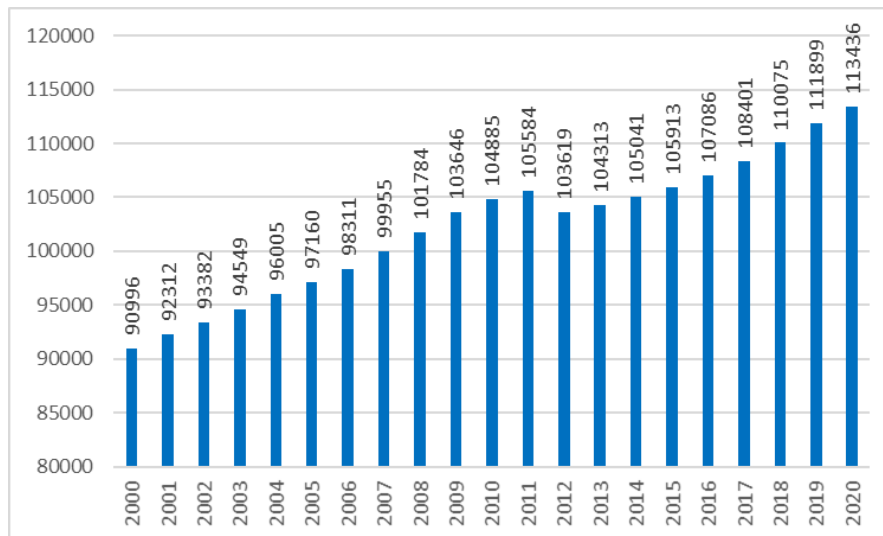
2000 és 2020 között 7,77%-kal nőtt az agglomeráció népessége, ennek lényegében egészét az ingázó övezet növekedése adta, köszönhetően az erősödő szuburbanizációs folyamatoknak (Pest Megyei Területfejlesztési Konceptió, 2021). Az agglomeráció népessége ma meghaladja a 2,6 millió főt.

A Budapesti agglomerációs területi lehatárolás délkeleti szektorában helyezkedik el Ócsa, az agglomerációs zóna szélén. A délkeleti szektor lényegében a Gyáli és a Vécsei járást, illetve Gyömrőt jelenti, 6 város és 3 nagyközség képezi részét, ezek a települések nagyobb részt az M4-es és az M5-ös autópályák mentén helyezkednek el.



3. ábra A Budapesti agglomeráció lakónépessége az év végén, 2000 és 2020 között. (forrás: KSH Települési, járási statisztika, 2020)

A délkeleti szektor népességnövekedése magasabb az agglomerációs átlagnál, 24,66%-os emelkedést produkált 2000 és 2020 között, népessége 2020-as KSH adatok alapján 114 126 fő. A rendszerváltást követően ebben a szektorban lényegesen kisebb mértékben növekedett a beépítettség, mint az agglomerációs átlag².



4. ábra A Budapesti agglomeráció délkeleti szektorjának lakónépessége az év végén, 2020 és 2020 között. (forrás: KSH Települési, járási statisztika, 2020)

A délkeleti szektor sok szempontból az agglomerációs térség kevésbé fejlett területei közé tartozik. A térség a vállalkozássűrűség, az ingázók végzettsége és a szellemi foglalkoztatottak ingázókon belüli aránya tekintetében elmarad a fejlett agglomerációs térségektől. Akik ideköltöznek Budapestről, jellemzően a XVII., XVIII. és a XIX. kerületekből érkeznek (KSH, 2011).



5. ábra Budapesti agglomeráció szektorfelosztása (forrás: saját szerk.)

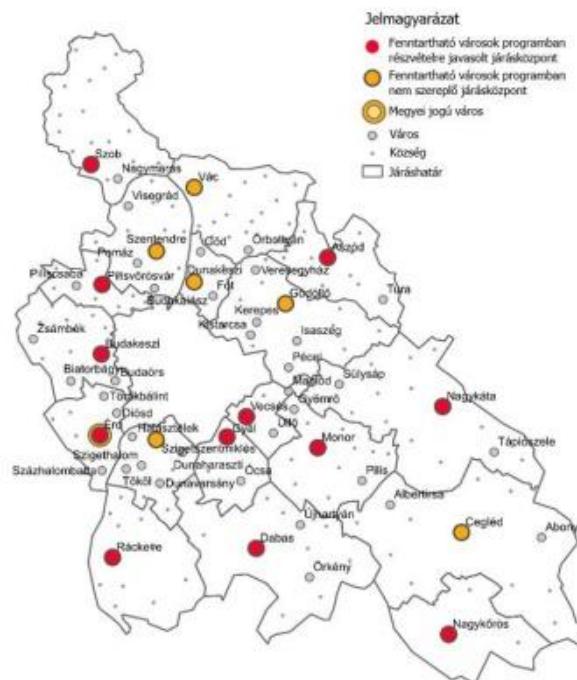
² CORINE, 2018

1.1.2 ÓCSA SZŰKEBB KÖRNYEZETE

Ócsa a Gyáli járás része, Gyálon kívül az egyetlen város. A KSH adatai alapján 2000-ben még a 37 000 főt sem érte el a járás népessége, ez a szám 2020-ban 43 019 főre duzzadt, a legtöbben Gyálra költöztek be. A népsűrűség 251,5 fő négyzetkilométerenként, ami az agglomeráció egészét tekintve alacsony-közepes értéket jelent.

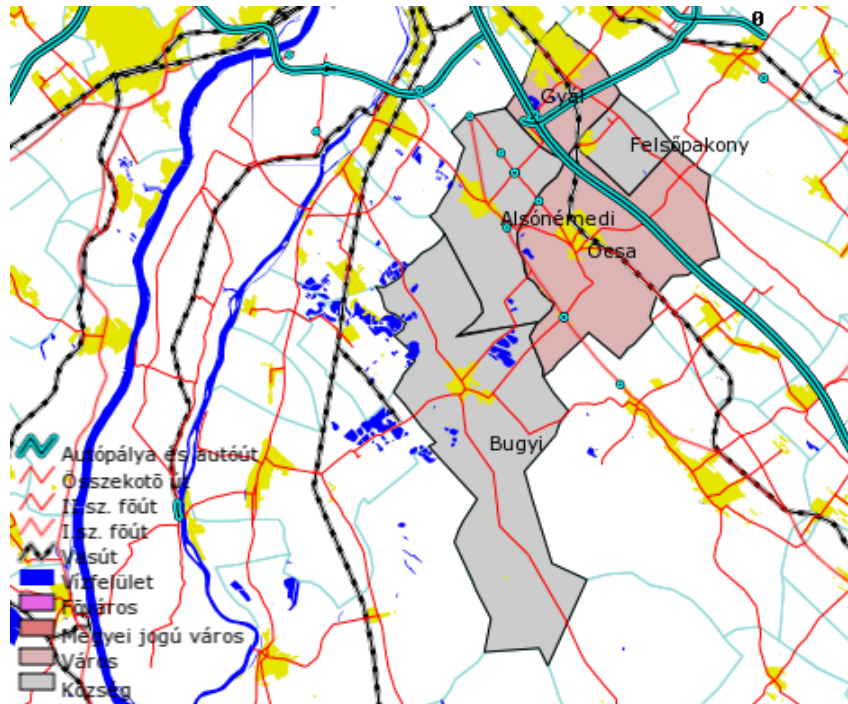
A Gyáli járást négy, hasonlóan agglomerációs funkciót ellátó járás határolja (Vecsési, Monori, Dabasi és Szigetszentmiklósi). A Szigetszentmiklósi járást leszámítva a másik három esetében is két-három város és számos község alkotja őket.

Alsónémedi nagyközség északnyugatra, Felsőpakony nagyközség északról határolja a települést. Üllő városa északkeletre, Inárcs délkeletre található, Dabas járásközpont Ócsától délre, Bugyi délnyugatra fekszik. A települések beépítettségéből és a külterületek állapotából látható, hogy Ócsát és szomszédait nem fenyegeti a budapesti agglomerációban gyakori település-összenövési veszélye.



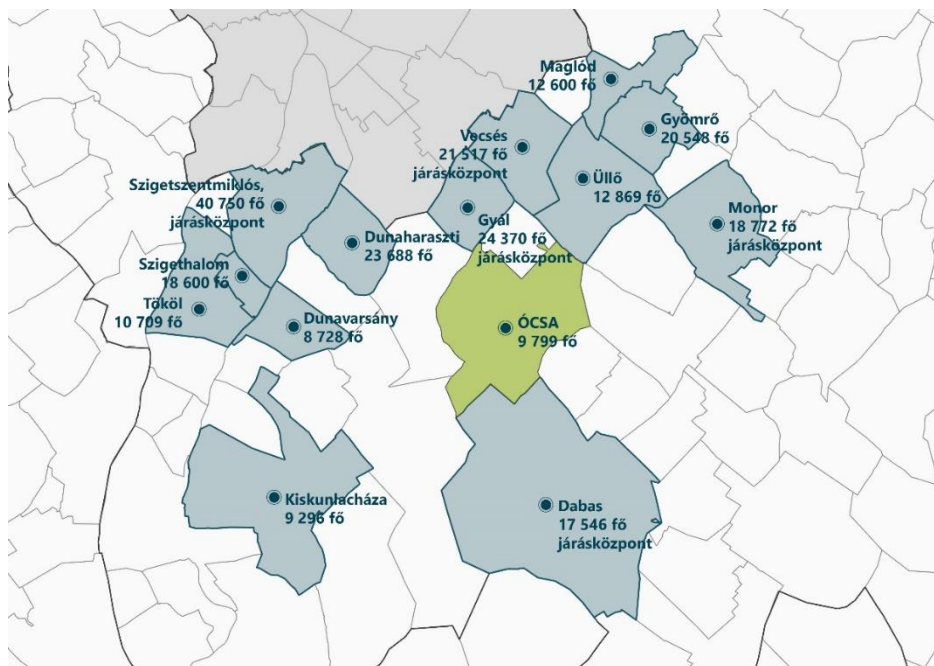
6. ábra Pest megye városhálózatának térképe, a település-összenövési folyamat illusztrálására. (forrás – Pest Megyei Területfejlesztési Program, 2021-27. Pest Megyei Területfejlesztési Nonprofit Kft., 2021.)

Ócsa város megközelítése közúton és vasúton is egyaránt lehetséges. Közigazgatási területén több országos fő közlekedési útvonal is áthalad, úgymint az M5-ös autópálya és az 5-ös számú főút. Ócsán Budapesttel a fő közlekedési útvonalat a Bajcsy-Zsilinszky utca biztosítja, mely dél felé Örkénnyel, délnyugat felé pedig Bugyi településsel teremt kapcsolatot.



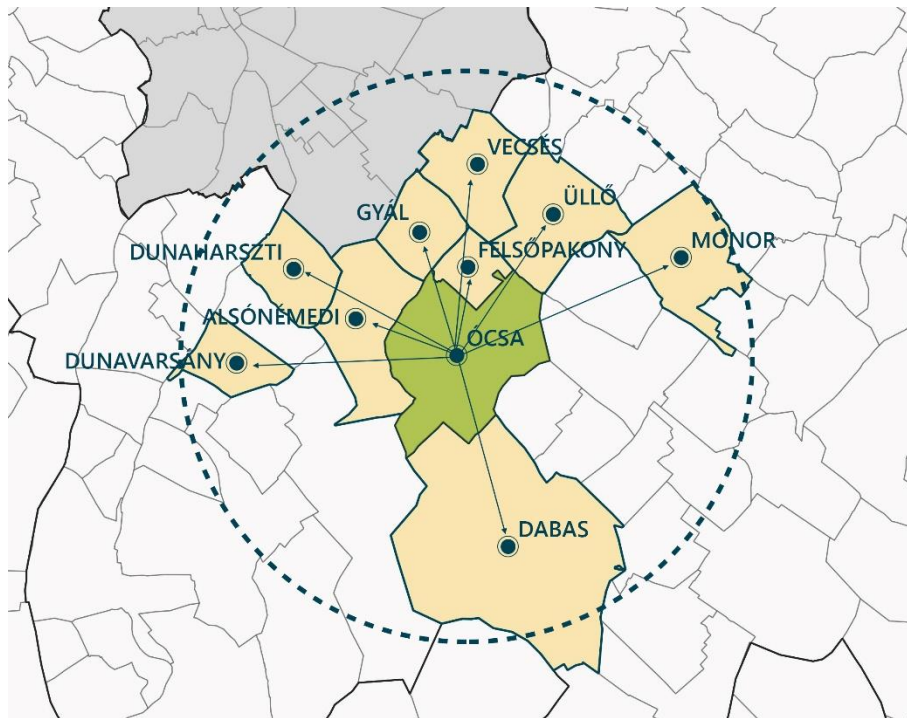
7. ábra Ócsa közlekedési kapcsolatai és az Ócsával szomszédos települések. (forrás saját szerk.)

A közösségi közlekedés szempontjából a település adottságai kevésbé kedvezőek. A 142-es Budapest-Lajosmizse-Kecskemét vasúti vonalon az S21-es vonat óránként jár a Nyugati pályaudvar felé és vissza Lajosmizséig, Ócsától 1 óra 2 perc alatt érhető el a Nyugati. A vonal nem villamosított, épített infrastruktúrája is elavult, az utaskomfortja alacsony színvonalú, így ennek eredményeként kevesen használják. A viszonylag sűrűn járó 635-ös és 636-os távolsági buszok 1 óra 5 perc alatt érnek a Népligeti buszpályaudvarra Ócsáról, emiatt nem igazán jelent a busz sem kedvezőbb alternatívát a vonathoz.



8. ábra Ócsa környéki jelentősebb települések elhelyezkedése és lakosságszáma. (forrás: saját szerk.)

A statisztikai adatok elemzése során a gyáli és a járási (Gyáli járás, Felsőpakony, Alsónémedi) adatok összevetés mellett tágabb kitekintést teszünk, hogy megfelelően tudjuk értékelni Ócsa helyzetét. Éppen ezért 3 település mellett, a releváns statisztikai mutatók mentén bevonunk további 6, térségben lévő, hasonló jellegű és szerepű települést is az elemzésbe (Dabas, Monor, Dunaharaszti, Dunavarsány, Üllő, Vecsés).



9. ábra Az elemzésbe bevont települések. (forrás: saját szerk.)

1.1.3 ÓCSA TELEPÜLÉSHÁLÓZAT SZEMPONTJÁBÓL RELEVÁNS JELLEMZŐI

Ócsa közigazgatási területe 81,66 négyzetkilométer, viszonylag nagy egy kisvároshoz képest. Ennek csak 6,6%-a, 5,38 négyzetkilométer belterület, a többi erdő, mezőgazdasági művelésű, vegyes, speciális használatú terület, vagy vízfelszín, emellett az autópálya területe sem elhanyagolható.

Ócsa város közigazgatási területéhez tartozik Felsőbabád, Alsópakony, Czirják tanya, Öregszőlők, Székes és Újerdő. A város területe 3 különálló belterületi területrészből áll, azon belül pedig 7 városrészre tagolódik. A városközponti területhez tartozó városrészek: Öregfalu, Felszeg, Zsófiaváros, Csűrkert, Dózsatelep, Rákóczitelep és Égetőhegy. A két különálló településrész pedig délnyugaton Felsőbabád-Újtelep és északkeleten Alsópakony.

A térségre jellemző szuburbanizációs folyamatok meghatározóak Ócsa esetében is, a kiköltözések eredményeként folyamatosan nő a lakosság, kiemelten a kisgyermek aránya.

Főbb adatok

- Ócsa közigazgatási területe: 8166 ha, azaz 81,6 km².
- A KSH településsziszti adatai alapján a lakónépessége 9 799 (2021) fő
- Ócsa belterületei összesen 535,25 ha-t tesznek ki, a közigazgatási terület 6,5%-át. Több szatellit jellegű belterületi részből áll össze:
 - Központi belterület: 461,26 ha
 - Egyéb belterületei:
 - Alsópakony 44,96 ha
 - Felsőbabád 10,22 ha
 - Északi gazdasági terület 14,78 ha
 - Északi településhatár menti transzformátor terület 4,03 ha
- Ócsa külterületei összesen 7627,01 ha-t tesznek ki.

1.1.4 SWOT ANALÍZIS

ERŐSSÉGEK <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 szomszédait 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 	GYENGESÉGEK <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
LEHETŐSÉGEK <ul style="list-style-type: none"> • A 142-es vasútvonal fejlesztése kapcsán Ócsa vasúti elérhetőségének növelése • Térségi szerepkörének tovább erősödése 	VESZÉLYEK <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.

1.1.5 VÁROSRESZENKÉNTI ÖSSZEFOGLALÓ

(nem releváns)

1.2 A TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

1.2.1 ORSZÁGOS FEJLESZTÉSI ÉS TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ (OFTK)³

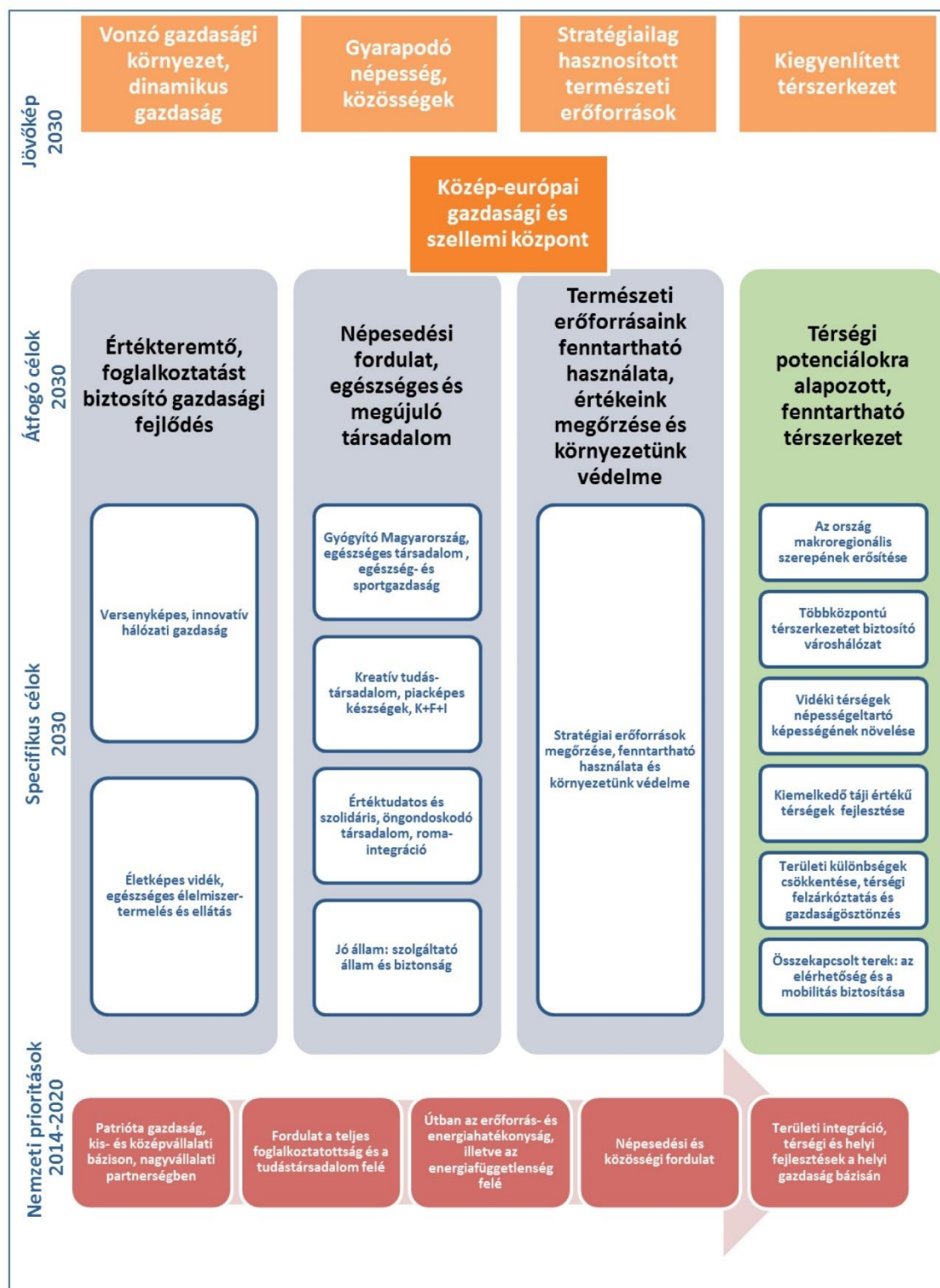
Az Országos Területfejlesztési Konceptió (1254/2012. VII.19) alapvető célja, hogy az ország átfogó fejlesztési szükségleteire reagálva jövőképet, valamint fejlesztéspolitikai célokat és elveket határozzon meg 2030-ig, országos szinten. Az OFTK jövőképében megfogalmazta a vonzó, dinamikus gazdasági környezet kialakítását, a gyarapodó népességet, közösségek erősítését, a természeti erőforrások stratégiai hasznosítását, valamint a kiegyenlített térszerkezet megteremtését annak érdekében, hogy Magyarország Közép-Európa gazdasági és szellemi központjává váljon.

A fővárosi agglomeráció kapcsán a koncepció részletezi, hogy Pest megye *„hazánk legnépesebb, legsűrűbben lakott, és legnagyobb gazdasági teljesítményű megyéje. Kelet-Közép-Európa egyik legjobb adottságokkal rendelkező térsége - természeti, térszerkezeti és társadalmi erőforrásai, azok sokszínűsége, a gazdaság diverzitása, a lakosság mobilitása, valamint a közösségek által nyújtott életminőség miatt. Dinamikusan fejlődő városhálózata szerves része a Budapest környezetében fejlődő metropolisztérségnek. Térszerkezete egyedülálló az országban: a Főváros központi szerepe, a centrális hálózati elemek, az M0-ás körgyűrű, a nemzetközi repülőtér jelenléte, a Duna, a kisvárosokkal átszőtt tér nagy fejlődési lehetőséget hordoznak. A további fejlődés, valamint a közép-európai régiós központok - nagytérségi csomópontok - közötti pozícióverseny tekintetében azonban komoly kockázatot jelentenek a megyén belüli területi különbségek növekedése, a peremvidékek lemaradása, a külső, valamint belső közlekedési kapcsolatok hiányosságai.”*

A koncepció átfogó célként nevesítette az értékteremtő, foglalkoztatást biztosító gazdasági fejlődés elősegítését, a népesedési fordulat szükségességét, az egészséges és megújuló társadalom elősegítését, a természeti erőforrások fenntartható használatát, az értékek megőrzését és a környezet védelmét, valamint a térségi potenciálokra alapozott, fenntartható térszerkezet kialakítását.

Ócsát közvetlenül nem említi a dokumentum, de Budapesttel és annak metropolisz térségével kiemelten foglalkozik, aminek Ócsa is szerves része. A koncepció rögzíti, hogy Budapest és nagytérsége megkülönböztetett fejlesztési intézkedéseket és sajátos eszközrendszert igényel, ami prioritásként jelenik meg az országos dokumentumban. A stratégia kiemeli, hogy Budapestnek makroregionális központi szerepe van, Budapest fejlődésének iránya nagy hatással van a városkörnyékre, valamint a városkörnyéknek is Budapestre, ezért a főváros és az agglomeráció szereplői között növelni kell a párbeszédet, ezzel erősítve az önkormányzati szintű város-vidék együttműködés szükségességét.

³ 1/2014. (I. 3.) OGY határozat

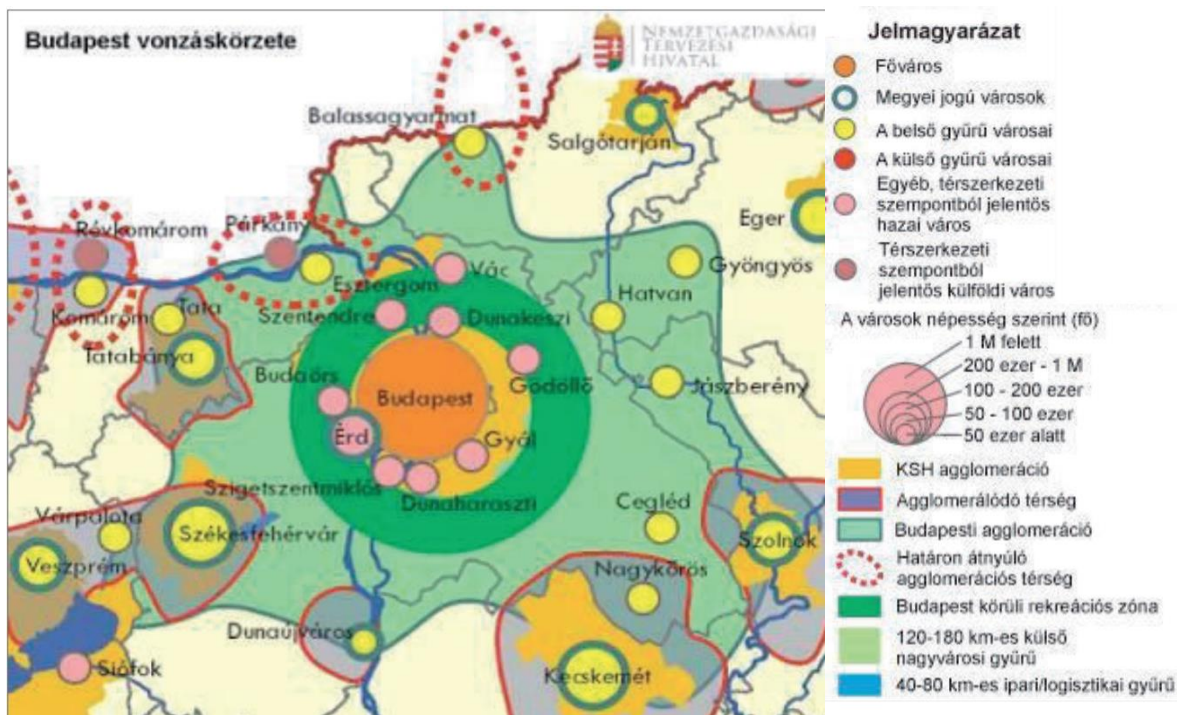


10. ábra Az Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptió célrendszere (forrás: Nemzeti Fejlesztés 2030: Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptió, 2014. 99. oldal.)

A dokumentum szerint az ország egyik prioritása Budapest és Pest megye gazdasági teljesítményének megőrzése, ennek egész országra kiterjedő fejlesztő hatású fokozása, mert ez a húzóregiója az országnak. A stratégia azt is megjegyzi, hogy beruházásvonzó környezetet kell létrehozni Pest megyében, leginkább a szolgáltatószektorban.

Fejlesztéspolitikai feladatként nevesíti a stratégia Budapest és agglomerációjának – amely az utóbbi években önálló gazdasági térséggé vált – gazdasági régióként történő együttműködését, a települések közötti együttműködések fontosságát, valamint az állammal való kapcsolatban a többszintű kormányzás (horizontális kapcsolatok erősítése) elveinek érvényesítését. Az összehangolt hálózatos településfejlesztés keretében a területi és települési tervezést, az adó-, befektetési, és közösségi közlekedési politikát az érintett területi szereplők közös cselekvéseként kell értelmezni.

A koncepció hangsúlyozza, hogy elő kell segíteni a Budapest fejlődésével járó kisugárzó hatásának minél hatékonyabb érvényesítését, koordinált terjedését a környező térségekben, törekedni kell a belső és külső térszerkezet policentrikus kiegyensúlyozására, különös tekintettel a központ és a "belső gyűrű városai", illetve a főváros és agglomerációja viszonyára. Aktívabb és rendszerszerűbb párbeszédre van szükség az állam, a főváros, a kerületek, a vállalkozások, a civilszervezetek és a lakosság között. A meghatározott feladatok hangsúlyozzák az öfenntartó városgazdálkodási rendszer kialakításának fontosságát.



11. ábra Budapest vonzáskörzetének zónafelosztása az OTFK célkitűzései szerint (forrás: Nemzeti Fejlesztés 2030: Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepció, 2014. 139. oldal.)

Ócsa szempontjából releváns fejlesztési politikai feladatként nevesíti a koncepció a nemzetközi turisztikai és kulturális központ szerep erősítését, valamint az egyedi városkarakter értékalapú megőrzését és fejlesztését.

Hangsúlyos szempontként jelenik meg a nagytérségi léptékben is kiegyensúlyozott zöldfelületi rendszer, ökológiai és rekreációs szereppel rendelkező "zöld gyűrű" kialakítása (Budai-hegység, Pilis, Visegrádi-hegység, Gödöllői-dombság, Ócsai TVK, Duna-mente, Tétényi-fennsík stb.), valamint az agglomerációs települések fizikai összenövésének megakadályozása.

Fejlesztési feladatként kerül rögzítésre a Budapest körüli turisztikai örökségyűrű létrehozása a meglévő épített értékek kibontakoztatásával.

Prioritásként jelenik meg a szociális feszültségek csökkentése, a szegregáció mérséklése, a befogadó és támogató társadalom kialakítása, a családbarát környezet, (köz)szolgáltatások, valamint munkavállalási feltételek biztosítása.

Kiemelten kezeli a koncepció a "Budapesti Üzleti Régió" közúti, vasúti infrastruktúrájának és közösségi közlekedési kapcsolatainak, összehangolt menetrendi megoldásokkal és egységes tarifarendszerrel rendelkező közlekedési rendszerének fejlesztését, valamint a városszerkezet hatékony támogatását és kiszolgálását.

Kifejezetten Pest megyére célzott fejlesztéspolitikai feladatként nevesíti a dokumentum, hogy kockázatos a megyén belüli különbségek növekedése a térség egészének fejlődése szempontjából, ami Ócsának előnyös célkitűzés, köszönhetően annak, hogy közepesen fejlett térség a megyén belül. A feldolgozóipari- és agrártradíciókra egyszerre kell építeni, de szükséges új iparágak és szolgáltatások tervezésére is.

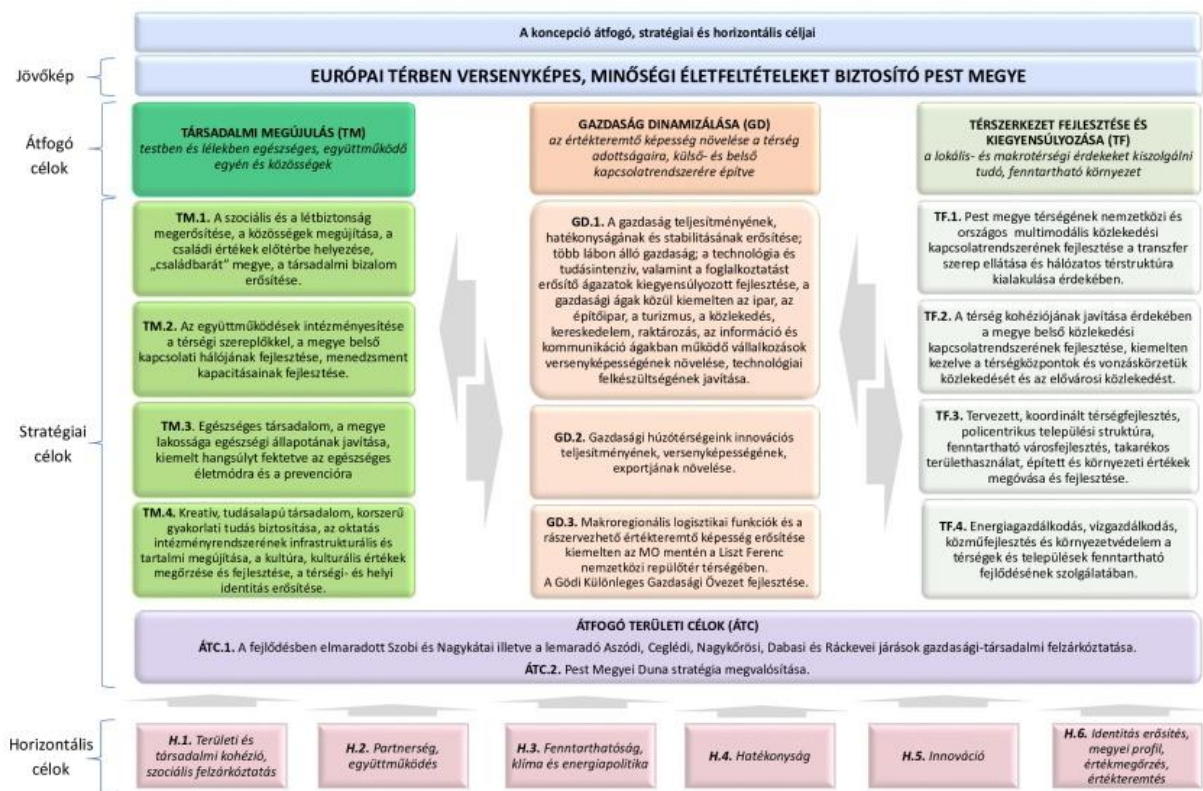
Hálózatos térstruktúra kialakítását irányozza elő a belső közlekedés fejlesztésével az előváros és Budapest között, illetve a városok és falutárségeik között. A stratégia célozza a fenntartható közlekedési módok támogatását, emellett a közlekedési módok közötti zökkenőmentes váltást (P+R, B+R).

A stratégia felhívja a figyelmet, hogy a kiemelkedő természeti és életkörülményi feltételeket biztosító tereket meg kell őrizni, hangsúlyozni kell őket jobban, ennek keretében a stratégia kijelöli a Budapest körüli rekreációs zónát, ahol az öko- és a szabadidős turizmus kiemelendő gazdasági és fejlesztési ágazat – ennek a zónának a része Ócsa is.

1.2.2 PEST MEGYEI TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS TERÜLETFEJLESZTÉSI PROGRAM

A Pest Megyei Területfejlesztési Konceptió fő feladata, hogy a megye egészének tervezési alapjait lerakja, meghatározza a hosszútávú fejlesztési célokat, rögzítse a területi és tematikus fejlesztési irányokat, emellett megalapozza a rendelkezésre álló hazai- és európai uniós források felhasználási prioritásait⁴.

A koncepció és a program fő stratégiai fókusza a versenyképesség és a hatékonyság javítása. A koncepció jövőképében az európai térben versenyképes, minőségi életfeltételeket biztosító Pest Megye prioritást fogalmazza meg. A célrendszer 3 pillérre épül, a társadalmi megújulás, gazdasági dinamizálás és a térszerkezet fejlesztése és kiegyensúlyozása átfogó célok mentén. A dokumentum célrendszerét az alábbi ábra mutatja:



12. ábra Pest megye Területfejlesztési Konceptiójának átfogó, stratégiai és horizontális célja (forrás: Pest Megyei Területfejlesztési Program 2021-27, 2021. 37. oldal.)

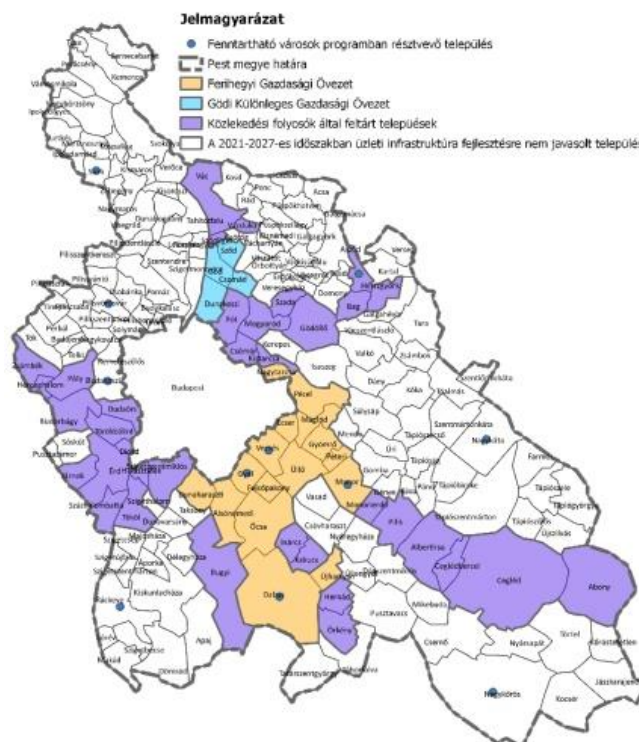
A Pest Megyei Területfejlesztési Program öt cselekvési területet (prioritást) határoz meg Pest megye fejlesztése kapcsán. Ócsa szempontjából ezen öt célzott fókuszról három esetben találunk erős kapcsolatot (Versenyképes Pest megye, Élhető Pest megye és Emberközpontú Pest megye), kettő esetében pedig részleges kapcsolódást (Szolidáris Pest megye, Elérhető Pest megye).

Versenyképes Pest megye a kiemelt térségek és ágazatok, illetve a megye egészének átfogó gazdasági fejlesztését célozza meg. A prioritás alatt szereplő 3 intézkedés, mint a vállalkozások versenyképességének javítása, Pest megye gazdaságában meghatározó súlyú ágazatok fejlesztése, illetve a területi fókuszú gazdaságfejlesztés mind releváns Ócsa szempontjából. Ahogy a lenti ábrán is látható, a Férihegyi Gazdasági Övezet érinti Ócsa települését. Az övezet átfogó fejlesztését szem előtt tartó program célja, hogy a repülőtér

⁴ forrás: Pest Megyei Területfejlesztési Program 2021-2027

köré megtelepedjenek nemzetközi cégek, logisztikai bázisok, illetve, hogy ezeknek beszállítói körét főleg helyi vállalkozások alkossák. Az övezetet alkotó 16 település számára közös gazdaságfejlesztő stratégia megalkotását irányozza elő a koncepció a Terület- és Településfejlesztési Operatív Program Plusz (TOP Plusz) keretében.

A dokumentum a gazdaságon belül a turizmussal külön foglalkozik, lehatárol területi fókuszokat, Ócsa nem része Pest megye öt kiemelt turisztikai térsége közül egyiknek sem. Emellett a koncepció által kijelölt ún. pólustérségek, azaz bizonyos szegmensek terén élen járó speciális gazdaságfejlesztési területek sem érintik Ócsa területét.



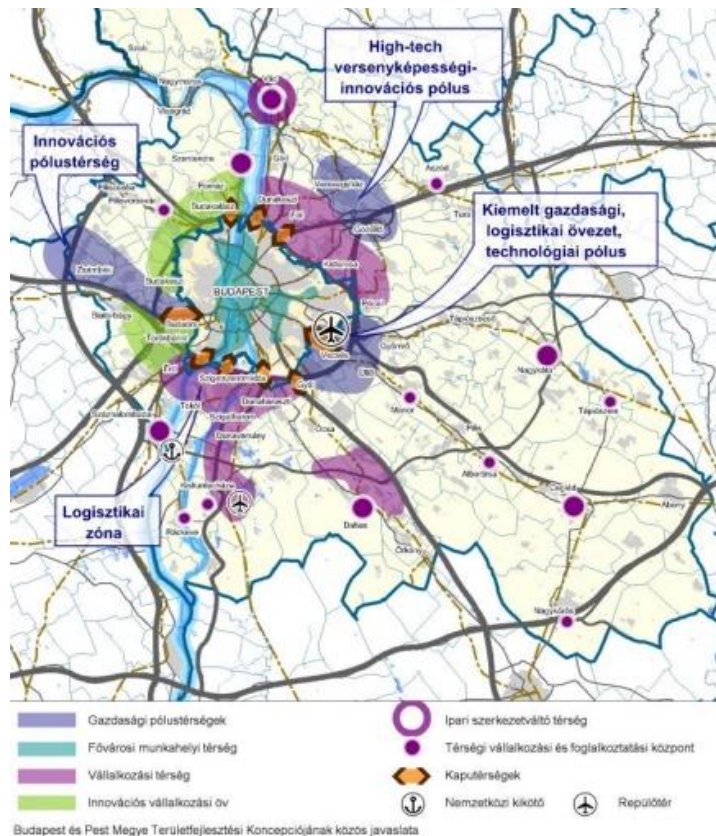
13. ábra Pest megye üzleti infrastruktúra fejlesztésére alkalmas települései 2021-27 (forrás: Pest Megyei Területfejlesztési Program 2021-27, 2021. 88. oldal.)

Élhető Pest megye prioritás egy kiegyensúlyozottabb és policentrikusabb térszerkezetet vizionál, ahol fenntartható települések alakulnak ki, kedvező lakó- és életkörülményekkel. Az ennek keretében megfogalmazott 5 intézkedés, a policentrikus településstruktúra, fenntartható városfejlesztés; környezetvédelem, természeti területek és értékek megóvása, élhetőbb települési környezet kialakítása; az energiahatékonyság növelése, a CO₂ kibocsátás csökkentése; a vízgazdálkodás, vízviszatarítás létesítményeinek fejlesztése, valamint a hulladékgazdálkodás fejlesztése mind relevánsak a település számára.

Az **emberközpontú Pest megye** a magas színvonalú, egyenlően hozzáférhető oktatást, egészségügyet, rekreációt és kultúrát célozza meg. A megfogalmazott hét intézkedés (humán erőforrás fejlesztése; intézmények fejlesztése és építése; kulturális értékek megőrzése, helyi és megyei identitástudat erősítése; térségi szereplőkkel való együttműködés és koordináció; társadalmi programok megvalósítása; egészségtudatos

életmód és prevenció ösztönzése; egészségügyi intézményrendszer fejlesztése) mindegyike releváns Ócsa számára.

A **szolidáris Pest megye** és az **elérhető Pest megye** prioritása is kapcsolódik Ócsához, mindkettő tartalmaz a város számára releváns intézkedést. A Szolidáris Pest megye cselekvési területe a helyi gazdaságfejlesztést, a térségi társadalmi felzárkóztatási programot, illetve a települési és térségi infrastruktúra fejlesztését foglalja magába, míg az elérhető Pest megye prioritásához három intézkedés kapcsolódik, a nemzetközi közlekedési kapcsolatok fejlesztése, a közösségi közlekedés fejlesztése, illetve a közúthálózat fejlesztése, amelyek relevánsak Ócsa számára.



14. ábra A gazdaságfejlesztés speciális célterületei Pest megyében (forrás: Pest Megyei Területfejlesztési Program 2021-27, 2021. 38. oldal.)

1.2.3 BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓS ÉS VASÚTI STRATÉGIA (BAVS)

A Budapesti Agglomerációs és Vasúti Stratégia célja, hogy Budapest és agglomerációja a lehető legmodernebb kötőpályás közlekedési infrastruktúrával bírjon 2040-re. Az ennek keretében megvalósuló integrált fejlesztés során a MÁV, a Budapest Fejlesztési Központ és a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő kiemelten kezeli az agglomerációban élők igényeit és a várostérség fenntartható közlekedését.

A legmodernebb kötőpályás infrastruktúra kialakításához a legfőbb elérendő alcélok közé tartozik az állomások fejlesztése, a fejpályaudvarok helyett átmenő rendszerű főpályaudvaros rendszer létrehozása, a

vonalak villamosítása és felújítása, az átszállást biztosító új megállók üzembe helyezése, a menetidők és a késedelmi idő radikális csökkentése, a budapesti és az agglomerációs vasúti menetrendek összehangolása, a várostérség közös tarifarendszerbe történő integrálása a gyorsabb, olcsóbb és hatékonyabb vasúti tömegközlekedésért.

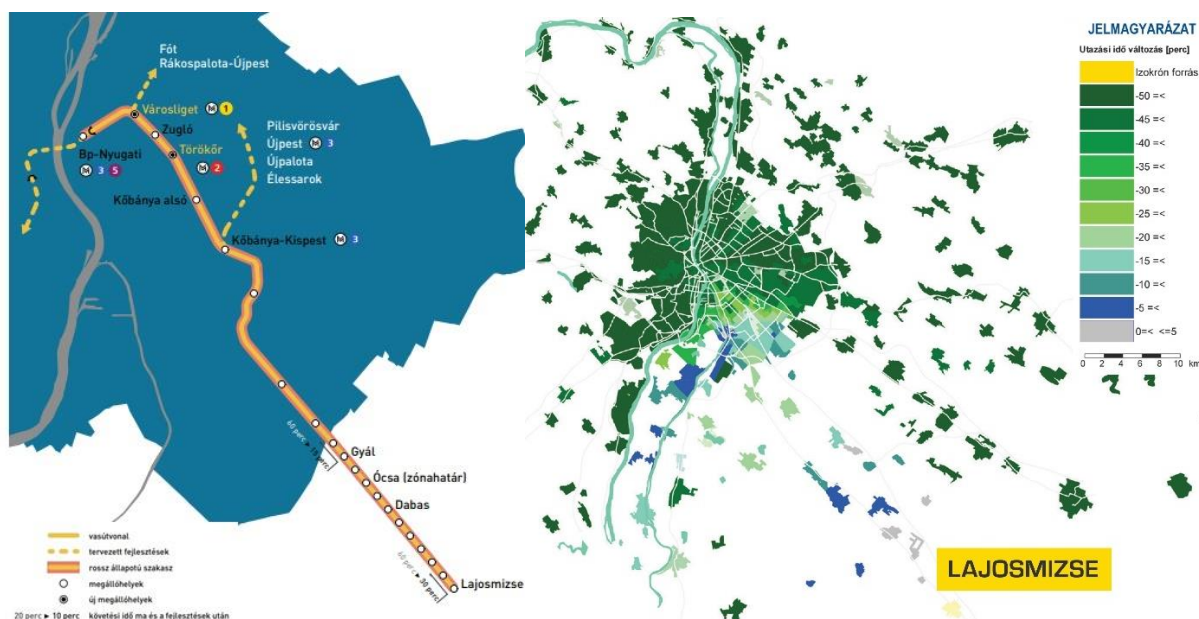
A cél az elővárosban az, hogy óránként négy vonat induljon minden megállóból, három metróvonal legyen elérhető az összes vasútvonalról, és hogy ezeket mind egyetlen jeggyel vagy bérlettel igénybe lehessen venni.

Ócsát a 142-es vasútvonal révén kiemelten érintik a stratégiában megfogalmazott fejlesztési intézkedések. A vonal végállomása a Nyugati pályaudvar mellett Lajosmizse. Naponta 5 ezer fő utazik ezen a vonalon, ami évi 1,5 millió főt jelent. 2008 óta jelentős, 44%-os a csökkenés a vonal forgalmában, a hálózat nem villamosított, elavult, felújítása több mint időszerű. Ócsáról az utasszám a stratégia kalkulációi szerint 2,7-szeresére nőne középtávon egy teljes felújítás esetén. Ócsa számára ez nagy lehetőséget jelentene a település elérhetőségének javítása és a munkahelyi ingázás időigényének csökkenése révén.

A lajosmizsei vonattal csak a helyi ingázók 10-20%-a jár, ami igen kicsi arány. Az egyvágányú, elavult vasútvonal az agglomerációs hálózaton belül az egyetlen, még nem villamosított vonal, több vonat csak egyenetlen követéssel illeszthető a menetrendbe. 2030-ig ezen a vasútvonalon a stratégia szerint megtörténne a villamosítás (amely önmagában az esztergomi és székesfehérvári vonalakhoz hasonlóan jelentős utasszám-növekedéshez vezethet), illetve az utasforgalmi létesítmények fejlesztése: valamennyi állomáson akadálymentes peronok kialakítása, peronlefedések létesítése, P+R, B+R kapacitások növelése, az állomásépületek felújítása; a helyi autóbuszos kapcsolatok komfortjának javítása, illetve a közvilágítás és a biztonság további fejlesztése.

A tervezett fejlesztés révén a Budapesttel való kötöttpályás kapcsolatok erősödnek, az új stratégia szerint a lajosmizsei vonal a Nyugatihoz, illetve a belső és külső körvasúthoz is kapcsolatot biztosítana. A repülőtér be lenne kapcsolva a ceglédi vonalba, amelyre Ócsáról indulva Kőbánya-Kispestnél át lehetne szállni. Összességében, a stratégia eredményeképp az Ócsa-Zugló vasúti menetidő 31 perccel csökkenne, a legtöbb agglomerációs helyszín és Budapest nagy része 50 perccel gyorsabban lehetne elérhető Lajosmizséről.

A lajosmizsei vonalon cél, hogy az óránként induló járatok helyett félóránként, Gyáltól tizenöt percenként induljanak be vonatok a fővárosba. Ócsa még pont érintett lenne egy új zónázóvonat által. Ebben az új közlekedési rendszerben a külső körvasúton átszállva közvetlen kapcsolat létesülne Óbudával és az észak-budai agglomerációval. Az M1-es és az M2-es metrókra is lenne átszállási lehetőség, Törökőr (Puskás Ferenc Stadion, Pillangó utca), illetve a Városliget nevű új megállónál. Gyálig kétvágányúvá teszik a vasútvonalat, illetve Dél-Pest és Gyál legforgalmasabb átjáróiban új, külön szintű közúti kapcsolatok létesülnének.



6. ábra A Budapest-Lajosmizse vasútvonal felújítási terve (forrás: Budapesti Agglomerációs Vasúti stratégia 2040, 2022. 71. oldal.)

7. ábra A Budapesti funkcionális várostérség településeinek Lajosmizséről történő vasúti megközelíthetőségének várható javulása a beruházások befejeztével (forrás: BAVS közérthető prezentáció 2040, 2022. 58. oldal.)

1.2.4 SWOT ANALÍZIS

ERŐSSÉGEK

- Országosan, így Ócsa viszonylatában is az aktuális területfejlesztési dokumentumok viszonylag frissek és jellemzően 2020-2030 időtávig mutatnak irányt
- Teljes a tervi lefedettség

LEHETŐSÉGEK

- A területfejlesztési dokumentumok célrendszereibe hosszabb távon is integrálódhat a település

GYENGESÉGEK

- Az egyes területfejlesztési dokumentumok között nem minden esetben teljes az összhang, a készítéseik időbeli eltolódásából fakadóan

VESZÉLYEK

- A területfejlesztési dokumentumokban megjelölt célrendszerek megvalósulásának elmaradása, vagy csak hiányos teljesülése

1.2.5 VÁROSRESZENKÉNTI ÖSSZEFOGLALÓ

(nem releváns)

1.3 A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

Az egyes településfejlesztési és településrendezési eszközök készítése során a településeknek minden esetben meg kell felelniük a hatályos magasabb szintű – országos, megyei, térségi – területrendezési tervek előírásainak is.

2019. március 15-én hatályba lépett, 2018. évi CXXXIX. Magyarország új Területrendezési Tervéről szóló törvény (MaTrT), mely a korábban hatályos három jogszabály (OTrT; BATrT; BKÜTrT) összevonásával és átdolgozásával, egy jogszabályban határozza meg az ország egészére, valamint az egyes kiemelt térségekre vonatkozó térségi területfelhasználás feltételeit, a műszaki infrastruktúra-hálózatok térbeli rendjét, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek, honvédelmi érdekek, valamint a hagyományos tájhasználat megőrzésére, védelmére vonatkozó szabályokat.

1.3.1 ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV

Az Országos Területrendezési Terv (OTrT) célja az ország kiegyensúlyozottabb területi fejlődésének, a terület- és gazdaságfejlesztés hatékony területi irányításának, az okszerű és takarékos területhasználatnak, valamint a gazdasági, társadalmi és környezeti fenntarthatóság megőrzésének szavatolása.

A MaTrT „5. § (1) Az OTrT. az Ország Szerkezeti Tervét, valamint az Országos Övezeti Tervet és az ezekre vonatkozó szabályokat foglalja magában.” A törvény 2. mellékletét képező **Országos Szerkezeti Terv** négy különböző területfelhasználási kategóriát határoz meg: **erdőgazdálkodási térség, mezőgazdasági térség, vízgazdálkodási térség, települési térség.**

Az Országos Övezeti Terv tervlapjait a 3. melléklet tartalmazza, az alábbiak szerint:

- 3/1. melléklet: az ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és pufferterületének övezete
- 3/2. melléklet: a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- 3/3. melléklet: az erdők övezete
- 3/4. melléklet: a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések
- 3/5. melléklet: a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések

A korábban hatályos OTrT mellékletében szereplő, **a jó termőhelyi adottságú szántók, az erdőtelepítésre javasolt területek, a tájképvédelmi terület, a vízminőség-védelmi területek, a nagyvízi meder és a VTT-tározók övezetét** bemutató tervlapokat, az *MaTrT 19. § (4) bekezdésének* megfelelően, külön Miniszteri rendelet – *9/2019. (VI.14.) MvM Rendelet* – tartalmazza. Ezekkel együtt az Országos Övezeti terv összesen 13 különböző térségi övezetet határol le.

A szerkezeti tervlap valamint az Ócsát érintő övezeti tervlapok bemutatását lásd az agglomeráció területrendezési tervét bemutató fejezetben, azzal közösen értékelve.

1.3.2 BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

Az agglomeráció területrendezési tervének hatásköre Budapestre és a törvényileg meghatározott agglomeráció zónájára terjed ki, amelynek Ócsa a délkeleti határtelepülése. Jogszabályi háttérét az OTTrT-hez hasonlóan szintén az MaTrT rögzíti. A Budapesti Agglomeráció Területrendezési terve a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervét, valamint Övezeti Tervét és az ezekre vonatkozó szabályokat foglalja magában.

A **Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervének** tervlapját a törvény 7. melléklete tartalmazza, mely az alábbi területfelhasználási kategóriákat különbözteti meg: **erdőgazdálkodási térség, nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség, mezőgazdasági térség, kertes mezőgazdasági térség, vízgazdálkodási térség, települési térség, sajátos területfelhasználású térség.**

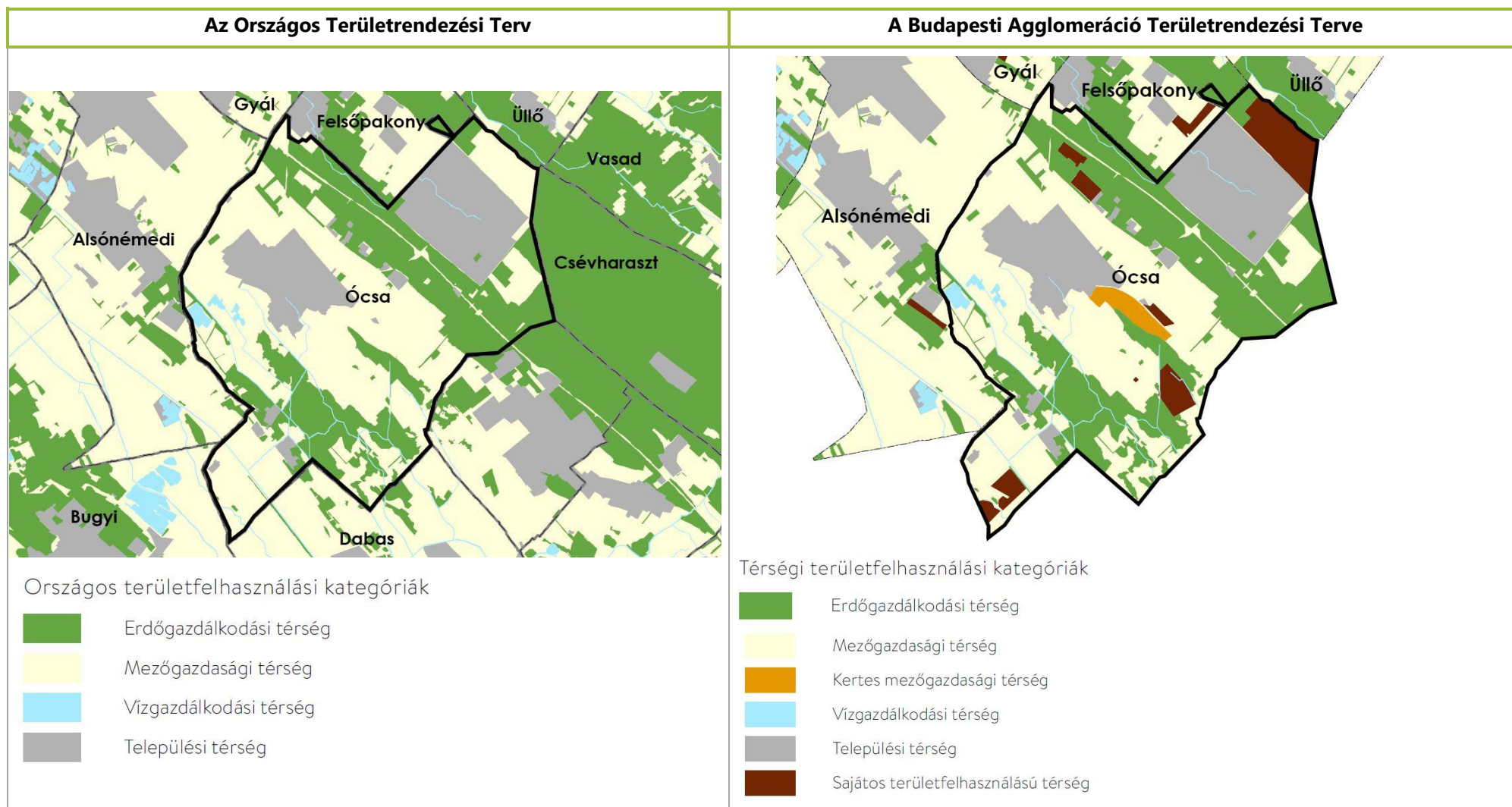
A **Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervében** alkalmazott országos és kiemelt térségi övezetek együttesen a következők:

- ökológiai hálózat magterületének övezete (3/1. melléklet)
- ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (3/1. melléklet)
- ökológiai hálózat puffertérületének övezete (3/1. melléklet)
- kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3/2. melléklet)
- jó termőhelyi adottságú szántók övezete (MvM Rendelet 1. melléklet)
- erdők övezete (3/3. melléklet)
- erdőtelepítésre javasolt terület övezete (MvM Rendelet 2. melléklet)
- tájképvédelmi terület övezete (MvM Rendelet 3. melléklet)
- világörökségi és világörökségi várományos területek övezete (3/4. melléklet)
- vízminőség-védelmi terület övezete (MvM Rendelet 4. melléklet)
- rendszeresen belvízjárta terület övezete (MvM Rendelet 8. melléklet)
- nagyvízi meder övezete (MvM Rendelet 5. melléklet)
- ásványi nyersanyagvagyon övezete (MvM Rendelet 7. melléklet)
- földtani veszélyforrás terület övezete (MvM Rendelet 9. melléklet)
- honvédelmi és katonai célú terület övezete (3/5. melléklet)

A korábban hatályos BATrT mellékletében szereplő, **az ásványi nyersanyagvagyon övezetét, a rendszeresen belvízjárta terület övezetét és a földtani veszélyforrás terület övezetét** bemutató tervlapokat, az *MaTrT 19. § (4) bekezdésének* megfelelően, külön Miniszteri rendelet – 9/2019. (VI. 14.) MvM Rendelet – tartalmazza. Ezekkel együtt a Budapesti Agglomeráció Övezeti terve összesen 15 különböző térségi övezetet határol le.

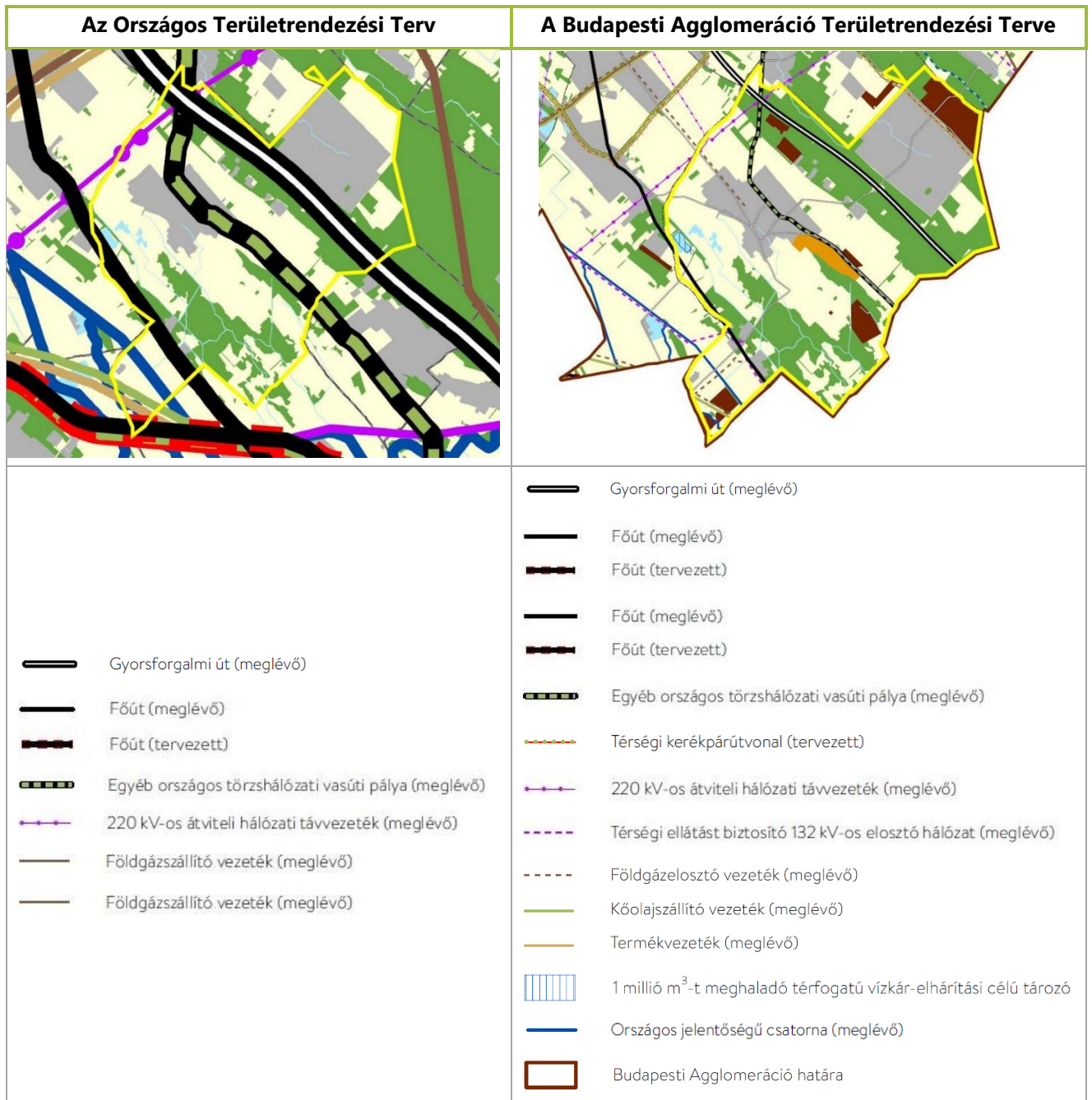
Az MaTrT területfelhasználásra, valamint a műszaki infrastruktúra elemekre vonatkozó előírásait jelen dokumentum 3.1 Melléklet tartalmazza részletesen.

Területfelhasználás



15. ábra Ócsa területfelhasználása az Országos Területrendezési Terv és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve alapján (forrás: MaTrT)

Műszaki infrastruktúra elemek



16. ábra Ócsát érintő országos műszaki infrastruktúra elemek az Országos Területrendezési Terv és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv szerkezeti tervlapja alapján (forrás: MaTrT 2.melléklet és 7.melléklet)

A szerkezeti terv alapján látható, hogy a külterületek közel fele erdőgazdálkodási, másik fele mezőgazdasági térség. A beépített területtől délkeleti irányban található egy nagy kiterjedésű, kertes mezőgazdasági célú terület (Öreghegyi pincesor és környéke), valamint elszórtan még további sajátos területfelhasználású térségek találhatók.

Az ország szerkezeti tervén megjelenített országos műszaki infrastruktúra elemek listáját az új területrendezési törvény 4. melléklete tartalmazza táblázatos formában. Ócsa Város területét eszerint az alábbi **meglévő infrastruktúra elemek** érintik:

- M5 gyorsforgalmi út: Budapest – Kecskemét – Kiskunfélegyháza – Szeged – Röske – (Szerbia)
- 5. sz. főút: Budapest - Dabas – Kecskemét - Kiskunfélegyháza – Szeged – Röske – (Szerbia)
- Duna-Tisza-csatorna: Dunaharaszti – Dabas
- Szittyó-csatorna: Alsónémedi - Dabas
- 142. sz. vasútvonal: Budapest [X. kerület, Kőbánya-Kispest] – Lajosmizse – Kecskemét
- 59., 60. ágazati számú Százhalombatta – Ócsa 220 kV-os átviteli hálózat távvezetéke
- 66. ágazati számú Ócsa – Maglód – Budapest [XV. kerület] 220 kV-os átviteli hálózati távvezetéke
- Algyő – Pálmonostora – Kecskemét – Pustavacs – Százhalombatta kőolajszállító vezeték
- Százhalombatta – Ócsa – Cegléd – Szajol termékvezeték

A **tervezett infrastruktúra elemek** közül az alábbiak érintik a település területét:

- 100. sz. főút: Bicske térsége (M1) – Százhalombatta – Újhartyán (M5)

Az Agglomeráció szerkezeti terve Ócsa település területét érintően a fentiekén kívül a Budapest XIX. kerület – Budapest XVIII. kerület – Gyál – Felsőpakony – Ócsa útvonalon haladó tervezett térségi kerékpárútvonalat is ábrázolja, amely a település keleti részén halad át. Ezenkívül a tervlap feltünteti a települést ellátó földgázelosztó vezetékeket, a térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózatot, a település főbb közlekedési irányait biztosító mellékutakat, illetve egy a település nyugati határában lévő 1 millió m³-t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározót.

Országos és agglomerációs övezeti terv

A térségi övezeteket és azok kapcsolatát az *MaTrT 5. sz. mellékletében* szereplő táblázat mutatja be:

A	B
Országos Területrendezési Terv	Kiemelt térségi és megyei területrendezési terv
Ökológiai hálózat magterületének övezete	
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	
Kiváló termőhelyi adottságú erdők övezete	
Erdők övezete	
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	
Tájképvédelmi terület övezete	
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	
Vízminőség-védelmi terület övezete	
Nagyvízi meder övezete	
VTT-tározók övezete	
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	
	Ásványi nyersanyagvagyon övezete
	Rendszeresen belvízjárta terület övezete
	Tanyás területek övezete
	Földtani veszélyforrás területének övezete
	Egyedileg meghatározott megyei övezet(ek)

A fentiek közül Ócsa település területét az alábbi övezeti lehatárolások érintik:



17. ábra Az országos ökológiai hálózat elemei (forrás OTrT 3.1. melléklet)

Az ökológiai hálózat elemei

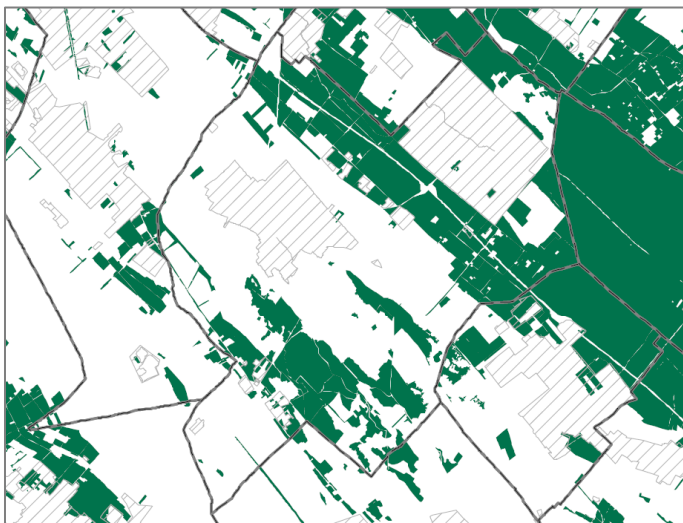
Ócsa területén az ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és pufferterületének övezete is megtalálható. Az ökológiai hálózat magterületének övezetét nagyrészt erdőterületek alkotják, az ökológiai folyosókat pedig főként a táj- és természetvédelmi szempontból korlátos mezőgazdasági területek jelentik. Az ökológiai hálózat különböző övezetei a település déli és nyugati részén jelentős területet foglalnak el, átszelik kisebb vízfolyások, természeti értékekben gazdag területek.



18. ábra Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (forrás OTrT 3.2. melléklet)

Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

A területrendezési törvény 3/2. melléklete alapján Ócsa Város területén egy kisebb kiterjedésű kiváló termőhelyi adottságú szántó helyezkedik el a település délnyugati részén, Felsőbabád városrész közelében.



19. ábra Az erdők övezet (forrás OTrT 3.3. melléklet)

Az erdők övezet

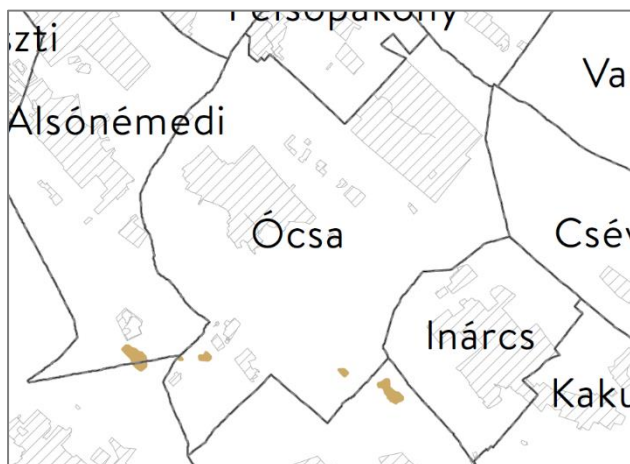
A település területén összesen 253,59 hektár kiterjedésben került kijelölésre erdőövezet. A területrendezési törvény értelmében ennek 95%-át erdő területfelhasználási egységbe szükséges sorolni a TSZT készítése során.



20. ábra A honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett települések (forrás OTrT 3.5. melléklet)

Honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett települések

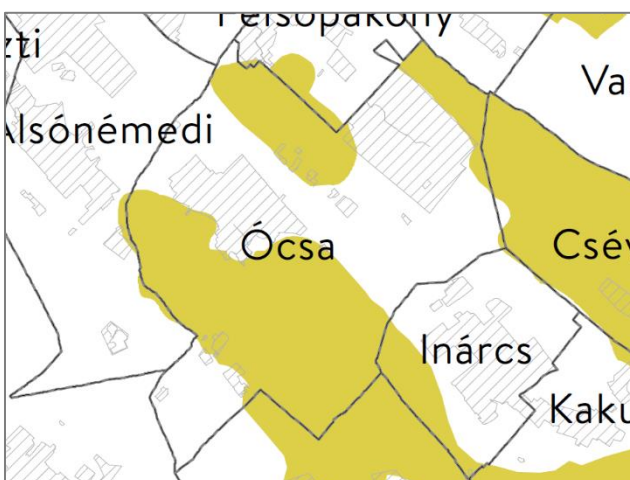
Ócsa Város honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett település. Az ilyen célú területeket az MaTrT 32. §-ának megfelelően a településrendezési eszközben kell pontosan lehatárolni.



21. ábra Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (forrás 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 1. melléklet)

Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

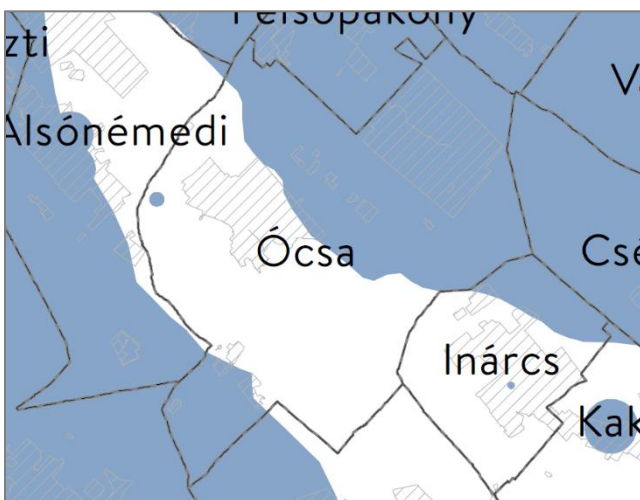
Ócsa délnyugati részén két kisebb kiterjedésű terület esik jó termőhelyi adottságú szántók övezetébe.



22. ábra Tájképvédelmi terület övezete (forrás 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 3. melléklet)

Tájképvédelmi terület övezete

Ócsa külterületének nagyrésze része tájképvédelmi terület övezetébe tartozik, amelyet főként erdőterületek alkotnak.



23. ábra Vízminőség-védelmi terület övezete (forrás 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. melléklet)

Vízminőség-védelmi terület övezete

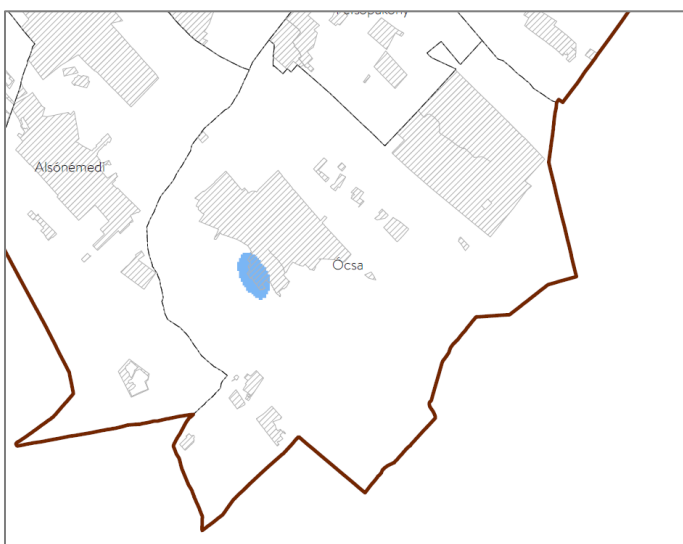
Az MvM rendelet melléklete alapján Ócsa területének nagy része (északkeleten és délnyugaton) vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozik.



24. ábra Ásványi nyersanyagvagyon övezete (forrás 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 7. melléklet)

Ásványi nyersanyagvagyon övezete

Az MvM rendelet melléklete alapján Ócsa közigazgatási területének egésze az ásványi nyersanyagvagyon övezetébe tartozik.



25. ábra Rendszeresen belvízjárta terület övezete (forrás 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 8. melléklet)

Rendszeresen belvízjárta terület övezete

Ócsa Város belterületének határán, 68,35 hektár kiterjedésben rendszeresen belvízjárta terület övezetét jelöli ki az MvM rendelet.

1.3.3 PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

2020 nyarán hatályba lépett Pest Megye új területrendezési terve (PMTrT), melyet Pest Megye Önkormányzatának Képviselő-testülete a 10/2020. (VI.30) sz. önk. rendeletével hagyott jóvá. A rendelet hatálya:

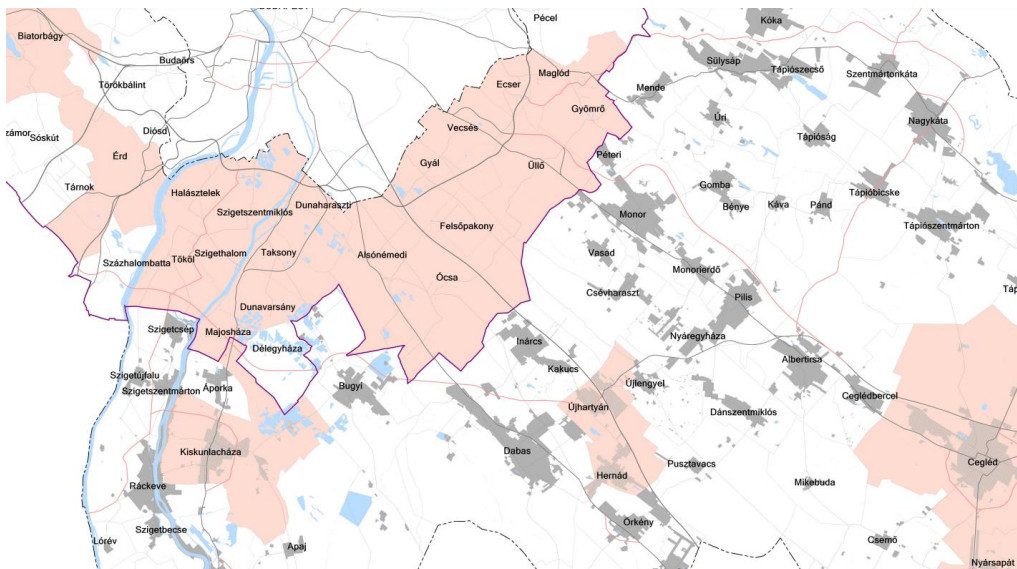
„2. § A rendelet hatálya – az egyedileg meghatározott övezetek kivételével – Pest megye közigazgatási területéből a Budapesti agglomeráció területén kívüli területekre terjed ki. Az egyedileg meghatározott övezetek meghatározása és szabályozása a megye teljes közigazgatási területére kiterjed. A rendelet hatálya alá tartozó települések felsorolását az 1. melléklet 1.1. és 1.2. pontja tartalmazza.”

A 2. § alapján a megyei rendezési terv Ócsa, mint agglomerációs település területét csupán az egyedileg meghatározott övezetek kapcsán érinti. Ezek a PMTrT 7. §-a szerint az alábbiak:

- innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete (3.13.1. melléklet)
- logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.13.2. melléklet)
- turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.13.3. melléklet)
- kertes mezőgazdasági területek övezete (3.13.4. melléklet)
- klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete (3.13.5. melléklet)

Ezek közül az alábbi egyedileg meghatározott övezetek érintik Ócsa területét:

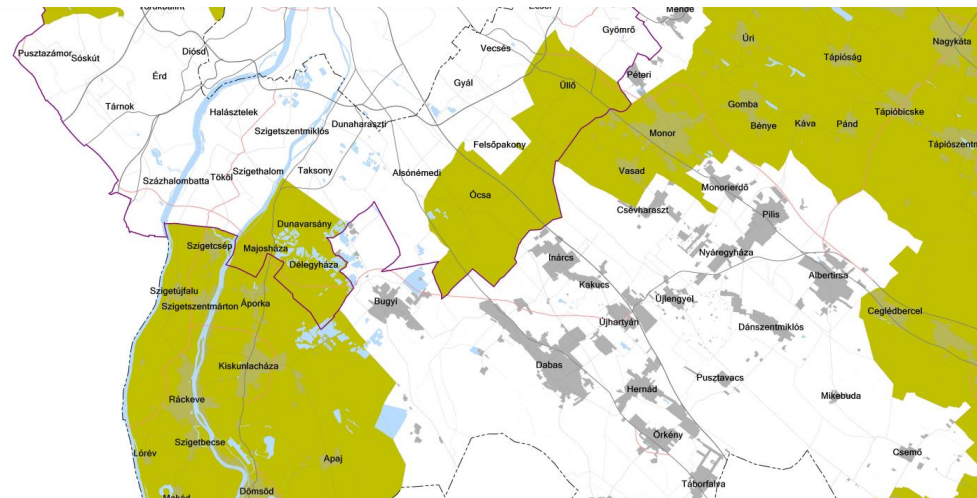
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete



26. ábra logisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett települések, Ócsa és tágabb térségében (forrás: Pest Megye Területrendezési Terve, Övezeti tervek térképmelléklet, 3.13.2 melléklet)

A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (9.§) által érintett települések esetében a rendezési eszközeinek készítése során az Önkormányzat által kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősített területek esetében a telek beépítettségi mutatók megemelhetők, valamint a zöldfelületi arány csökkenthető az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott értékekhez képest.

Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

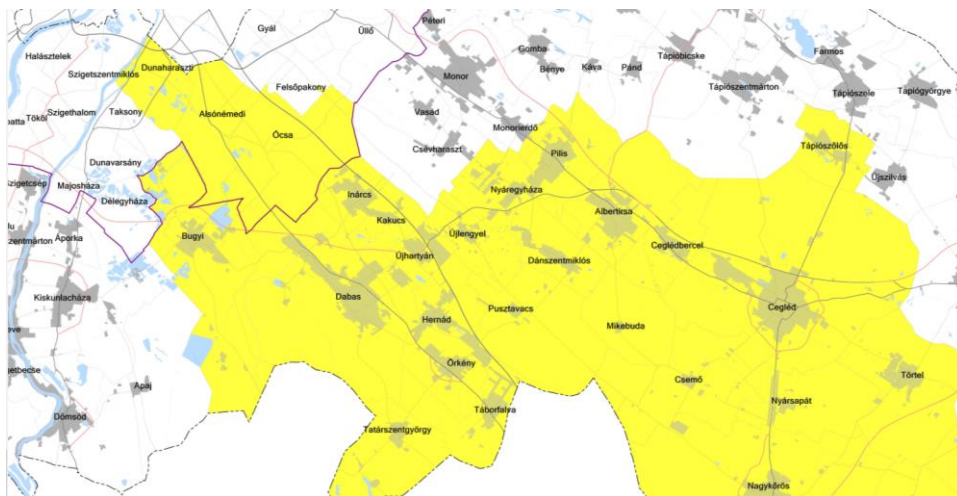


27. ábra turisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett települések, Ócsa és tágabb térségében (forrás: Pest Megye Területrendezési Terve, Övezeti tervek térképmelléklet, 3.13.3 melléklet)

A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések (10.§) közép és hosszútávú fejlesztési dokumentumainak, valamint településrendezési eszközeinek készítése során a turisztikai fejlesztéseket a térségi szempontok figyelembe-vételével, a koordinált tervezés keretében kell megvalósítani.

Klímváltozásnak fokozottan kitett területek övezete

A PMTrT 12. § (1) bekezdése alapján 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, Pustavacs, Mikebuda, Örkény, Táborfalva, Csemő, Nagykőrös, Nyársapát.



28. ábra: Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete által érintett települések Ócsa és tágabb térségében (forrás: Pest Megye Területrendezési Terve, Övezeti tervek térképmelléklet, 3.13.5 melléklet)

Az övezettel érintett települések (12. § (2)) közép és hosszútávú fejlesztési dokumentumainak, valamint településrendezési eszközeinek készítése során a vizek helyben tartására és helyben történő felhasználására, a település zöldfelületeinek bővítésére, a település zöldfelületein és a beépítésre szánt területeken a lombkoronaarány, egyben az árnyékolt felületek növelésére szolgáló előírásokat is meg kell fogalmazni.

A településrendezési eszközökben (3) a mezővédő erdősávokkal körülvett mezőgazdasági művelés alatt álló legnagyobb táblaméreteket meg kell határozni, (4) az övezet szántóterületein mezővédő erdősávok telepítését kell előírni valamennyi, a meghatározott táblaméretet elérő, vagy meghaladó területre.”

1.3.4 A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGFELELÉSE A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK

Jelen dokumentáció készítésének ideje alatt, folyamatban van Ócsa Város hatályos Településszerkezeti tervének és Helyi Építési Szabályzatának módosítása, mely módosításnak része a hatályos tervek és a magasabb szintű jogszabályok/tervek közti összhang megteremtése is. A tervezett módosítás eredményeként, várhatóan 2022. év végére, olyan hatályos településrendezési eszközei lesznek Ócsának, melyek teljes mértékben megfelelnek a bemutatott területrendezési terveknek is.

1.3.5 SWOT ANALÍZIS

ERŐSSÉGEK:

- A főváros vonzáskörzetében fekvő települések távlati fejlesztési lehetőségeit részben a hatályban lévő magasabb szintű területrendezési tervek határozzák meg, ezáltal a fejlesztések ebben a térségben egységesen definiált korlátok között valósulhatnak meg.

GYENGESÉGEK:

- Az MATrT-ben és a PMTrT-ben lehatárolt területfelhasználási kategóriák és övezetek területei – a digitális adatbázis alapján is – pontatlanok, ami megnehezíti a számításokat az egyes megfelelőségi igazolások alkalmával.
- A lehatárolások tartalma nem mindig naprakész, akár a kataszteri erdőterületek területei kapcsán, de más területeken is tapasztalhatók eltérések, pontatlanságok, ami szintén nehezíti a lehatárolásokhoz kapcsolódó előírásoknak való megfelelést.
- Az MATrT-ben rögzített települési területi adatok szintén több esetben pontatlanok és nincsenek összhangban a digitális adatállománnyal.

LEHETŐSÉGEK:

- A területi tervek jövőbeni harmonizációja a hivatalos földhivatali alaptérképi állományokkal nagyban segítené a területi tervek alkalmazhatóságát.

VESZÉLYEK:

- A területi tervek sok és szigorú szabályt tartalmaznak, melyeket települési szinten, a területfelhasználási kategóriák és övezetek kijelölésénél be kell tartani, de távlatban elkerülendő a területi szintű túlszabályozottság.

1.3.6 VÁROSRÉSZENKÉNTI ÖSSZEFOGLALÓ

Öregfalu/Alszeg: A városrész jellemzően falusias települési térség, amelyet néhány kiemelt térségi övezet is érint, országos jelentőségű infrastruktúra elem nem érinti a területet.

Felszeg: A városrész települési térségben fekszik, néhány kiemelt térségi övezet is érinti. Keleti határa mentén a 142. sz. országos jelentőségű vasútvonal halad.

Zsófiaváros: A városrész települési térségben fekszik, keleti határa mentén halad a 142. sz. vasútvonal, egyéb országos jelentőségű infrastruktúra elem nem érinti a területet.

Csúrkert: A terület települési térségben fekszik, országos jelentőségű infrastruktúrahálózat nem érinti a területet, keleti határa mentén halad a 142. sz. vasútvonal. Több kiemelt térségi övezet is érinti a városrészt.

Dózsatelep: A városrész települési térségben fekszik, nyugati határa mentén halad a 142. sz. vasútvonal. Több kiemelt térségi övezet is érinti a területet.

Rákóczitelep: A városrész települési térségben fekszik, nyugati határa mentén halad a 142. sz. vasútvonal. Több kiemelt térségi övezet is érinti a területet.

Égetőhegy: A városrész települési térségben fekszik, nyugati határa mentén halad a 142. sz. vasútvonal. Több kiemelt térségi övezet is érinti a területet.

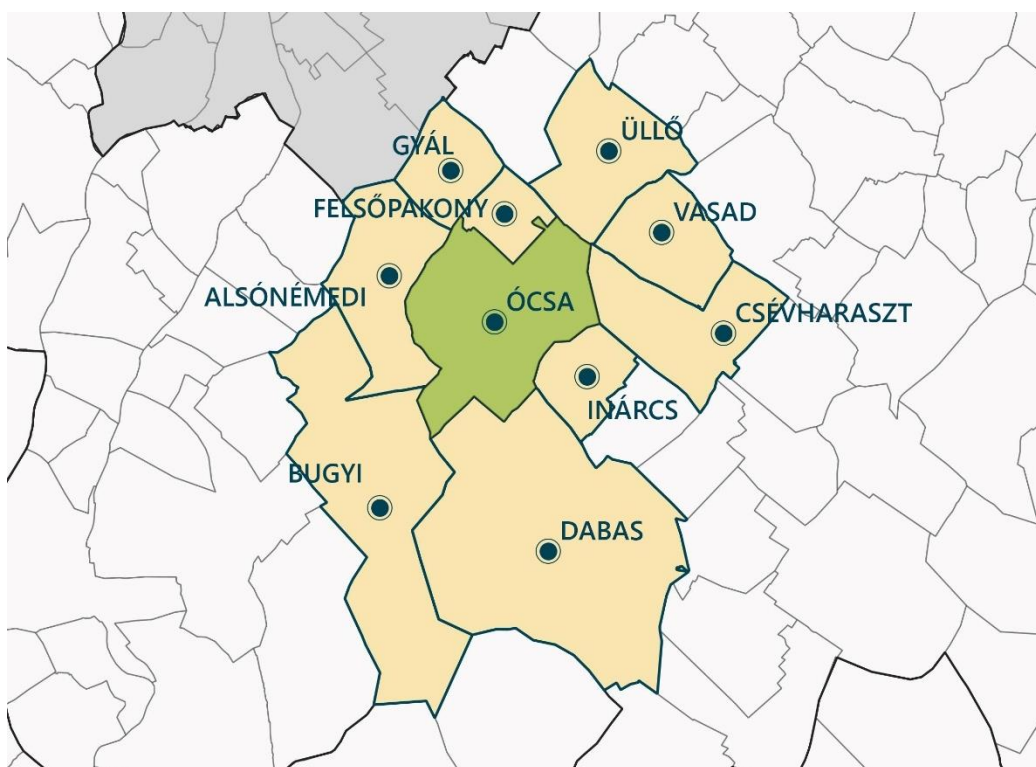
Felsőbabád: A városrész települési térségben fekszik, keleti határában halad az 5. sz. országos jelentőségű főút. Több kiemelt térségi övezet is érinti a területet.

Alsópakony: A városrész települési térségben fekszik. Több kiemelt térségi övezet is érinti a területet.

1.4 A SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEK HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVEINEK - AZ ADOTT TELEPÜLÉS FEJLESZTÉSÉT BEFOLYÁSOLÓ - VONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI

Ócsa város szomszédos települései Gyál, Alsónémedi, Bugyi, Dabas, Inárcs, Csévharaszt, Vasad, Üllő és Felsőpakony. A továbbiakban ezen 9 település településrendezési eszközei mentén nézzük végig a csatlakozó területek helyzetét, valamint az egyes tervek Ócsa szempontjából releváns megállapításait.

Általánosságban elmondható, hogy a környező települések többnyire külterületükkel csatlakoznak Ócsa közigazgatási területéhez, kivéve Felsőpakonyt, mely egy rövid szakaszon belterületével érinti Ócsa határát.



29. ábra Ócsa és a határos települések (forrás: saját szerk.)

1.4.1 GYÁL HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEI

Gyál észak felől, rövid szakaszon határos Ócsával a Lajosmizsei vasútvonal, illetve M5 autópálya közötti szakaszon. A képviselő-testület 190/2014.(XI.27.) sz. határozatával elfogadott településszerkezeti terve alapján Gyál csatlakozó külterülete mezőgazdasági terület és gazdasági erdőterület. Az M5-ös autópálya Gyál területén halad Budapest felé, miután Ócsa északnyugati részén elhagyja a város területét. A Budapest – Kecskemét vasútvonal Felsőpakony rövid érintése után szintén Gyál területén halad keresztül.



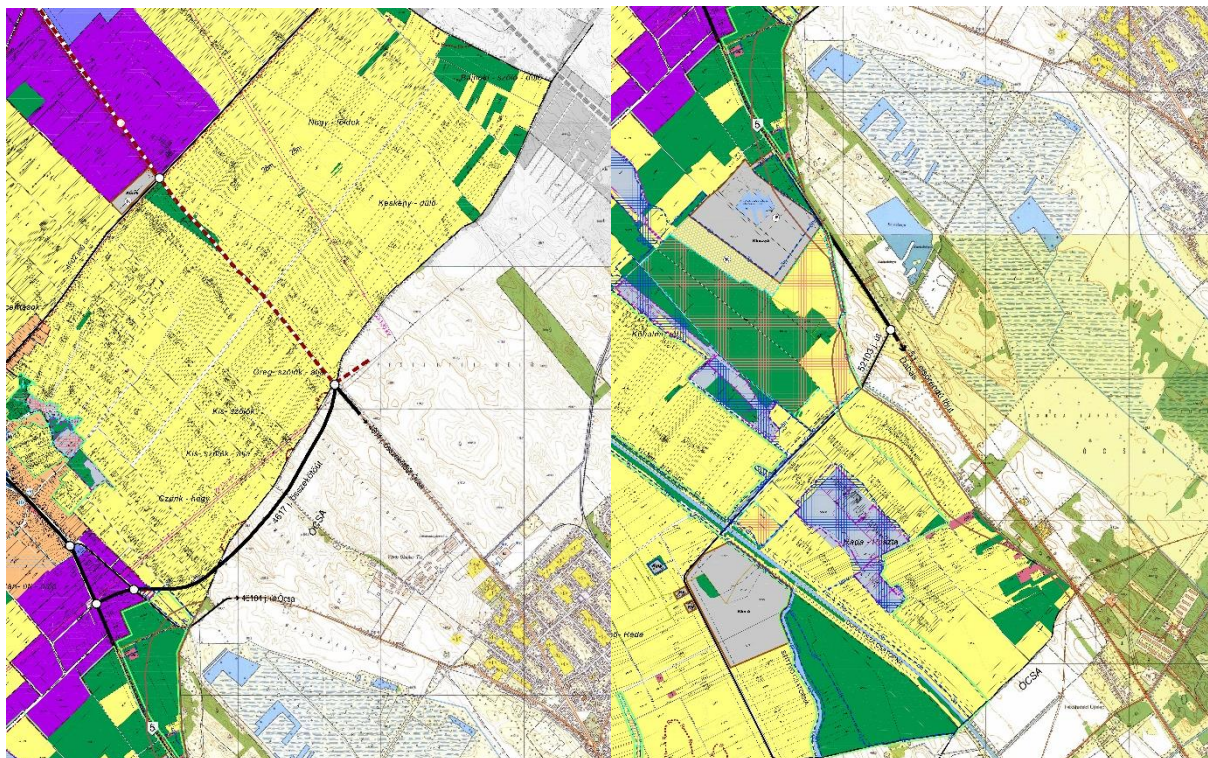
30. ábra Gyál a képviselő-testület 190/2014.(XI.27.) sz. határozatával elfogadott településszerkezeti tervének, Ócsával határos kivágata

1.4.2 ALSÓNÉMEDI HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEI

Alsónémedi nagyközség érinti leghosszabb szakaszon Ócsa közigazgatási határát. A település Ócsa nyugati szomszédja. Csatlakozó külterületét általános mezőgazdasági területek, erdőterületek és egy rövid szakaszon rekreációs terület alkotják. Alsónémedi felől érkezik Ócsa területére a 4604. jelű összekötő út, valamint a 46104. jelű bekötő út.

Várhatóan jelentős fejlesztési területet jelent az Ócsai DDC kavicsbánya magasságában, az 5-ös út túloldalán lévő kisebb tófelület körül kijelölt különleges rekreációs terület, aminek sarka érinti Ócsa határát, de területileg az út elválasztja tőle. Ettől délre ideiglenes repülőtér közlekedési terület került kijelölésre.

Az 52103 j. út vonaláig helyi védelemre tervezett természeti terület található, illetve ezen területek tágabb térsége az országos ökológiai hálózat része.

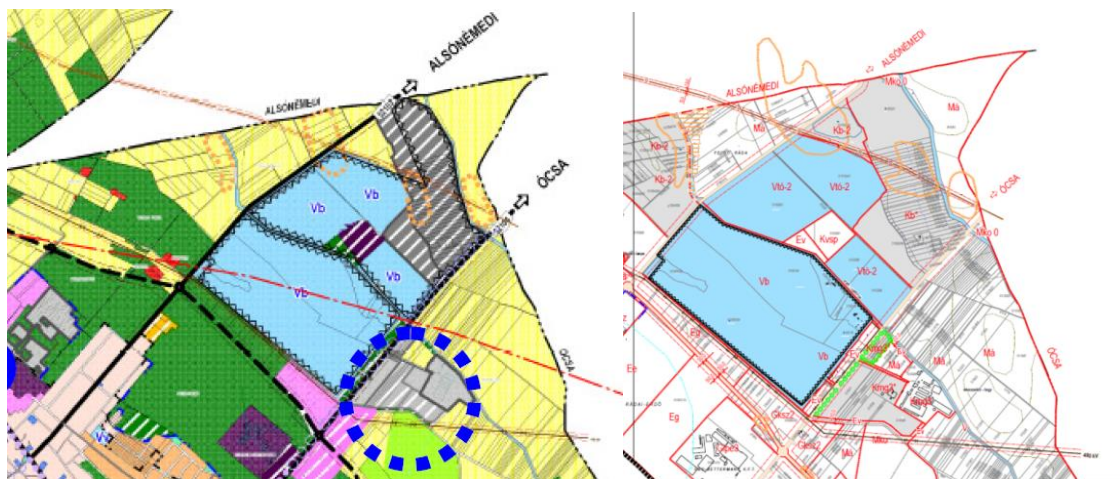


31. ábra Alsónémedi 8/2018.(II.14.) számú önkormányzati határozatával fogadta el hatályos településszerkezeti tervének Ócsával határos kivágata

1.4.3 BUGYI HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEI

Bugyi nagyközség közigazgatási területe Ócsa délnyugati határán csatlakozik. A közös szakasz mentén Bugyi külterülete általános mezőgazdasági területbe sorolt. Ócsa területére Bugyi felől érkeznek az 52104. jelű út. Bugyi irányából Ócsa közigazgatási területét elektromos távvezeték, valamint az OTTrT szerinti vasútfejlesztés és közútfejlesztés nyomvonala érinti.

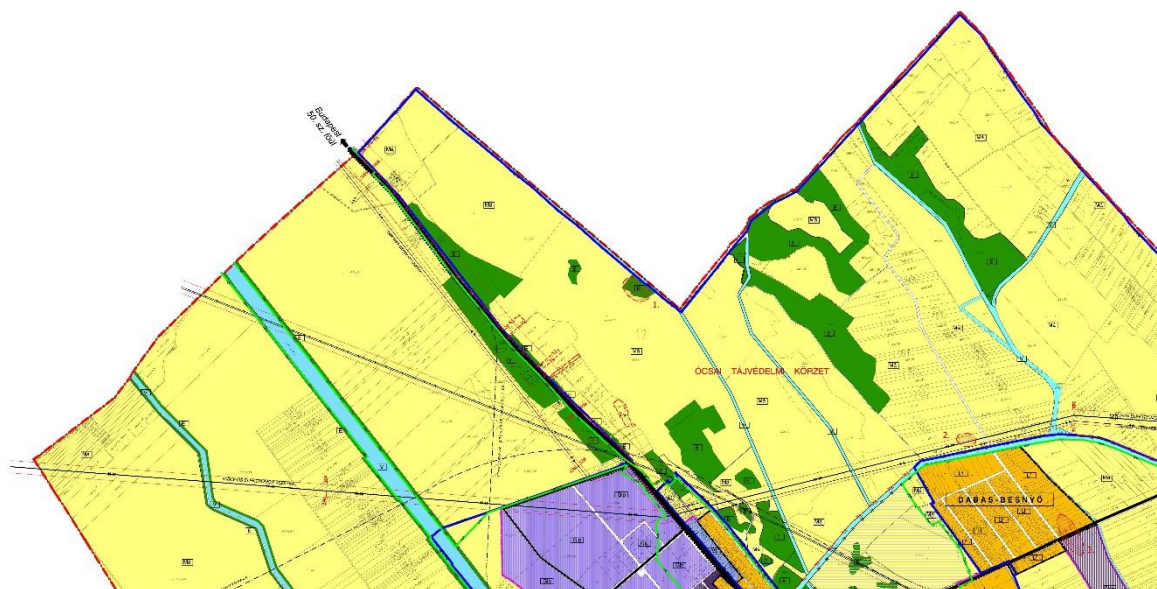
Bugyi 23/2009. (XI. 25.) sz. Önk. rendeletben elfogadott szabályozási terve az Alsónémedi és Ócsa közös határa felé eső területen bányaterületet, illetve korábbi bányagödrökben kialakult tavak esetében horgásztó, valamint különleges vízi sport területet jelöl ki.



32. ábra Bugyi 229/2009. (IX.19.) sz. ÖK határozatával elfogadott szerkezeti tervének, valamint 23/2009. (XI. 25.) sz. Ök. rendeletben elfogadott szabályozási tervének Ócsával határos kivágata

1.4.4 DABAS HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEI

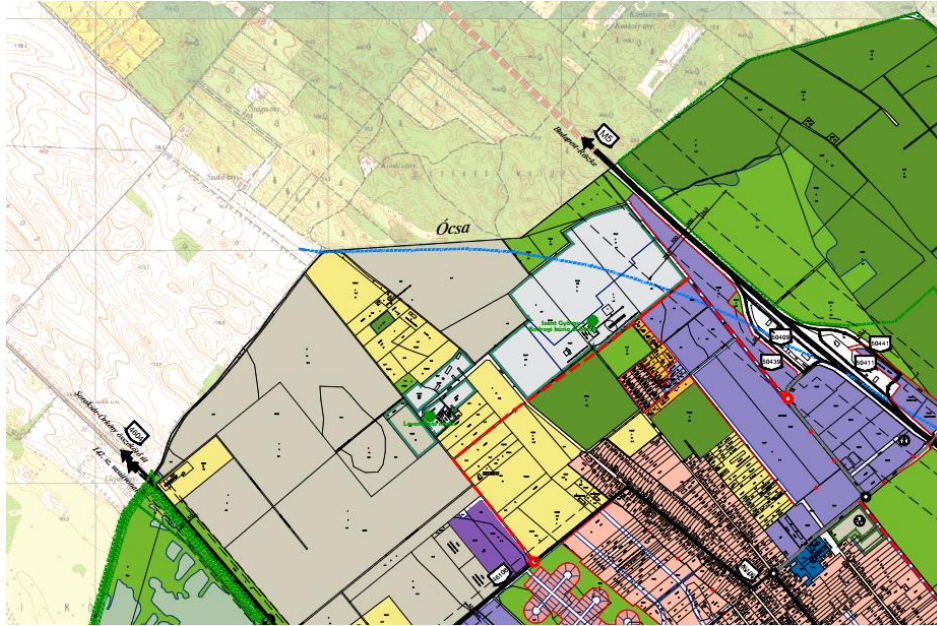
Dabas város Ócsa déli szomszédja. Dabas 129/2008. (V.20.) önkormányzati határozattal módosított hatályos településszerkezeti tervében a város külterületével érinti Ócsa közigazgatási határát. A csatlakozó területei erdő és általános mezőgazdasági területek. A tájvédelmi körzet és a NATURA 2000 terület a közös közigazgatási határ északi szakaszán mindkét települést érinti. Az országos ökológiai hálózat a közös közigazgatási határszakasz szinte egészét érinti. A Budapest felé haladó 5. sz. főút (amelyet Dabas TSZT-n helytelenül 50. sz. főútként jelöltek) Dabas felől érkezik Ócsa területére. A Duna-Tisza csatorna és a Szittyó-csatorna mindkét településen átvezet.



33. ábra Dabas 261/1998. Ök. határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervének Ócsával határos kivágata

1.4.5 INÁRCS HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEI

Inárcs nagyközség délkeletről határolja Ócsa város közigazgatási területét. Inárcs 7/2022. (I.26.) képviselő-testületi határozatával elfogadott hatályos településszerkezeti tervében a település külterületével csatlakozik Ócsához. A közös közigazgatási határ mentén Inárcs területe erdő (védelmi és gazdasági), természetközeli, mezőgazdasági (általános) és különleges (napelem park) területfelhasználási egységekbe sorolt. Az Ócsai Tájvédelmi Körzet területére eső mezőgazdasági területeket a TSZT általános védett mezőgazdasági területekként jelöli, illetve természetközeli területeket foglal magában. Az M5-ös autópálya Inárcs felől érkezik Ócsa területére és halad Budapest felé. A Budapest - Kecskemét vasútvonal szintén Inárcs területén keresztül éri el Ócsát.



34. ábra Inárcs 7/2022. (I. 26.) Kt. határozatában elfogadott településszerkezeti tervének Ócsával határos kivágata

1.4.6 CSÉVHARASZT HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEI

Csévharaszt község Ócsa keleti szomszédja. A község külterületével érinti Ócsa város közigazgatási határát. Csévharaszt 95/2014. (XI.27.) képviselő-testületi határozatával módosított hatályos településszerkezeti tervében a csatlakozó területei főleg erdő-, ezen belül gazdasági erdőterületek, illetve az északi részen különleges beépítésre nem szánt honvédelmi terület található. A csatlakozó erdőterület Ócsával érintkező szakasza tájképvédelmi terület, valamint az országos ökológiai hálózat magterülete és pufferterülete. A honvédségi területtől délre Ócsát érinti a 4601. jelű országos mellékút tervezett szakasza, mely délkeletről érkezik Ócsa határához és amelyet tervezett térségi kerékpárút kísér.



35. ábra Csévharaszt 95/2014. (XI.27.) képviselő-testületi határozatával módosított hatályos településszerkezeti tervének Ócsával határos kivágata

1.4.7 VASAD HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEI

Ócsa és Vasad pontszerűen érintkezik Ócsa közigazgatási területének keleti oldalán Üllő és Csévharaszt között. Vasad 92/2019. (X. 10.) sz. önkormányzati határozatával elfogadott településszerkezeti terve alapján Ócsa irányába főként erdőterületek esnek, ami helyenként általános mezőgazdasági területek tagolnak. A Szilassy-csatornát leszámítva jelentősebb infrastruktúrával nem érintett a térség.

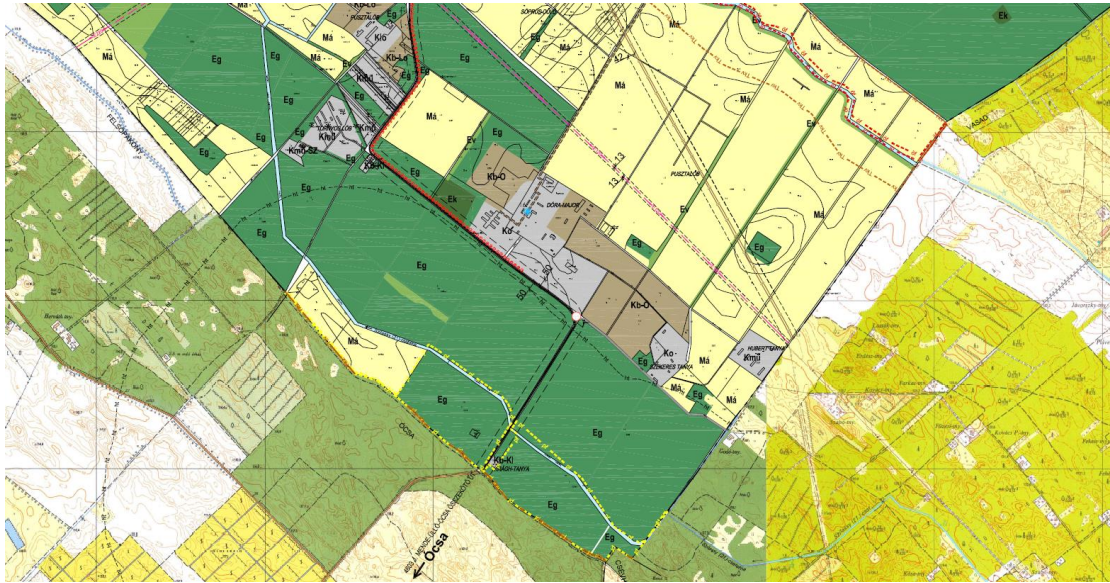


36. ábra Vasad 92/2019. (X. 10.) sz. önkormányzati határozatával elfogadott településszerkezeti tervének Ócsával határos kivágata

1.4.8 ÜLLŐ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEI

Üllő város Ócsa északkeleti közigazgatási határa mentén csatlakozik a településhez. Üllő településszerkezeti tervét 91/2017. (VI. 29.) önkormányzati határozattal fogadta el a képviselő-testület. A szerkezeti tervében az Ócsa határához kapcsolódó területek jellemzően erdőterületek és mezőgazdasági területek.

A gazdasági erdőterületek egy szakasza az országos ökológiai hálózat pufferterületeinek része. Üllőnek ez a délnyugati területe részben tájképvédelmi terület övezete alá esik, valamint részben honvédelmi terület védőtávolságával érintett.

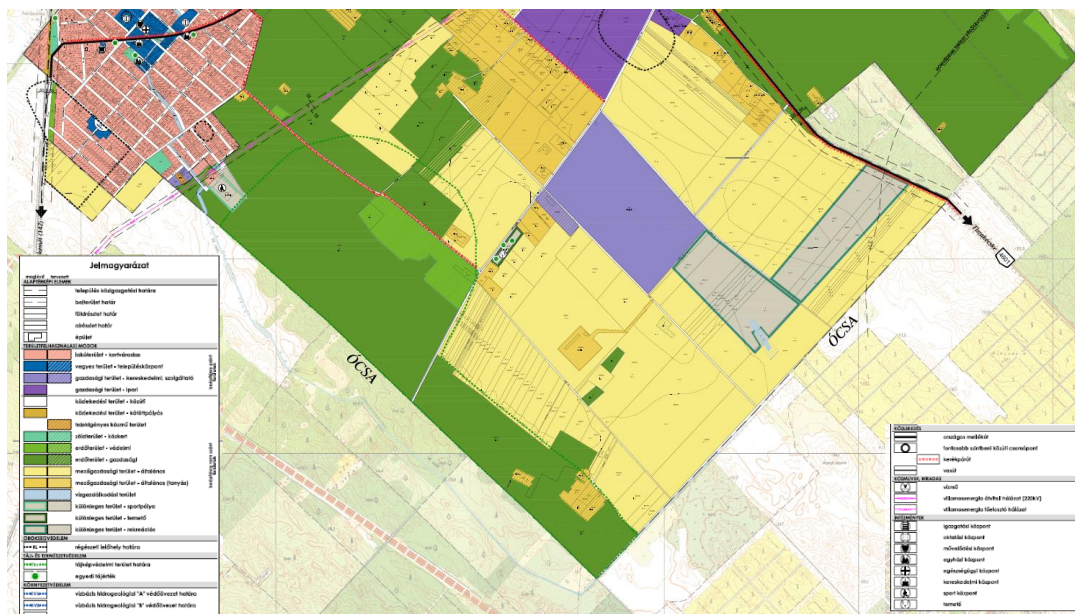


37. ábra Üllő 91/2017. (VI. 29.) sz. önkormányzati határozatával elfogadott településszerkezeti tervének Ócsával határos kivágata

1.4.9 FELSŐPAKONY HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEI

Felsőpakony Ócsától északkeletre található. A nagyközség településszerkezeti tervét 61/2009. (III.25.) Önkormányzati határozatával fogadta el. Az Ócsával közös határ döntő többségét külterületek alkotják, azonban rövid szakaszon Felsőpakony belterülete érinti Ócsa közigazgatási határát.

A közös határ nyugati vonala mentén jellemzően erdőterületek találhatók, melyek jelentős részben tájképvédelmi területbe esnek, míg a keleti oldala mentén többségében mezőgazdasági területeket találunk. Ez a térség honvédelmi terület védőtávolságával érintett. A település Ócsa felé eső területén több tanyás mezőgazdasági terület található, melyek jellemzően elszórva helyezkednek el.



38. ábra Felsőpakony 61/2009. (III.25.) Önkormányzati határozatával elfogadott településszerkezeti tervének Ócsával határos kivágata

1.4.10 SWOT ANALÍZIS

ERŐSSÉGEK

- Az Ócsát körülvevő összes település rendelkezik hatályos településrendezési tervekkel, melyek online elérhetők és vizsgálhatók.

GYENGESÉGEK

- Nem minden esetben követhető egy esetleges frissebb módosítás a terveken, így az egyes önkormányzatokkal célszerű mindig egyeztetni ezzel kapcsolatban.

LEHETŐSÉGEK

- Az egyes települések településrendezési terveinek államigazgatási egyeztetési eljárásába kötelezően be kell vonni a szomszédos települések önkormányzatait, ami lehetőséget teremt az esetleges érdekek, vagy ellenérdekek érvényesítésére.

VESZÉLYEK

- A szomszédos települések tervmódosításai követésének elmulasztása veszélyes lehet abban az esetben, ha olyan területfelhasználási kategóriák és építési övezetek kerülnek kijelölésre Ócsa határához igazodva, vagy annak közelében, melyek Ócsa szempontjából kedvezőtlen hatással bírhatnak.

1.4.11 VÁROSRESZENKÉNTI ÖSSZEFOGLALÓ

(nem releváns)

1.5 HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK BEMUTATÁSA

1.5.1 ÓCSA TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA

Ócsa hatályos településfejlesztési koncepciója 2015-ben készült, a koncepciót Ócsa Város Önkormányzata 124/2015. (VI.24.) számú határozatával fogadta el.

A koncepció által meghatározott célrendszere alapján **Ócsa hosszútávú jövőképe, hogy egy, a természettel harmóniában élő kertvárossá váljon, mely képviseli a hagyományt és a minőséget:**

Ócsa olyan kiegyensúlyozottan fejlődő, sokszínűsége által vonzó, több lábon álló kertvárossá kell hogy váljon, amely a településfejlesztés során a helyi értékek érvényesítését helyezi középpontba, összhangot teremt az ökológiai és gazdasági folyamatok között, és amelyet közösségi együttműködésben valósít meg.

A jövőképben egy, az épített és természeti környezet értékeinek védelmén és gazdagításán alapuló kompakt kertváros víziója tükröződik, amelyen a lakó-, a munka-, a közösségi, illetve a rekreációs terek harmonikus együttese valósul meg. A fenntarthatóság értelmében fő törekvés a helyi keresletre adott minél teljesebb helyi kínálat elérése mind a közösségi életben (képzés, egészségügy, kultúra, együttélés stb.), mind a gazdaságban (működő tőke vonzása, foglalkoztatás, kkv-k erősödése, helyi kereskedelmi, élelmiszer- és szolgáltatói piac).

A jövőkép elérése érdekében meghatározott városfejlesztési célok a következő átfogó célt szolgálják:

A társadalmi, a gazdasági és a környezeti szempontok komplex érvényesítése helyi erőforrásokra épülő kiegyensúlyozott, ökológiai- és közösségorientált fejlesztés megvalósítása során.

Az átfogó célon belül stratégiai célokat különít el a koncepció, melyekhez tematikus prioritások csatlakoznak, a következő struktúrában:

- **képzett, újdonságokra nyitott, befogadó, erős helyi közösség építésének átfogó célja**
 - Megtartó és vonzó város
 - a lokálpatriotizmus erősítése, közösségfejlesztési tevékenységek támogatása
 - egészség tudatosság ösztönzése, egészséges életmód feltételeinek megteremtése
 - Oktató város
 - helyi oktatási-képzési infrastruktúra bővítése, innovatív foglalkoztatási akciók megvalósítása
 - Sokszínű, befogadó város
 - családbarát környezet (munkahely, lakás, gyermekellátás) megteremtése



39. ábra Ócsa 2015 óta hatályban lévő településfejlesztési koncepciójának átfogó célrendszere (forrás: Ócsa Településfejlesztési koncepció 2015.)

- **helyi gazdaság erősítésének, modernizálásának, a versenyképesség fokozásának átfogó célja**
 - Modernizálódó, minőségi város
 - közösségi gazdaságfejlesztési technikák alkalmazása
 - zöldgazdaság erősítése, ökológiai gazdálkodási módok, környezetbarát technológiák alkalmazása
 - mikro-, kis- és középvállalkozás-barát gazdasági környezet kialakítása
 - a modern vállalkozási formák (táv munka, kreatív szektor) támogatása, tudásgazdaság erősítése
- **a környezettudatos, értékőrző, -teremtő városfejlesztésnek, az energia- és erőforrás-hatékonyság növelésének, az ökogazdaság szerepnövelésének átfogó célja**
 - Ökotudatos kertváros
 - környezettel harmóniában az egészség- és ökoturisztikai vonzerő növelése
 - táji, természeti és épített örökségre épített városfejlesztés
 - energiahatékonyság növelése, az alternatív erő- és energiaforrások használatának elterjesztése
 - környezettudatos szemlélet terjesztése, ösztönzése, felkészülés a klímaváltozás hatásaira

- **az aktív településirányítás, együttműködő, a közösségi részvételt biztosító városműködtetés átfogó célja**
 - Kezdeményező város
 - a közösségi életet ösztönző, családbarát közszolgáltatások kialakítása
 - a társadalmi részvételt, helyi együttműködések koordináló intézményi háttér kiépítése
 - stratégiai szemléletű, integrált megközelítésű helyi fejlesztéspolitika végrehajtása
 - térségi, településközi együttműködések erősítése, tudásbázis építése

A koncepció az alábbi **tematikus célokat** határozza meg:

- A város innovációs kapacitásának bővítése, az infrastrukturális háttérfeltételek alakítása, a gazdasági és vállalkozási környezet háttérfeltételeinek biztosítása, a mikro-, kis- és középvállalkozás-barát gazdasági környezet kialakítása, amelyhez illeszkedően közösségi gazdaságfejlesztési és modern vállalkozási technikák alkalmazása.
- A város térségi szerepvállalásának növelése, a város és térsége együttműködésének kiterjesztése, erősítése.
- Az értékes épített és természeti környezet megóvása, a környezettel harmóniában a turisztikai vonzerő növelése, kiaknázása, a jó termőhelyi adottságú mezőgazdasági területek és vízbázisok védelme, a megújuló energiahordozók szerepének bővítése.
- A lokálpatriotizmus, családbarát környezet erősítése, a társadalmi részvételt, helyi együttműködések koordináló intézményi háttér kiépítése.
- Az oktatási – képzési rendszer kibővítése (bölcsődétől a felnőttképzésig), a meglévő intézmények továbbfejlesztése, új oktatási profilok (szakképzés, felnőttképzés, készségképzés) létrehozása, a munkaerőpiaci igényekhez illeszkedő, gyakorlatorientált szakképző-és duális rendszer erősítése.
- A klímaváltozásra történő felkészülés részeként a környezettudatos gondolkodásmód és környezetbarát eszközök, technológiák városi szintű elterjesztése.
- Egészségtudatosság ösztönzése, egészséges életmód feltételeinek megteremtése.
- Az energiahatékonyság növelése, az alternatív energiaforrások (nap, szél, biomassa, geotermia, hulladék újrahasznosítás) szélesebb körű használata, intelligens energiahálózatok kiépítése.
- Az aktív-, az ökoturizmus infrastrukturális hátterének erősítése, programkínálatának bővítése, a szolgáltatások minőségi fejlesztése.

A tematikus fókuszokat az alábbi horizontális átfogó célok egészítik ki:

- A nyitott és a befogadó város megteremtése, az esélyegyenlőség, a társadalmi integráció elősegítése, közösségközpontú fejlődés
- Ökotudatos szemlélet, egészséges, élhető és fenntartható városi környezet kialakítása
- Tudás-, értékalapú, és -őrző, intelligens fejlődés feltételeinek megteremtése

- A helyi gazdaság megerősítése, a foglalkoztatás bővítése, kreatív vállalkozói környezet kialakítása
- Külterületi táj- és területhasználat korszerűsítése, ebben a helyi közösségi részvételének erősítése, fejlesztése

A Településfejlesztési Konceptió a fejlesztési célok területi egységekre történő értelmezése tekintetében az egyes városrészeket egyes esetekben együtt kezeli, így az alábbi 4 területegységet különbözteti meg:

1. Történeti városrész: Öregfalu és Felszeg
2. Csűrkert és környéke: Zsófiaváros és Csűrkert
3. Vasúton túli telepek: Dózsatelep, Rákóczitelep és Égetőhegy
4. Gazdaságok: Alsópakony és Felsőbabád-Újtelep

A fejlesztési célok többsége a város egész területét érinti. Ezek általában az átfogó célok, amelyek a következők:

- épített és természeti környezet értékőrző védelme
- rendezett közterület, egységes településkép, utcakép kialakítása
- kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás fejlesztése
- vonalas zöldfelületi rendszer (fasorok, zóldsávok) koncepcionális fejlesztése,
- használati értékkel bíró zöldfelületek mennyiségi és minőségi fejlesztése (tematikus és korosztályos játszóterek)
- alulhasznosított területek funkcionális igénybevétele, elhanyagolt területek rendezése
- közterületek, utak fejlesztése, kerékpárhálózat, járdák kiépítése, parkolási lehetőségek decentralizált megteremtése
- teljes közművesítettség elérése
- légvezetékek műszaki lehetőségek szerint földkábelre cserélése
- takarékos energiafelhasználás és megújuló energiaforrások alkalmazása

A koncepció a **város egyes településrészei számára is külön fejlesztési célokat** ír elő. A legfontosabb fejlesztési céljai a következők:

- **Történeti városrész (Öregfalu és Felszeg):**
 - karakteres főút fejlesztés, a kihasználatlan ingatlanok hasznosítása, településközponti és turisztikai szolgáltatások fejlesztése
- **Csűrkert és környéke (Zsófiaváros és Csűrkert):**
 - vasútspecifikus és rekreációs fejlesztések
- **Vasúton túli telepek (Dózsatelep, Rákóczitelep és Égetőhegy):**
 - jobb összeköttetés a vasúton inneni részekkel, óvoda felújítása
- **Gazdaságok (Alsópakony és Felsőbabád-Újtelep):**
 - vezetékes ivóvíz és szennyvízgyűjtő közcsatorna kiépítése
 - jelentős területi tartalékok aktivizálása

- **Külterületek**

- „Tájközösség” – „Közösségi Tájhasználati Modell” érvényre juttatása, melynek a lényege, hogy az ócsai táj megőrzése, a tájelemek fejlesztése, a területek fenntartható használata a földtulajdonosokkal, a földeket megművelőkkel, az ott élőkkel és az önkormányzattal közösségben történjen meg, átfogó, pénzbeli és nem pénzbeli támogatások, együttműködések által.

1.5.2 EGYÉB STRATÉGIAI DOKUMENTUMOK

Pest Megyei Környezetvédelmi Program, 2014-2020

A megyei szintű program megemlíti Ócsát, mint olyan várost, ahol előfordul a szennyvíz talajba történő szikkasztása. A program kiemeli, hogy mind Ócsa, mind a többi érintett város esetében meg kell szüntetni a szikkasztásokat, helyette ideiglenes szennyvíztározók használata kellene, hogy kötelező legyen – a szennyvízelvezető hálózat megjelenéséig – a felszín alatti vizek minőségének megőrzése érdekében.

Emellett a program említi a 22,4 hektár méretű Ócsai Turjános Erdőrezervátumot, mint ökológiai magterületet, felhívva a figyelmet, hogy ezen magterületeken teljes használati korlátozás kell, hogy érvényesüljön. Az erdőrezervátum teljes, 70,2 hektáros területén pedig alapvető és elsődleges cél a természetes vagy természet közeli állapotú erdei életközösség fenntartása.

Ócsa Város Önkormányzatának Gazdasági Programja (2019-2024)

Ócsa fejlesztésének legfontosabb stratégiai irányairól értekezik a település aktuális gazdasági programja.

A gazdasági program kiemeli, hogy Ócsa elhelyezkedése miatt jelentős gazdasági szerepkörökkel rendelkezhetne. Ennek kiaknázása érdekében szükséges a munkaerő-kínálat számszerű bővítése és minőségi fejlesztése, valamint a befektetőbarát környezet kialakítása és fenntartása.

Az elmúlt időszak eredményei között említi, hogy a város képes volt stabilizálni demográfiai helyzetét, a népességszáma folyamatos növekedést mutat. Sikerült megújítani és minőségben fejleszteni az alapszintű intézményhálózatot. Kiemeli azonban, hogy szükséges a városiasodás szintjének további növelése, például közparkok létrehozása, a közszolgáltatások színvonalának további emelése.

Jelentős hangsúlyt kap a település népességnövekedésének kezelése. Ennek kapcsán szükséges a betelepülők integrálása, valamint a betelepülés ütemének tudatos irányítása a település egyensúlyának fennmaradása érdekében. Kiemeli, hogy a beköltözőket szervesen be kell kapcsolni Ócsa közösségi életébe, támogatni kell az alulról jövő kezdeményezéseket, erősíteni kell a civil szerepvállalást és az itt lakók települési felelősségvállalását.

A gazdasági program az alábbi **rövid-középtávon megvalósítani javasolt fejlesztési elképzeléseket nevesíti:**

- Helyi gazdaság fejlesztése munkahelyek teremtésével, a foglalkoztatás növelésével, ipari park (övezet) kijelölése és kialakítása
- A város általános komfortfokozatának, településképeinek, valamint a lakhatási, szabadidős feltételeinek komplex fejlesztése
- Közlekedési kapcsolatok és infrastruktúra fejlesztése a városon belül és kívül
- Környezet- és természetvédelem a megújuló energiák és az újrahasznosítás kiemelt kezelése
- A turizmus átfogó és programcsomagokra épülő fejlesztése
- Közterület-fenntartás
- Vízügyi rendszer, csapadékvíz-elvezetés
- Közbiztonság és tűzvédelem
- Az egészséges életmód közösségi feltételeinek elősegítése

A Képviselő-testület hosszútávú tervei

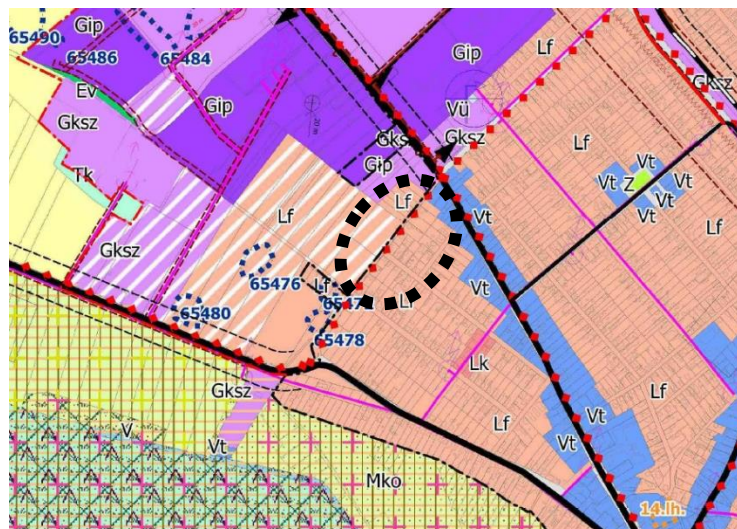
- Ócsán megvalósuljon egy erős kisvárosi társadalom, ami megújulásra képes, alkalmazkodó és gyarapodó közösséget vetít előre.
- Dinamikus gazdasági fejlődésre törekvés
- Egy egészséges települési környezet kialakítása, ami a környezeti változásokra jól reagál, zöldterületei és szabadidőparkjai biztosítják a kisvárosias életmód erősítését

A Gazdasági program részletes bemutatását lásd 1.10.1 fejezet.

1.5.3 HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉSEK

Ócsa Város Önkormányzata két élő településrendezési szerződéssel is rendelkezik, melyek adott fejlesztési területek jövőbeni átalakulásának körülményeit és feltételeit tartalmazzák. A településrendezési szerződések az alábbi két területre vonatkoznak:

Tervezett lakóterületi fejlesztés a meglévő településmag keleti szélén:



40. ábra Hatályos településrendezési szerződéssel érintett terület

A településrendezési szerződés elsősorban a tervezési terület Tulajdonosaink/Fejlesztőinek vállalásait tartalmazza, a terület kiszolgálását és megvalósítását biztosító infrastruktúra létesítmények kiépítésére vonatkozólag.

Tervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kialakítása az 5-ös út mentén, Felsőbabád területén:



41. ábra Hatályos településrendezési szerződéssel érintett terület

A településrendezési szerződés elsősorban a tervezési terület Tulajdonosának vállalásait tartalmazza, a terület kiszolgálását és megvalósítását biztosító infrastruktúra létesítmények kiépítésére és egy az 5-ös úton lévő távolsági buszmegálló és a szomszédos lakóterület közti kivilágított járda kiépítésére vonatkozóan.

1.5.4 SWOT ANALÍZIS

ERŐSSÉGEK

- Ócsa rendelkezik hatályos településfejlesztési koncepcióval
- A koncepció céljai és jövőképe továbbra is releváns
- Egyes fejlesztési területekre már létezik érvényes, megkötött településrendezési szerződés
- Ócsa Gazdasági Programja jól összegzi a fejlesztési elképzeléseket

GYENGESÉGEK

LEHETŐSÉGEK

- A meglévő településrendezési szerződések hozzájárulnak a városfejlesztési célok eléréséhez

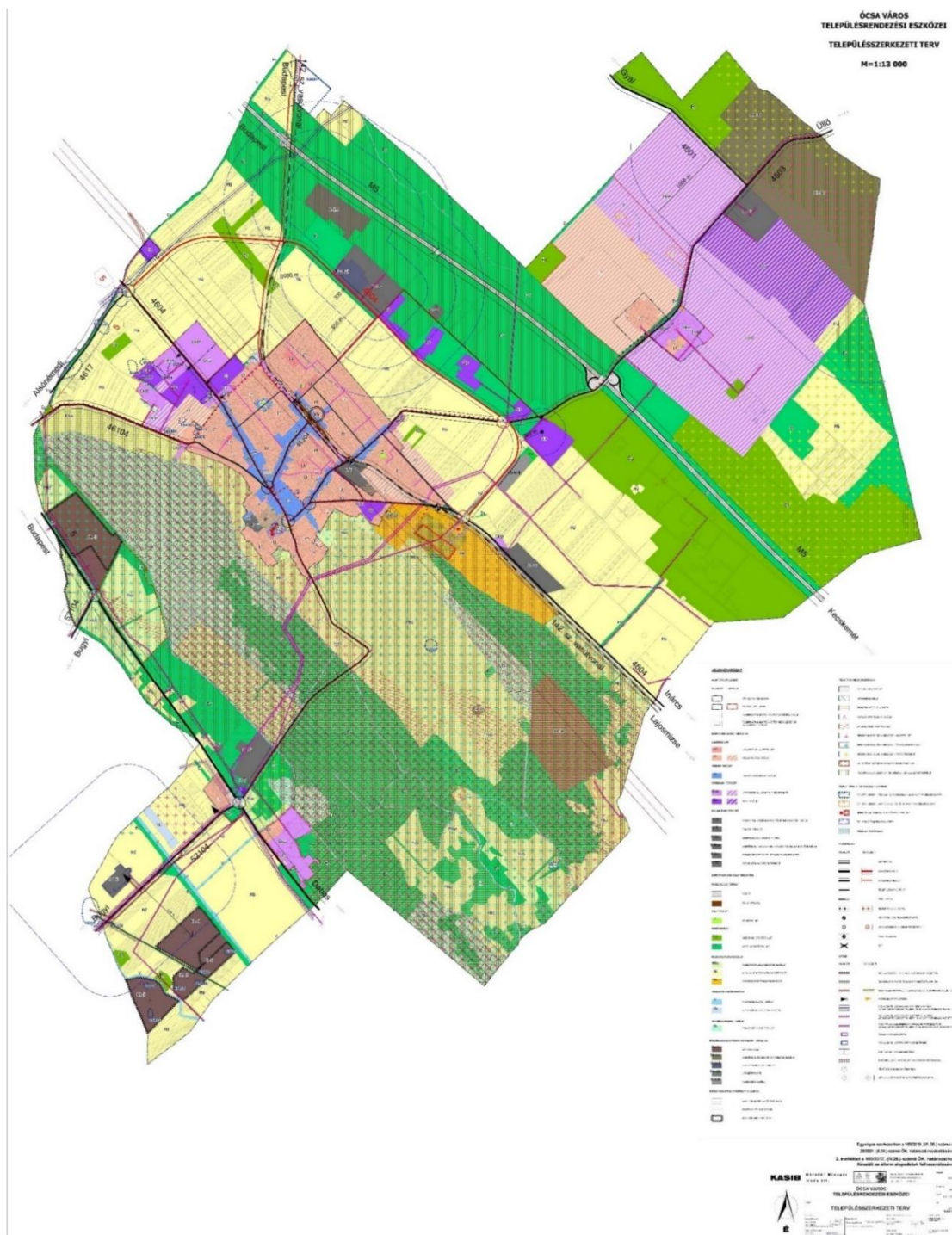
VESZÉLYEK

1.5.5 VÁROSRÉSZENKÉNTI ÖSSZEFOGLALÓ

(nem releváns)

1.6 A TELEPÜLÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA

1.6.1 TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



42. ábra Ócsa településszerkezeti terve

A város hatályos Településszerkezeti tervét (TSZT) Ócsa Képviselő-testülete a 100/2017. (IV.26.) *határozatával* fogadta el, amelyet a KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft. készített. A terv legfrissebb módosítása 2021-ben lépett hatályba, de jelen ITS felülvizsgálat készítésekor is folyamatban van a hatályos településrendezési tervek módosítása a település több pontjára, amelyet módosítást az URBANITAS Tervező és Tanácsadó Kft. készít.

A településszerkezeti terv az alábbi meglévő és fejlesztésre kijelölt területfelhasználási elemeket tartalmazza:

Beépítésre szánt területek

Lakóterületek:

- kisvárosias lakóterület (Lk)
- falusias lakóterület (Lf)

Vegyes területek:

- településközpont terület (Vt)

Gazdasági területek:

- kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)
- ipari terület (Gip)

Különleges területek (K)

- nagyterjedésű szabadidős és rekreációs terület (K-Sz)
- temető terület (K-T)
- szenvedélybeteg otthona (K-Szo)
- honvédelmi- és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon)
- szennyvíztisztító és létesítményei területe (K-Szv)
- mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)

Beépítésre nem szánt területek

Közlekedési terület

- közúti (KÖu)
- kötöttpályás (KÖk)

Zöldterület (Z)

- zöldterület (Z)

Erdőterület (E)

- gazdasági erdőterület (Eg)
- védelmi erdőterület (Ev)

Mezőgazdasági terület (M)

- korlátos mezőgazdasági terület (Mko)
- általános mezőgazdasági terület (Má)
- kertes mezőgazdasági terület (Mk)

Vízgazdálkodási terület (V)

- vízgazdálkodási terület (V)
- vízgazdálkodási üzemi terület (Vü)

Természetközeli terület

- természetközeli terület (Tk)

Különleges beépítésre nem szánt területek (Kbn)

- bányaterület (Kb-B)
- honvédelmi és nemzetbiztonsági terület (Kb-Hv)
- hulladékkezelési terület (Kb-Hull)
- közmű terület (Kb-Köz)
- rekreációs terület (Kb-Rek)

A terv a területfelhasználási kategóriákon kívül tartalmaz egyéb védelmi és tájékoztató elemeket, védett természeti értékeket, védett- és régészeti értékeket, közlekedés és közmű elemeket.

Egyéb védelmi és tájékoztató elemek

- vasút és közút védőtávolsága
- egyéb védőtávolságok
- bányatelkek területe

Védett természeti értékek

- Natura 2000 terület
- Ramsari terület
- Ócsai Tájvédelmi körzet
- Fokozottan védett terület
- Ex lege védett lápterület
- Országos ökológiai hálózat – Magterület
- Országos ökológiai hálózat – Ökológiai folyosó
- Országos ökológiai hálózat – Pufferterület
- Helyi védettségű természeti terület határa
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület

Védett épített- és régészeti értékek

- Nyilvántartott, azonosított régészeti lelőhely határa és száma
- Nyilvántartott, revízió alatt álló lelőhely határa és száma
- Műemlék, műemléki jelentőségű terület
- Ex lege műemléki környezet
- Műemléki környezet

Közlekedési elemek (meglévő és tervezett)

- Autópálya
- Országos főút
- Országos mellékút
- Települési gyűjtőút
- Vasútvonal
- Kerékpáros útvonal
- Szintbeni közúti-vasúti átjáró
- Jelentősebb szintbeni csomópont
- Vasútállomás
- Híd

Közmű elemek (meglévő és tervezett)

- Kőolajvezeték 13-13 m-es biztonsági övezettel
- Termékvezeték 13-13 m-es biztonsági övezettel
- Nagyközép-nyomású földgázvezeték biztonsági övezettel
- Gáznyomáscsökkentő
- 220 kV-os villamosenergia átviteli hálózat, az oszlop tengelyétől mért 23-23 m-es biztonsági övezettel
- 132 kV-os villamosenergia átviteli hálózat, az oszlop tengelyétől mért 18-18 m-es biztonsági övezettel
- 22 kV-os villamosenergia gerinc elosztóhálózat, az oszlop tengelyétől mért 7-7 m-es biztonsági övezettel
- 132/22 kV-os állomás
- 220 kV-os villamosenergia csomópont
- 22/0,4 kV-os transzformátor
- Mikrohullámú kapcsolat 100-100 m-es védősávval
- Vízműkút 10 m-es védőidommal
- Szennyvízáttemelő 20 m-es védőtávolsággal

1.6.2 ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

A hatályos Helyi Építési Szabályzatot (HÉSZ) és Szabályozási Tervet (SZT) Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 4/2017. (IV.27.) önk. rendeletével hagyta jóvá. A rendelet azóta többször módosult, legutóbb 2021-ben és egy átfogó módosítása jelenleg is folyamatban van. A terv, ahogy a Településszerkezeti terv is, már a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet formai és tartalmi követelményeinek megfelelően készült. A tervet KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft. készítette, a jelenlegi módosítást pedig az URBANITAS Tervező és Tanácsadó Kft. készíti, az Önkormányzat megbízásából.

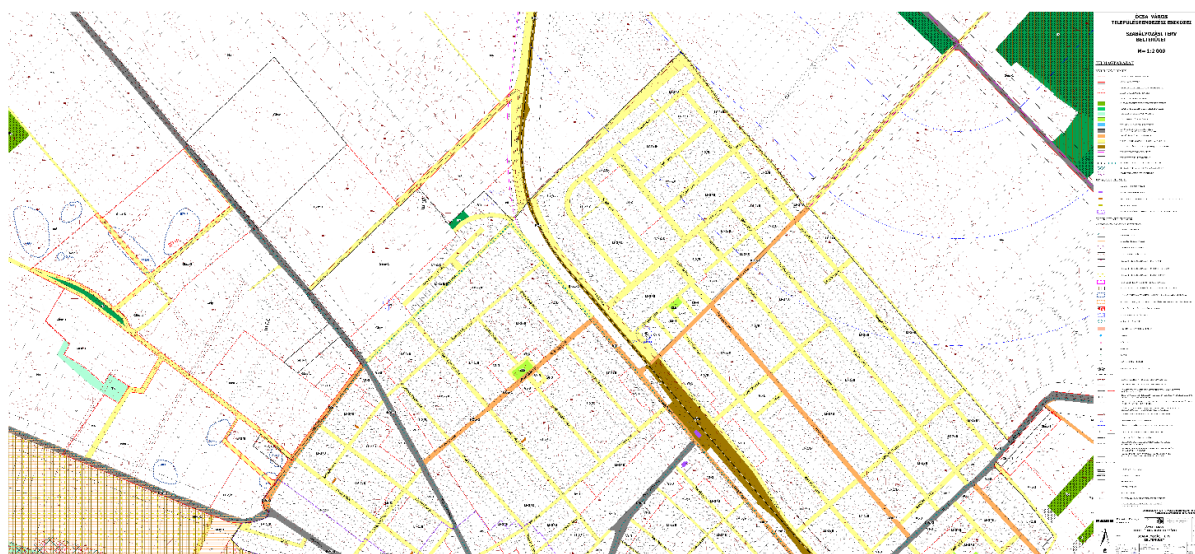
A szabályozási terv részterületekre bontva (Belterület északi rész, Belterület déli rész, Külterület északi rész, Külterület déli rész, Alsópakony, Felsőbabád), M = 1:4000-es és M = 1:8000-es méretarányban készült a város teljes közigazgatási területére.



43. ábra Ócsa hatályos szabályozási Tervének külterületi tervlapja, közigazgatási terület északi része (forrás: Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 4/2017. (IV.27.) önk. r.,)



44. ábra Ócsa hatályos szabályozási Tervének külterületi tervlapja, közigazgatási terület déli része (forrás: Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 4/2017. (IV.27.) önk. r.,)



45. ábra Ócsa hatályos szabályozási tervének belterületi tervlapja (forrás: Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 4/2017. (IV.27.) önk. r.,)



46. ábra Ócsa hatályos szabályozási tervének belterületi tervlapja (forrás: Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 4/2017. (IV.27.) önk. r.,)



47. ábra Ócsa hatályos szabályozási tervének Alsópakony és Felsőbabád városrészre készült tervlapjai (forrás: Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 4/2017. (IV.27.) önk. r.,)

1.6.3 SWOT ANALÍZIS

ERŐSSÉGEK <ul style="list-style-type: none"> Ócsa Településszerkezeti terve, Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve a vizsgálat időpontjában naprakész és megfelel minden az elfogadása pillanatában hatályos magasabb szintű jogszabálynak is. 	GYENGESÉGEK <ul style="list-style-type: none"> Az MATrT legutóbbi módosulása okán egy újabb felülvizsgálata szükséges a terveknek, mely eljárás már folyamatban van.
LEHETŐSÉGEK <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. 	VESZÉLYEK <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.

1.6.4 VÁROSRÉSZENKÉNTI ÖSSZEFOGLALÓ

Öregfalu/Alszeg: A városrészt jellemzően Lf jelű, falusias lakóterületek és Vt jelű, településközponti vegyes területek alkotják. Ezt K-Sz jelű nagyterjedésű szabadidős és rekreációs terület, illetve beépítésre nem szánt V jelű vízgazdálkodási és Z jelű zöldterületek egészítik ki.

Felszeg: A városrész főként Lf jelű falusias lakóterületekből áll, amelyet szigetszerűen Lk jelű kertvárosias lakóterületek egészítenek ki. A főbb útvonalak mentén Vt jelű településközponti vegyes területek találhatóak. A belterületi határhoz közel Gip jelű ipari terület és Gksz jelű kereskedelmi és szolgáltató gazdasági területek vannak. A vasútvonal közelében K-T jelű beépítésre szánt különleges temető terület található, amely Ócsa területén az egyetlen ilyen területfelhasználású rész.

Zsófiaváros: A városrészt közel megegyező arányban alkotja Vt jelű településközponti vegyes terület és Lf jelű falusias lakóterület. A vasútvonal mentén Gksz jelű gazdasági területek és KÖk jelű kötöttpályás közlekedési területek foglalnak helyet.

Csúrkert: A többi városrészhez hasonlóan főként falusias lakóterületek (Lf) vannak jelen, településközponti vegyes területekkel (Vt). Ezek közé ékelődik kertvárosias lakóterület (Lk) és zöldterület (Z), északi részen pedig gazdasági területek (Gksz) és Vü jelű beépítésre nem szánt vízgazdálkodási üzemi területek, illetve egy kisebb részen védelmi erdőterület övezik.

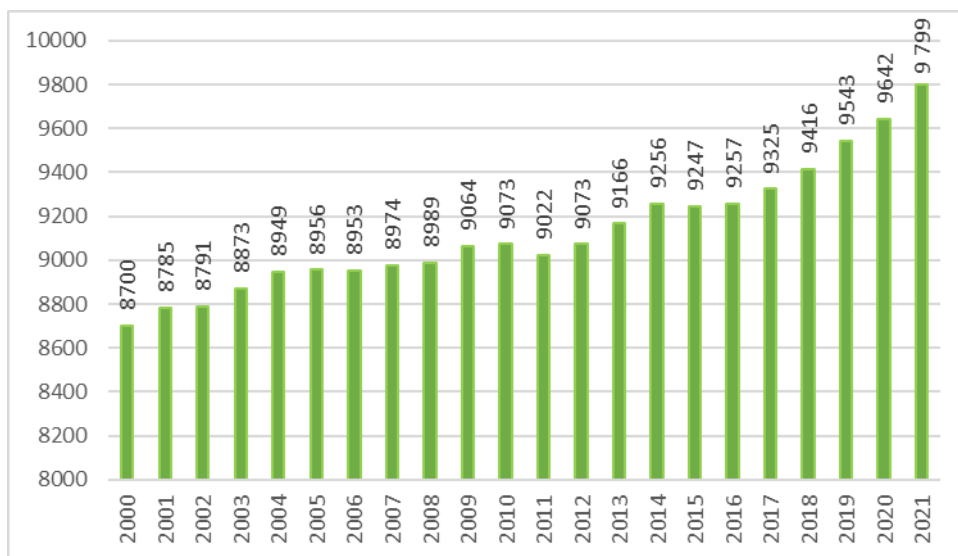
Dózsatelep: A városrész területfelhasználása szinte homogén, amely szabályos telekstruktúrájának és a lakófunkció dominanciájának köszönhető. Főleg Lf jelű falusias lakóterületek vannak jelen, a vasútállomás közelében és az Üllői út mentén városközponti vegyes területek (Vt) találhatóak.

Rákóczitelep: A városrészben szintén a falusias lakóterület található főként, amelybe Lk jelű kertvárosias lakóterület ékelődik a városrész belső területén. A városrész déli részén, a települési gyűjtőút mentén szintén kertvárosias lakóterület van jelen, városközponti vegyes területtel (Vt) és zöldterülettel (Z).

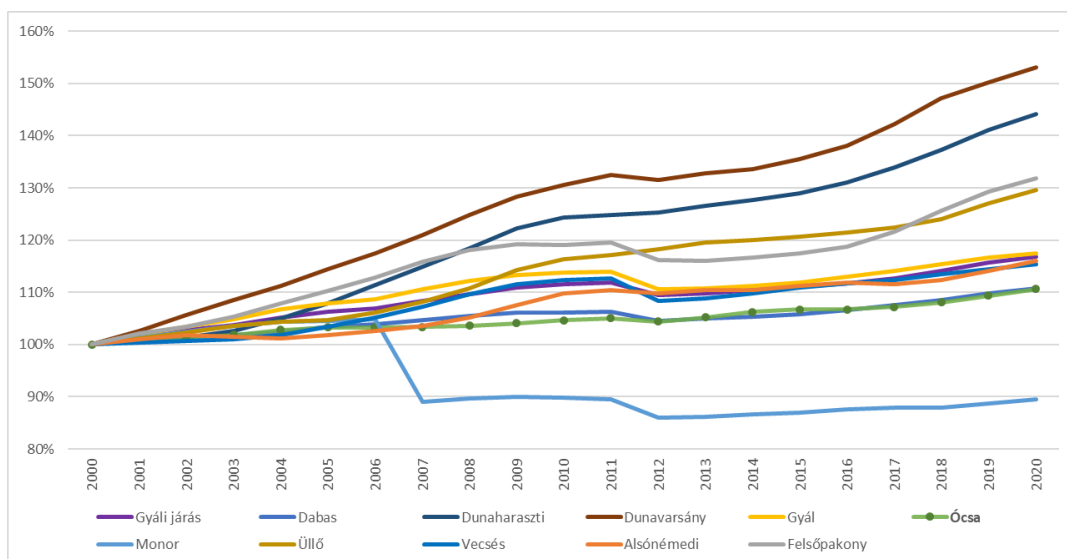
1.7 A TELEPÜLÉS TÁRSADALMA

1.7.1.1 NÉPESSÉG

Ócsa lakónépessége 9 799 fő (2021. év végén). A népesség száma 2017 óta dinamikusan, átlagosan évi 100 fővel növekszik, korábban a növekedés üteme lassabb volt. Összességében az ezredforduló óta 11%-kal nőtt a város lakossága, ami az Ócsát körülvevő településekhez képest összességében csekélyebb növekedést jelent és a Gyáli járás 44%-os időszakos növekményt mutató átlagától is messze elmarad. Egyedül Monor városát (10%-os csökkenés, ám ennek háttérében részint Monorierdő 2006-os kiválása áll) előzi meg Ócsa a vizsgált települések közül.



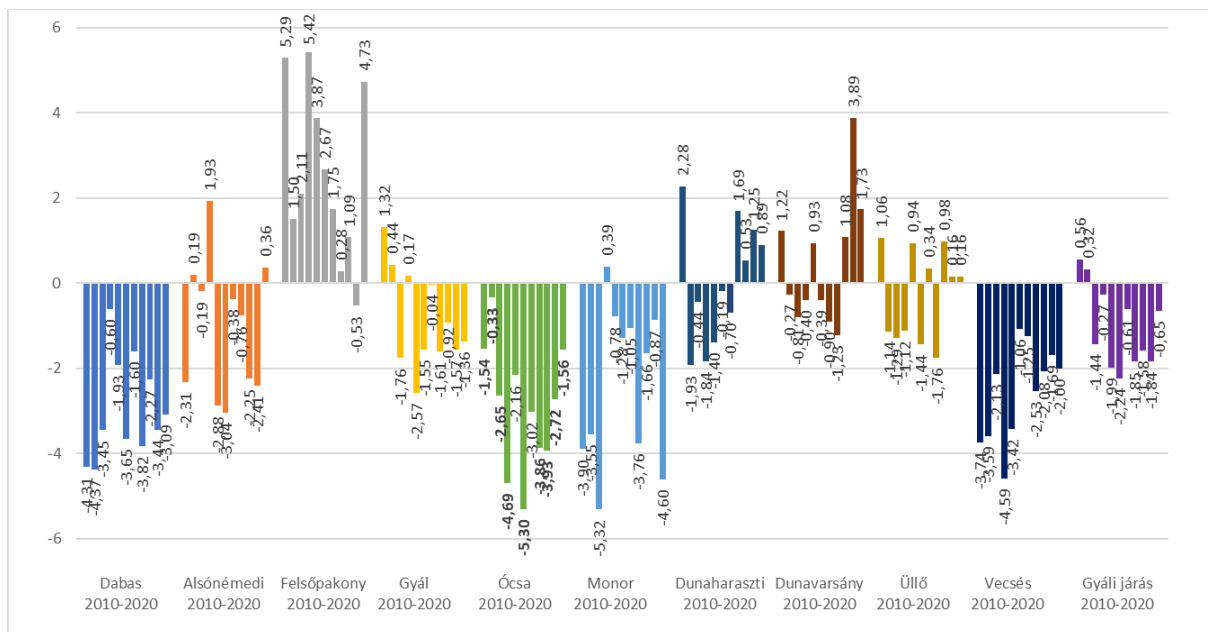
48. ábra Ócsa lakónépességének száma az év végén, 2000 és 2020 között (fő). (forrás: KSH Települési, járási statisztika, 2020)



49. ábra Ócsa, a vizsgált települések és a Gyáli járás népességváltozása 2000-2020 között (2000=100%). (forrás: KSH Települési, járási statisztika, 2020)

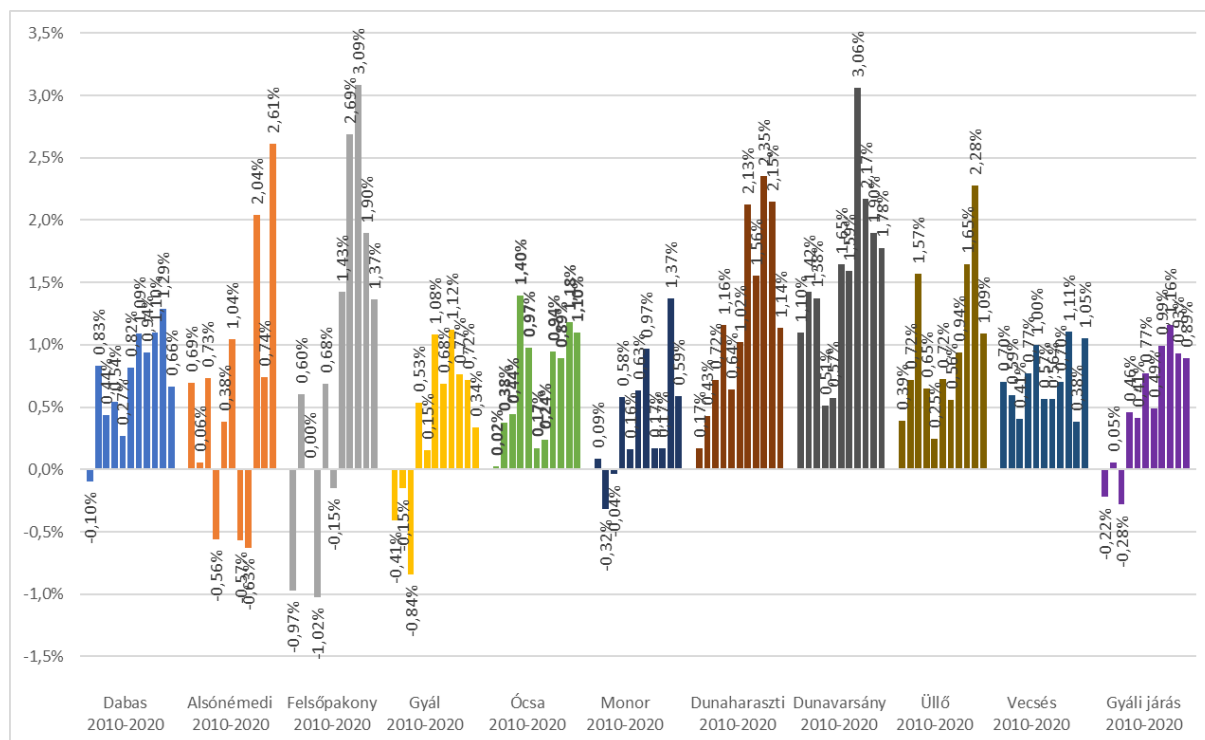
Ócsa **természetes szaporodási rátája** 2010 óta minden évben negatív értéket mutatott – ez a vizsgált települések közül csak Dabasra és Vecsésre mondható még el –, azaz a természetes fogyás hosszútávon van jelen. Habár a fogyás az utóbbi években egyre kisebb mértéket öltött, mégsem tudott a ráta átlépni a pozitív tartományba, mint ahogy az Alsónémedi, Felsőpakony, Dunavarsány, Dunaharaszti és Üllő esetében megfigyelhető. Összességében a természetes fogyás mértéke meghaladja a Gyáli járásra jellemző átlagos fogyási ráta értékét.

Ócsa esetében a védőnői prognózis alapján 2023 első félévéig előre jelezhetően 42 gyermek születése várható, ami várhatóan további csökkenő tendenciát jelez előre. (2021-ben az élve születések száma: 101 fő)



50. ábra Ócsa, a vizsgált települések és a Gyáli járás természetes szaporodási rátája a 2010-2020 közötti időszakban.
(forrás: KSH Települési, járási statisztika, 2020)

A **vándorlási egyenleg** ezzel szemben minden vizsgált évben pozitív volt, értéke a vizsgált települések átlagát közelíti. Bár Ócsa 2010 és 2020 között sosem produkált olyan kiugróan nagy, 2%-nál nagyobb vándorlási különbözet értékeket, mint Alsónémedi, Felsőpakony, Dunavarsány, Dunaharaszti vagy Üllő (ugyanazok a települések, amelyeknél nagyrészt természetes szaporulat figyelhető meg), azonban a Gyáli járás átlagánál nagyobb az Ócsán tapasztalható vándorlási egyenleg. Emellett fontos trend, hogy a természetes fogyás fokozatos csökkenésével párhuzamosan egyre nagyobb, pozitív vándorlási ráták jellemzik a várost. Összességében megállapítható, hogy Ócsa népessége a bevándorlások magas értékének köszönhetően mutat növekvő tendenciát.

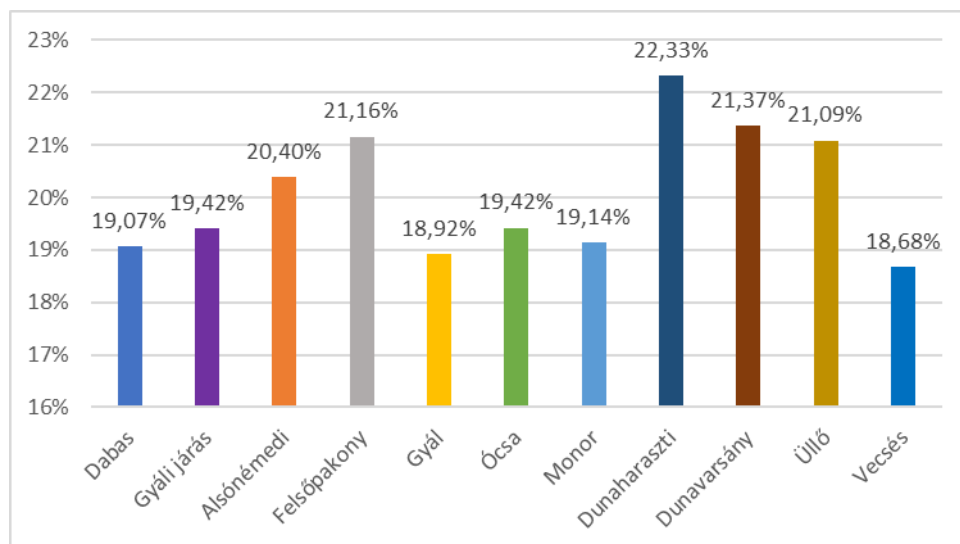


51. ábra Ócsa, a vizsgált települések és a Gyáli járás vándorlási egyenlegének alakulása a 2010-2020 közötti időszakban. (forrás: KSH Települési, járási statisztika, 2020)

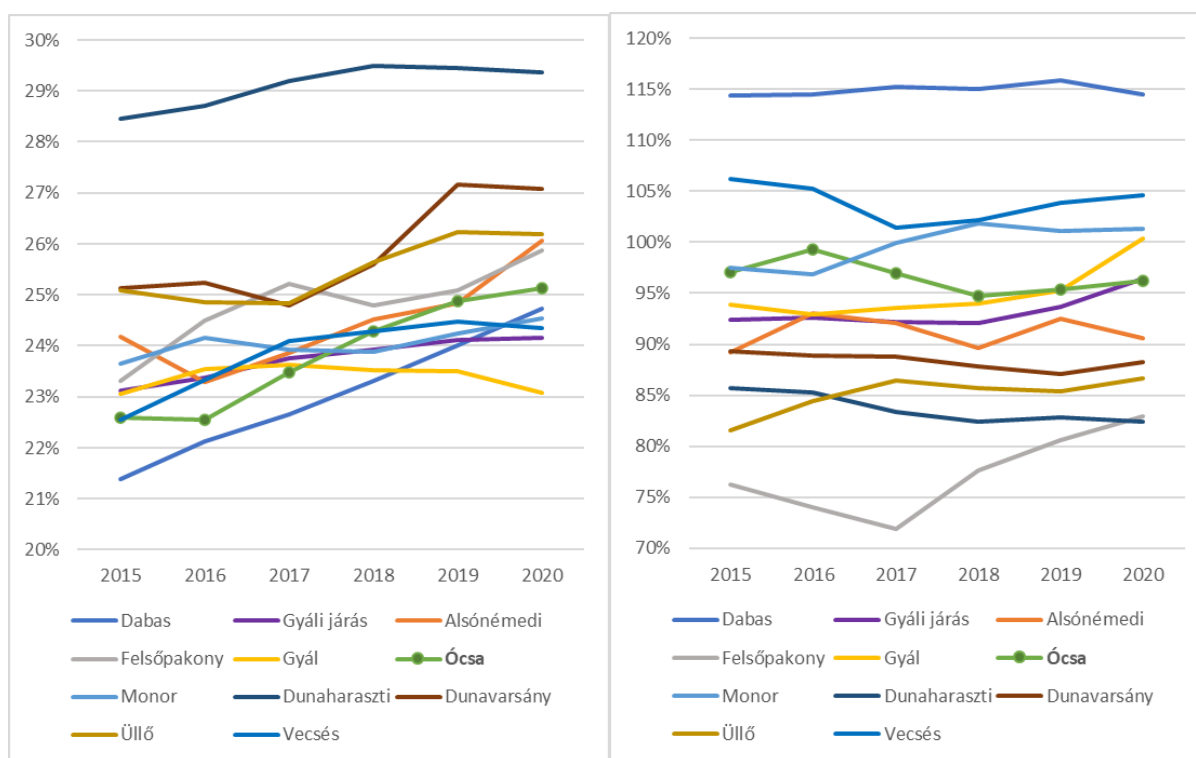
A **korszerkezet** terén Ócsa nem tér el jelentős mértékben a vizsgált településektől. A 14 éven aluli gyermekek aránya valamennyivel meghaladja a 65 éven felüliek arányát, ami egy relatíve egészséges korszerkezetre utal. Ócsa esetében a gyermeknépesség eltartottsági rátája nagyjából 2%-kal nőtt 2015 és 2020 között, ez a többi vizsgált településen tapasztalható trendeknek megfelelő növekedés. Az utóbbi években azonban a gyermeknépesség relatív növekedésével Ócsa megelőzött néhány várost az eltartottsági ráta tekintetében, így bár 2015-ben még a sereghajtó városok közé tartozott, jelenleg már a vizsgált városok középmezőnyében található ezen mutató tekintetében.

Az öregedési index Ócsa esetében stagnál, az index értéke 96% körüli. Ez a mutató idősebb korszerkezetet mutat Dabas, Gyál, Monor és Vecsés esetében, ahol 100%-ot meghaladó a 14 év alatti korosztályra vetített idősok száma. Ezzel szemben a fiatalosabb korszerkezetű települések közé tartozik Dunaharaszti, Dunavarsány, Üllő és Felsőpakony, ahol 90% alatt maradt ez az arány 2015 óta minden évben.

Az állandó népességet tekintve a kiskorúak (18 év alattiak) aránya 19,42%, hasonlóan a Gyáli járás átlagához. A vizsgált településekkel összevetve azonban ez egy középértéknek számít, a 11 városból öt esetében is nagyobb ez az arány. Kismértékben ugyan, de Ócsán a 60 éven felüli generáció aránya (21,7%) meghaladja mind Gyáli járás (20,6), mind a vizsgált települések átlagának értékét (20,8), azaz a korszerkezete kismértékben idősebb.

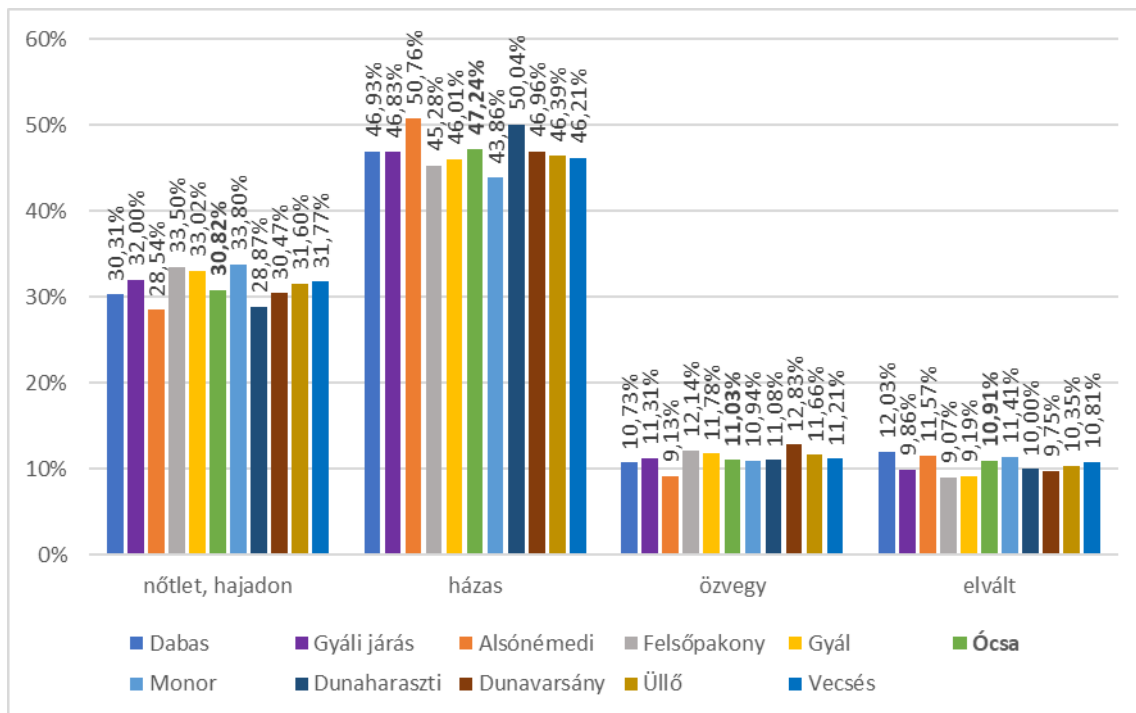


52. ábra Kiskorúak aránya az állandó népességen belül Ócsán, a vizsgált településeken és a Gyáli járásban 2021-ben. (forrás: KSH)



53. ábra A gyermeknépesség eltartottsági rátájának alakulása Ócsán, a vizsgált településeken és a Gyáli járásban, a 2015-20 közötti időszakban. (forrás: KSH Települési, járási statisztika, 2020)

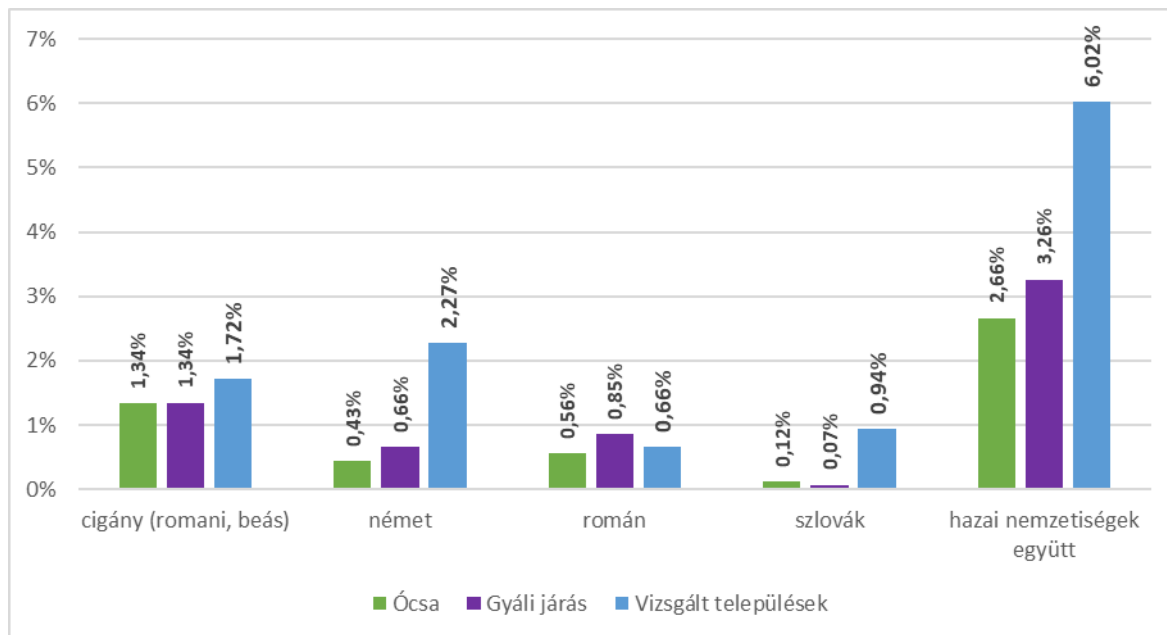
54. ábra Az öregedési index alakulása Ócsán, a vizsgált településeken és a Gyáli járásban, a 2015-20 közötti időszakban. (forrás: KSH Települési, járási statisztika, 2020)



55. ábra A lakosság családi állapot szerint való megoszlása Ócsán, a vizsgált településeken és a Gyáli járásban.
(forrás: Népszámlálás, 2011)

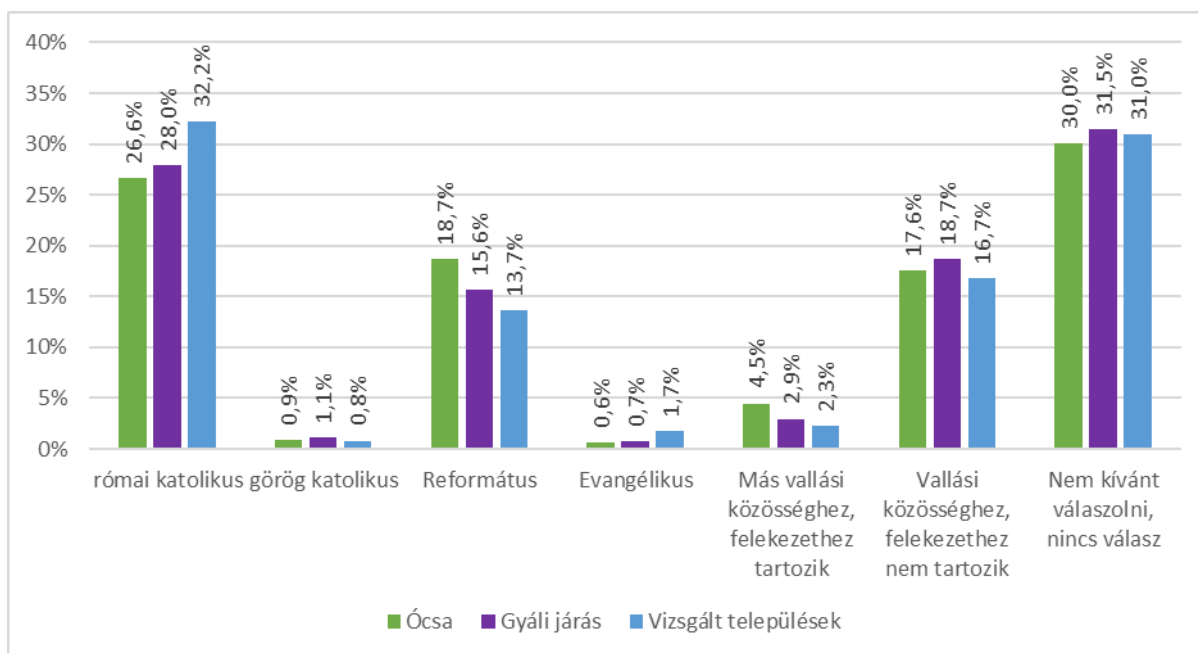
Ócsán a lakónépesség 47,24%-a házas, a családi állapot szerinti megoszlás a vizsgált településekhez hasonló.

Ócsa lakónépességének **nemzetiségi összetétele** relatív homogén. A hazai nemzetiségek aránya 2,66% a lakosságon belül, azonban a többi vizsgált települések esetében átlagosan ennek duplája jellemző. A térség nemzetiségi összetételében a német kisebbség aránya a leginkább meghatározó, utalva a települések sváb gyökereire, emellett Dabas esetében magas a szlovákság aránya. Mind a két kisebbség a vizsgált települések átlagával összevetve alul reprezentált Ócsa esetében, a település arányszámai a Gyáli járás értékeihez konvergálnak. A településen a vizsgált kisebbségek esetében a cigány nemzetiségűek aránya haladja meg egyedül az 1%-ot – ez a szám eléri a Gyáli járás átlagát, viszont kismértékben elmarad a vizsgált településeken mért átlagos aránytól. Ez a kismértékű lemaradás jellemző Ócsára a román népesség esetében is a járási és a vizsgált településekhez képest.



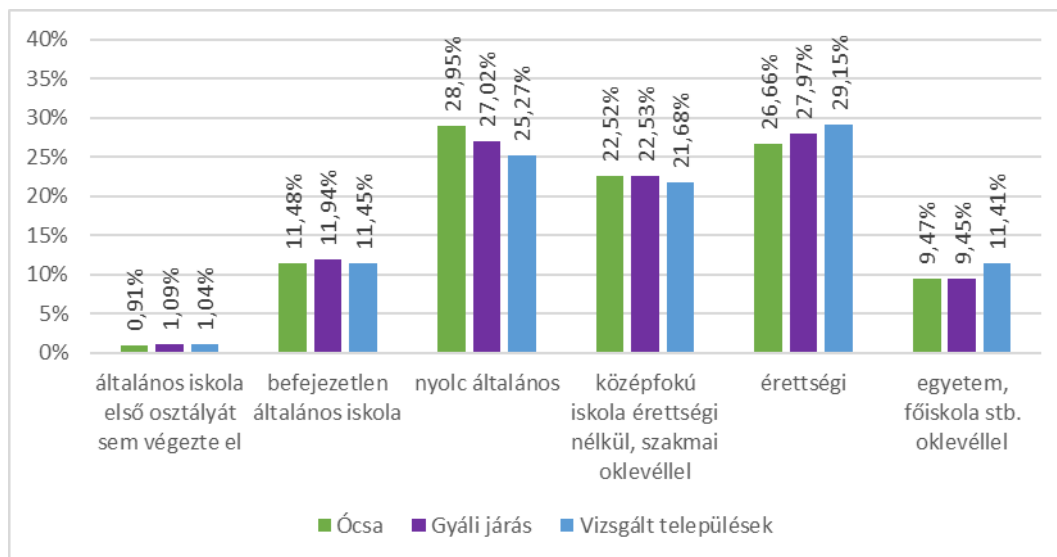
56. ábra Nemzetiségi hovatartozás egyes kiemelt kategóriák szerint Ócsában, a Gyáli járásban és a vizsgált településeken. (forrás: Népszámlálás, 2011)

Vallási hovatartozás tekintetében kisebb különbségek mutatkoznak Ócsa és a vizsgált települések átlaga között. A legnagyobb felekezet a római katolikusok aránya 26,6%, ami 5,6 százalékponttal marad el a környező települések átlagától, a reformátusok átlaga viszont Ócsán 5 százalékponttal nagyobb, 18,7%. Majdnem ekkora, 16,7% a felekezethez nem tartozók aránya is. A más vallási felekezethez tartozók aránya meglepően magas, 4,5%, ami a vizsgált települések átlagának nagyjából duplája; ez döntően a baptista egyház jelentős – a népesség nagyjából 3%-ára tehető – részarányának köszönhető.



57. ábra Vallási hovatartozás egyes kiemelt kategóriák szerint Ócsán, a Gyáli járásban és a vizsgált településeken. (forrás: Népszámlálás, 2011)

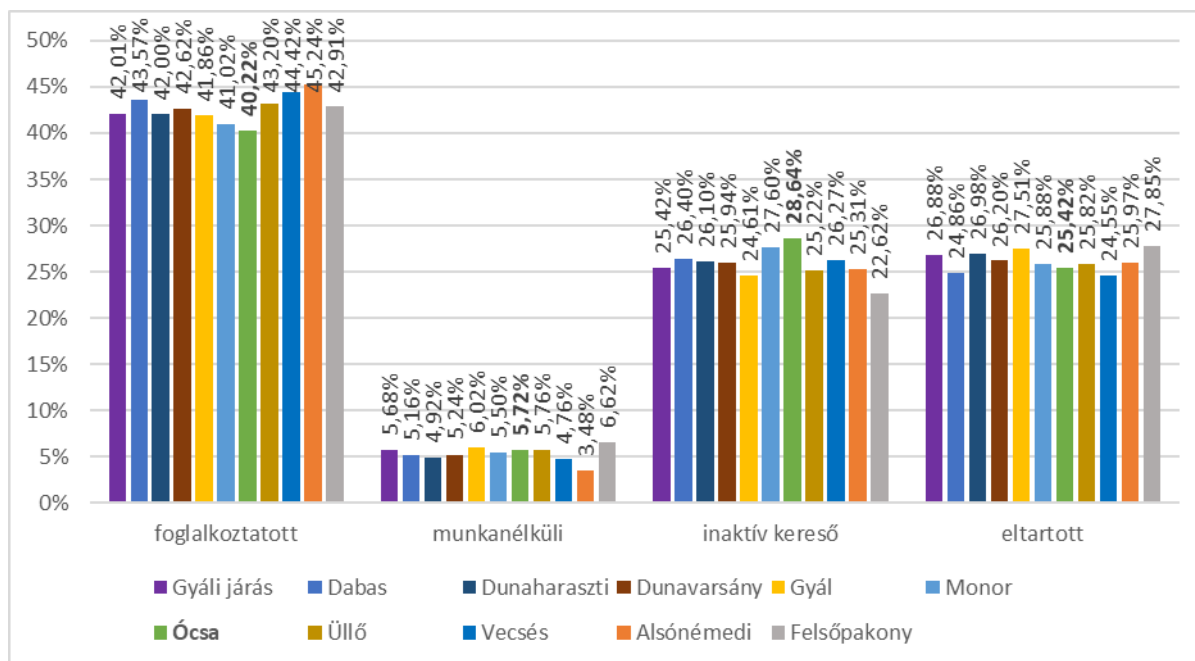
Képzettség tekintetében Ócsa elmarad a Gyáli járás, és még inkább a vizsgált települések átlagától, a környező településekkel összevetve 2,5 százalékpontnyi az elmaradás az érettségizők és 3 százalékpontnyi a diplomások esetében. A Gyáli járásban 1,3 százalékponttal nagyobb az érettségizők aránya, a felsőfokú oklevelek esetében nincs érdemi eltérés. A relatíve alacsonyabb képzettségi szint eredménye, hogy a vizsgált városok átlagnál nagyjából 3 százalékponttal, a járási értéknél majdnem 2 százalékponttal magasabb Ócsán a csak nyolc általánossal rendelkezők aránya (28,95%).



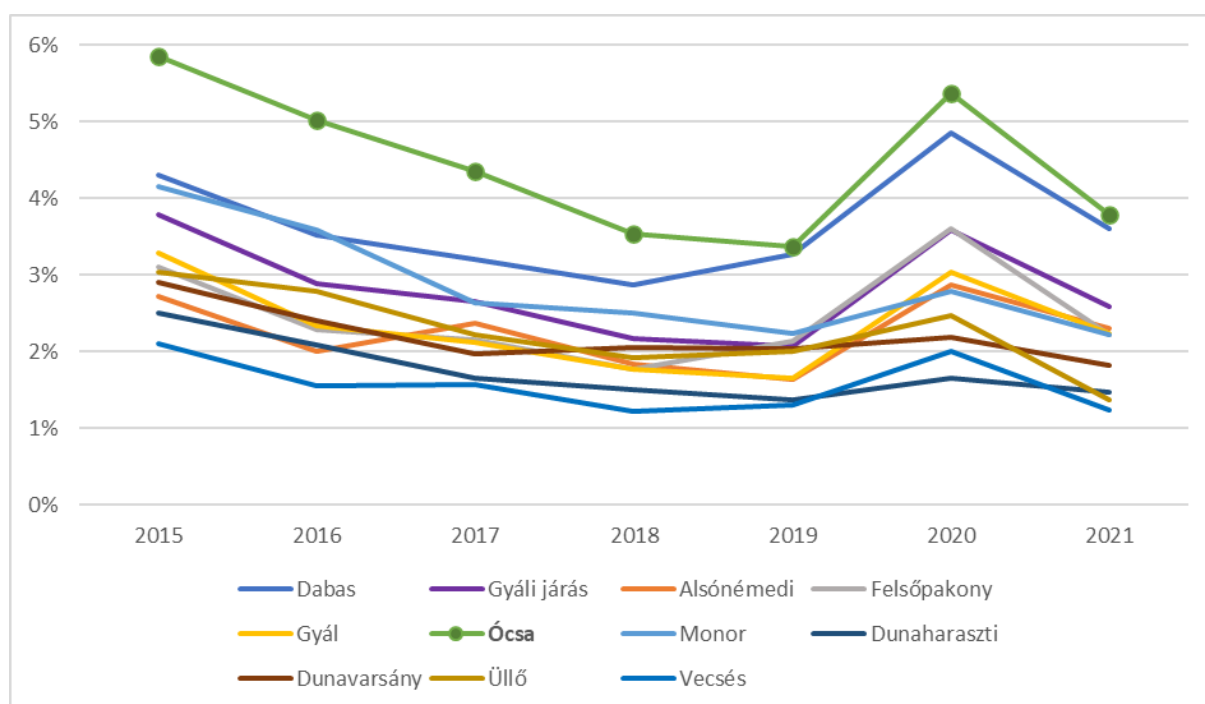
58. ábra A hétéves és idősebb népesség végzettség szerinti megoszlása Ócsán, a Gyáli járásban és a vizsgált településeken. (forrás: Népszámlálás, 2011)

Foglalkoztatottság tekintetében Ócsa hátrányosabb helyzetben van a vizsgált településekhez képest. Messze itt a legalacsonyabb a foglalkoztatottak (40,22%), illetve a legmagasabb az eltartottak aránya (28,64%). 2021-es adatok alapján a **nyilvántartott álláskereső** aránya 3,79% a 15 és 64 éves népességen belül, ami a legmagasabb a vizsgált települések között, 0,2 százalékponttal meghaladva Dabast és több, mint 1 százalékponttal meghaladva a többi település értékét. A többi vizsgált településnél kedvezőtlenebb álláskeresői ráta immár évek óta fennáll: 2015 óta Ócsa értéke a legmagasabb.

Érdemes megjegyezni, hogy a COVID-19 járvány hatására a legtöbb településen – így Ócsán is – megugrott az álláskereső aránya 2020-ban, és bár 2021-re mérséklődött, ám még mindig a 2019-es érték felett van. Ez jelzi, hogy a járvány okozta társadalmi-gazdasági válság középtávon is érzékenyen érinti Ócsát és térségét.

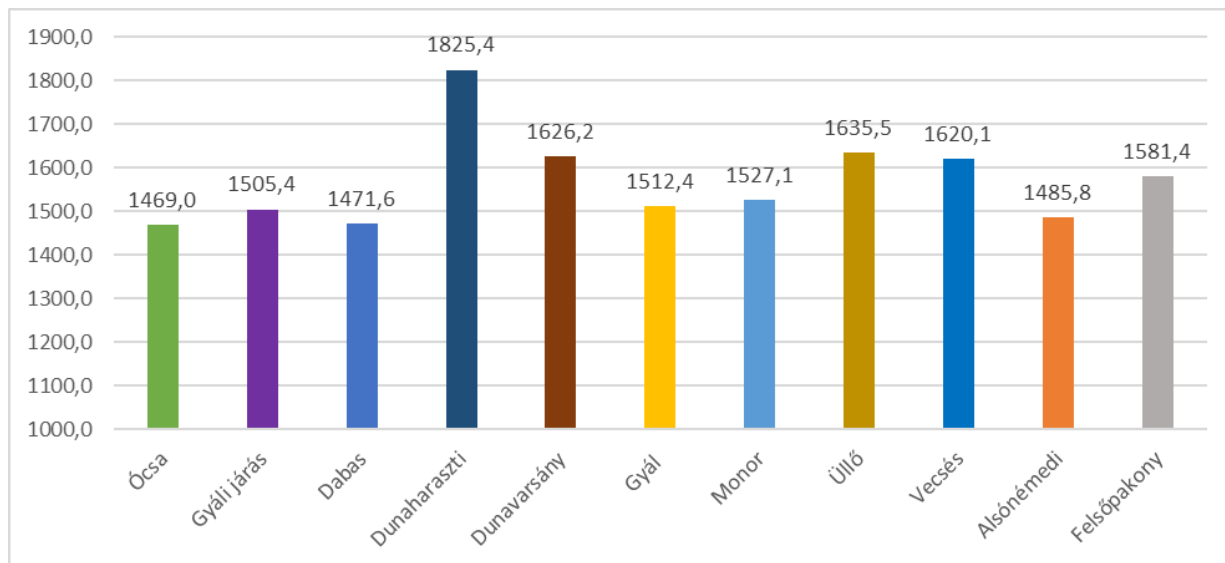


59. ábra Ócsa, a Gyáli járás és a vizsgált települések népessége gazdasági aktivitás szerint. (forrás: Népszámlálás, 2011)



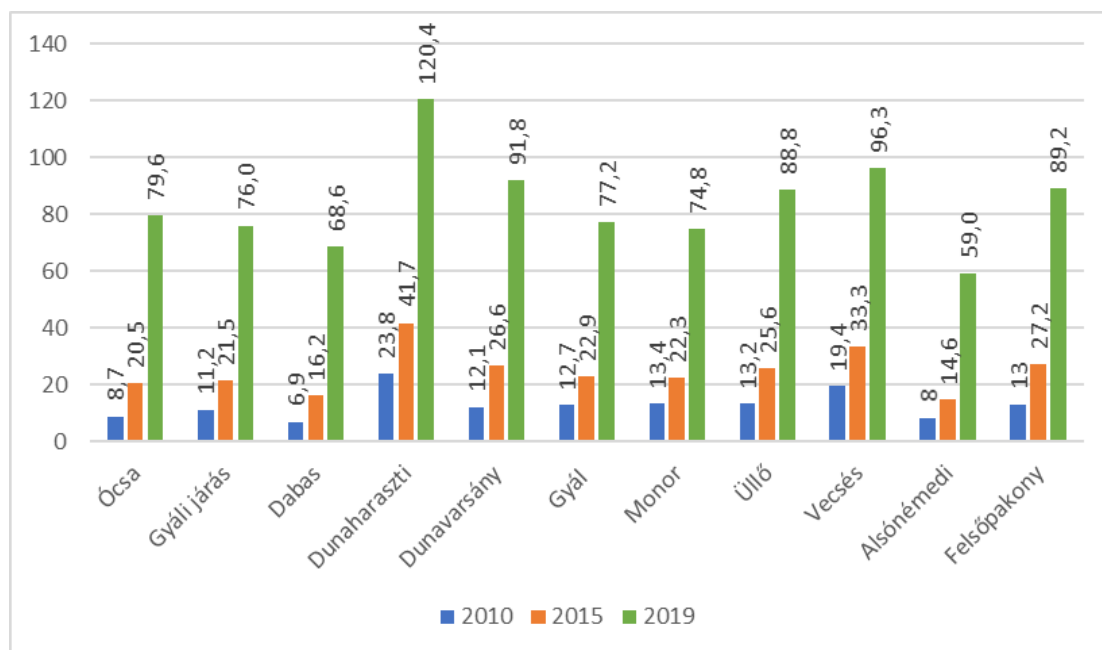
60. ábra Nyilvántartott álláskeresők aránya Ócsán, a Gyáli járásban és a vizsgált településeken a 2015-20 közötti időszakban. (forrás: Népszámlálás, 2011 és KSH Települési, járási statisztika, 2020)

Az **egy főre jutó belföldi jövedelem** tekintetében a vizsgált települések közül Ócsa az utolsó helyen áll az összehasonlításban. A 2019-es adatok szerint 1 469 014 Ft az egy főre eső jövedelem a városban, amely 36 ezer forinttal kisebb a járás átlagánál.



61. ábra Egy lakosra jutó összes nettó jövedelem (ezer Ft) Ócsán és a vizsgált településeken. (forrás: TeiR: Helyzet-Tér-Kép, 2019)

Ami a **jövedelmi egyenlőtlenségeket** illet, a magas-, illetve alacsony jövedelműek aránya tekintetében Ócsa közepes értékkel rendelkezik, az arányszámokat tekintve jócskán lemarad az élbolyt alkotó Dunaharaszti, Dunavarsány, Üllő, Vecsés és Felsőpakony alkotta településcsoporttól. Ez alapján látható, hogy a jól kereső réteg alul reprezentált Ócsán a térségi településekkel összevetve. Pozitív folyamatokat jelez előre azonban, hogy az utóbbi években folyamatosan növekedett a mutató Ócsa esetében, ami nem csak a béremelkedés és az infláció eredménye, hiszen a vizsgált települések rangsorában is előre lépett. Ha a 2019-es értékeket összevetjük a négy évvel korábbiakkal, akkor láthatjuk, hogy Ócsa időközben megelőzte a Gyáli járás átlagát, illetve Gyál és Monor településeket.



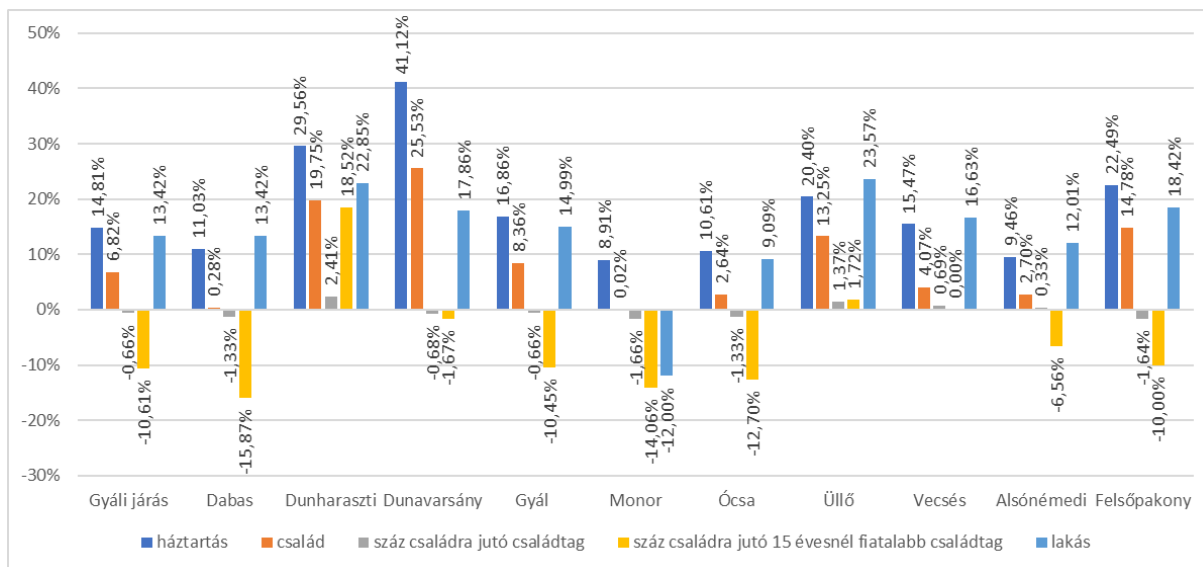
62. ábra Magas-illetve alacsony jövedelműek aránya Ócsán, a vizsgált településeken és a Gyáli járásban a 2010-19 közötti időszakban. (forrás: TeiR: Helyzet-Tér-Kép, 2019)

1.7.2 LAKHATÁS

Ócsán a 2011-es népszámlálás adatai szerint 3 327 darab háztartás volt; míg családból valamennyivel kevesebbet, 2 526-ot tartottak számon a településen. A családok számából és a népességszámból kiszámítható, hogy száz családra 297 családtag jutott; ez a Gyáli járás adataihoz hasonló érték. Ócsa esetében száz családra 55 fő, 15 évesnél fiatalabb családtag jut, ami közelíti a vizsgált települések átlagát. Az ócsai családok tehát átlagosan három főből állnak, és családonként átlagosan csak fél 15 évesnél fiatalabb gyermek van.

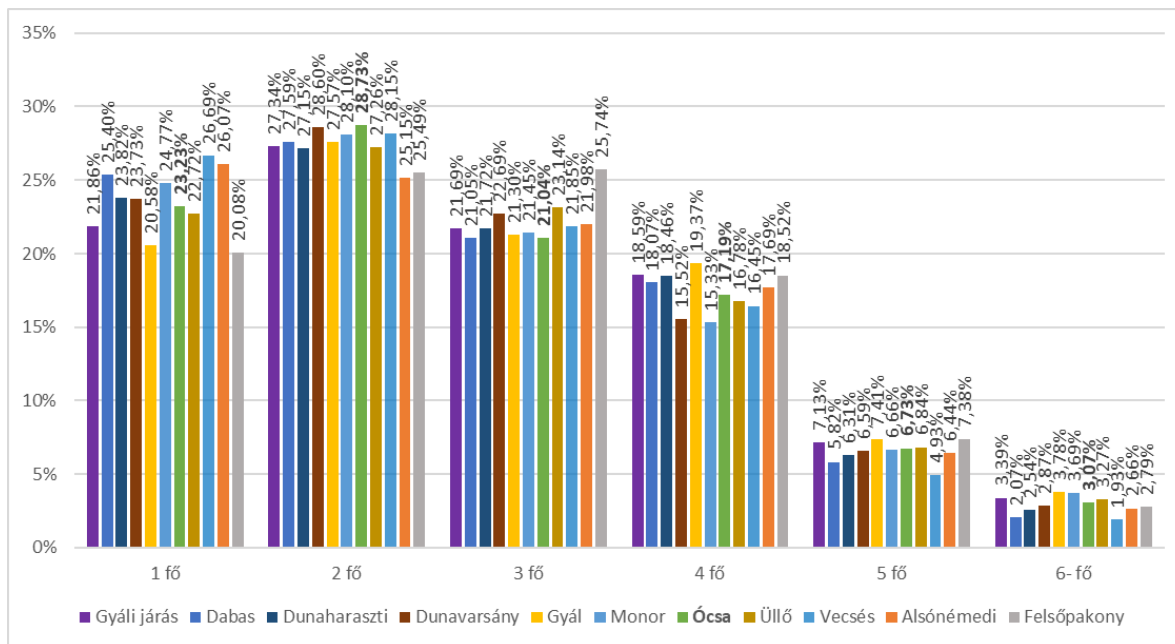
Ami a **lakásállomány változását** illeti, a lakások száma 2011 és 2020 között 5,2%-kal (177 lakással), 3 387-ről 3 564-re nőtt. A vizsgált időszakban csak 13 lakás szűnt meg, míg épült 190 új lakás, amiből 80 megépítése a kormány hatáskörébe tartozó Szociális Családiház-építési Program keretében történt 2013-ban.

2001 és 2011 között a háztartások (és családok) növekedési tendenciáit tekintve a vizsgált települések lassabb dinamikát követő feléhez tartozik Ócsa. A száz családra jutó, 15 évnél fiatalabbak létszáma esetében jelentős, 12,7%-os volt a csökkenés, azonban a vizsgált településeket nézve ez nem egyedülálló. A családok számának 2,64%-os növekedése jelentősen elmarad a többi vizsgált település átlagától, a száz családra jutó családtagok száma esetében negatív tendenciát láthatunk, a családméret csökkenése azonban általános, a vizsgált települések többségében jelenlévő jelenség. Ugyanakkor, 2011 óta a szuburbanizációs trendeknek köszönhetően ezen tendenciák jelentősen átalakulhattak. Az elmúlt 10 évben 6%-kal növekedett a település népessége, ennek kapcsán a családok, a háztartások és a száz családtagra jutó családtagok számának növekedése jelezhető előre. Frissebb adatok a 2022-es népszámlálás eredményeit követően válnak elérhetővé.



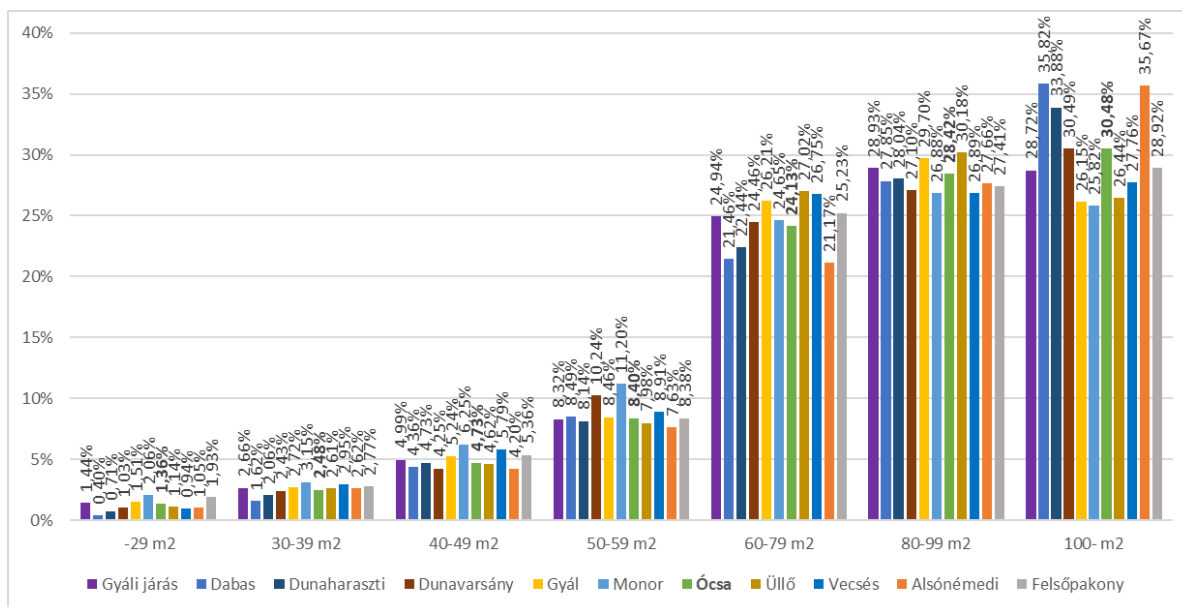
63. ábra Egyes háztartási mutatók változása Ócsán és a vizsgált településeken, illetve a Gyáli járásban. (forrás: Népszámlálás 2001 és 2011)

A **háztartások méretét** tekintve Ócsa nagyjából illeszkedik a térségi trendekbe, ugyanakkor megállapítható, hogy míg a két fős háztartások terén Ócsa értéke a legmagasabb a vizsgált települések közül, addig a három fős háztartások arányában a legalacsonyabb értéket mutatja fel.



64. ábra Háztagozatok megoszlása a háztartásban élők száma szerint Ócsán, a vizsgált településeken és a Gyáli járásban (forrás: Népszámlálás 2011)

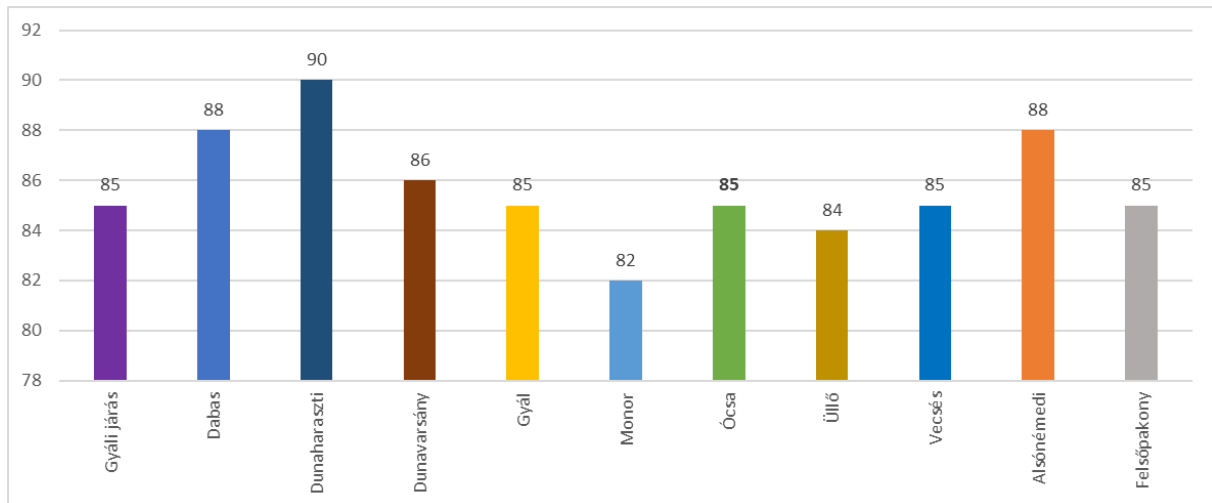
A Gyáli járással ellentétben – ahol a 2011-es népszámlálási adatok szerint a 80-99 négyzetméter közötti méretkategóriába tartozó lakások fordulnak elő a leggyakrabban – Ócsán az ennél nagyobb **alapterületű lakások** meghatározóak. A 80 négyzetméter fölötti lakások arányának mindkét kategóriájában a települések első felében helyezkedik el Ócsa, a lakásállomány tehát nagyrészt (összesen 58,9%) relatív nagy lakásokból áll, ebben csak Dabas, Dunaharaszti és Alsónémedi előzi meg a várost.



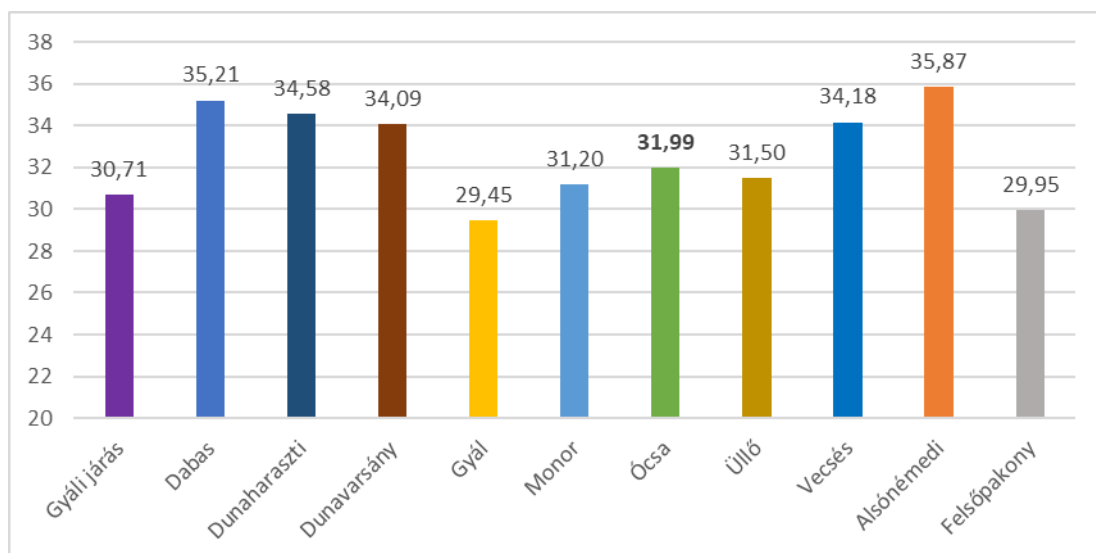
65. ábra Lakások méret szerinti megoszlása Ócsán, a vizsgált településeken és a Gyáli járásban (forrás: Népszámlálás 2011)

Az átlagos lakásméret 85 négyzetméter, ami nagyjából a vizsgált települések és a Gyáli járás átlagának megfelelő érték, jelentősen nagyobb értéket csak Dabas, Dunaharaszti és Alsónémedi esetében találunk.

Az egy főre jutó átlagos lakásnégyzetméter tekintetében hasonló a helyzet, Ócsa 31,99 négyzetméteres átlagértékét csak Dabas, Dunaharaszti, Dunavarsány, Vecsés és Alsónémedi települések előzik meg.



66. ábra Átlagos lakásméret Ócsán, a vizsgált településeken és a Gyáli járásban (Forrás: Népszámlálás 2011)



67. ábra Egy főre jutó átlagos lakásnégyzetméter-szám Ócsán, a vizsgált településeken és a Gyáli járásban (forrás: Népszámlálás 2011)

Ami a térség **közművekkel való ellátottságát** illeti, Ócsán a 2011-es népszámlálás szerint a lakások és a lakott üdülők mindössze 87,05%-a rendelkezik hálózati vízvezetékkel, ami a vizsgált települések közül a legrosszabb érték, illetve a Gyáli járás átlagától majdnem 6 százalékpontnyival marad el. A meleg folyóvíz elérhetősége a fenti ingatlanok 92,79%-ára igaz, ami Alsónémedi után a második legkisebb. A vízöblítéses WC elterjedtsége (93,23%) szintén átlag alattinak mondható, ám ennél is érdekesebb, hogy a közcatornával bíró lakások és lakott üdülők 79,36%-os aránya a mezőnyben messze a legalacsonyabb, ami az utolsó előtti Dunavarsány 84,14%-os értékétől is relative messze van.

A rendelkezésre álló legutolsó statisztikai adatok alapján, a villamosenergia ellátást igénybe vevők aránya a 2022. január 1-én lakásállományra vetítve meghaladta a 91 %-ot, míg a szintén települési szinten kiépített közüzemű vízellátást a lakosság 95,4 %-a vette igénybe, a közcatornás szennyvízelvezető

hálózatra az akkori statisztikai adatok még a lakásállomány 84,4 %-ának a csatlakozottságát regisztrálta, amely azóta növekedett. Az automatikus üzemvitelű termikus energiaellátásra a földgázellátást a lakásállomány 80,5 %-a hasznosította.

Önkormányzati bérlakásrendszer

Az önkormányzati ingatlanvagyon statisztika adatai alapján Ócsa város Önkormányzatának tulajdonában összesen 85 lakás van. Ezek jelentős része, összesen 79, Alsópakonyban, a 2019-ben önkormányzati tulajdonba került devizahiteles lakóparkban található.

Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2017. (IV.27.) önkormányzati rendelete szabályozza az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadását. Az önkormányzati lakások lakbérét és használati díját szociális helyzet alapján, költségelven, vagy piaci alapon történő bérbeadás költségelve szerint állapítható meg. Ezen formák kiadási arányai folyamatosan változnak, az esetleg megüresedő lakásokat – egy az Önkormányzat által vezetett listán – a következő személynek ajánlják fel, aki jövedelme, státusza alapján kerül valamelyik költség-kategóriába.

2021-ben az évi zárszámadás pénzügyi mérlege alapján tulajdonosi bevételként az Önkormányzathoz 53,5 millió Ft bevétel folyt be.

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások esetében részletes adatok állnak rendelkezésre a **lakbérhátralékra** vonatkozóan. Ócsán – az alsópakonyi lakóparkot nem számítva – 2017 óta minden évben 7-9 háztartás lakói laktak önkormányzati tulajdonú lakásokban. Az év végi lakbérhátralék minden évben 1-3 háztartást érintett. 2017-2020 között folyamatosan növekedett a lakbérhátralék teljes állománya, míg ez a kumulált érték 2021-re ismét lecsökkent, köszönhetően annak, hogy 3-ról ismét 1-re csökkent a lakbérhátralékkal rendelkezők száma: az év végén mindössze egy háztartás bírt lakbérhátralékkal, 61 600 Ft értékben. Ez alapján megállapítható, hogy a devizahiteles lakóparkon kívüli önkormányzati lakások esetében nincsen tartós és jelentős összegű lakbérhátralékkal rendelkező háztartás.

	2017	2018	2019	2020	2021
Nem Alsópakonyban található önkormányzati bérlakások					
lakbérhátralék kumulált értéke az év végén (Ft)	48 500	67 200	259 700	271 600	61 600
lakbérhátralékkal rendelkezők háztartások száma	2	2	3	3	1
Alsópakonyban található önkormányzati bérlakások					
lakbérhátralék kumulált értéke az év végén (Ft)	-	-	1 160 661	640 307	1 919 447

lakbérhátralékkal rendelkezők háztartások száma	-	-	48	36	34
az év végén 100 ezer forint feletti lakbérhátralékkal rendelkezők háztartások száma	-	-	7	2	5

1. táblázat Ócsa Város Önkormányzatának tulajdonában lévő, lakbérhátralékkal rendelkezők háztartások száma és a lakbérhátralék kumulált értéke (forrás: önkormányzati adatszolgáltatás, 2022)

Az alsópakonyi devizahiteles lakóparkban nagyságrendekkel több lakos van bérleti viszonyban az önkormányzattal, mint a város többi részén, a bérleti lakosok száma 78 és 82 között változott 2019 és 2021 között. A lakóparkban a lakbérhátralékkal érintett háztartások száma jelentős, az év végén hátralékkal rendelkező lakosok aránya a vizsgált időszakban minden évben 40% fölött volt. A lakbérhátralékkal rendelkező háztartások száma enyhén csökken, azonban a hátralék kumulált értéke összességében növekvő tendenciát mutat. Az év végén 100 ezer forint fölötti lakbérhátralék 2-7 háztartást érintett.

Bár az adatok csak hároméves távlatot ölelnek fel, így azok alapján a tendenciákról messzemenő következtetéseket nem lehet levonni, annyi látszik, hogy a lakbérhátralékkal érintett háztartások száma csökken, míg a tartozás kumulált értéke 2021-re jelentősen megugrott.

Az alsópakonyi devizahiteles lakópark lakbérhátralék problémája egy olyan kérdés, ami kihívás elé állítja a települést már rövid- középtávon is. A lakások fizetőképességét a növekvő energiaárak és a magas infláció tovább terheli, ami várhatóan tovább fogja növelni a hátralékok mértékét.

1.7.3 SZOCIÁLIS JUTTATÁSOK

Ócsán az igénybe vehető szociális ellátásokat a 16/2016. (IX. 01.) önkormányzati rendelet szabályozza. Ez alapján az Önkormányzat két pénzügyi ellátást (rendkívüli települési támogatás, helyi közlekedési támogatás), és két természetbeni ellátást (köztemetés, szociális célú tűzifajuttatás), valamint négy személyes gondoskodást nyújtó ellátást (étkeztetés, házi segítségnyújtás, jelzőrendszeres házi segítségnyújtás, családsegítés) biztosít.

Ellátás neve	Lehetséges maximális támogatás	Ellátottak száma	Kifizetett összeg
Pénzügyi ellátások			
Rendkívüli települési támogatás (gyermekek ellátásával kapcsolatban)	Egy kérelmező maximum 5 alkalommal igényelte a támogatást, melynek összege alkalmanként és gyermekenként 5.700,- Ft.	42 kérelmezőnek 95 esetben (2021)	1.180.000,- Ft

Rendkívüli települési támogatás (nem gyermekes családok részére)	Egy kérelmező maximum 5 alkalommal igényelte a támogatást, melynek összege alkalmanként 5.000,- Ft	40 kérelmezőnek 124 esetben (2021)	670.000,- Ft
Utazási kedvezmény, utazási bérlettámogatás	1 havi bérlet mindenkorinak tizenkétszeresével	1079 fő	2.805.400 Ft
Természetbeni és egyéb ellátások			
Temetési segély	30.000 Ft	12 fő (2021)	360.000 Ft
Tűzifa támogatás	3 q tűzifa	42 fő	1.150.000,- Ft
Rendszeres gyermekvédelmi kedvezményhez kapcsolódó kiegészítő pénzbeli ellátás	nyugdíjminimum 22%-a, azaz 6.270,- Ft.	nem volt (2021)	0 Ft
Karácsonyi csomagok	1-es csomag: 4.590,- Ft 2-es csomag: 5.379,- Ft 3-as csomag: 6.165,- Ft	Összesen: 163 db (2021)	857.736,- Ft
BURSA HUNGARICA Ösztöndíj pályázat	10.000,- Ft	2 fő	150.000,- Ft Ócsa Önkormányzata + EMMI részfinanszírozás

2. táblázat Ócsa város Önkormányzata által nyújtott pénzbeli ellátások és egyéb támogatások (forrás: önkormányzati adatszolgáltatás, 2022)

Ellátás neve	Lehetséges maximális támogatás	Ellátottak száma	Kifizetett összeg
Pénzbeli támogatás hátrányos helyzetű, halmozottan hátrányos helyzetű gyermek és fiatal felnőttek részére	6000,- Ft/gyerek (alapösszegű), esetében 6500,- Ft/gyerek (emelt összegű)	alapösszegű: 198 fő, emelt összegű 178 fő	1.157.000,- Ft-(MÁK)

3. táblázat Ócsán igénybe vett, nem Önkormányzata által nyújtott pénzbeli ellátások (forrás: önkormányzati adatszolgáltatás, 2022)

A KSH adatai alapján a 2021-ben 42 kérelmezőnek 95 esetben részesített **települési támogatásban** az önkormányzat, ez jelentős csökkenés, hiszen 2016-ban ez a támogatási forma még kétszer ennyi embert ért el. 2021-ben összesen 1,18 millió Ft összeget fizettek ki települési támogatások keretében a KSH

adatai alapján. A települési támogatások esetében jellemző, hogy évről-évre egyre kevesebben veszik igénybe ezeket a segélyezési formákat a legfrissebb, a koronavírus előtti idők statisztikái alapján.

A köztemetések száma a 2006 óta elérhető statisztikák szerint évente átlagosan 5,5, évente 1-15 között változik a számuk (KSH, Településstatisztikai adatok, 2020).

Gyermekvédelmi támogatás

A rendszeres gyermekvédelmi kedvezményre való jogosultság feltételeit a Gyermekek védelméről és a gyámügyi igazgatásról szóló 1997. évi XXXI. törvény határozza meg. A jogosultság a család 1 főre eső havi jövedelme alapján kerül megállapításra, a kedvezmény 1 évre állapítható meg.

2021-ben 194 fő kapott rendszeres gyermekvédelmi kedvezményt, ebből 114 esetben állapítottak meg új jogosultságot, 91 esetben megszüntették, míg 12 kérelem elutasításra került az egy főre jutó magas jövedelmi viszonyok miatt. Elutasítás fő okai a jövedelmi helyzet javulása és az adminisztratív gondokban van.

Megnevezés	2020 dec 31.(fő)	2021			Összesen (fő)
		Megállapí- tott	Megszün- tetett	Elutasí- tott	
		támogatások száma			
Rendszeres gyermekvédelmi kedvezmény	171	114	91	12	194
Rendszeres gyermekvédelmi kedvezmény melletti kiegészítő pénzbeli ellátás	0	0	0	0	0

4. táblázat Rendszeres gyermekvédelmi kedvezménnyel ellátottak számának változása (forrás: önkormányzati adatszolgáltatás, 2022)

Az igénylők egy főre jutó családi jövedelme alapján látható, hogy a támogatásban részesülők nagyrésze eléri az öregségi nyugdíj minimumának összegét (28.500 Ft – 2022), azonban az igénylők 42%-a ez alatt él.

Megnevezés	Az egy főre jutó családi jövedelem				Összesen
	Az ÖNYMLŐ felét nem éri el	Az ÖNYMLŐ összegének felét eléri, de az ÖNYMLŐ összegét nem éri el	Az ÖNYMLŐ összegét eléri, de annak 130%-át nem haladja meg	Az ÖNYMLŐ 130%-át meghaladja, de annak 140%-át nem éri el	
2021. december 31-én RGYVK-ra jogosult gyermekek száma	24	58	102	10	194

Az RGYVK-hoz kapcsolódó kiegészítő pénzellátásban részesül	0	0	0	0	0
--	---	---	---	---	---

5. táblázat 2021. december 31-én rendszeres gyermekvédelmi kedvezményre jogosultak száma egy főre jutó havi jövedelem szerint (ahol RGYVK a rendszeres gyermekvédelmi kedvezményt, az ÖNYMLŐ pedig az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegét jelenti.) (forrás: önkormányzati adatszolgáltatás, 2022)

A gyermekek korcsoportos bontása alapján a rendszeres gyermekvédelmi kedvezményben részesülők jelentős része 6 és 13 év közötti, de az iskolánál fiatalabb korosztályban is számos támogatásban részesülőt is találunk. Korosztályosan szintén a 6-13 éves korosztályban a legnagyobb a támogatást kapók aránya, meghaladja a 12%-ot.

Megnevezés	0-2 éves	3-5 éves	6-13 éves	14-17 éves	18-éves	Összesen
Gyermekek száma(fő)	12	24	109	46	3	194
Ebből tartósan beteg vagy fogyatékos (fő)	0	0	4	2	0	6
Állandó népesség korosztályos létszáma (fő, 2021)	345	348	893	413	88	2087
Arányuk az állandó népességen belül (2021)	3,5%	6,9%	12,2%	11,1%	3,4%	9,3%

6. táblázat 2021. december 31-én rendszeres gyermekvédelmi kedvezményben részesülő személyek száma korcsoportos bontásban (forrás: önkormányzati adatszolgáltatás, 2022)

Ócsai Életút Program

A Képviselő-testület által 2019-ben elfogadott Ócsai Életút Program egy helyi támogatási forma. Ennek célja, hogy a város polgárainak életük különböző, fordulópontot jelentő és/vagy kihívásokkal teli, speciális élethelyzeteiben nyújtson támogatást. A támogatás jelen helyzetben egy-egy, az életkori körülményekhez illeszkedő ajándékcsomagot jelent. Az ajándékcsomag a legtöbb esetben nem automatikusan jár, hanem igénylés alapján biztosított.

A program összesen hat alprogramra tagozódik, melyek leginkább a helyi gyermekekre és fiatal felnőttekre koncentrálnak:

- **Ócsai Csemete babaköszöntő**, illetve a **Gólyahír** csomag;
- **Óvodába megyek** ajándékcsomag az óvodakezdéshez;
- **Elsős vagyok ajándékcsomag**, ami iskolakezdéshez szükséges tárgyakat, eszközöket tartalmaz;
- **A Kell egy ház** fiatal, 40 év alatti házaspároknak szóló 500 ezer forint összegű támogatás;
- **Ócsa – Kisvárosi hangulat csomag**, amely városi promóciós anyagokat tartalmaz.

A Képviselő-testület célja a jövőben a program kiterjesztése az idősebb korosztályokra is.

Programelem megnevezése	kiosztott támogatások száma	Támogatás értékének teljes összege
Babaköszöntő csomag	55 db (2021)	952.971,- Ft-
Óvodába megyek csomag	78 db (2021)	488.580,- Ft
Elsős vagyok csomag	87 db (2021)	1.992.824,- Ft

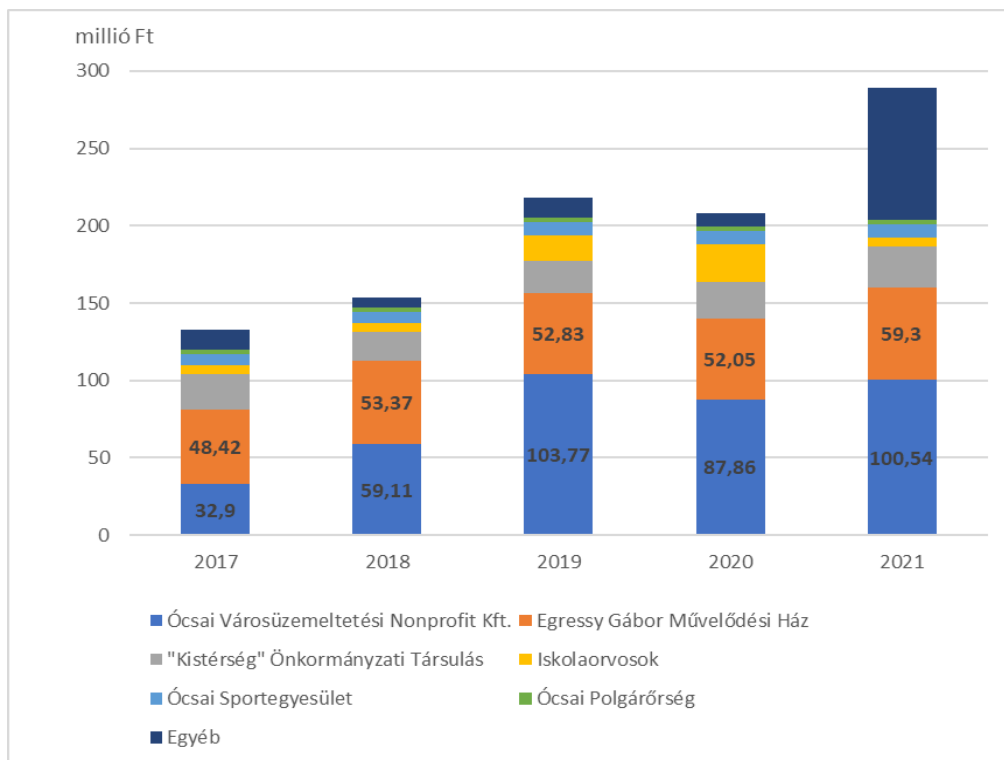
68. ábra Ócsai Életút program statisztikai mutatói (forrás: önkormányzati adatszolgáltatás, 2022)

Önkormányzat által nyújtott céljellegű támogatások

Ócsán a céljellegű támogatások főösszege a 2017-es 132 millió forintról 2021-re 289 millió forintra nőtt. Egy-egy nagyobb projekt támogatás kivételével (pl. 2021-ben KSH-nak Népszámlálás előlegként 6,6 millió forint, 2020-ban a Monori Tankerületnek az iskolai játszótér kiépítése miatt 4 millió forint került kiutalásra) nagyjából konzisztens a legnagyobb összegekkel támogatottak köre. Cél jellegű támogatást az alábbi szervezetek kaptak:

- államháztartáson kívüli szervezetek esetében az Ócsai Városüzemeltetési Kft., az Egressy Gábor Művelődési Ház, az Ócsai Sportegyesület, az Ócsai Polgárőrség, az Iskolaorvosok, az
- államháztartáson belül pedig a „Kistérség” Önkormányzati Társulás.

Az iskolaorvosoknak adott összeg hirtelen csökkentése mögött az addig szokásos összeg megbontása áll az iskolaorvosok és a 2. számú háziorvosi körzet között, azaz a változás mögött adminisztratív okok húzódnak.

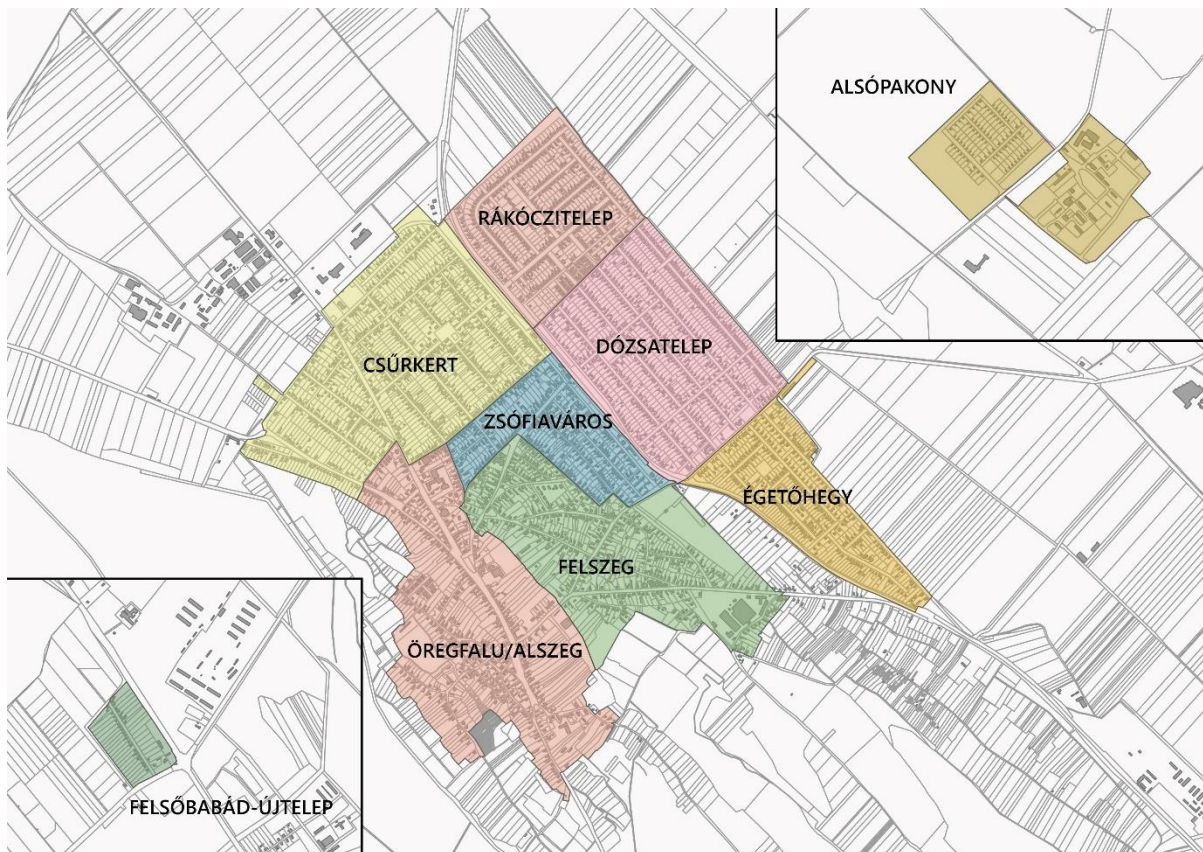


69. ábra: Ócsa Város Önkormányzata által nyújtott céljellegű támogatások eloszlása a legnagyobb összegekkel támogatott szervezetek között (millió Ft), (forrás: önkormányzati adatszolgáltatás, 2022)

1.7.4 TÉRBELI-TÁRSADALMI RÉTEGZŐDÉS,

Ócsa város közigazgatási területe egy központi belső városmagra, két területileg különálló, belterületbe vont városrészre, illetve az ezeket körülvevő külterületekre tagozódik. A legnagyobb területű lakott rész a központi belterület, ettől 4 kilométerre délnyugatra található meg Felsőbabád-Újtelep, illetve három kilométerre északra Alsópakony településrész. A központi belterületet a 142-es vasútvonal nagyjából a közepén keresztezi, és osztja két részre. A történeti településmag a vasúttól nyugatra található, a vasúton túli részek a kötöttpályás infrastruktúra 1889-es megépítése után kerültek kialakításra szabályos utcahálózattal, szabályos telekosztással.

- A vasúttól nyugatra eső városrészek: Öregfalu/Alszeg, Felszeg, Zsófiaváros, Csűrkert
- A vasúttól keletre eső városrészek: Dózsatelep, Rákóczitelep, Égetőhegy
- Belterülettől távol eső városrészek: Alsópakony, Felsőbabád-Újtelep



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

Településrészek bemutatása

Öregfalu, vagy más néven **Alszeg** Ócsa legrégebbi településrésze, a központi belterület délkeleti részén található. A mai templom helyén már a 12-13. században település állt. A mai Ócsa az egykori premontrei kolostor, azaz a mai Ócsai Református Műemlék Templom és környéke által alkotott falumag köré épült ki. Sűrűn beépített városrész, az egykori falu szerves fejlődésének eredményeként vegyes telekállomány jellemző, szabálytalan alakú kisméretű, illetve hosszú, de vékony „nadrágszj telkek” szabdalják fel a területet.

A mai város 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 településképét meghatározza a műemléki környezet részét képező Ócsai Tájház és annak környezete. A városrészben található épületállományban sok a szép, népi építészet jegyeit magán hordozó értékes épület. Az építési övezetben előírt telekméretnél kisebb telkek aránya nagyjából 10%, úgy is, hogy a katolikus templomtól keletre telekösszevonás miatt átformálódó településszövet a meghatározó.

Felszeg, amely Öregfalu/Alszeghez képest északkeleti irányban található, a 19. század elején épült be, a falumagból először errefelé terjeszkedett Ócsa. A városrész a korábbi nagybirtok területének felosztásával alakult ki. Emiatt 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. Különleges, egyedi karaktert hordozó terület a Felszeg és Égetőhegy közé beékelődő külterület, amelyen elvadult parcellákon a református temetkezési kopjafák állnak. Az előírt telekméretnél kisebb telkek aránya 20% körüli.

Felszeghez hasonló telekrendszerrel bír **Zsófiaváros**, amely Öregfalutól északra található. A városrész 19. század közepén létesült, szintén a korábbi nagybirtok területének felosztásával alakult ki. A telekfelosztás és az utcák szerkezete szabálytalan, ebben is igencsak hasonlít Felszegre, ám Zsófiavárosban az utcák már szabályosabbak és kevésbé változatosak. Magas az építési övezetben előírt telekméretnél kisebb telkek aránya, nagyjából 27%. A beépítés a szabálytalan telekfelosztás ellenére egyenletesen, intenzíven beépített. Zsófiaváros esetében városközponti karaktert a Falu Tamás utca hordoz, ahol a városi gimnázium is megtalálható.

Öregfalutól északra található **Csűrker** 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, azonban annak külterületi határa mentén gazdasági hasznosítású területek vannak, több cég telephelye is itt található. Az építési övezetben előírt telekméretnél kisebb telkek aránya nagyjából 13%.

A vasúttól keletre eső városrészek közül **Dózsatelep** az 1960-as években, **Rákóczitelep** pedig az 1980-as években épült be. A két településrész nagyon hasonló szerkezetű és méretű, szabályos, sakktáblaszerű utcahálózat határozza meg őket. A két városrész között a Székesi utca jelenti a választóvonalat.

Dózsatelepen található az óvoda, melynek környéke intézményekkel kiegészülő, városközponti karaktert hordozó terület. Rákóczitelep esetében újonnan beépülő lakóterületek találhatóak a Székesi utca menti tömbökben. Ezek a településrészek túlnyomórészt lakófunkciókkal bíró területekből állnak.

Szintén a vasúton túl helyezkedik el **Égetőhegy**, amely felparcellázás eredményeként jött létre. A szabályos szerkezettel, egyenes vonalvezetésű és széles utcákkal bíró, a központi belterület délkeleti részén elhelyezkedő településrész általában széles, rendezett zöldsávokkal bír az útjai mindkét oldalán.

A központi belterülettől elkülönülő részen, attól nagyjából négy kilométerre délnyugatra található meg **Felsőbabád-Újtelep**, amely Felsőbabád egyetlen belterületi része. 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. Felsőbabád-Újtelep városrész mellett, az 5. számú főút átellenes oldalán található a Felsőbabádi Zrt., illetve attól északnyugatra a Babádi Baromfikeltető Kft. telephelye. Ezen területeken főként a mezőgazdasági, élelmiszeripari tevékenységekkel összefüggő épületek jelenléte a meghatározó. Felsőbabád településrészen sem vezetékes ivóvíz, sem csatorna nincs a mai napig kiépítve.

Alsópakony három kilométerre található a központi belterülettől, az M5-ös autópálya északi oldalán, és 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 Kirendeltsége, itt 7 épület és 57 alacsony komfortfokozatú, magántulajdonú lakás található elszórtan. A terület szegregációval veszélyeztetett. Ettől északra cégek telephelyei fekszenek.

Alsópakony régi településrészén az Önkormányzat az ivóvízhálózatot, gerincvezetékét kiépíttette, azonban a lakossági rákötésekkel kapcsolatban számos probléma felmerül, a lakosok a szolgáltató miatt a rákötésekkel kapcsolatos munkálatokat nem tudják megkezdeni.

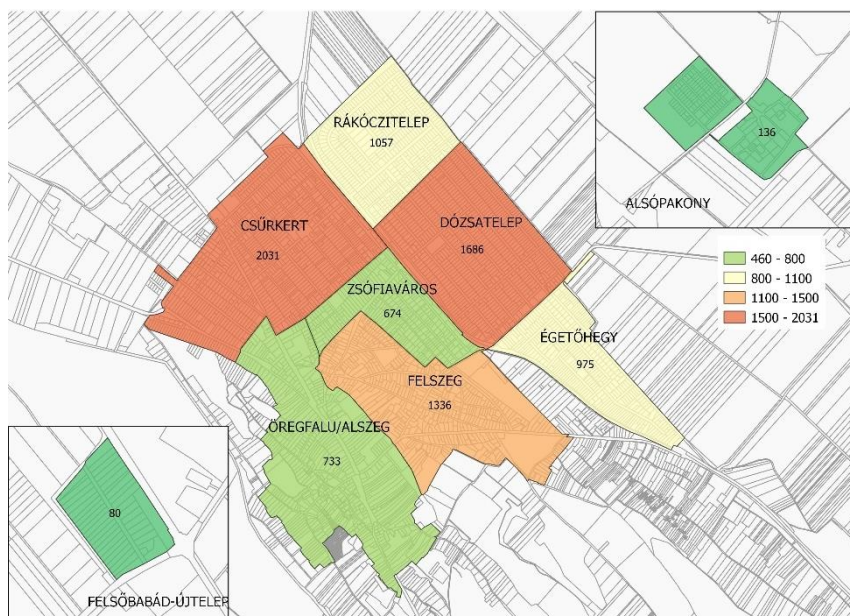
A 4603-as út nyugati részén található a devizahiteles lakópark. A szabályos úthálózatú és telekszerkezetű lakótelepen 60-80 négyzetméteres lakóépületek állnak. A beépítés állami beruházás keretében valósult meg 2013-ban a devizahiteles károsultak megsegítésére. A beruházás vegyes fogadtatású volt, Ócsa megítélésére negatívan hatottak a lakóparkról szóló híradások. Az eredeti tervek végül csak részlegesen valósultak meg, az 500 tervezett lakásból végül csak 80 készült el. A megépített lakások közműellátottsága biztosított. A szociális családházasság területét Ócsa város Önkormányzata 2019-ben átvette az államtól, azóta az épületek önkormányzati tulajdonban vannak.

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 koncentrálnak. 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.

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. Ócsa a Duna-Tisza-közi homokhátság és az Ős-Duna mentén visszamaradt belvizes „Turjános” határán fekszik, külterületének ez egyedi karaktert kölcsönöz.

Társadalmi jellemzők

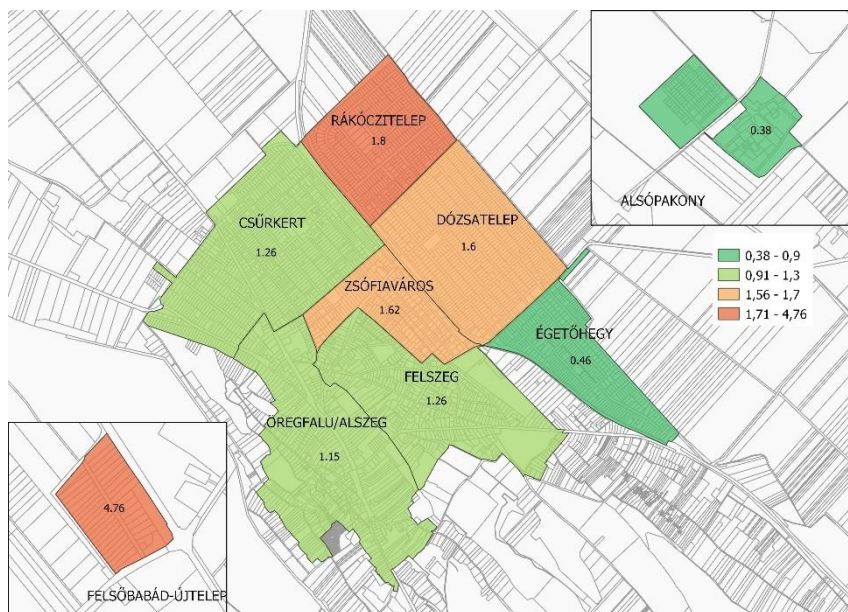
A 2011-es népszámlálás adatai alapján a kilenc területegység lakosságszámában jelentős eltérés van. Legalacsonyabb népességszáma a külsőbb területegységeknek van: Felsőbabád-Újtelep 80 lakossal bír, Alsópakony 136-tal, míg a külterületek esetében 277 fő volt a lakosság 2011-ben. Ami a központi városmaghoz kapcsolódó területeket illeti, a népességszám Zsófiavárosban a legalacsonyabb (674 fő), míg Csúrkert városrészben a legmagasabb (2031 fő).



71. ábra Lakónépesség Ócsa egyes városrészeiben (fő, 2011) (forrás: KSH adatok alapján saját szerk.)

A településrészek **demográfiai** szempontból eltérőek. Míg Alsópakony korszerkezete rendkívül fiatalos (0-14 évesek részaránya 27,2%, a 60 év felettiek részaránya 10,3%), addig a másik elkülönülő belterületen, Felsőbabád-Újtelepen a többi városrésznél jóval alacsonyabb (6,3%) a fiatalok aránya, és magasabb az időseké (30%). Valószínűleg ezt az magyarázza, hogy Felsőbabád-Újtelep az '50-s, '70-es években települt be a lakóegységek felépítésekor, a népesség pedig azóta nem igazán cserélődött.

A központi belterületen kis eltérések tapasztalhatóak a gyermekek arányában (13,8 és 19,3% közöttiek), a Rákóczi telepen és Zsófiavárosban azonban a 65 év felettiek aránya magas, közelíti Felsőbabád-Újtelep értékeit (28,4% és 26,9%).



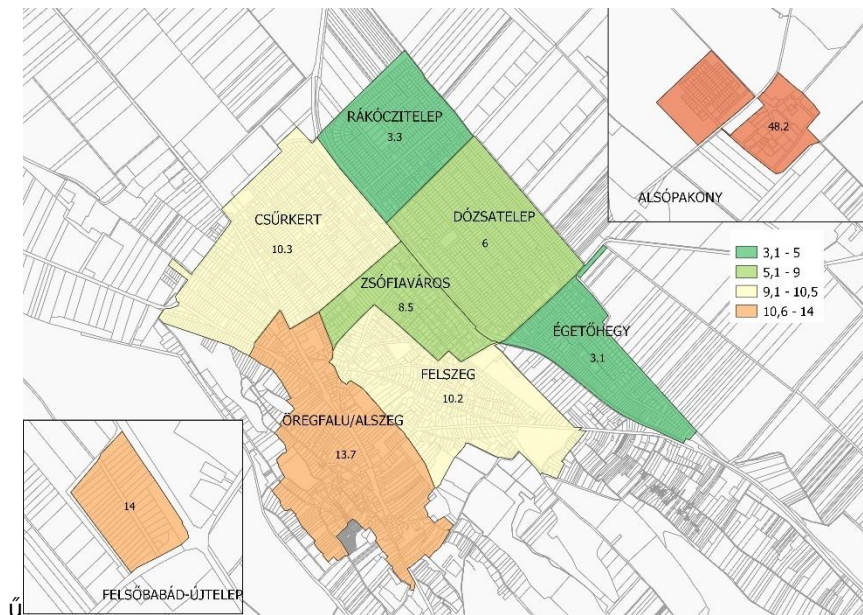
72. ábra A 60 év feletti és a 14 év alatti lakosság aránya Ócsa egyes városrészeiben (2011) (forrás: KSH adatok alapján saját szerk.)

Ami a népesség **végzettség** szerinti megoszlását illeti, jelentős eltéréseket találhatunk a településen belül. Ócsán átlagosan a népesség majdnem 20%-a bír legfeljebb általános iskolai végzettséggel. Legrosszabbul a két távolabb eső belterület teljesít, Alsópakony (61,2%) és Felsőbabád-Újtelep (25,5%) esetében az alulképzettek aránya lényegesen magasabb. Alsópakony adatai 2011 óta minden bizonnyal jelentősen átalakultak a devizahiteles lakópark felépítésének köszönhetően. A felsőfokú végzettségűek arányát tekintve is rosszul teljesít a két távolabb eső városrész. Felsőbabád esetében 9%, Alsópakony esetében pedig ennél is alacsonyabb volt az arányuk 2011-ben. Rákóczitelep esetében találunk még relatív alacsony részesedést, itt csupán 6,5% volt a diplomások aránya. 2011-ben a települési átlag 11,7% volt.

A központi belterületbe eső hét városrész képzettségi mutatói nagyon hasonlóan mozognak. A legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya Zsófiaváros esetében a legkedvezőbb (11,5%), leggyengébben Dózsatelep és Felsőzeg teljesít, itt egységesen 19,5% a részarányuk az aktív korú lakosságon belül. A felsőfokú végzettséggel bírók arányában nagyobb eltéréseket látunk. Ezen mutató esetében Öregfalu teljesít a legjobban, 21%-os részaránnyal, míg a belső városrészek közül a már említett Rákóczitelep a leggyengébb 6,5%-os részesedéssel a 25 éves és idősebb népességen belül.

Ócsa **külterületi részein** lakók esetében alacsony a 14 éven aluliak aránya (7,2%) és itt a legmagasabb a 60 feletti lakosság aránya (35%), azaz összességében egy jelentősen elöregedő népességről beszélhetünk. A végzettséget tekintve magas az alulképzettek és alacsony a diplomások aránya, azonban még így is kedvezőbb a külterületek mutatói Alsópakonynál.

A központi belterületi részen található a település **lakásállományának** 94,8%-a. Alsópakony esetében 56 db, Felsőbabád-Újtelep városrészben 43 db, a fennmaradó külterületi részekben 76 db lakás volt található 2011-ben.

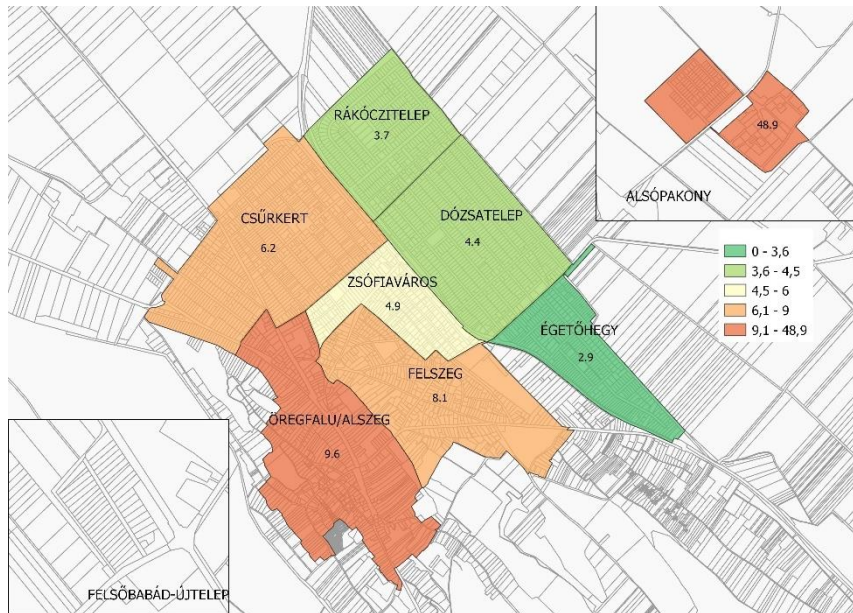


73. ábra Az alacsony komfort fokozatú lakások aránya Ócsa egyes városrészeiben (% , 2011) (forrás: KSH adatok alapján saját szerk.)

Rákóczi Telep és Égetőhegy bírnak arányosan a legkevesebb alacsony komfortfokozatú lakással (alig 3%), a többi központi belterületi városrész esetében az arányuk 6% és 10,3% közötti. Ez az arányszám Alsópakony esetében a legmagasabb (48,5%), köszönhetően a keleti rész leromlott állapotú házainak. Felsőbabád-Újtelep és a külterületek esetében 15 és 20% közötti ezen lakások aránya. A komfort nélküli, félkomfortos és szükségülakások aránya esetében Alsópakony 46,8%-os értéke kiugró. Öregfalu 10,7%-os, és a külterületek 18,2%-os arányát leszámítva a többi városrészben 10% alatti ez az arány (Felsőbabád-Újtelep esetében nem közölt adatot a KSH, valószínűleg itt is alacsony ez a típusú lakáskategória).

Az egyszobás lakások aránya szintén Alsópakony esetében a legmagasabb, (48,9%), emellett a külterületeken találunk még aránylag magas részarányt (21,2%), a többi városrészben az egyszobás lakások aránya 10% alatti.

Meg kell jegyezni, hogy a 2013-ban megépített devizahiteles lakópark várhatóan lényegesen javította Alsópakony lakásállományának mutatóit, bár ez a lakások számának növekedésével és nem a rossz állapotú lakásállomány fejlesztésével vagy kiváltásával valósult meg.

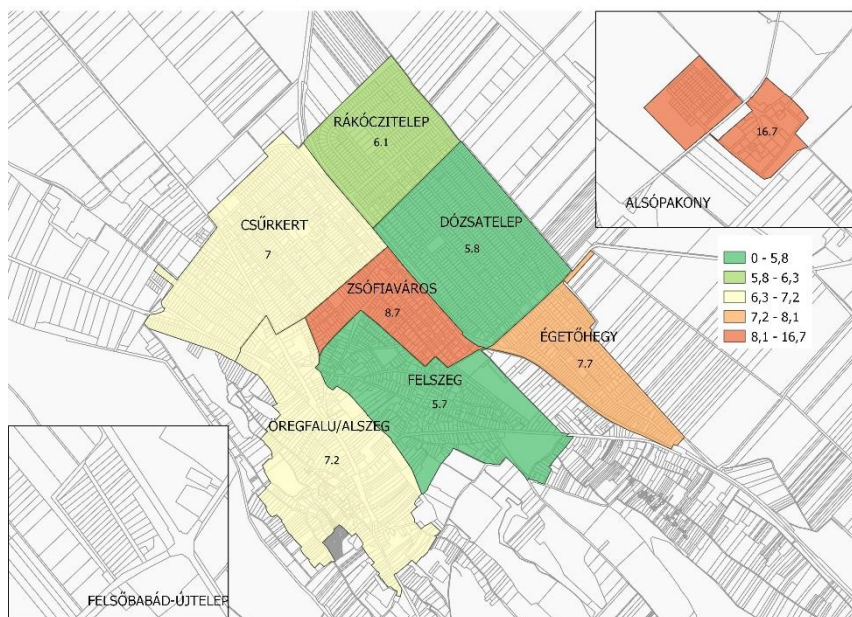


74. ábra Az egyszobás lakások aránya a lakott lakásokon belül Ócsa egyes városrészeiben (% , 2011) (forrás: KSH adatok alapján saját szerk.)

A **foglalkoztatottak** aránya Alsópakony (39,3%) és a külterületek esetében a legalacsonyabb (32,3%), a többi városrész esetében ez az arány 50% feletti. A foglalkoztatott nélküli háztartások arányát tekintve Égetőhegy teljesít a legjobban, itt csupán 18,4% ez az arány. A többi városrész esetében ezen arány 45% és 30% között mozog, sem a külterületek, sem a két távolabb eső városrész értékei nem ugranak ki jelentősen.

Az alacsony presztízsű foglalkoztatási csoportokban foglalkoztatottak aránya 40% körüli összetelepülési szinten. Ennél lényegesen magasabb arányt Alsópakony (62,9%) esetén találunk.

A gazdaságilag nem aktív népesség aránya szinte mindenhol 50% feletti, legrosszabbul a külterületek teljesítenek 72,9%-kal. A többi városrész esetében 50-60% között mozognak az értékek, Égetőhegy esetében a legalacsonyabb ez az arány, de ott is csak éppen 50% alatt marad az érték.



75. ábra Tartós munkanélküliek aránya (legalább 360 napos munkanélküliek) Ócsa egyes városrészeiben (% , 2011)
(forrás: KSH adatok alapján saját szerk.)

A **munkanélküliek** arányában a városrészek jellemzően a 12,5%-os átlagérték körül mozognak, ami alól csak Alsópakony (35,2%) és Zsófiaváros (18,2%) emelkedik ki. A tartós munkanélküliek aránya jellemzően 9% és 5% között változik, amiből csak Alsópakony (16,7%) ugrik ki jelentősen.

Összességében a város térbeli-társadalmi viszonyait illetően elmondható, hogy a legmagasabb státuszú városrészek a vasúttól nyugatra-délnyugatra fekvő, azaz a régebbi városrészek közül kerülnek ki, valamelyest megelőzve a központi településmag keleti felének településrészeit, míg a központi belterületől elkülönülő városrészek leszakadó pozícióban vannak. Különösen kiemelendő Alsópakony városrész, ami a legtöbb vizsgált mutató terén kedvezőtlen értékekkel bír; ideértve a népesség demográfiai, végzettségi és foglalkoztatási jellemzőit, valamint lakhatási körülményeket. Ugyanakkor a 2013-ban épült lakótelep valamelyest változtathatott ezeken az értékeken.

Mutató megnevezése	Ócsa összesen	Alsópakony	Csúrkert	Dózsatelep	Felszeg	Felsőbabád-Újtelep	Rákóczitelep	Zsófiaváros	Égetőhegy	Öregfalu/Alszeg	Külterület
Lakónépesség száma	8985	136	2031	1686	1336	80	1057	674	975	733	277
Lakónépességen belül 0-14 évesek aránya	15,6	27,2	15,1	13,8	15,3	6,3	15,8	16,6	19,3	17,9	7,2
Lakónépességen belül 15-59 évesek aránya	63,6	62,5	65,9	64,1	65,4	63,8	55,8	56,5	71,8	61,5	57,8
Lakónépességen belül 60-X évesek aránya	20,8	10,3	19,0	22,1	19,3	30,0	28,4	26,9	8,9	20,6	35,0
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	19,3	61,2	17,7	19,5	19,5	25,5	19,2	11,5	19,1	16,0	36,3
Felsőfokú végzettségűek a 25 éves és idősebb népesség arányában	11,7	...	11,3	11,6	13,6	9,0	6,5	13,0	10,9	21,0	6,8
Lakásállomány (db)	3382	56	760	615	549	43	395	271	288	329	76
Alacsony komfort fokozatú lakások aránya	9,1	48,2	10,3	6,0	10,2	14,0	3,3	8,5	3,1	13,7	19,7
Rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	38,4	58,8	36,7	38,2	35,6	31,4	37,6	41,2	40,1	34,4	60,0
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül	10,9	32,9	10,3	11,2	10,2	11,8	10,2	6,3	9,7	9,1	28,1
Foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességen belül	57,0	39,3	59,2	56,9	60,8	60,3	55,3	52,5	57,9	61,5	32,3
Foglalkoztatott nélküli háztartások aránya	34,5	42,6	33,0	36,9	32,8	34,4	40,8	44,2	18,4	32,7	39,1

Állandó népesség száma	8859										
Alacsony presztízsű foglalkoztatási csoportokban foglalkoztatottak aránya	39,7	62,9	40,7	42,5	38,4	37,1	41,5	31,2	44,2	28,5	42,4
A gazdaságilag nem aktív népesség aránya a lakónépességen belül	54,1	60,3	52,1	53,3	51,3	53,8	59,9	57,6	49,3	52,5	72,9
Munkanélküliek aránya (munkanélküliségi ráta)	12,5	35,2	11,2	13,0	10,8	5,4	10,8	18,2	13,4	11,2	12,0
Tartós munkanélküliek aránya (legalább 360 napos munkanélküliek aránya)	6,8	16,7	7,0	5,8	5,7	...	6,1	8,7	7,7	7,2	8,0
A komfort nélküli, félkomfortos és szükséglakások aránya a lakott lakásokon belül	7,4	46,8	8,5	5,4	6,9	...	3,4	6,5	3,3	10,7	18,2
Egyszobás lakások aránya a lakott lakásokon belül	6,7	48,9	6,2	4,4	8,1	...	3,7	4,9	2,9	9,6	21,2

... adatvédelmi okokból nem közölhető adat

7. táblázat Településrészi statisztikai adatok (forrás: KSH)

1.7.5 TELEPÜLÉSI IDENTITÁST ERŐSÍTŐ TÉNYEZŐK

Ócsa komoly történelmi hagyományokkal rendelkező település, melynek jelenét leginkább a Budapest környéki agglomerációs fekvése határozza meg. A jelentős történelmi örökség legfőbb jelképe a 12. század utolsó negyedében épült, eredetileg a premontrei rend kolostoraként funkcionáló, román stílusú katedrális, ami ma református templomként működik. A katedrális körül, az Ócsai Tájvédelmi Körzet részét képező ócsai öregfalú máig megtartotta eredeti településszerkezetét, régi stílusú házait, élő néphagyományait. A műemléki védelem alatt álló házak tágabb városi környezete is megőrizte a korábbi utcahálózata, számos értékes épületet találunk itt.

Ócsa a Turján-vidék látnivalókban talán leggazdagabb része, természeti adottságai nagyon változatosak, északkeleten futóhomokos, buckás tájjal, délnyugaton lápvidékkel tagolt. A természeti értékek gazdagsága mellett ez a vidék sokat megőrzött kulturális hagyományaiból, épített örökségéből. A városközpont közelében található Öreghegyi pincesor nádfedeleles felépítményekkel tagolt, elszórtan elhelyezkedő pincéi gazdagítják a tájat és mutatják be az ócsai tradicionális szőlőkultúra történeti gyökereit.

Ócsa a történelem során többször is meg tudott újulni: a török korban a várost kétszer is elhagyták lakosai (1594, 1686). A török uralom időszakát Alsónémedi mellett Ócsa vészelte át a legjobban, a települések református hitre áttért lakossága megőrizte érték-, és normarendjét, gazdálkodási és társadalmi szokásait.

A török uralom után, az újra benépesülő térségben Ócsa olyan jelentőségűvé nőtte ki magát a 18. század során, hogy 1856-tól már járási központként működött. A Kiegyezést követően a hivatalos járásközpont Alsódabas lett, ám a járási igazgatás számos igen fontos intézménye, közülük néhány egészen a '60-as évekig Ócsán maradt.

Ócsa előrehaladott polgárosodásával tűnt ki környezetéből, ami részben a paraszti társadalom differenciálódásában mutatkozott meg, részben az ipari-kereskedelmi foglalkoztatottak kiugróan magas arányában. A település iskolázottsági mutatói kedvezőek voltak, ami egyfelől a hivatalnokréteg, másfelől a helyi református tradícióknak volt köszönhető. Az írástudatlanok aránya itt volt a térségben a legalacsonyabb 1941-ben, és itt végezték el legtöbben az elemi iskola nyolc osztályát is. A településen gazdag egyesületi élet bontakozott ki a 20. század első felében.

A két világháború között már 5 ezer lakos élt a településen és a helyi intézményrendszer is jelentős volt. Ócsán 1945 után a maradék járási funkciók elvesztése mellett mindenekelőtt a gazdasági szerkezet átalakulása határozta meg a település fejlődését. A település társadalmi-gazdasága erősen függött Budapest iparától. A szocializmus során megélt átfogó gazdaságszerkezeti változások ellenére is a rendszerváltáskor Ócsa a munkaképes korú emberek 97%-át tudta helyben foglalkoztatni.

Ócsa a 2013 óta újra felálló járási rendszerben sem lett járásközpont, a '90-es években erősödő agglomerációs folyamatok során a nagymértékű népességnövekedés nem érte el a várost. Manapság a helyiek kevesebb, mint fele dolgozik a település területén, a másik fele ingázó.

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 térség más településeivel

hasonlóan egyre inkább jellemző itt is a lakosság körében a helyben mutatott visszafogott, pihenő attitűd, ami az erősödő alvóváros-jelleg és az újonnan beköltözők növekvő arányának következménye.

A helyi kulturális élet két leginkább meghatározó tényezője a római katolikus és a református egyház, melyek a hitéleti feladatok mellett jelentős közösség szervezési munkát látnak el a településen.

A helyi kulturális események közül kiemelkedik a tavasz végi Ócsai Kulturális Napok, amely színes, minden igényt kiszolgáló ünnepe a helyi kultúrának. Koncertjei, kiállításai, színházi- és táncelőadásai nem csak az ócsai embereknek kínálnak magas színvonalú szórakozási lehetőséget, hanem az ország minden tájáról vonzzák az érdeklődőket több, mint három évtizede.

Ócsa arculatát negatívan érintette az alsópakonyi devizahiteles lakópark 2013-as megépítése. A híradásokban megjelenő kéretlen hírverés eredményeként a lakópark épült be a köztudatba, mint „nevezetesség”, leginkább ez jut az emberek eszébe Ócsáról.

Nem könnyíti a helyzetet, hogy jelentős társadalmi integrációs problémákkal küzd az alsópakonyi városrész, az alacsony státuszú lakosság jelenléte már a lakópark megvalósítását megelőzően is meghatározó volt. Ez rányomja a bélyegét a devizahiteles lakópark településen belüli általános megítélésére is, a lakóparkhoz köthető társadalmi tagozódottság mai napig jelen van.

Mindent összevetve tehát a szocializmus, majd a rendszerváltást követő időszak társadalmi-gazdasági folyamatai és közigazgatási változásai valamelyest visszavetették Ócsa fejlődését, amelyet így a környék több települése is megelőzött különböző társadalmi-gazdasági mutatók terén. Ugyanakkor a település gazdag kulturális öröksége, erős identitása, valamint az agglomerációs folyamatok felerősödése megfelelő alapot biztosíthat a település további fejlődéséhez.

1.7.6 SWOT ANALÍZIS

ERŐSSÉGEK

- Ócsa 2017 óta dinamikusan, 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
- Legmagasabb státuszúak a régebbi városrészek
- Ócsai életút program támogatási rendszere
- A kedvezőbb jövedelmi helyzetű rétegek erősödése tapasztalható
- A relatív homogén népességnek köszönhetően a település nagy részén nem fenyeget a szegregáció

GYENGESÉGEK

- 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
- 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 a térségben relatív alacsonynak mondható
- Alsópakony városrész szegregációval veszélyeztetett, megítélése rossz
- központi belterülettől elkülönülő városrészek leszakadó pozícióban vannak

LEHETŐSÉGEK

- 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

VESZÉLYEK

- 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 tovagyrúzó következményei miatt a munkanélküliség megnövekedése nem csak időszakos jelenséggé válik
- A relatív kedvezőtlen lakásállomány miatt veszít a vonzerejéből a település

1.7.7 VÁROSRÉSZENKÉNTI ÖSSZEFOGLALÓ

Öregfalu/Alszeg: A városrész sajátossága, hogy a települési átlaghoz viszonyítva magas a foglalkoztatottak, a felsőfokú végzettségűek, valamint az alacsony presztízsű munkát végzők részaránya is. A lakásállomány tekintetében azt találjuk, hogy átlagot meghaladó az alacsony komfortfokozatú lakások a komfort nélküli, félkomfortos és szükségslakások, valamint az egyszobás lakások aránya.

Felszeg: 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.

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

Csúrkert: Csúrkert társadalomstatistikai mutató az ócsai átlagot követik, foglalkoztatási mutatói átlag közeli, kismértékben kedvezőbbek, azonban az alacsony presztízsű foglalkoztatási csoportokban foglalkoztatottak aránya kicsit az átlag feletti értéket mutat. Az alacsony komfort fokozatú lakások aránya, valamint a komfort nélküli, félkomfortos és szükségslakások aránya kismértékben meghaladja az összárosi átlagot, azonban az egyszobás lakások aránya átlag közeli értéket mutat.

Dózsatelep: 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, minden téren meghaladja a települési átlagértékeket.

Rákóczitelep: A városrészben a 60 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 városrész lakásállománya jó minőségűnek mondható minden téren.

Égetőhegy: Égetőhegy korszerkezete fiatalosabb, magas a 14 éven aluliak aránya, míg a 60 feletti aránya fele a települési átlagnak. A gazdaságilag nem aktív népesség aránya alacsonyabb, a

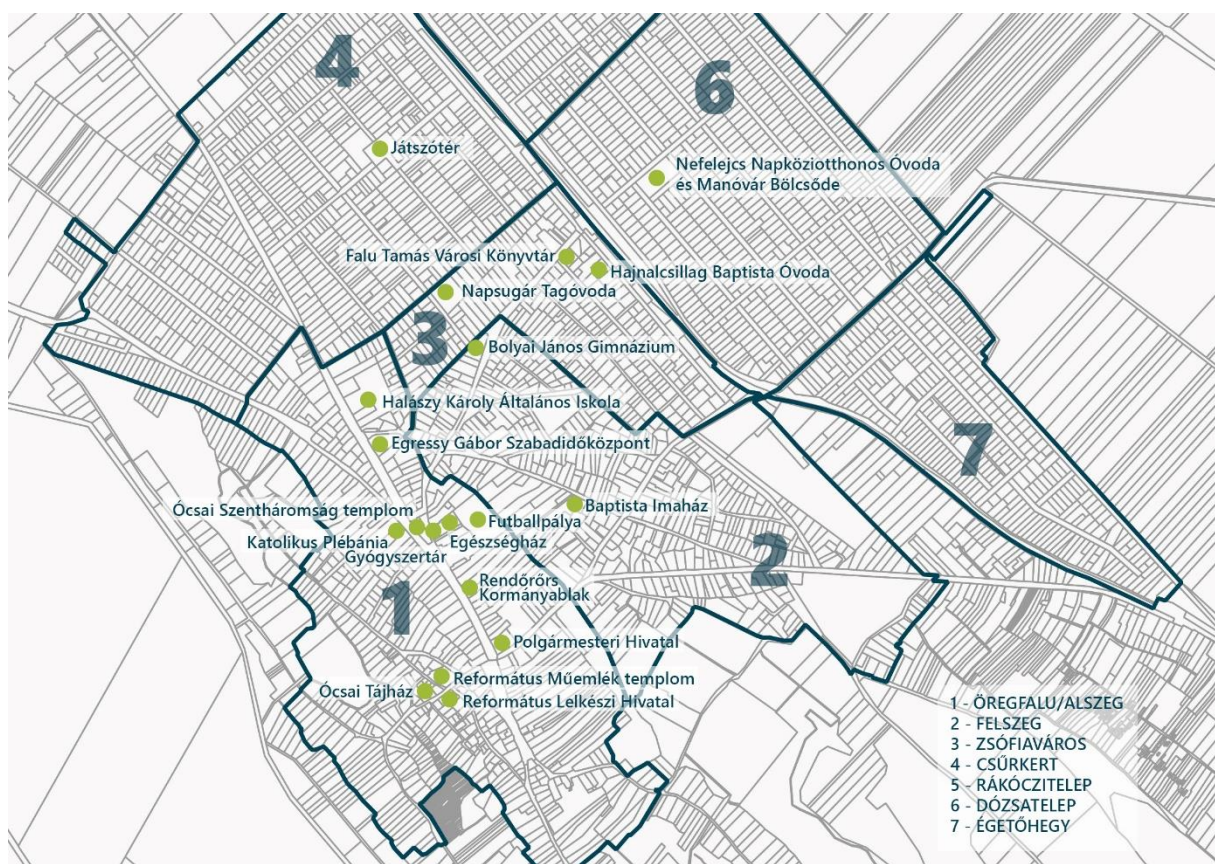
munkanélküliek aránya kicsit magasabb, azonban a foglalkoztatott nélküli háztartások aránya települési átlagnál sokkal kevesebb, míg a foglalkoztatottak aránya települési átlag körüli. A lakásállománya sokkal jobb minőségű, mint a települési átlag.

Felsőbabád: A külterületek mellett itt legmagasabb az idősek és a legkisebb a fiatalok aránya. Magas a foglalkoztatottak aránya, meghaladja a települési átlagot. Lakásállománya nem kedvező, magas az alacsony komfortú lakások részesedése.

Alsópakony: A teljes városrész szegregációval veszélyeztetett, ami megmutatkozik a társadalmi mutatókban is. Felülreprezentált a 14 év alatti gyermekek, magas az alulképzettek aránya. Magas a rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők, alacsony presztízssű foglalkoztatási csoportokban foglalkoztatottak, a gazdaságilag nem aktív népesség, a munkanélküliek aránya. Jelentős koncentrációja figyelhető meg Alsópakonyban a rossz komfortszintű, illetve egyszobás lakásoknak.

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

1.8 A TELEPÜLÉS HUMÁN INFRASTRUKTÚRÁJA



76. ábra Ócsa intézményeinek térképe (forrás: saját szerk.)

1.8.1 OKTATÁS

Óvodai ellátás

Ócsán az óvodai ellátás három helyszínen zajlik. A Nefelejcs Napközi Otthonos Központi Óvoda és Manóvár Bölcsőde mellett a Napsugár Tagóvodában zajlik több évtizede az óvodai nevelés. Ezen felül a Hajnalcsillag Baptista Óvoda 2014 óta vesz részt óvodai feladatok ellátásában.

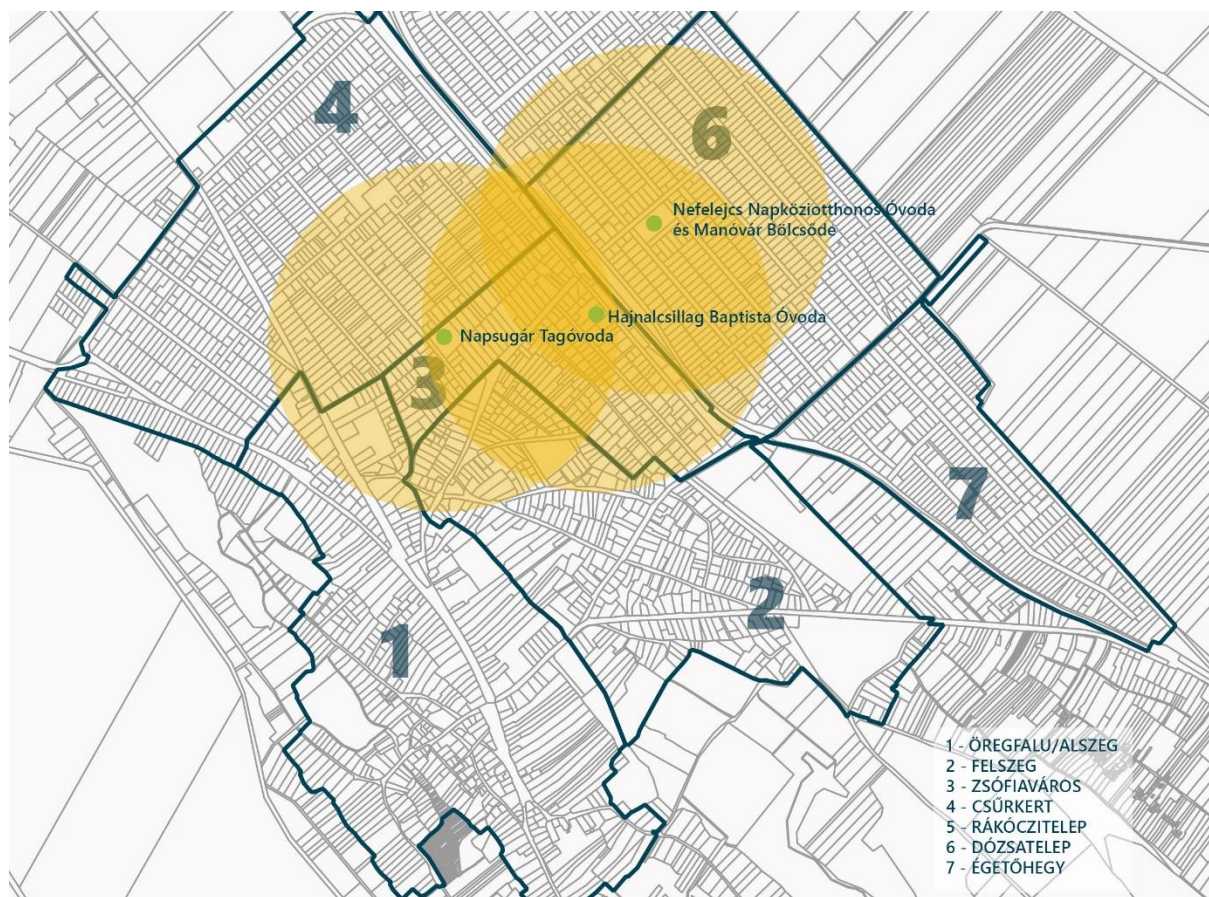
Név	Csoportok száma	Dolgozók száma	Kapacitás
Nefelejcs Központi Óvoda	8	16	375
Napsugár Tagóvoda	7	14	
Hajnalcsillag Baptista Óvoda	3	9	75

8. táblázat Óvodai kapacitások (forrás: óvodák honlapja, Ócsa Város Önkormányzatának Gazdasági Programja (2019-24), 2019.)

A Nefelejcs Napközi Otthonos Központi Óvoda és Manóvár Bölcsőde, illetve a Napsugár Tagóvoda 16, illetve 14 óvodapedagógusa mellett az intézményekben dajkák, egy fejlesztő pedagógus, pedagógiai

asszisztensek, kisgyermek nevelők, logopédus-gyógy pedagógus és óvodatitkár is megtalálható, így a két létesítmény személyzete összesen 59 fő.

A kapacitások 2013-as bővítésével az óvodai férőhelyek száma jelenleg meghaladja a jelentkezőkét, ezért egyelőre nem szükséges további bővítés. Ezen kívül a baptista óvoda 75 főt tud fogadni, ami az ócsai óvodakapacitásokat még jobban növeli.



77. ábra Az óvodai lefedettség területi vizsgálata (500 m vonzáskörzet) (forrás: saját szerk.)

Általános iskolai ellátás

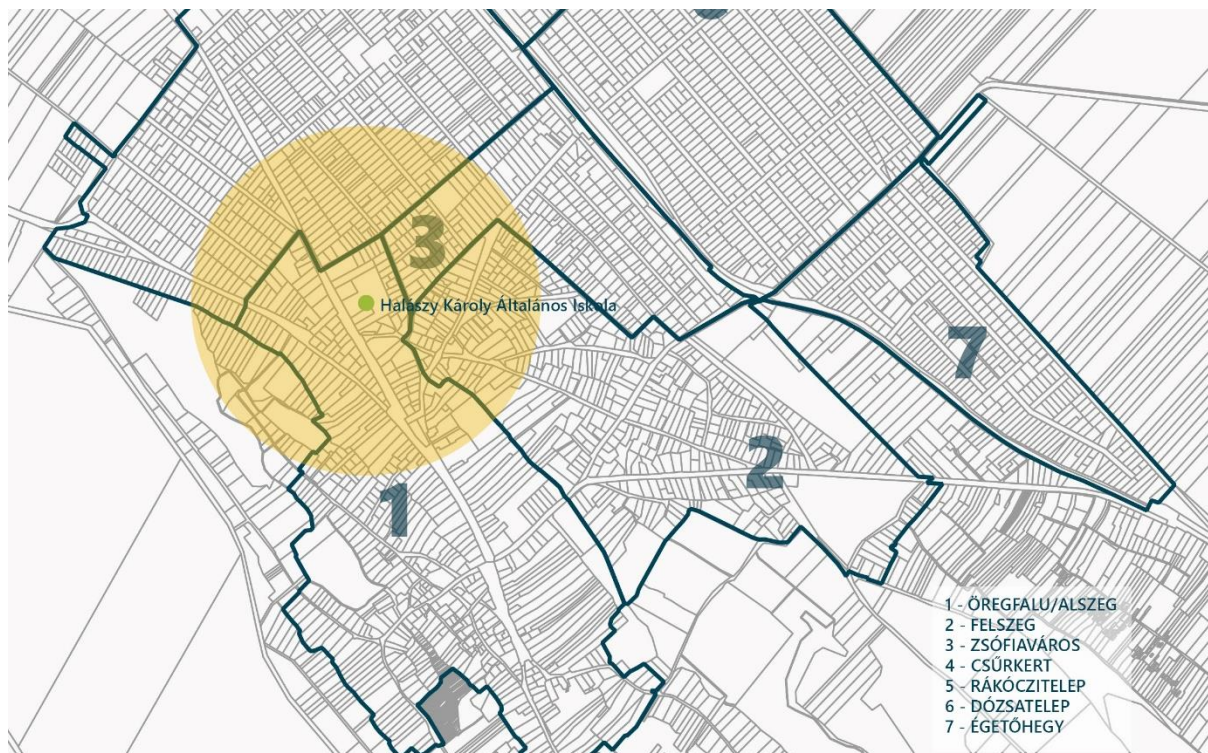
A településen egyetlen általános iskola működik, az Ócsai Halászy Károly Általános Iskola (Bajcsy-Zsilinszky u. 56), mely 800 iskolás befogadására alkalmas. 2020-ban 640 fő tanult itt, az intézmény rendelkezik szabad kapacitásokkal. Az iskola pedagógus állománya 53 fő, ami egy évtizede nagyjából állandó (KSH, 2020).

Iskola neve	Osztálytermek száma	Osztályok száma	Kapacitás
Ócsai Halászy Károly Általános Iskola	16	32	800 fő

9. táblázat Általános iskolai kapacitások (forrása: Ócsa Város Önkormányzatának Gazdasági Programja (2019-24), 2019, illetve KSH Településstatistikai adatok, (2020))

Az általános iskola épülete egy nagyobb komplexum, ami részben történeti, részben újabb épületrészekből áll. A város 2000 és 2002 között a régi korszerűtlen oktatási épületeit megszüntette, címzett támogatással megújította a meglévő épületállományt, bővítette és új sportcsarnokot épített.

Az évfolyamok esetében 4 osztály indul, a hivatalos statisztikai adatok alapján az épület 16 osztályteremmel rendelkezik. Más településről összesen 15 tanuló jár be az általános iskolába (KSH, 2020). A délutáni foglalkozásokat illetően aktív az intézmény, 11 szakkör és foglalkozás érhető el a tanulók számára.



78. ábra Az általános iskola lefedettség területi vizsgálata (500 m vonzáskörzet) (forrás: saját szerk.)

Középiskolai ellátás

Az Ócsán található, 1952-ben alapított Ócsai Bolyai János Gimnázium (Falu Tamás utca 35) 11 osztályteremmel rendelkezik. A korábban nagyon elavult épület 1996-ra teljesen felújításon és bővítésen esett át. Ezt követően az utóbbi években, pályázatokból finanszírozott felújítások segítségével az épület infrastruktúrájának állapota megfelelő, az oktatáshoz fűződő modern igényeket ki tudja elégíteni. A középiskola Damjanich utca 33. alatti épülete jelenleg átmenetileg zárva tart.

A 2020-as évben 482 fő volt a gimnázium tanulóinak létszáma, ebből 354-en más településről járnak be, ami rámutat a gimnázium térségi szerepére és jelentőségére.

Név	Osztálytermek száma	Osztályok száma	Tanulói létszám	Főállású pedagógusok száma
Ócsai Bolyai János Gimnázium	11	15	482 (2020)	40

10. táblázat Gimnáziumi kapacitások (forrása: KSH, Településsziszatistikai adatok (2020))

Az intézmények kihasználtsága

Az óvodák, illetve az általános iskolai tagintézmények kihasználtságra vonatkozó adatait az alábbi táblázat foglalja össze. Ez alapján elmondható, hogy a tényleges kihasználtság nem lépi túl az engedélyezett férőhelyeket.

Megnevezés	Alapterület m ²	Engedélyezett férőhelyek (fő)	Kapacitáskihasználtság (fő)					
			2017	2018	2019	2020	2021	2022
Manóvár Bölcsőde,	n.a.	24	24	24	24	24	24	24
Nefelejcs Központi Óvoda	1126	175	176	176	165	159	163	170
Napsugár Tagóvoda	n.a.	155	147	137	128	129	144	149
Hajnalcsillag Baptista Óvoda	492	75	75	74 +2 SNI	71 +4 SNI	69 + 6 SNI	69 +6 SNI	75
Ócsai Halász Károly Általános Iskola	5614	800	646	681	703	640	701	700
Ócsai Bolyai János Gimnázium	4200	510	463	461	475	482	481	461

11. táblázat Bölcsőde és az oktatási intézmények kihasználtsága, (narancs: 90% feletti kihasználtság) (forrás: önkormányzati adatszolgáltatás, 2022)

1.8.2 SZOCIÁLIS KÖZSSZOLGÁLTATÁSOK

Bölcsődei nevelés

Ócsa területén egy napközbeni kisgyermekellátást (bölcsődei) szolgáló intézmény működik. A Baross utca 14. alatt található Manóvár Bölcsőde, ami az Ócsai Nefelejcs Központi Óvoda részeként működik. 2013. szeptember 1-én nyílt meg a két csoportszobás bölcsőde, amely 24 kisgyermek számára tud ellátást biztosítani. Az intézmény jól megközelíthető, csendes környezetben működik. A gyermekek ellátását jelenleg 4 fő szakmai képesítéssel rendelkező kisgyermeknevelő és két fő technikai alkalmazott végzi.⁵

Ócsán a bölcsődébe való beiratkozás igénye évről évre egyre nagyobb, a városi önkormányzat így 2020-ban rendeleti úton az 1563 hrsz. alatti ingatlan megvásárlásáról döntött, amit a közeljövőben a Manóvár Bölcsőde új épületének fognak átalakítani pályázati finanszírozásból.⁶

A településen családi napközi nem működik. A legközelebbi családi napközik a szomszédos Inárcson (NAPRAforgó Családi Napközi), illetve Gyálon (Fecskefészek – Családi Napközi) találhatók meg.

⁵ Ócsa Manóvár Bölcsőde Helyi Pedagógiai-Szakmai Programja, 2019

⁶ Ócsa Város Önkormányzatának Gazdasági Programja, 2019-24. 2019

1.8.3 SZOCIÁLIS INTÉZMÉNYEK

A Családsegítő- és Gyermekjóléti Szolgálat az Egressy Gábor Szabadidőközpontban (Bajcsy-Zsilinszky út 46-48. szám) fogad ügyfeleket. A szolgálat a gyáli Kertváros Szociális Központ helyi kirendeltségeként működik. A családsegítést és a gyermekjóléti szolgáltatást az intézmény integráltan 2016 óta végzi. A szociális segítő munkát a helyi családsegítők végzik.

A Gyálon található Kertváros Szociális Központ hatásköre a gyermekek védelmére irányuló tevékenységek, kapcsolattartási ügyelet, készenléti szolgálat, jogi tájékoztatás, pszichológiai tanácsadás, családkonzultáció, családterápia, családi döntéshozó konferencia területére terjed ki.

A Kertváros Szociális Központ hatáskörébe tartozik továbbá a szociális alapellátás és a szociális étkeztetés is. A házi segítségnyújtást a Kertváros Szociális Központ Házi Segítségnyújtó Szolgálat, a jelzőrendszeres házi segítségnyújtást a „Kertváros” Önkormányzati Társulás biztosítja.

Az ócsai székhelyű, a budapesti Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság által fenntartott Pest Megyei Zöldliget Egyesített Szociális Intézmény (PMZSZI) 2016-ban jött létre a helyi Szenvedélybetegek Otthona és a kiskunlacházai Fehér Liliom Idősek Otthona jogutódjaként. A PMZSZI ápolási-gondozási és egészségügyi, valamint mentálhigiénés integrált szociális intézményi ellátást végez Ócsán, főként szenvedélybetegek ellátásához kapcsolódóan, emellett itt található a térségi (Ráckeve, Kiskunlacháza, Inárcs) szakmai irányítás. A térségi intézmény összesen 339 férőhelyen nyújt ápoló-gondozó otthoni ellátást idős, fogyatékos és szenvedélybeteg személyek számára.

A PMZSZI része a korábban függetlenül működő ócsai Szenvedélybetegek Otthona, mely a Székes tanya 6. szám alatt érhető el, férőhelykapacitása 115 fő.

Ócsán nem található idősek otthona. Korábban a gondozottak elhelyezését az önkormányzat a budapesti ILONA-ARANYKOR Szociális Gondozó Közhasznú Társasággal kötött szerződésen keresztül valósította meg, jelenleg az ócsai idősek a PMZSZI-n keresztül a Ráckevei Otthonba (össz. 64 férőhely), vagy a Kiskunlacházai Otthonba (össz. 68 férőhely) kerülhetnek elhelyezésre.

1.8.4 EGÉSZSÉGÜGY

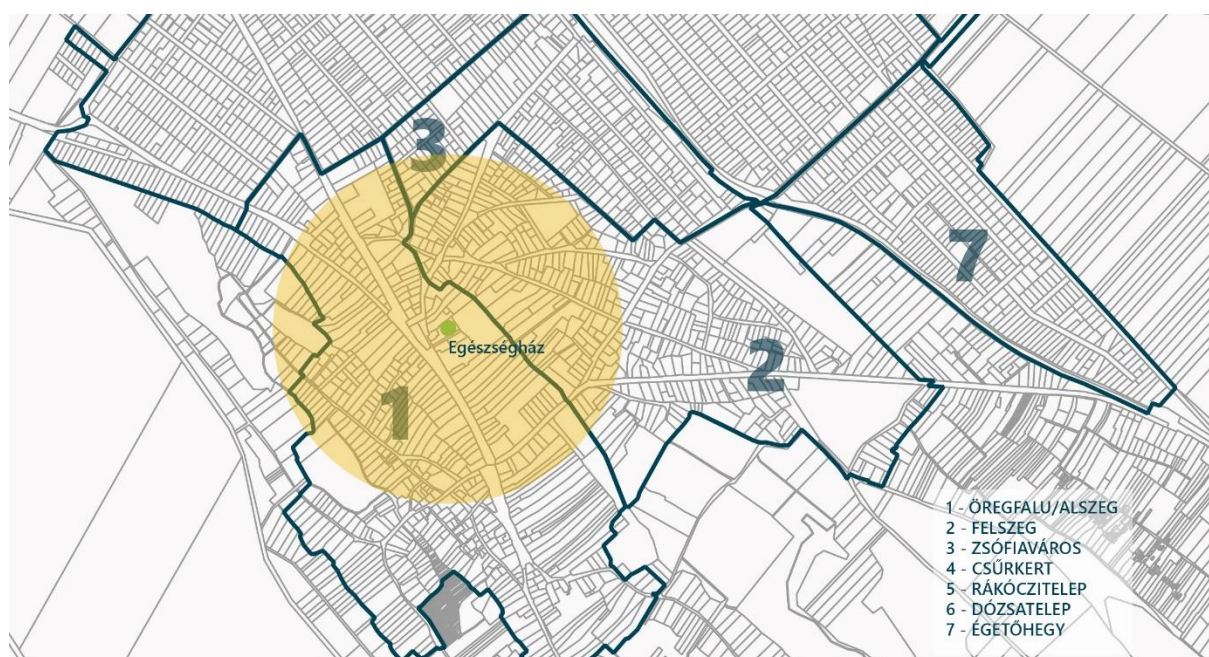
A város jelenlegi egészségügyi infrastruktúrája megfelelő minőségű alapellátást biztosít. A Központi Orvosi Rendelő („Egészség ház”) a település központjában, a Szabadság tér 4. szám alatt érhető el, a város egyetlen patikája, a Korona Gyógyszertár pedig a rendelő közvetlen szomszédságában található. A településen három felnőtt háziorvosi és egy gyermekorvosi körzet működik, emellett az Egészség házban vehető igénybe sürgősségi ügyelet is.

Ócsán a helyben megvalósuló alapellátások, illetve egyéb egészségügyi szolgáltatások közé tartoznak a következők:

- felnőtt háziorvosi ellátás,
- gyermekorvosi ellátás,
- védőnői szolgálat,
- fogorvosi alapellátás,
- ügyeleti ellátás,
- fizioterápia,
- foglalkozás-egészségügyi alapellátás,
- gyógyszerelési szolgáltatások.

ELLÁTÁS	ELLÁTÁSI HELY
Háziorvosi ellátás	Egészségház, Szabadság tér 4
Gyermekeorvosi ellátás	Egészségház, Szabadság tér 4
Fogorvosi ellátás	Egészségház, Szabadság tér 4. emellett van iskola fogászati rendelés a településen
Orvosi ügyelet	Egészségház, Szabadság tér 4. 24 órás sürgősségi ellátás biztosított a városban
Védőnői szolgálat	Egészségház, Szabadság tér 4.
Gyógyszertár	Szabadság tér 5., Korona Gyógyszertár
Egyéb egészségügyi szolgáltatások	Fizioterápia – Egészségház, Szabadság tér 4.
	Labor, Egészségház, Szabadság tér 4.
	Gyógytorna, Falu Tamás utca 26.

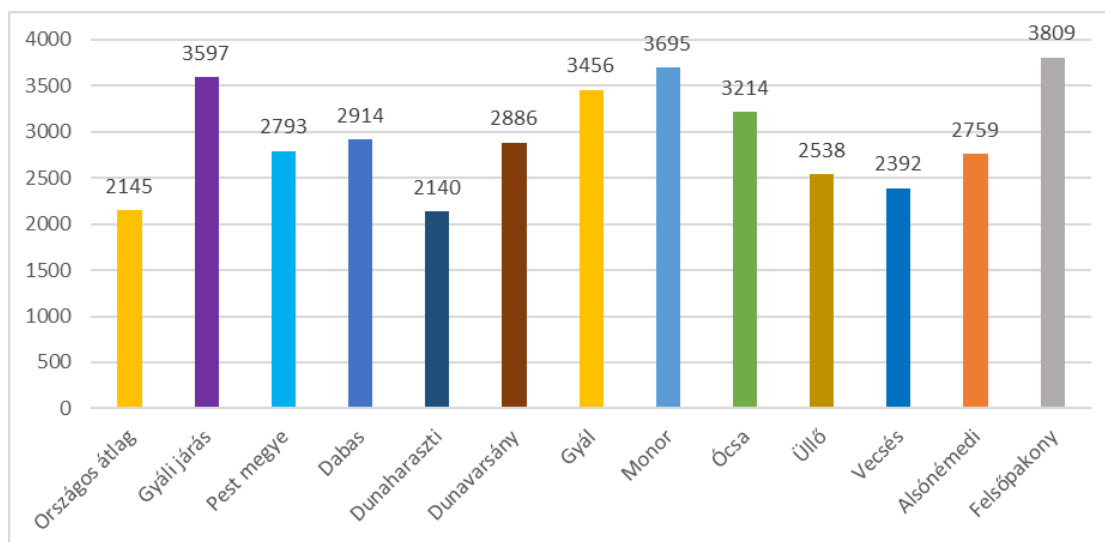
12. táblázat Ócsán elérhető egészségügyi alapellátások



79. ábra A háziorvosi rendelők lefedettség területi vizsgálata (500 m vonzaskörzet) (forrás: saját szerk.)

Ellátottság

Köszönhetően annak, hogy 2021. január 4-e előtt két évig betöltetlen volt a II. számú háziorvosi körzet háziorvosának munkaköre, ezért a statisztikai adatok alapján kiemelkedően magas volt Ócsán az egy háziorvosra jutó betegszám (4821 fő). Azóta, hogy betöltésre került a szolgálat Ócsa esetében nem kiemelkedő az érték, de még így is 3000 fő fölött van az átlagos betegszám, amivel a vizsgált települések elején végez, a terheltség nagyobb, mint a Pest megyei és az országos átlag.



80. ábra Az egy háziorvosra jutó átlagos betegszám (2020) a vizsgált települések esetében. (forrás: KSH)

A prevenció és szűrőprogramokhoz (pl. népegészségügyi, koragyermekkori szűrésekhez) való hozzáférés biztosított a településen. A védőnők bekapcsolódtak a méhnyakrákszűrő programba. Évente elérhető tüdőszűrő vizsgálat, 18 év alatti gyermekek, illetve 40 év fölöttiek számára ingyenesen. Az iskolai ellátási szakszolgáltatásokat (pl. korai fejlesztés és gondozás, logopédia, gyógytestnevelés) a Pest Megyei Pedagógiai Szakszolgálat Gyáli Tagintézménye látja el, Gyáli ügyviteli telephellyel.

A Mozgáskorlátozottak Ócsai Egyesülete közhasznú társadalmi szervezet segíti Ócsa és vonzáskörzetében élő mozgássérült emberek társadalmi beilleszkedését, rehabilitációját a gyógyászati és a mindennapi élet területén egyaránt.

Összegezve, Ócsán az egészségügyi alapellátás elérhető, a település ellátottsága jónak mondható. Illeszkedve az országos trendekhez, várhatóan az általános szakemberhiány, illetve az orvosok és a szakdolgozók korosodása Ócsa esetében is középtávon jelentkező veszélyt hordoz magában.

1.8.5 EGYHÁZI ÉLET

Ócsa lakosságának 26,6%-a katolikus, 18,7%-a református (KSH 2011), ezen felekezetek a leginkább meghatározóak a településen. Érdeemes megemlíteni még a település közösségi életében fontos szerepet játszó Ócsai Baptista Gyülekezetet, amelynek saját becslései alapján nagyjából 260-300 tagja van, ami nagyjából 3%-os arány a lakosság egészét tekintve.

Ócsai Katolikus Egyházközség

Az Ócsai Katolikus Egyházközség a Váci Egyházmegyéhez, a Dabasi esperesi kerülethez tartozik. A településen egy katolikus templom található, Szentháromság-templom (Mindszenty tér 4.), melynek elődjét 1754-ben építették fel. 1777-ben Mária Terézia és Migazzi Kristóf támogatásával épített át a mai formájára. Az épületet legutoljára 1974-ben renoválták.

A katolikus plébánia a templommal szemben található, a Bajcsy-Zsilinszky út 49-es szám alatt. Az egyházi ünnepek megünneplésén, a keresztelők, esküvők és temetések lebonyolításán kívül a plébánia közösségi alkalmak, jótékonyági események, lelki gyakorlatok szervezésére is figyelmet fordít, emellett rendszeresen vannak hittanórák, elsőáldozói és bérházi felkészítők, az egyházközség újsága havi rendszerességgel jelenik meg. Általános iskolások számára minden nyáron napközis hittantábort szervez a plébánia.

Ócsai Református Egyház

Az Ócsai Református Egyház már a 16. század első felétől jelen van a településen. A török hódoltság végére Ócsa lakói szinte mind reformátusok voltak, manapság az arányszámuk valamennyivel a katolikusoké alatt van.

Az ócsai református közösségnek egy temploma van, az egykori premontrei kolostor, amely a város egyik legfontosabb nevezetessége. A református műemlék bazilika a román stílusú kereszthajós, kéttornyú templom magyar építészet egyik meghatározó emléke. A mai templom építése idején, a 13. században, eredetileg a premontrei szerzetesrend Szent Mária tiszteletére emelt monostora volt. A török hódítás során szűnt meg a premontrei prépostság, 1560 óta a templom az ócsai reformátusok használatában és tulajdonában van. A romló állagú templomot 1777-ben újjátették fel és szentelték fel ismét. Évente 10-15 ezer érdeklődő látogatja, mint turisztikai látványosságot. 1994-ben renoválták utoljára a templomot, amelynek eredményeként egy évvel később Europa Nostra díjjal tüntették ki.

A Református Lelkesi hivatal az Ady Endre utca 2. szám alatt található meg, vele szemben pedig a református játszótér helyezkedik el. Az egyházi ünnepek megünneplésén, a keresztelők, esküvők és temetések lebonyolításán kívül a hivatal lelkiigazgatói beszélgetést, élő és online bibliaalkalmakat, úrvacsorai és konfirmációs felkészítőket, koncerteket és más előadói eseményeket, illetve egyéb közösségi alkalmakat szervez.

Ócsai Baptista Gyülekezet

Az Ócsai Baptista Gyülekezet 1887-ben jött létre Ócsán. A közösség egy imaházzal rendelkezik (Kiss Ernő utca 14.). Az épület 1897-ben épült, azóta többszöri bővítésen esett át. Az itteni gyülekezet 160 felnőtt, és nagyjából 100 gyermek tagot számlál.

A gyülekezet az egyházi események mellett az ifjúság nevelést és a zenés alkalmakat támogatja leginkább tevékenységével. Ezen kívül az Ócsai Baptista Gyülekezet hozta létre, illetve üzemelteti a településen működő Hajnalcsillag Baptista Óvodát.

1.8.6 KÖZÖSSÉGI MŰVELŐDÉS, KULTÚRA

A helyi kultúra és közösségi élet legfontosabb színtere az Egressy Gábor Szabadidőközpont, valamint a Falu Tamás Városi Könyvtár és időszakosan az Ócsai Tájház és környéke.

Mind a könyvtári, mind a kulturális szolgáltatás kiemelkedő a településen. A helyi kulturális élet főbb helyszínei elszórtan helyezkednek el a városban, területileg a történeti városrészekre koncentrálnak.

Egressy Gábor Szabadidőközpont

Ócsán a művelődési ház szerepét betöltő **Egressy Gábor Szabadidőközpont** sokrétű közösségi szolgáltatásokat nyújt a helyi közösségnek. A település kulturális bázisa 30 éve szolgálja Ócsa polgárait, célja a minél színesebb és színvonalasabb programkínálat megteremtése, illetve a lehető legtöbb korosztály bevonása a különféle programokba.

Felnőtteknek és gyermekeknek szóló színházi előadások, koncertek, pszichológiai előadások, duma színházi estek, nóta és operett műsorok, valamint kézműves foglalkozások is szerepelnek a repertoárban.

Évente három nagy szabadidőeseményt szervez a Szabadidőközpont: Ócsa várossá válásának évfordulóján rendezik az Ócsai Vigasságot, gyereknap alkalmából pedig a Tejbegríz Fesztivált. A harmadik jelentős esemény a 2022-ben 46. alkalommal megrendezésre került az Ócsai Kulturális Napok című, több napos eseménysorozat, melynek keretében a programot kulturális események, rendezvények, beszélgetések és koncertek gazdagították. Ezen rendezvények helyszíne a Polgármesteri hivatallal szemben található nagyobb füves közterület a Bajcsy-Zsilinszky utca és a Dr. Békési Panyik Andor utca sarkán.

A művelődési ház számos foglalkozásnak és csoportos órának ad helyet (táncóra, nyugdíjasklub, civil szervezetek rendezvényei).

A Szabadidőközpont havonta legalább egy alkalommal különleges, egyedi programokat is szervez. Ezen alkalmak során a helyiek részt vehetnek kerékpártúrán, emlékműsoron, meghívott előadóval szervezett beszélgetésen, kertkoncerten.

Falu Tamás Városi Könyvtár

A könyvtárat 1981-ben létesítették az egykori ócsai közjegyző, kiemelkedő kortárs költő, Falu Tamás egykori lakóházában. 2003-ban alapos felújításon és korszerűsítésen esett át az épületet. 1880 óta a könyvtárhoz kötődően működött az Ócsai olvasókör, ami komoly helyi közösségként tartottak számon.

A 26 ezer kötetes könyvtár internethasználatot, illetve nyomtatási lehetőséget is biztosít a látogatók számára. Helytörténeti dokumentumokat folyamatosan gyűjtenek be és adnak ki kölcsönzésre, ezzel is hozzájárulva a helyi kultúra megőrzéséhez, továbbadásához, emellett a könyvtár gyakran szervez különböző rendezvényeket.

Ócsai Tájház

Az Ócsai Tájház a Duna-Ipoly Nemzeti Park néprajzi bemutatóhelye. A tájház Ócsa központjában, a református műemléki templom tőszomszédságában található. A 62 portából álló falurészt, melynek

kétbelsőtelkes településszerkezete több száz éves, 1975-ben helyezték védelem alá, ma 6 egyedi műemléki védelem alatt álló ház áll az Öregfaluban.

A tájház fontos feladatának tekinti a helyi viseletek megőrzését és a helyi népszokások megtartását. Idén áprilisban immár nyolcadik alkalommal rendezték meg itt az Egy nap népviseletben – Népviselet Napja című eseményt. A tájház kiemelt célja a gyermekek és családok élményszerű bevonása, amit az intézmény gazdag programkínálata segít.

Közművelődési szerepet vállaló civil szervezetek, alapítványok

A civil.info.hu adatai alapján Ócsán 43 különböző civil szervezet és alapítvány található meg – ezek egy jó része azonban már nem aktív. A település honlapja 13 aktívan működő civil szervezetet nevesít.

Az ócsai civil szervezetek sokféle közhasznú feladatot látnak el, biztosítják az állampolgárok közéletbe való bekapcsolódását, keretet adnak a különböző érdeklődésű csoportok szerveződéséhez, közösségi programokat szerveznek. Hozzájárulnak a hátrányos helyzetű rétegek társadalmi integrációjához, a többszörösen hátrányos helyzetű rétegek körében elősegítik a munkaerőpiacra való visszatérést. Jelentős szerepük van az identitástudat erősödésében és megtartásában, valamint a helyi kulturális örökségek értő ápolásában. Elősegítik a kulturális identitások autonómiájának kialakulását, érvényesülését.

A főbb ócsai civil szervezetek, egyesületek:

- | | |
|--|---|
| • Ócsai Polgári Kulturális Egyesület | • Mozgáskorlátozottak Ócsai Egyesülete |
| • Ócsa Öreghegyi Pincesor Egyesület | • Évgyűrűk Nyugdíjas Klub |
| • Ócsa Önkéntes Tűzoltó Egyesület | • Fiesta Kulturális és Szabadidő Sportegyesület |
| • Ócsa Városi Sportegyesület | • Energy Kids Tánciskola |
| • Ócsa Városi Polgárőrség | • Equina Lovas Sportegyesület |
| • Ócsai Madárvárta Egyesület | • Nimród Sportlovas Egyesület |
| • Ócsai Gazdakör | • Magyarok Európában Egyesület |
| • Ócsai Népdalkör | • UFÓ – Utcai Futás Ócsán Sportegyesület |
| • Ócsa Természetvédő Vadásztársaság | |
| • Ócsai Természetvédelmi és Idegenforgalmi Közhasznú Egyesület | |

Fontos megemlíteni, hogy az Egressy Gábor Szabadidőközpont több civil szervezet munkáját is összefogja, az egyesületek egy részének (Ócsai Polgári Kulturális Egyesület, a Mozgáskorlátozottak Ócsai Egyesülete, az Ócsai Népdalkör az Energy Kid's Tánciskola és az Évgyűrűk Nyugdíjas Klub) a tevékenysége a művelődési ház épületében zajlik.

1.8.7 SPORTÉLET

Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2011. (III.31.) önk. rendeletében rendelkezik a sporthoz kapcsolódó feladatokról. A sportfeladatai közé tartozik az önkormányzati sportkoncepció meghatározása, megvalósítása és felülvizsgálata, a sportszervezetek és utánpótlás-nevelésük támogatása, a diáksporttal kapcsolatos feladatok meghatározására és támogatása, meglévő sportlétesítmények lehetőség szerinti többfunkciós használatának biztosítása, valamint az egyes sportágak stabil és eredményes működésének segítése.

Ócsa önkormányzata támogatja a gyermek- és ifjúsági sportot, valamint az utánpótlás nevelést, segíti a nők, családok és a hátrányos helyzetű társadalmi csoportok és fogyatékosok sportolási lehetőségeit, ösztönzi a tömeges részvétellel zajló sportrendezvényeket, technikai sportokat, valamint a szabadidősport szervezését és lebonyolítását.

Az önkormányzat a következő sport- és sportcélú létesítményeket tartja fent és működteti:

- Ócsai futballpálya (1899/7 hrsz.) – Mindszenty tér
- Sportpark és játszótér (1126/1 hrsz.) – Millenniumi tér (Köztársaság tér)
- Halászy Károly Általános Iskola tornacsarnoka (1439 hrsz.) – Bajcsy-Zsilinszky utca 56., ami alkalmas tornára, labdajátékokra alkalmas, de iskolai események megrendezésére is használnak
- Sportpark és játszótér – Gábor Áron utca és a Falu Tamás utca sarkán

A **sportpálya** Ócsa Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonában áll, amelyet az Ócsa Városi Sportegyesület (Ócsa SE) használati szerződés keretében térítésmentesen használ. Az Ócsa SE éves szinten működési támogatást kap Ócsa Város Önkormányzatától.

A Sportpálya és annak környezete mára elavult, mindenképpen szükségszerű mielőbbi fejlesztés keretében a világítás kiépítése, a lelátó bővítése, edzőpálya kiépítése, megvilágítással, a kornak megfelelő sportkomplexum kiépítése, valamint a kiszolgáló helyiségek biztosítása, létesítése (öltöző, szertár stb.). 2013-ban 10 millió Ft-os pályázati forrás és 3 millió forintos önrész igénybe vételével részben felújították a városi sportpályát, azonban további fejlesztése elengedhetetlen.

Ócsa az alábbi sporteseményeknek ad otthont:

- UFÓ Ócsa futás (évente többször, UFÓ SE szervezi)
- Ócsai Sportbál (utóbbi években már nem volt)
- Regionális Paraspornap Ócsán (évente, Mozgáskorlátozottak Ócsai Egyesülete szervezi)
- KSI-Ócsa Utánpótlás Kézilabda Torna (évente, a KSI és a Halászy Károly Általános Iskola szervezésében, több település csapata részt vesz rajta)
- Ócsa Equina Kupa (lóverseny, évente több forduló, Equina Lovas Sportegyesület szervezi)

Ócsán több egyesület is részt vesz a helyi sportélet szervezésében. Az Ócsa Városi Sportegyesület (Ócsa VSE) a futball területén aktív, a város csapata a 2022/23-as szezont a Pest megyei III. osztály délnyugati csoportjában kezdi meg, a futballklub 77 igazolt futballistával rendelkezik. A VSE női csapattal, illetve

utánpótláscsapatokkal is rendelkezik, az U7-es korosztálytól kezdve. A csapat öltözője nemrégiben helyi civilek segítségével megújult.

Az Equina Lovas Sportegyesület a központi belterület keleti határától nem messze lévő Equina Lovasfarmon tevékenykedik. Emellett a Nimród Sportlovas Egyesület biztosít lovaglási helyszínt a Nimród Lovardánál. Az UFÓ SE nevű hosszútávfutó egyesület közösségi futásokat szervez, illetve évente az UFÓ Ócsa futást. A SZAIFF Spin Racing & Fitness Studio edzőteremhasználati lehetőséget nyújt az Ócsai lakosoknak, míg az Energy Kids Tánciskola az Egressy Gábor Szabadidőközpontban táncórákat szervez.

A Szabadidőközpont más sport jellegű tevékenységnek is otthont ad, több csoportos, vegyes korosztályt célzó foglalkozás helyszíne (fejlesztő foglalkozások, csoportos táncórák, stb.).

1.8.8 ESÉLYEGYENLŐSÉG BIZTOSÍTÁSA

Ócsán az általános iskola és az önkormányzati épületek teljes mértékben akadálymentesítettek. Ezzel szemben a települést érintő közösségi közlekedés (busz, illetve vasút) nem tekinthető akadálymentesnek, a mozgáskorlátozottak számára különösen nehéz a vasúti átjárókon való közlekedés. A középiskolában csak a hangos tájékoztatás megoldott, az egészségügyi intézmények esetében a járóbetegek számára biztosított az akadálymentes hozzáférés. A kulturális, illetve közművelődési intézmények akadálymentesítése a közelmúltban megvalósult.

Munkahelyi diszkrimináció, etnikai konfliktus az elérhető információk alapján nem jellemző a településen. A fejlesztő és rehabilitációs ellátáshoz való hozzáférés biztosított, a helyi, anyagi és egyéb szociális nehézségekkel küzdő családok megsegítése esetében Ócsán példátlan összefogás tapasztalható a Helyi Esélyegyenlőségi Program szerint. A roma nemzetiségi önkormányzat kiemelt szerepet tölt be a helyi roma lakosság esélyeinek javításában, az önkormányzat folyamatos támogatását élvezi.

Ócsán a 2011-es népszámlálás alapján 1 szegregációval veszélyeztetett terület található. Az Alsópakony városrészben kimutatott szegregátum esetében fontos megjegyezni, hogy a népszámlálás a devizahiteles lakópark felépülése előtt készül, az új beköltözők várhatóan javítottak a negatív mutatókon, azonban helyi szakértői tapasztalatok alapján a szegregációval való veszélyeztetettség továbbra is fennáll.

Ócsa helyi esélyegyenlőségi programja, illetve annak intézkedési terve az alábbi célcsoportokat, illetve célcsoport-specifikus fejlesztési lehetőségeket azonosította:

Célcsoport	Specifikus cél
	A munkaerő-piaci helyzet javítása

Romák és/vagy mélyszegénységben élők	A lehetőségekkel kapcsolatos alulinformáltság csökkentése
	Információgyűjtés az iskolai végzettségről és a közfoglalkoztatottságról
Gyermekek	Gyermekevédelmi kedvezmények kiterjesztése
	Bölcsődei férőhelyek növelése
	Információgyűjtés és egységes adatbázis létrehozása az ellátásról, lemorzsolódásról, családi napközire való igényről
Nők	Női munkanélküliség csökkentése
	Nők iskolai végzettségének növelése
	Igényfelmérés a családok átmeneti otthona iránti igényekről
Idősek	Időseknek szóló szabadidős programok szervezése
	Információgyűjtés a járadékban részesülők számáról, a kulturális és informatikai jártasságról
Fogyatékkal élők	Akadálymentesítés
	Foglalkoztatásba, közösségi életbe és esélyegyenlőségi programokba való erősebb bevonás
	A civil szervezetek erőteljesebb bevonása

13. táblázat Helyi esélyegyenlőségi program (HEP) specifikus céljai

Ócsán A KSH Településstatisztikai adatai alapján 2020-ig folyamatosan csökkent a veszélyeztetett kiskorúak száma, a védelembe vett gyermekek száma pedig folyamatosan nőtt, és 2016 óta megduplázódott. Az iskoláskorú gyermekek 17%-a hátrányos helyzetű, 8,6%-a halmozottan hátrányos helyzetű, ami relatíve magas arány.

A HEP egyik nagy célkitűzése volt az 55 évnél idősebb álláskereső magas arányának csökkentése az álláskeresőn belül. A korábban növekvő tendencia 2021-re már stagnál ennél a mutatónál, a KSH településstatisztikai adatai szerint.

1.8.9 SWOT ANALÍZIS

ERŐSSÉGEK

- Bölcsődei, óvodai, általános és középiskolai ellátás biztosított a településen
- A bölcsődei és az oktatási közszolgáltatások kapacitása jelenleg megfelelőek
- Az épületállomány jelentős része megújult.
- Települési szociális támogatásnak működő rendszere van
- Egészségügyi alapellátás teljes spektruma biztosított a településen.
- A sportolás és a helyi kulturális alapellátás intézményrendszere megtalálható
- Jelentős számú civil szervezet jelenléte aktív közösségi életet jelez

GYENGESÉGEK

- 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.

<ul style="list-style-type: none"> • Rendszeresen megtartott közösségi rendezvények • Az iskolai és önkormányzati épületek akadálymentesítettek • Helyi Esélyegyenlőségi programmal rendelkezik Ócsa 	
LEHETŐSÉGEK <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 	VESZÉLYEK <ul style="list-style-type: none"> • Települési szociális támogatásokat egyre kevesebben veszik igénybe • Beköltözők új igényeket támasztanak a helyi humán infrastruktúra elé • A folyamatosan növekedő lakosságszám mentén többlet kapacitásigény jelenik meg

1.8.10 VÁROSRÉSZENKÉNTI ÖSSZEFOGLALÓ

Öregfalu/Alszeg: Humán infrastruktúra tekintetében a város központi területe. Az ellátó intézmények jelentős része a városrészben található főként a Bajcsy-Zsilinszky utca mentén koncentrálódva, lefedettsége kitűnő. Itt található az általános iskola, a szabadidőközpont, az egészségház, a futballpálya, a rendőrsőrs, a Polgármesteri Hivatal, valamint a két nagy templom is.

Felszeg: A város funkcionális központjának része, több intézmény található a területén (gimnázium, vasútállomás). A közvetlen szomszédságában lévő intézményi és szolgáltatási funkciók sűrűsödése miatt ellátottsága kiváló.

Zsófiaváros: A városrész szintén Ócsa funkcionális központjának része, több intézménynek ad otthont (könyvtár, óvoda). A közvetlen szomszédságában lévő intézményi és szolgáltatási funkciók sűrűsödése miatt ellátottsága kiváló.

Csűrkert: A város funkcionális központjától északra fekszik a városrész. A játszóteret leszámítva intézményi funkció nem található a területén. Fekvése nagyon kedvező, az intézményekkel sűrűn ellátott városrészek közvetlen szomszédságában fekszik, így az ellátottsága jónak mondható.

Dózsatelep: A városrész közepén található a Nefelejcs Napközi Otthonos Központi Óvoda és Manóvár Bölcsőde. Ennek környéke intézményekkel kiegészülő, városközponti karaktert hordozó terület. A városrész a város funkcionális központjának közelében fekszik, így ellátottsága jónak mondható.

Rákóczitelep: A városrész lakó dominanciájú, intézményi funkció nem található a területén. Központi belterületi fekvése és városközponti közelsége miatt ellátottsága nagyrészt megfelelőnek mondható. A városrész déli része helyezkedik el közelebb a város funkcionális központjához.

Égetőhegy: A városrész lakó dominanciájú, intézményi funkció nem található a területén. Központi belterületi fekvése és városközponti közelsége miatt ellátottsága nagyrészt megfelelőnek mondható. A városrész északi része helyezkedik el közelebb a város funkcionális központjához.

Felsőbabád: A városrészben semmilyen szolgáltatás vagy intézmény nem található, lefedettsége gyenge. Köszönhetően szatellit jellegének a városszerkezeti kapcsolatai kifejezetten gyengének mondhatóak.

Alsópakony: A városrészben semmilyen szolgáltatás vagy intézmény nem található, lefedettsége gyenge. Köszönhetően szatellit jellegének a városszerkezeti kapcsolatai kifejezetten gyengének mondhatóak.

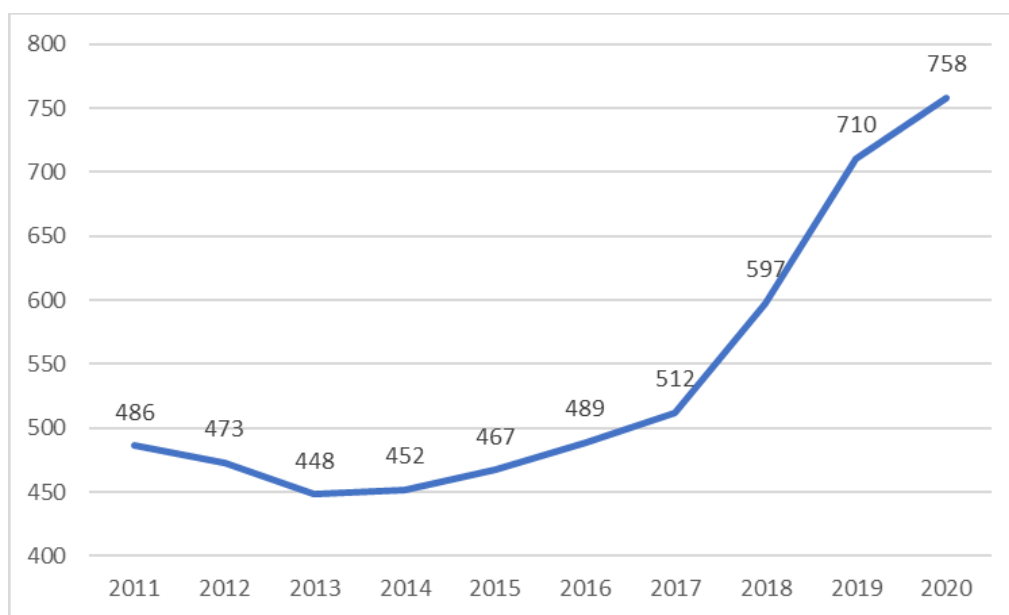
1.9 A TELEPÜLÉS GAZDASÁGA

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 (például Babád, Alsópakony egy része, illetve a Székes tanya környéke). A város középtávú céljai között szerepel egy ipari park létrehozása.

A település gazdasága stabil, azonban a pozíciójából adódó gazdasági kapacitásai kihasználatlanok, új nagyvállalkozások bevonására csak korlátozott lehetőségek állnak rendelkezésre. A település legnagyobb gazdasági szervezete a Semmelrock Stein + Design Burkolatkő Kft. (2022 óta a Wienerberger Zrt. része), amely éves szinten nagyjából 8 milliárd forintos nettó árbevéttel rendelkezik.

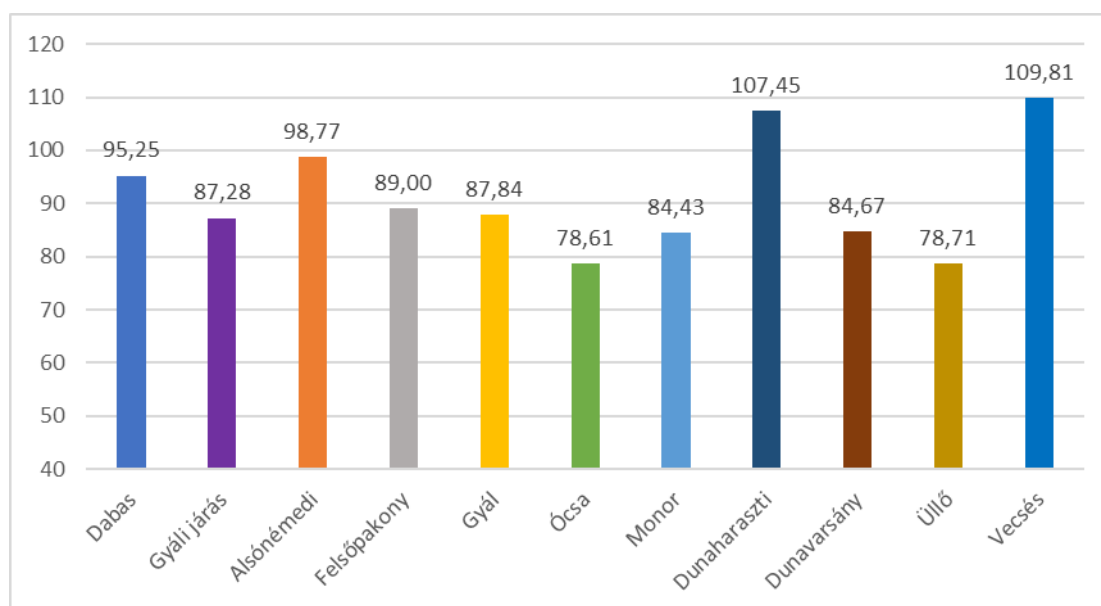
1.9.1 A TELEPÜLÉS GAZDASÁGI SÚLYA, FŐBB GAZDASÁGI ÁGAZATOK

Ócsán 2020-ban 758 bejegyzett vállalkozás működött. A működő **vállalkozások** száma 2017-ig stagnált, azután erőteljes növekedésnek indult. A vállalkozások nagy része kft. és egyéni vállalkozás, így a mikro- és kisvállalkozói szektor erőteljes gyarapodásáról beszélhetünk a vizsgált időszakban.



81. ábra: Működő vállalkozások száma Ócsán, a 2011-2020 közötti időszakban (forrás: KSH, 2020)

A vizsgált településekkel összehasonlítva Ócsán a legkisebb a bejegyzett vállalkozások száma. A vállalkozások mennyiségének a népességhez viszonyított aránya is itt a legalacsonyabb a térségben: az ezer lakosra jutó 78,61 vállalkozás nem éri el a Gyáli járás átlagát, Alsónémedi, Dunaharaszti és Vecsés értékeitől pedig erősen elmarad.



82. ábra Az ezer lakosra jutó működő vállalkozások száma Ócsán, a vizsgált településeken és a Gyáli járásban.

(forrás: KSH Települési, járási statisztika, 2020)

A településről teljes egészében hiányoznak a nagyvállalatok. A Semmelrock Stein + Design Burkolatko Kft. volt Ócsa legnagyobb vállalkozása, 132 alkalmazottal (a vállalkozás 2022-től a Wienerberger Zrt.-be integrálódott). A vállalkozások túlnyomó többsége 10 fő alatti létszámmal működik, 622 cég esetében pedig nincs alkalmazott, vagy nem ismert azok száma. Az elérhető adatok alapján kisvállalkozás kategóriában (10-49 alkalmazott) mindössze 22 cég található, középvállalkozásból 3 cég működik (Semmelrock Stein + Design Burkolatko Kft./jelenleg Wienerberger Kft.), GudFruit Kft., Eurochamp Kft.) ócsai telephellyel⁷, azonban a KSH regisztrált vállalkozásokra vonatkozó adatai csak egy 50-249 fős céget tartanak nyilván (2021).

A KSH adatai alapján a nagyvállalatok hiánya Ócsa mellett Felsőpakonyra is jellemző a vizsgált települések esetében. A Gyáli járás egészében 19 középvállalkozás és 6 nagyvállalat található meg. A tágabb térségből Dabas, Gyál, Dunaharaszti és Vecsés területén egyenként több mint tíz középvállalkozás rendelkezik telephellyel és mindegyik településen megtalálható ipari és/vagy logisztikai park.

	egyéni vállalkozás, mikrovállalkozás (- 9 fő)	kisvállalkozás (10- 49 fő)	középvállalkozás (50-249 fő)	nagyvállalkozás (250- fő)
Dabas	3409	72	18	1
Gyáli járás	6724	155	19	6
Alsónémedi	1360	34	7	3
Felsőpakony	558	15	1	-
Gyál	3297	84	10	3
Ócsa	1509	22	1	-

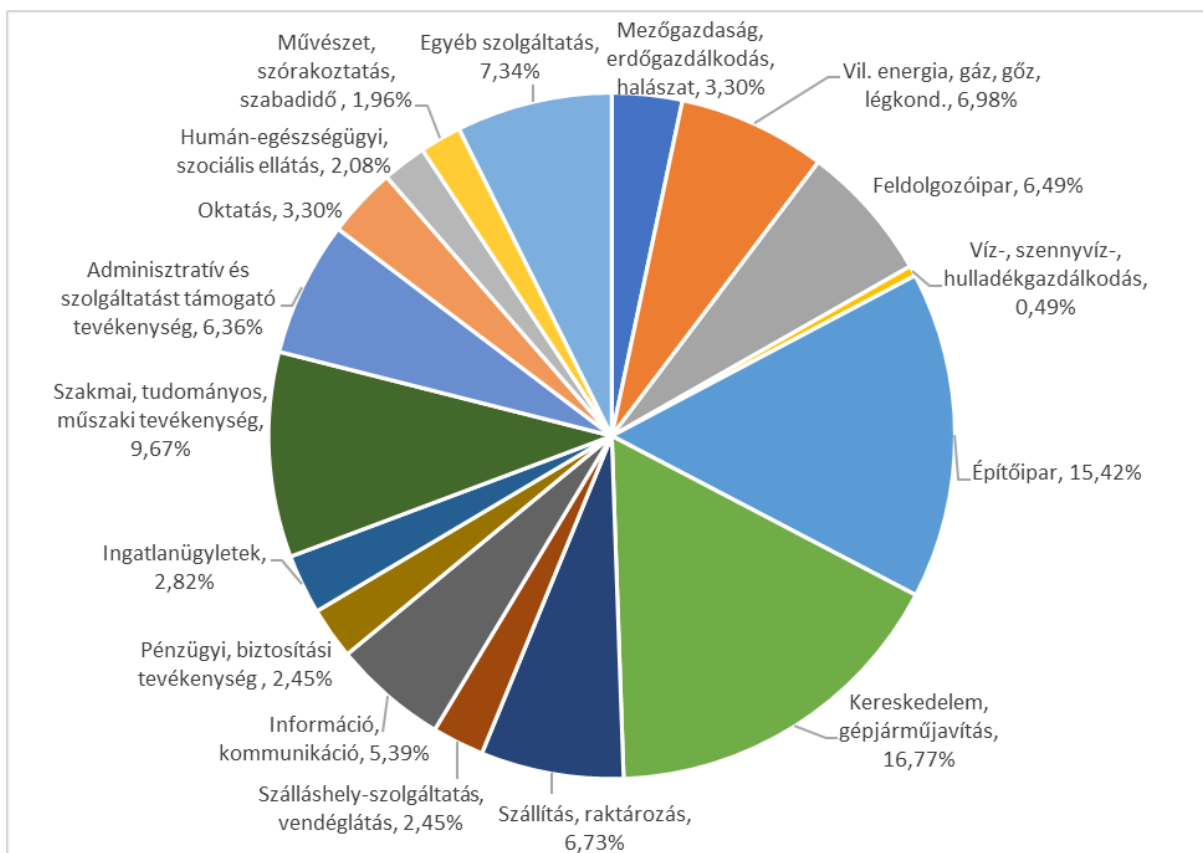
⁷ ceginformacio.hu

Monor	2472	61	7	1
Dunaharaszti	4024	107	28	6
Dunavarsány	1251	31	6	1
Üllő	1717	38	3	2
Vecsés	4077	131	28	3
Átlag	2367	60	11	2

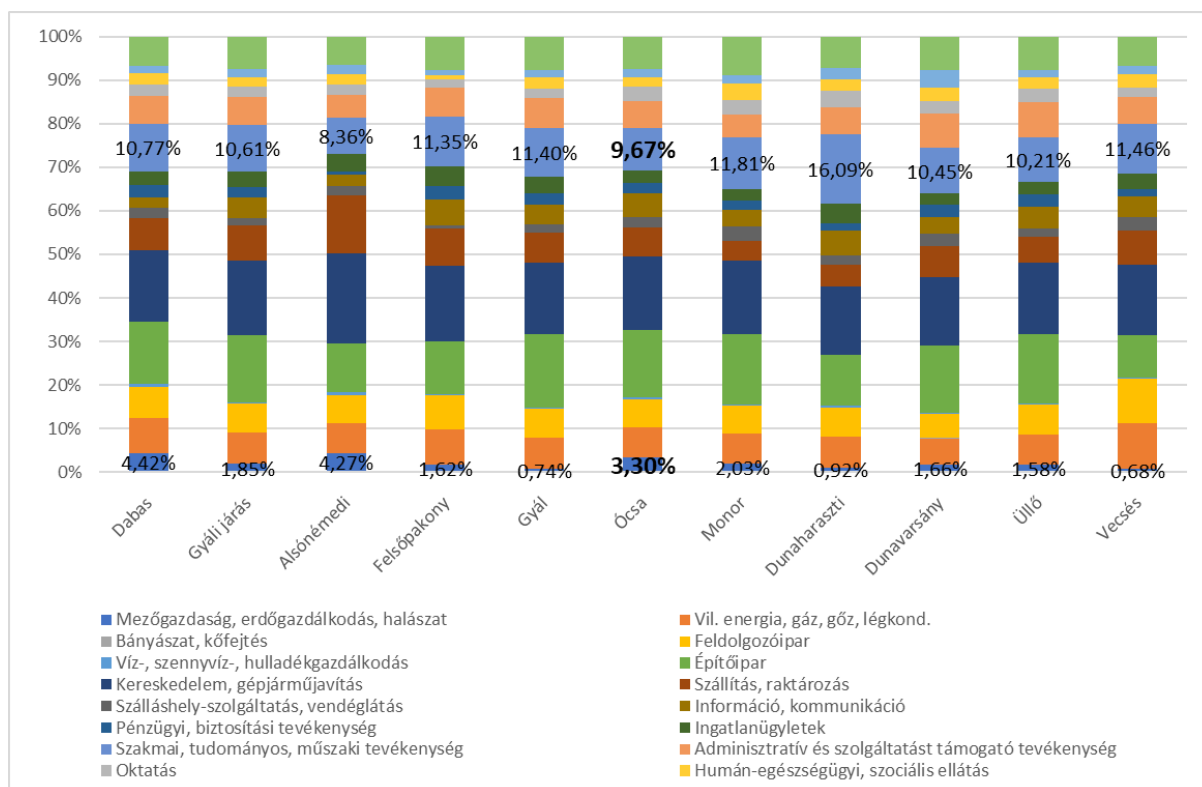
14. táblázat Regisztrált vállalkozások méret szerinti megoszlása Ócsán, a vizsgált településeken és a Gyáli járásban
(forrás: KSH Települési, járási statisztika, 2021)

Ami a **vállalatok ágazati megoszlását** illeti, Ócsán a kereskedelem, gépjárműjavítás (16,77%), illetve az építőipar (15,42%) iparágakban tevékenykedik a helyi vállalkozások majdnem egyharmada, így ezek tekinthetők a legnagyobb és legjelentősebb helyi iparágaknak. A képzett munkaerő jelenlétét mutatja, hogy a szakmai, tudományos, illetve műszaki tevékenységek iparága a helyi vállalatok 9,67%-ának áll fókuszában – ez azonban Alsónémedi kivételével még mindig alacsonyabb arány, mint a többi vizsgált település és a Gyáli járás esetében. Ócsán meghatározó még az energiaszektor, a logisztika, a feldolgozóipar és az adminisztrációs ágazat jelenléte.

Ócsa gazdaságának iparági összetétele nem különbözik érdemben a vizsgált települések és a Gyáli járás összetételétől. Ócsa esetében a szakmai, tudományos, illetve műszaki tevékenységekkel foglalkozó vállalkozások relatíve alacsony aránya mellett csak a mezőgazdaság, erdőgazdálkodás és halászat iparágában aktív vállalkozások relatív nagy aránya az, ami külön említést érdemel.



83. ábra Működő vállalkozások és társas vállalkozások nemzetgazdasági ágankénti megoszlása Ócsa esetében.
(forrás: KSH Települési, járási statisztika, 2020)



Ócsán egy vállalkozás sem éri el a 10 milliárd forintos nettó értékesítésből származó árbevételi küszöböt, vagy a nagyvállalatokra jellemző 500 fős foglalkoztatotti létszámot. Ehhez a Semmelrock Stein + Design Burkolató Kft. (jelenleg Wienerberger Kft.) állt a legközelebb, a 2021-es pénzügyi évben 7,97 milliárd forintos éves nettó árbevétellel, illetve 132 alkalmazottal, a cég azonban 2022-ben a budapesti székhelyű Wienerberger Zrt.-be integrálódott, így bár a Wienerberger továbbra is Ócsán végzi a térkő gyártását, a vállalkozás már nem rendelkezik ócsai székhellyel.

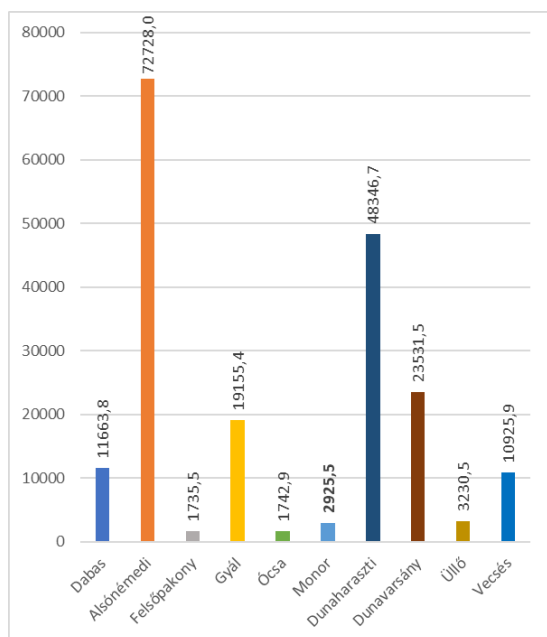
Nettó értékesítési árbevétel szempontjából a legnagyobb, ócsai telephellyel rendelkező vállalkozások mezőgazdasági, élelmiszeripari, illetve nyersanyagfeldolgozási és -kereskedelmi főtevékenységgel bírnak. Az öt legnagyobb vállalkozás mindegyike 1 milliárd forint feletti, de 3 milliárd forintnál nem nagyobb éves nettó értékesítési árbevétellel rendelkezik.

Vállalkozás	Tevékenységi kör	nettó árbevétel	Létszám
Semmelrock Stein + Design Burkolató Kft. (jelenleg Wienerberger Kft.)	Építési betontermék gyártása	7 972 622 800 Ft	132 fő
GudFruit Kft.	Zöldség-, gyümölcs-nagykereskedelem	3 878 483 970 Ft	62 fő

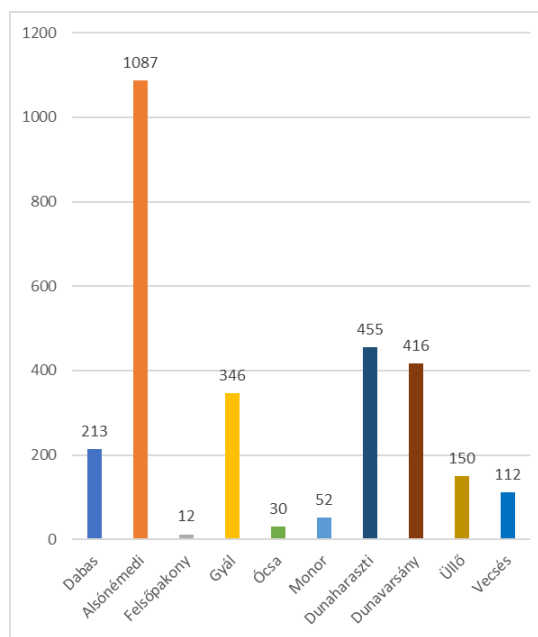
FÉG Konvektorgyártó Zrt. f.a.	Nem villamos háztartási készülék gyártása	2 960 130 050 Ft	n.a.
PE-RU Kft.	Gépjárműüzemanyag-kiskereskedelem	1 906 201 980 Ft	4 fő
Eurochamp Kft.	Zöldségféle, dinnye, gyökér-, gumós növény termesztése	1 794 839 040 Ft	85 fő

15. táblázat Az ócsai telephellyel rendelkező, az éves nettó értékesítési árbevétel alapján legnagyobb öt vállalkozás jellemzői. (forrás: www.ceginformacio.hu/, 2021)

A vizsgált településeken és a Gyáli járásban jóval tökéreősebb és jelentősebb a vállalkozói szféra. A települések – illetve a Gyáli járás – éves nettó értékesítési árbevétel szerinti öt legnagyobb vállalata mind árbevétel, mind létszám alapján sokszor nagyságrendekkel megelőzik Ócsát (Felsőpakony kivételével). Az árbevétel összesített értéke Monor és Gyal esetében az ócsai érték (1,74 MRD forint) duplája, a többi településnél nyolcszoros, tízszeres, vagy még nagyobb arányú különbségekről is beszélhetünk. A létszám esetében is hasonló a helyzet: Monor, Üllő és Vecsés esetében az öt legnagyobb vállalat átlagosan kétszer-ötször több munkavállalóval rendelkezik, mint Ócsán a legnagyobb vállalatok, a többi település esetében a nagyságrendi különbség nagyjából tízszeres, vagy annál is nagyobb. Sok településen egy-egy nagyvállalat húzza fel ezeket az átlagértékeket, amely rámutat, hogy Ócsa kivételével szinte az összes vizsgált településen jelen van a nagyvállalkozói szféra.

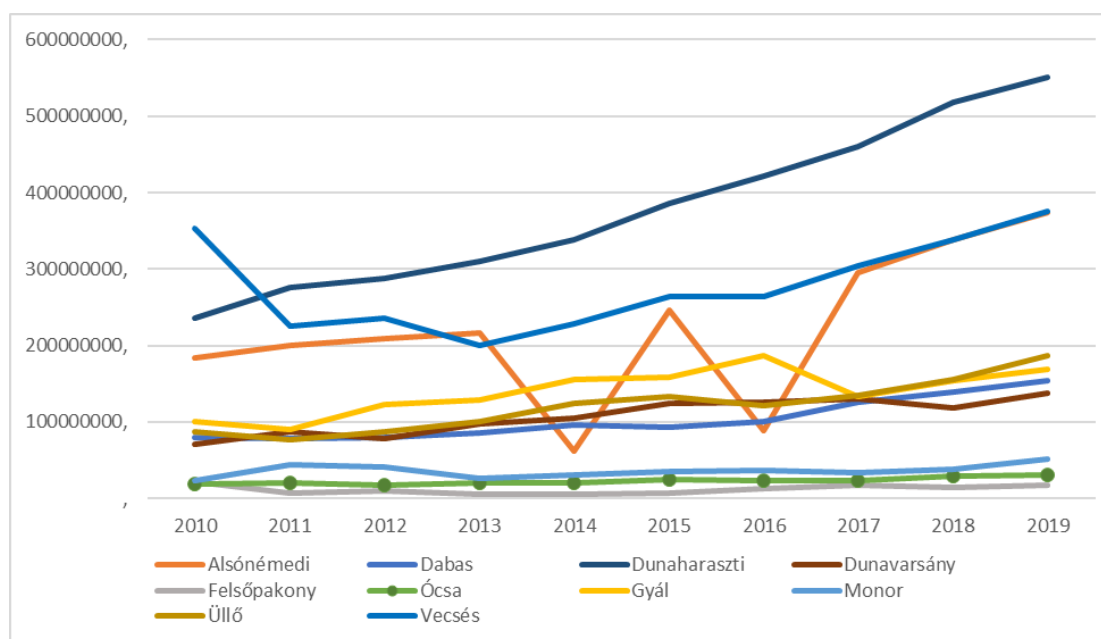


85. ábra Ócsa és a vizsgált települések öt legnagyobb vállalkozásának átlagos éves nettó árbevétele, millió Ft. (forrás: icegtar.hu, 2021)



86. ábra Ócsa és a vizsgált települések öt legnagyobb vállalkozásának átlagos létszáma, fő. (forrás: icegtar.hu, 2021)

A településeken bejegyzett cégek **kumulált éves nettó értékesítési árbevételét** nézve is hasonló értékekkel találkozhatunk. Ócsa (31,4 MRD forint) Monorral és Felsőpakonnyal együtt relatív kis bevételt produkáló vállalkozásoknak adnak otthont. Jelentős a különbség a közepes (Dunavarsány, Dabas, Üllő, Gyal), és még nagyobb a nagy bevételt produkáló (Alsónémedi, Vecsés, Dunaharaszti) vezető vállalkozásoknak otthont adó települések értékei között.



87. ábra Ócsán és a vizsgált településeken bejegyzett vállalkozások kumulált éves nettó értékesítési árbevétele.
(forrás: TeIR T-MER, 2019)

1.9.2 A GAZDASÁGI VERSENYPÉSSÉGET BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK (ELÉRHETŐSÉG, MUNKAERŐ KÉPZETTSÉGE, K+F STB.)

Ócsa elhelyezkedése kifejezetten kedvezőnek mondható, az M5-ös autópálya és az 5-ös út közelsége mellett jelentősen javítja a település versenyképességét az M0 körgyűrű és a ferihegyi Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér gyors elérhetősége. Az közutak közelsége ellenére a település hátránya, hogy az országos úthálózat elemei mellett – tehát könnyedén megközelíthető helyen – nincsenek jelentős, rövid távon is fejlesztési potenciállal rendelkező területek. A település életében kevésbé meghatározó szerepet tölt be a kötöttpályás közlekedés, de település vasúti kapcsolata biztosított; a településen a Budapest-Lajosmizse-Kecskemét (142) vasútvonal halad át.

Ócsa középtávú fejlesztési tervei között szerepel egy ipari park kialakítása. Ennek köszönhetően kiaknázhatóvá válnak a város fekvéséből eredő adottságok, ami jelentősen hozzájárul a település versenyképességének javításához.

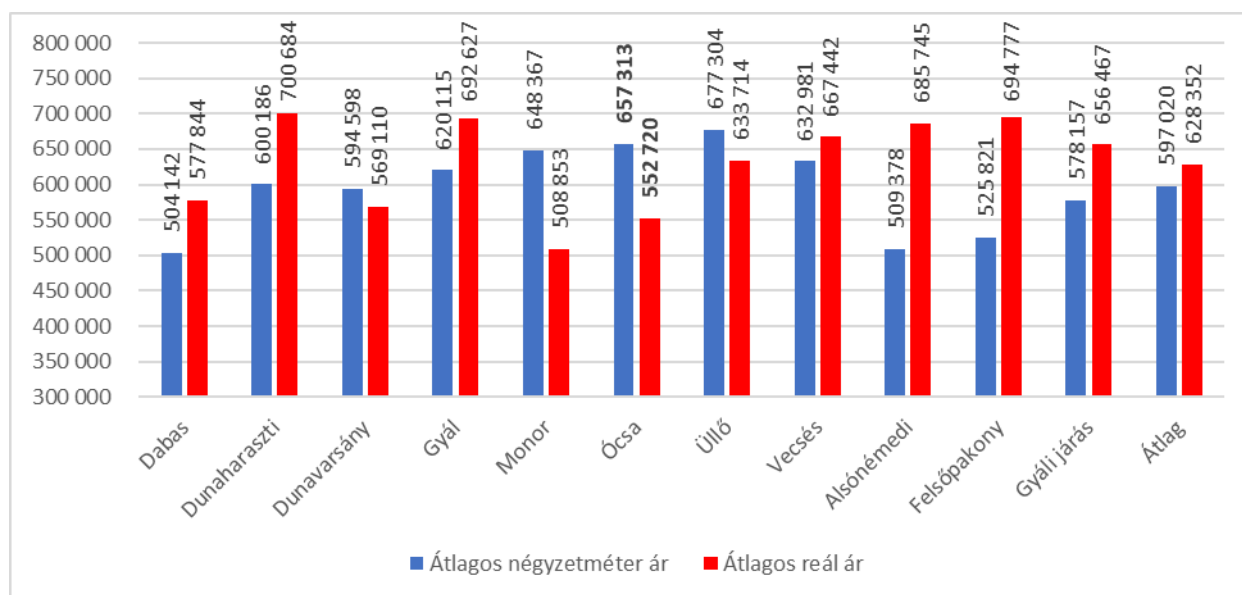
Budapest közelsége jelentős munkaerő elszívással jár, a 2011 népszámlálási adatok alapján a más településekre elingázók a foglalkoztatottak 61,3%-át teszik ki, ami ugyan jelentős arány, de megfelel a térség jellemző trendjeinek. Az elingázók 57%-a, a településen lakó foglalkoztatottak egyharmada Budapestre ingázik, de Gyál is számottevő vonzerővel bír a településre. Ugyanakkor Ócsa vonzó képessége relatíve alacsony; négyszer annyian ingáztak el 2011-ben a településről, mint ahányan beingáztak ide. A társadalmi mutatók alapján a helyben lévő népesség képzettségi szintje a térségi átlaghoz képest alacsonyabb, azonban Budapest közelsége képes biztosítani a kvalifikált munkaerőhöz való hozzáférést.

A vállalkozások nemzetgazdasági áganként való megoszlása rámutat a magas hozzáadott értékű vállalkozások alacsony arányára, a szakmai, tudományos, illetve műszaki tevékenységekkel foglalkozó vállalkozások részesedése relatív alacsony, míg a mezőgazdaság, erdőgazdálkodás és halászat iparágában aktív vállalkozások aránya magas.

1.9.3 INGATLANPIACI VISZONYOK

Az ingatlanárak 2022 májusában a korábbi évekkel összevetve jelentősen magasabban alakultak. Ócsán a lakások négyzetméterára 200 ezer forinttal ugrott meg 2021 februárja és áprilisa között, az áraknak ezen hirtelen növekedése a vizsgált települések nagy részében szintén végbement 2021-ben; ennek oka vélhetően a megugró infláció lakáspiacra is begyűrűző hatásai voltak. Azóta lassabb, stabilabb árnövekedés jellemző.

Az átlagos négyzetméterár 2022 júliusában 540 851 Ft volt Ócsán, ami mindössze Monor árait előzi a vizsgált települések közül, és elmarad a Gyáli járásra számított, 642 370 Ft-os átlagtól, illetve a települések átlagától is (614 858 Ft). A vizsgált települések közül, Dunaharaszti, Gyál, Üllő, Vecsés, Alsónémedi és Felsőpakony négyzetméterárai a 600 ezer forintos küszöböt is elérik. Az átlagos reál négyzetméterár tekintetében Ócsa értéke nem tér el érdemben az átlagár trendjeitől



88. ábra Átlagos négyzetméter és reál ár Ócsán és a vizsgált településeken (2022. 07.) (forrás: ingatlanet.hu)

1.9.4 SWOT ANALÍZIS

ERŐSSÉGEK

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

GYENGESÉGEK

- 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

LEHETŐSÉGEK

- Gazdasági kapacitások kihasználása érdekében dedikált ipari park kialakítása tervezett
- A helyben meglévő kis- és közép vállalkozói réteg megerősödése, egy-egy nagyvállalat felnövekedése
- Erősödik a gazdaság agglomerálódása a Budapesti agglomerációban, ami újabb területeket – pl. Ócsát – is eléri

VESZÉLYEK

- 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

1.9.5 VÁROSRÉSZENKÉNTI ÖSSZEFOGLALÓ

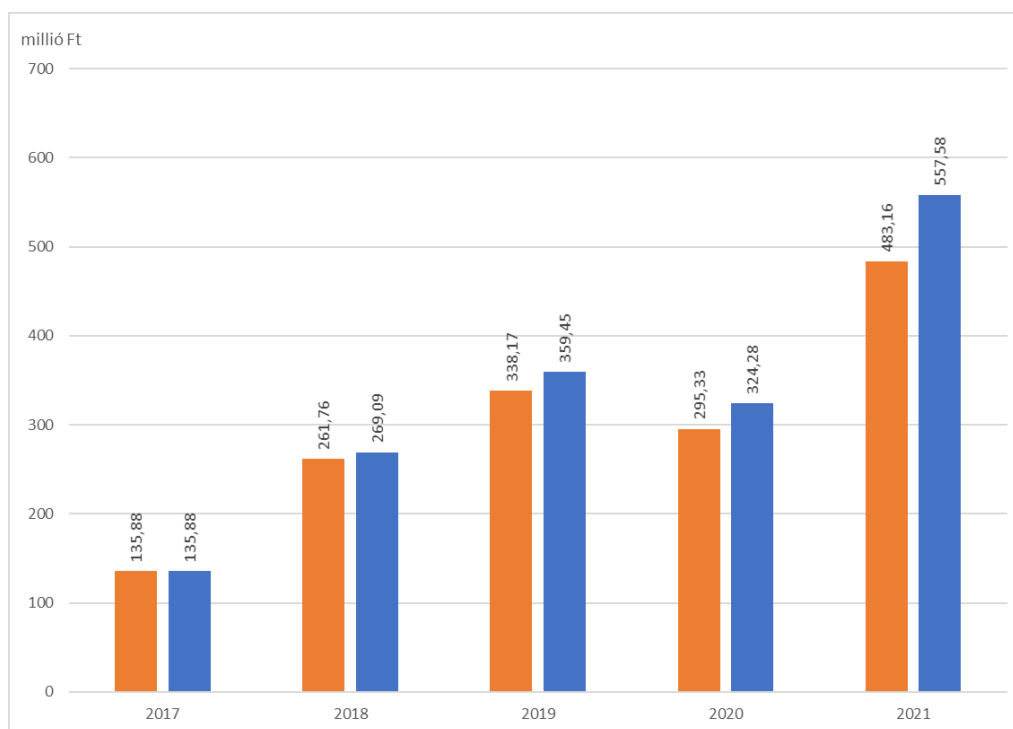
(nem releváns)

1.10 AZ ÖNKORMÁNYZAT GAZDÁLKODÁSA, A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS ESZKÖZ- ÉS INTÉZMÉNYRENDSZERE

1.10.1 KÖLTSÉGVETÉS, VAGYONGAZDÁLKODÁS, GAZDASÁGI PROGRAM

Költségvetés

Ócsa önkormányzata (és intézményei) 2021-ben 2259,75 millió forint bevétellel gazdálkodott, amelyhez 1702,17 millió forint kiadás társult. Az önkormányzat működése a rendelkezésre álló adatok alapján 2017 óta minden évben szufficites, a többlet évről-évre trendszerűen nő – ez az inflációval korrigált értékek esetében is igaz.



89. ábra Az ócsai önkormányzat bevételeinek és kiadásainak különbségei 2017 és 2021 között – inflációval korrigált, 2017 bázisú reál- (narancssárga), illetve nominális (kék) értékben, millió Ft. (forrás: KSH STADAT 2021, önkormányzati adatszolgáltatás, 2022)

Ócsa városa a hatályos, 18/2015. (XII.1.) -es számú önkormányzati adórendelet alapján négyféle helyi adót vet ki: építményadót, magánszemély kommunális adóját, idegenforgalmi adót és helyi iparüzési adót.

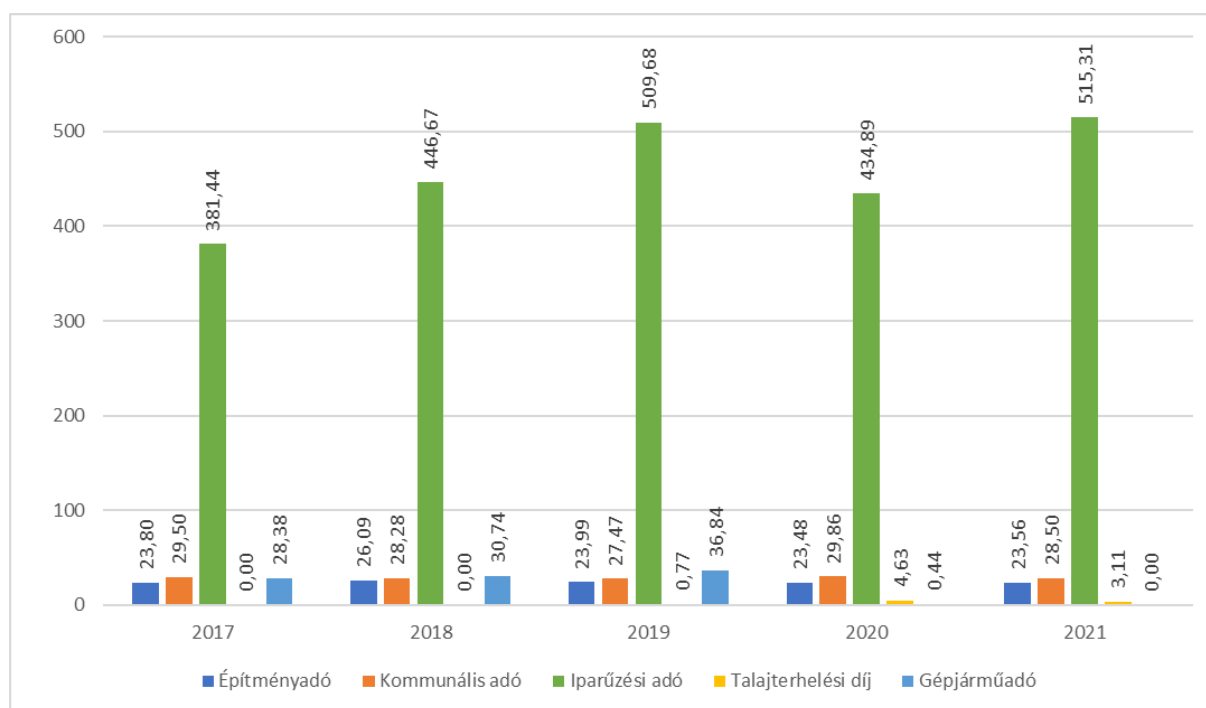
Építményadót Ócsa önkormányzata alapterülettől függetlenül vet ki, 300 Ft/m² értékben – az adó alól mentesülnek a lakások és egyes kereskedelmi célú, speciális kialakítású épületek.

A magánszemély kommunális adójának mértéke 12.000 Ft/év, az adófizetési kötelezettség alól mentesül a lakástulajdonnal bíró, 70 év feletti nyugdíjas, illetve bizonyos hátrányos helyzetű csoportokba tartozó személyek.

Az idegenforgalmi adó és az iparűzési adó mértéke a törvényi maximum: vendég éjszakánként 300 Ft, illetve 2%.

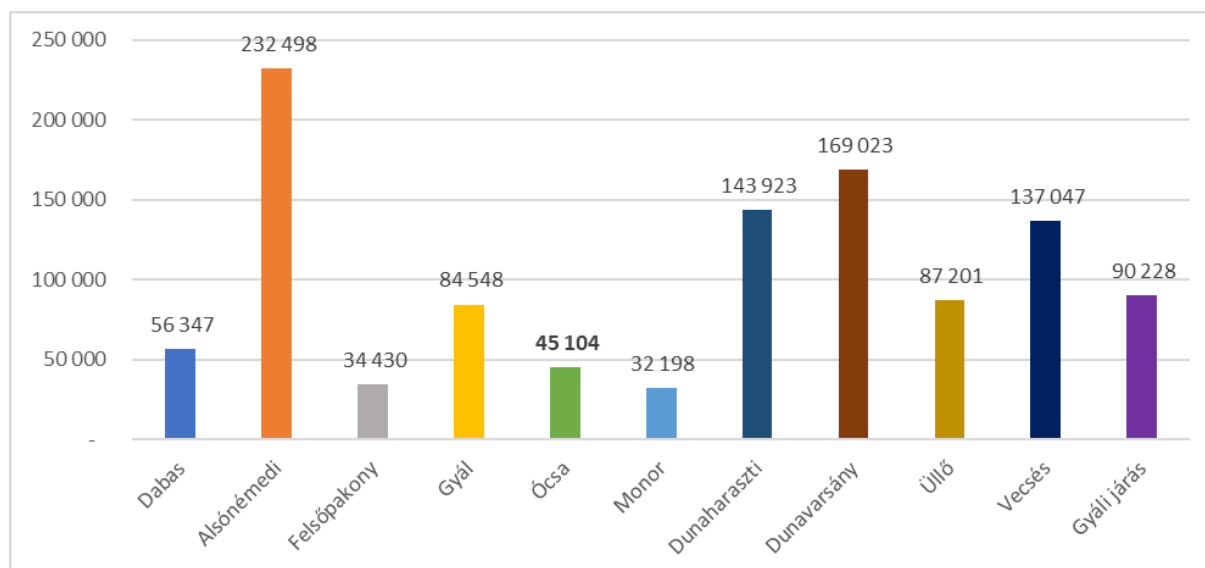
Ócsán a szennyvízhálózatra nem kötött ingatlanok esetében talajterhelési díj fizetése szükséges. A szennyvízhálózatra való rákötöttség relatív alacsony aránya az önkormányzatot a talajterhelési díj drasztikus, tízszeres megnövelésére készítette: az egységdíj a legutóbbi elérhető, 2012-es adatok alapján 1200 Ft/m³ a korábbi 120 Ft-os ár helyett (területérékenységi szorzó: 3,0, azaz összesen 3600 Ft/m³); ez a díjfajta 2021-ben több mint 3 millió forinttal gyarapította az önkormányzat bevételeit. Az DPMV Zrt. adatai alapján 2021-ben 71 lakás volt érintett talajterhelési díjjal.

A gépjárműadó visszaosztásából korábban több tízmillió forint folyt be a város költségvetésébe, ez az adónem azonban azóta kivezetésre került.



90. ábra Az ócsai önkormányzat néhány főbb adóbevételi forrása (millió Ft). (forrás: önkormányzati adatszolgáltatás, 2022)

A helyi adók 90%-a az iparűzési adóból származik, így ez a legjelentősebb helyi adónem az önkormányzat számára. A vizsgált településekkel és a Gyáli járással összevetve Ócsán az iparűzési adó bevétel jelentősen alacsonyabb, mind abszolút, mind egy főre jutó értékben. Előbbiben csak Felsőpakonyt előzi Ócsa, utóbbiban Monort is, de messze elmarad a települések átlagától, a Gyáli járás egy főre jutó értékének pedig csak a felét éri el.



91. ábra Egy főre eső iparűzési-adó bevétel Ócsán, a vizsgált településeken és a Gyáli járásban (Ft/fő, 2020). (forrás: KSH, Településsziszatiztikai adatok, 2020)

Meg kell jegyezni, hogy az elmúlt évek finanszírozási környezetének változása jelentős centralizálást eredményezett a forráselosztás tekintetében. Ennek köszönhetően összeszűkültek a települések forráslehetőségei, így a jelen szabályozási környezetben erős kitettség a meghatározó, és a települési önkormányzatok pénzügyi mozgástere erősen korlátozott.

Vagyongazdálkodás

Ócsa Város Önkormányzata 2021-ben frissítette vagyongazdálkodási tervét. A gazdálkodás alapjául a vagyonsziszterti nyilvántartás szolgál, amely az önkormányzati tulajdonú ingatlanokat és az azokkal kapcsolatos vagyoni értékű jogokat tartalmazza. A sziszterti nyilvántartás vezetése folyamatos, az abba foglalt adatok naprakészek.

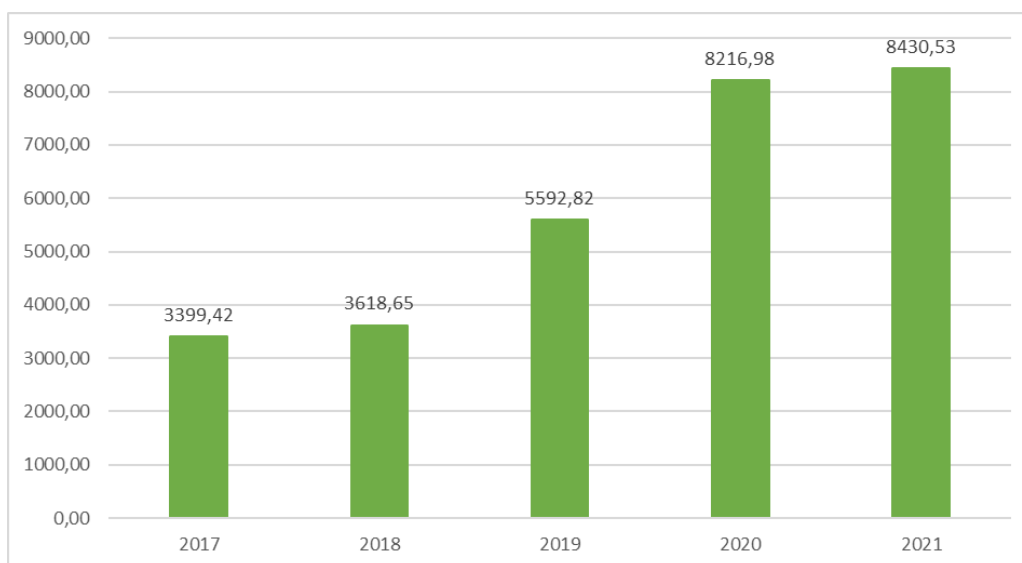
A 2021-2025-ös időszakra szóló középtávú terv kiemeli, hogy a fejlesztések során számolni kell a megtérülés mellett a fenntartás, a működtetés kérdésével is, illetve, hogy egy fejlesztésre vonatkozó döntés meghozatala során figyelemmel kell venni az új vagy megnövekedett intézmény-üzemeltetési, fenntartási költségeinek hosszú távú biztosítását.

Középtávú vagyongazdálkodási célok között szerepel, hogy az önkormányzati vagyonnal felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni, fő feladata elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a mindenkori társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges költségtakarékos működtetés, a vagyonelemek értékének megőrzése, állagának védelme, értéknövelő használata. A nemzeti vagyon alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása, hasznosításának célja a kötelező és önként vállalt feladatok hatékony és eredményes ellátása.

Az ivóvíz és szennyvízszolgáltatás, valamint szilárd hulladékok kezelésének kapcsán a vagyongazdálkodási terv rögzíti, hogy a fejlesztések kapcsán az elsődleges cél, hogy a megfelelő

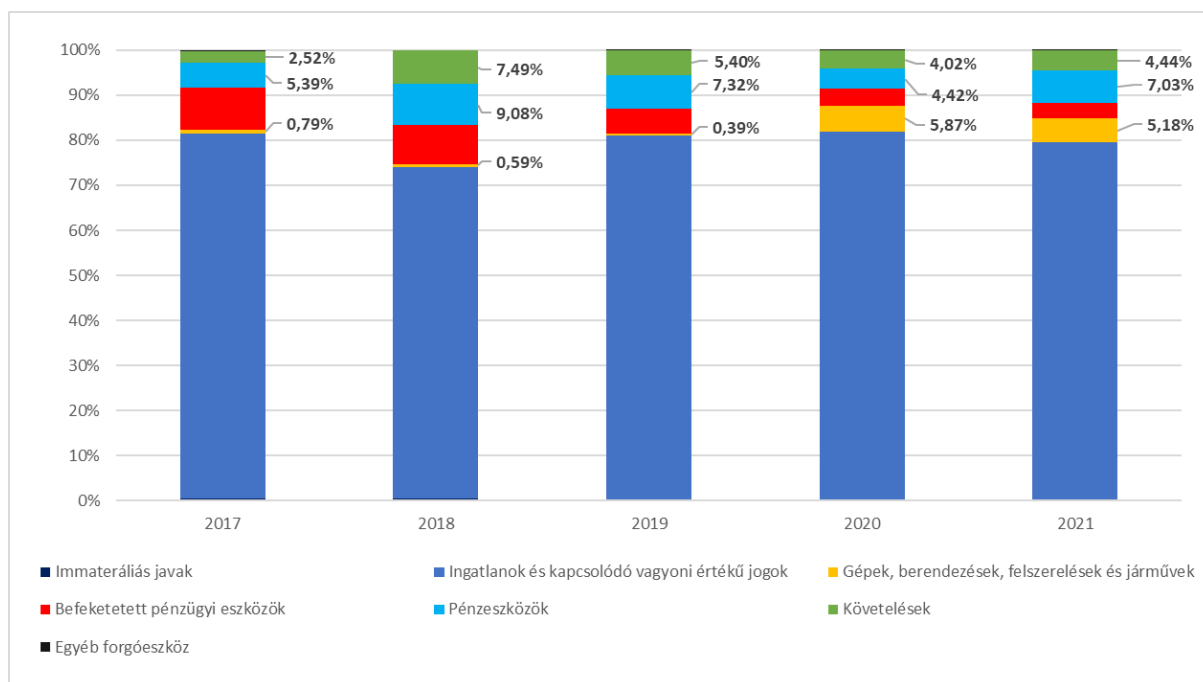
szennyvízelvezetést és tisztítást biztosítson, összhangban a nemzeti és EU-s jogszabályi kötelezettségekkel. A csatornahálózat bővítése elsősorban a belterületen lévő, a csatornahálózathoz még nem csatlakoztatott területek bekötésére, csatornázására, a meglévő hálózat egyes elemeinek rekonstrukciójára irányul. A beruházás keretein belül technológiai fejlesztéssel alkalmassá kell tenni a meglévő szennyvíztelepet a nagyobb hatásfokú, tápanyag-eltávolítást is megvalósító biológiai tisztításra, ami vízminőségi javulást is eredményez.

Az ócsai önkormányzat vagyonának könyv szerinti értéke 2017 óta minden évben nőtt. Ezen belül az eszközök értékére a 2017-es értékhez képest két- és félszerese növekedett 2021-re, ami az inflációnál jóval jelentősebb növekedést jelent. Ennek fő oka az devizahiteles lakópark önkormányzati átvétele.



92. ábra Ócsa Város Önkormányzata vagyonának változása a 2017-2021 közötti időszakban (millió Ft). (forrás: önkormányzati adatszolgáltatás, 2022)

Összességében elmondható, hogy az önkormányzat vagyonának, illetve eszközeinek nagy részét az önkormányzati ingatlanvagyon teszi ki. Ez a tétel az önkormányzati eszközállomány átlagos 80%-át adja a vizsgált időszakban. A likvidebb forgóeszközök a 2017-es 8%-os arány után 2021-re már 12%-ot adnak az eszközök egészéből: a pénzeszközök értéke több mint háromszorosára, a követelések értéke több mint négyszeresére emelkedett a vizsgált időszakban. Ez gyorsabb növekedés, mint az eszközök összértékének növekedése, arányuk így nőtt az eszközökön belül. Még jelentősebb, több mint tízszeres növekedést produkált a gépek, berendezések, felszerelések és járművek kategóriája, így ezen befektetett eszközök aránya a főkönyvi számlán kevesebb mint 1%-ról több mint 5%-ra nőtt. A főkönyvi számlán egyedül az immateriális javak és a befektetett eszközök értéke csökkent az adott időszakban, előbbi jelentősebb, utóbbi kisebb mértékben.



93. ábra Az eszközállomány összetételének változása a 2017-2021 közötti időszakban. (forrás: önkormányzati adatszolgáltatás, 2022)

Az eszközszámlák alapján elmondható, hogy az önkormányzat növekvő vagyonának nagy részét nehezen értékesíthető, immobil vagyonelemek alkotják (pl. utak), azonban a likviditást adó forgóeszközök értéke, illetve eszközoldal belüli aránya is folyamatosan növekszik. Az önkormányzat diverz eszközökkel rendelkezik, ám messze legjelentősebb vagyonelemét a birtokában lévő ingatlanok és az ahhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok alkotják, melyek jelentős része forgalomképtelen ingatlant jelent.

Gazdasági program

A Képviselő-testület 2019-2024 közötti önkormányzati ciklusára és azon túlnyúlóan, középtávon megvalósítani javasolt fejlesztési elképzeléseit foglalja össze Gazdasági programja.

Ócsa 2019-2024 évekre szóló gazdasági programja a következő átfogó célokat tűzi ki az aktuális ciklusra, illetve a ciklust közvetlenül követő időszakra:

- Helyi gazdaság fejlesztése munkahelyek teremtésével, a foglalkoztatás növelésével, ipari park (övezet) kijelölése és kialakítása
- A város általános komfortfokozatának, településképeinek, valamint a lakhatási, szabadidős feltételeinek komplex fejlesztése
- Közlekedési kapcsolatok és infrastruktúra fejlesztése a városon belül és kívül
- Környezet- és természetvédelem a megújuló energiák és az újrahasznosítás kiemelt kezelése
- A turizmus átfogó és programcsomagokra épülő fejlesztése
- Közterület-fenntartás: a közterületek folyamatos gondozására, tisztántartására; virágosítás és fásítási programok meghirdetésére; település-szépítési programok szervezésére.

- Vízrendszer, csapadékvíz-elvezetés: Vezetékes ivóvíz és vezetékes csatornahálózat kiépítése Alsópakony régi településrészen; hosszú távú tervek között kell, hogy szerepeljen Felsőbabád vezetékes ivóvízellátásának és csatornahálózat kiépítésének biztosítása.
- Közbiztonság és tűzvédelem további javítása és fejlesztése
- Az egészséges életmód közösségi feltételeinek elősegítése

A Képviselő-testület hosszútávú tervei

A gazdasági program Ócsa jövőbeli fejlődését illetően három fő célt tűz ki és azokon belül az alábbi tartalmat rögzíti:

- I. Ócsa településen megvalósulhasson egy erős kisvárosi társadalom, ami megújulásra képes, alkalmazkodó és gyarapodó közösséget vetít előre.** Ehhez szükséges átfogó fejlesztések:
 - a. Ócsa térségi vezető szerepének erősítése a közbiztonság területén
 - b. egészségügyi ellátás színvonalának további emelése
 - c. fiatal helyi lakosság helyben tartása
 - d. magas színvonalú oktatás fenntartása
 - e. közművelődési infrastruktúra továbbfejlesztése
 - f. szabadidőpark, rendezvényter kialakítása
 - g. helyi identitás megerősítése
 - h. szinergiák erősítése a civil szférában
- II. Dinamikus gazdasági fejlődésre való törekvés.** Ehhez szükséges átfogó fejlesztések:
 - a. ipari park kijelölése
 - b. ipari park létesítése
 - c. nagyobb cégek letelepedésének támogatása
- III. Egészséges és zöld települési környezet kialakítása, ami a környezeti változásokra jól reagál, zöldterületei és szabadidőparkjai biztosítják a kisvárosias életmód erősítését**
 - a. „szolgáltató városközpont” kialakítása
 - b. városias köztérelmek elhelyezése, kisvárosias arculattervezés
 - c. rekreációs zöldterületek kialakítása
 - d. új rendezvényhelyszín a régi strandon, mert a mostani szolgáltató városközponttá válna
 - e. tematikus szabadidő-területek a fiataloknak

A gazdasági program az alábbi konkrét, rövid- és középtávú fejlesztési célokat határozza meg:

Rövidtávú célok

- Falu Tamás utcai társasház albetétenkénti értékesítése
- Falu Tamás utca 37. szám alatti ingatlan megvásárlása és telekalakítás a bölcsődebővítéshez szükséges tervek elkészítéséhez
- „Szolgáltató Városközpont” jövőképterve
- Új Polgármesteri Hivatal tervezése összhangban a településközponttal
- Bölcsőde bővítés tervezése

- Rendezvény tér és szabadidőpark tervezése a régi strand területén
- Közterek kialakítása, zöldfelületek gondozása, területének bővítése
- Játsszótér kialakítása
- Utak folyamatos felújítása
- Járdaépítés
- Csapadékvízvezetés megtervezése az egész településre nézve
- Ipari park területének kijelölése, befektető cégek keresése
- Vezetékes ivóvíz és csatorna kiépítése Alsópakony településrészén
- „Ócsa Kártya” bevezetése és alkalmazási körének kidolgozása
- Ócsa telefonos applikáció kialakítása és működtetése
- Szakaszosan vagy település-részenként el kell végezni a belterületi útjaink padkázását
- Járdák felújításának folytatása:
 - Menza előtti járdaszakasz
 - Falu Tamás utca teljes szakasza
 - Damjanich utca Menza és Temető közötti szakasz
 - Napsugár Tagóvoda előtti szakasz
 - Manóvár Bölcsőde előtti szakasz
- Gyalogosátkelő létesítésének kezdeményezése
 - Üllői utca, Damjanich utca sarok
 - Falu Tamás utca gimnáziumi buszmegállónál
 - Falu Tamás utca Damjanich utca sarok
- További lobbifolytatása a lakópark és a központi belterület közötti kerékpárút állami kiépítése tárgyában
- Szemétszedési akciók szervezése a település külterületein legalább évente egyszer
- Faültetési terv készítése a településre nézve
- Faültetés engedélyhez kötöttségének bevezetése

Középtávú célok

- „Szolgáltató Városközpont” kialakítása
- Új Polgármesteri Hivatal építése
- Csapadékvíz elvezető árkok felújítása és kialakítása az egész település területén
- Utak felújítása, Széchenyi utca burkolatának teljes körű felújítása
- Ipari park kiépítése
- Szabadidőpark és rendezvenytér kialakítása
- Vasúti átjárókban (két vasúti átjáró) a biztonságos gyalogos átkelés megoldása, valamint az átjárókhoz vezető járdák megépítése
- Manóvár Bölcsőde bővítése két csoportszobával
- Új közművesített építési telkek kialakítása (infrastruktúra kiépítésével: pl. Erdősor utca)
- Szolgálati lakások kialakítása központi belterületen a régi orvosi rendelő ingatlanán
- A városban belül a növényzet, fák fokozatos megújítása, fasorok ültetése a településre kidolgozott faültetési terv szerint az egységes településképp érdekében

1.10.2 TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TEVÉKENYSÉG, INTÉZMÉNYRENDSZER

Ócsa Településfejlesztési Konceptiója 2015-ben készült, Integrált Településfejlesztési Stratégiával korábban nem rendelkezett. Az Ócsai Önkormányzatban a településfejlesztési tevékenységet egy öt főből álló Városfejlesztési Bizottság segíti, a településen van állandó főépítész. A településfejlesztési feladatok elvégzésére nincs önálló önkormányzati tulajdonú cég, ezt a feladatot a települési főépítész, illetve a Főépítészeti és Műszaki Iroda végzi.

A polgármesteri hivatal szervezeti egységeként működik az EU-s és az állami közbeszerzési pályázatokat is kezelő Hatósági és Pályázatkezelő Iroda.

Az alábbi táblázat összegzi, hogy 2017 és 2021 között milyen főbb fejlesztéseket valósított meg Ócsa Város Önkormányzata. A fejlesztések részben Európai Unió, részben központi költségvetésből valósultak meg, önkormányzati önerő bevonásával.

Az önkormányzat a 2017-2021 közötti periódusban a következő beruházásokat és felújításokat eszközölte:

Cím	Rendeltetési egység	Megnevezés	Forrás	Részletes bemutatás	Költség (Ft)
Dózsa György tér 1.	Ócsa Nefelejcs Óvoda	PM_OVODAFEJLESZTES_2017/15 (Óvoda felújítás, férőhelyek bővítése)	62,7% Magyar Államkincstár, 37,3% önkormányzati forrás	A projekt célja a Nefelejcs Központi Óvoda funkcionális és szépészeti felújítása, korszerűsítése volt. Kerékpár- és babakocsi tároló kialakítására is sor került. A projekt eredményeként egy 200 fős kapacitásig korszerű ellátást nyújtó óvoda újult meg Ócsa területén.	171 534 285 Ft
Dózsa György utca	582 hrsz.	BMÖFT/107-26/2017 (Belterületi utak, járdák felújítása)	nincs adat	Belterületi utak, járdák felújítása	12 029 121 Ft
Belterület	Belterület	Közüvilágítás bővítése (2017)	nincs adat	Közüvilágítás bővítése	6 460 766 Ft
Bajcsy-Zsilinszky u. 2	Polgármesteri Hivatal	KEHOP/625/2017 (Tető felújítás, belső felújítások)	EU 100%	Az önkormányzati főépület és a melléképület esetében először a tetőfelújítási munkálatokat végezték el, ezután a homlokzatra hőszigetelése valósult meg. Emellett megtörtént az épületbelső megújítása (álmennyezet, LED panelok, festés, lambéria burkolat behelyezése).	204 189 822 Ft
Vadvirág utca	Vadvirág utca	Vadvirág utca útburkolat felújítása, útépitése (2017)	nincs adat	Vadvirág utca útburkolat felújítása, útépitése	22 098 000 Ft
Bajcsy-Zsilinszky u. 46	Egressy Gábor Szabadidőközpont	Közművelődési érdekeltségénövelő támogatás/Egressy Gábor Szabadidőközpont vizesblokk felújítás	100% központi költségvetés	a földszinti vizesblokkok cseréje történt meg a fejlesztés keretében.	18 740 822 Ft

Damjanich utca, Székesi utca	Damjanich utca, Székesi utca	PM_ONKORMUT_ 2018/47 (Útburkolat felújítás)	76,8% Magyar Államkincstár, 23,2% önkormányzati forrás	Damjanich utca, Székesi utca útburkolatának felújítása valósult meg.	185 542 817 Ft
Damjanich utca, Székesi utca	1598/1 hrsz, 953 hrsz.	PM_KEREKPARUT_ 2018/32 (Kerékpárút kiépítése)	79,7% Magyar Államkincstár, 20,3% önkormányzati forrás	A kerékpárhasználat aránya magas a településen, viszont hiányoznak a kerékpárutak. Első lépésként az önkormányzat 2018-ban a Falu Tamás utca, illetve a Damjanich utca egy részének kerékpárúttal történő ellátását valósította meg.	190 651 088 Ft
Baross utca, Damjanich utca	1618, 1428, 1330, 1562 hrsz.	PM_CSAPVIZGAZD_2018/59 (Csapadékvíz-elvezetés, vízgazdálkodás korszerűsítése)	99,8% Magyar Államkincstár, 0,02% önkormányzati forrás	Napsugár Óvoda, illetve a vasútállomás/piactér mentén található közút és kapcsolódó vízgyűjtőterület felújítása valósult meg a projekt keretében.	63 127 054 Ft
Bajcsy-Zsilinszky u. 46	1458 hrsz.	Egressy Gábor Szabadidőközpont közösségi színtér karbantartása, felújítása	nincs adat	Egressy Gábor Szabadidőközpont közösségi színtér karbantartása, felújítása történt meg.	5 114 000 Ft
Árok utca, Klapka utca	1457, 1482/2 hrsz.	BMÖFT/5-20/2019 (Belterületi utak, járdák felújítása)	100% központi költségvetés	Belterületi utak, járdák felújítása)	25 363 170 Ft
Kiss J. út	1915/1-6 hrsz.	Szennyvízelvezetés megvalósítása (2019)	100% önkormányzati költségvetési céltartalék	Szennyvízelvezetés megvalósítása	10 858 500 Ft
Játszótér Sportpark	Játszótér Sportpark	Játszótéri eszközök beszerzése, kerítés kiépítése	100% központi költségvetés	2018-ban nyerte el Ócsa a pályázati pénzt a Nemzeti Szabadidős Egészség Sportpark Program keretében egy új játszótér megvalósítására. Az új játszótér és sportpart 2020-ban került átadásra. (Falu Tamás utca és a Gábor Áron utca kereszteződésénél)	12 796 089 Ft

Hősök tere	2212 hrsz.	Hősök tere rekonstrukció (2020)	nincs adat	Megvalósult a Hősök terének teljes körű felújítása és parkosítása, valamint egy új Trianoni emlékmű felállítása.	22 996 931 Ft
Lilaakác utca	0119/4 hrsz	Lilaakác utcai csatornahálózat bővítése (2020)	Dél-Pest megyei Vízközmű Zrt. bérleti díjtartozása a város felé	Lilaakác utcai csatornahálózat bővítése	14 953 077 Ft
Esze Tamás utca	1482/1	BMÖFT/334-10/2020 Belterületi utak, járdák felújítása	100% központi költségvetés	Belterületi utak, járdák felújítása	13 714 848 Ft
Bajcsy-Zsilinszky u. 52	Halászy Károly Általános Iskola	BMÖGF/1143-1/2020 HK Iskola tető felújítás	100% központi költségvetés	A projekt keretében megvalósult a Halászy Károly Általános Iskola tornaterem felőli tetőszakaszának felújítás, összesen 345 m2 felületen.	62 103 127 Ft
Vadász - Vágóhíd u.	Vadász - Vágóhíd u.	Csapadékvíz elvezetés megvalósítása	nincs adat	Vadász - Vágóhíd u Csapadékvíz elvezetésének megvalósítása	10 009 038 Ft
Millenniumi játszótér	Millenniumi játszótér	Millenniumi játszótéri eszközök cseréje, felújítása	100% központi költségvetés	Megvalósult a Millenniumi játszótéri eszközök cseréje, és felújítása.	46 448 672 Ft
Alsópakony	Alsópakony	Alsópakony vízellátás megvalósítása	100% EU	KEHOP pályázat keretében megvalósult Alsópakony városrész szennyvíz csatornahálózatának bővítése, illetve kiépítése, valamint a szennyvíztisztító telep fejlesztése.	48 936 405 Ft

16. táblázat Az önkormányzat a 2017-2021 között megvalósult fejlesztései, (forrás: önkormányzati adatszolgáltatás, 2022)

1.10.3 GAZDASÁGFEJLESZTÉSI TEVÉKENYSÉG

Az önkormányzat nem végez strukturált és önálló stratégiára épülő gazdaságfejlesztési tevékenységet, leginkább a központi forrásokra épülő, projekt alapú, közvetett tevékenységek a meghatározóak. Ilyen alkalmi fejlesztés volt a bölcsőde 2013-as fejlesztése, amellyel többek között a kisgyermekes munkavállalók munkaerőpiaci elhelyezkedését szerették volna elősegíteni, vagy a Székesi és a Damjanich utca 2019-es szilárd burkolattal való ellátása, amellyel a gazdasági és a lakáscélú területek jobb összeköttetését akarta elősegíteni az önkormányzat.

A gazdaságfejlesztés, mint cél megjelenik a 2015-ös örökségvédelmi hatástanulmányban egy Helyi Gazdaságfejlesztési Fórum létrehozását és fenntartását is vizionálja – ezt azonban koordináltan egyetlen helyi szervezet sem végzi Ócsán.

A város gazdaságfejlesztési potenciálját illetően a közeli autópályák, a vasút és a nemzetközi repülőtér közelsége kiváló adottságokat jelent. Ócsa Város Önkormányzatának Gazdasági Programja (2019-24) előirányozza ipari park kijelölését és kialakítását. Ennek fő célja nagyobb cégek, vállalkozások Ócsa közigazgatási területén történő letelepedésének ösztönzése, és ezen keresztül a helyi iparüzési adó bevétel növelése.

Ipari park kialakítására alkalmas ingatlanterülettel Ócsa városa nem rendelkezik. A gazdaságfejlesztési cél elősegítése érdekében az önkormányzat a Magyar Állam kizárólagos tulajdonában lévő, 8 hektár nagyságú, 9734 m² alapterületű ócsai 4991. hrsz. alatti és a 78 ha nagyságú, 1757 m² alapterületű ócsai 0131/1 hrsz. alatti ingatlanok térítésmentes átruházását kérte. Ha a területek átadásra kerülnek, az ipari park pár éven belül megnyithatja kapuit. Ettől jelentős gazdaságélénkítő és önkormányzati bevételt termelő hatás várható.

1.10.4 FOGLALKOZTATÁSPOLITIKA

Ócsa Város Önkormányzatának direkt foglalkoztatáspolitikai programmal nem rendelkezik, ezen a területen a lehetőségei korlátozottak, az önkormányzati foglalkoztatáson túl munkanélkülieket alkalmaz a közfoglalkoztatás rendszerének keretein belül.

A közfoglalkoztatottak száma folyamatosan csökkentő tendenciát mutat, 5 évvel ezelőtt még 8 főt alkalmazott az Önkormányzat, ami 2022-re 4 főre csökkent. A közfoglalkoztatás rendszerében dolgozók fő tevékenysége településüzemeltetéshez kapcsolódik, főként a közterületek fenntartásában működnek közre, a zöldterületek, parkok, buszmegállók rendben tartását végzik.

A Helyi Esélyegyenlőségi Program több, a hátrányos helyzetűek munkaerő-piacihátrányainak csökkentését, foglalkoztatási esélyeik javítását célzó intézkedést tartalmaz:

Intézkedés neve	Intézkedés tartalma
Mélyszegénységben élők és a romák munkaerő-piaci helyzet javítása	Folyamatos kapcsolattartás a járási munkaügyi központtal.
Mélyszegénységben élők és a romák közfoglalkoztatásban részvételének támogatása	A rendszeres kapcsolattartás érdekében kapcsolattartó személy kijelölése. Egységes

	adatbázis létrehozása. Rendszeres beszámoló az elért eredményekről.
A női munkanélküliek számának csökkentése.	Felmérés készítése a munkanélküliség okáról. A nők foglalkoztatását elősegítő programok elindítása civil szervezetek, szakértők bevonásával.
Fogyatékkal élő munkanélküliek foglalkoztatása	Lehetőség szerint fogyatékkal élő munkavállaló alkalmazása az önkormányzat intézményeiben.

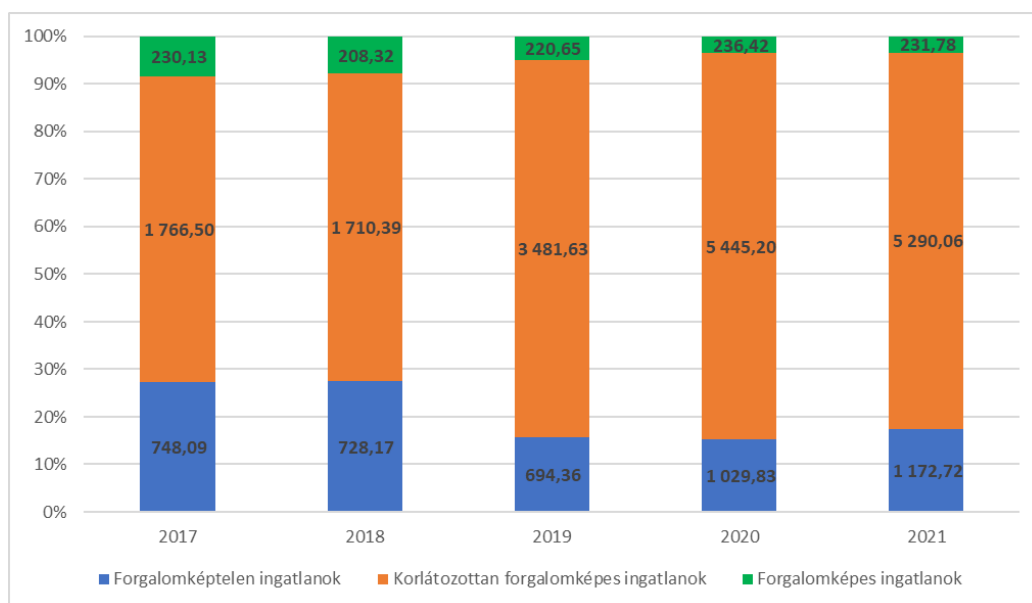
17. táblázat HEP foglalkoztatáspolitikát célzó intézkedései, forrás: Ócsa, Helyi Esélyegyenlőségi Program 2016-2020

1.10.5 ÖNKORMÁNYZAT INGATLANGAZDÁLKODÁSA

Az önkormányzat vagyonának jelentős részét teszi ki az ingatlanvagyon, ezen belül a forgalomképtelen és korlátozottan forgalomképes ingatlanok alkotják az önkormányzat törzsvagyonát. A forgalomképtelen ingatlanokhoz tartozó közutak, parkok stb., illetve a korlátozottan forgalomképes ingatlanokhoz tartozó közművek, középületek stb. nem tekinthetőek igazán likvid forrásoknak.

Ócsa esetében azt láthatjuk, hogy a korlátozottan forgalomképes ingatlanok összértéke és ingatlanvagyonon belüli aránya is folyamatosan nőtt a vizsgált időszakban, ez a legjelentősebb vagyonelem. A forgalomképtelen ingatlanok összértékének aránya 10%-kal csökkent az elmúlt 5 évben. A forgalomképes, azaz piaci értékkel bíró ingatlanok összértékének abszolút értéke csökkent, míg a forgalomképes ingatlanok értéke nagyjából stagnált.

Az ingatlanok darabszámának változásáról a rendelkezésre álló adatok alapján hasonló kép rajzolódik ki. Míg a korlátozottan forgalomképes ingatlanok száma jelentős mértékben nőtt, addig a forgalomképes ingatlanok darabszáma stagnált, a forgalomképteleneké kis mértékben csökkent.



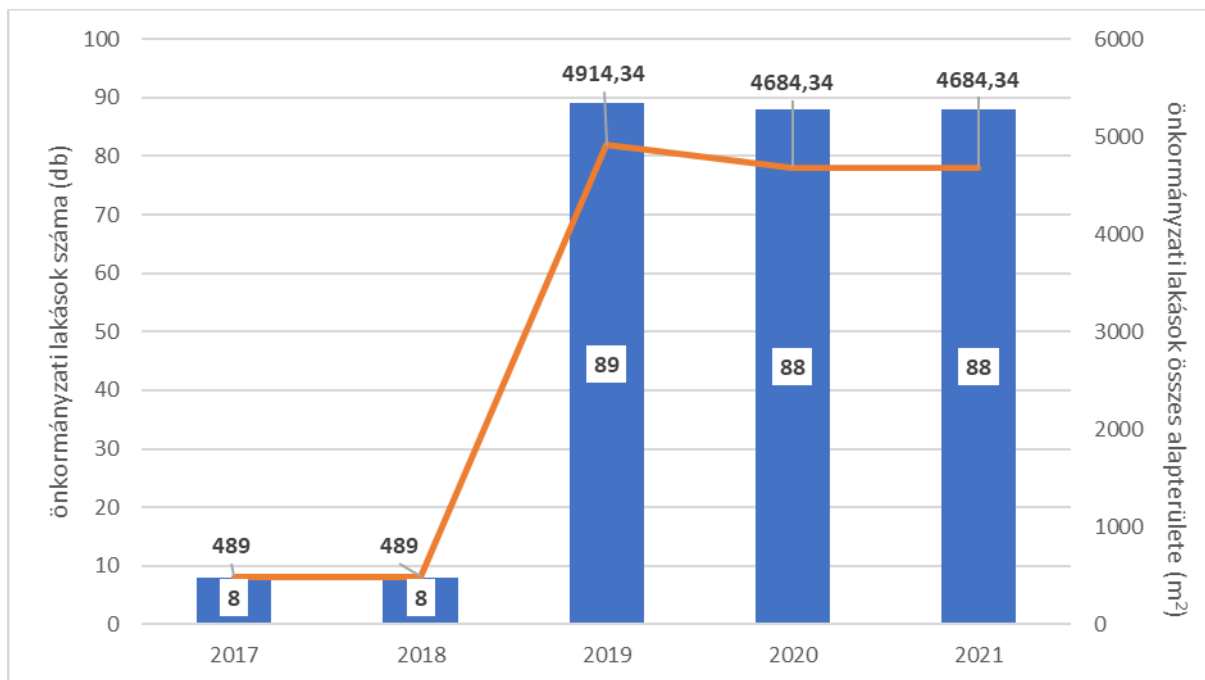
94. ábra Az önkormányzat ingatlanvagyonának megoszlása az ingatlanok forgalomképessége szerint a 2017-2021 közötti időszakban. (millió Ft) (forrás: önkormányzati adatszolgáltatás, 2022)

	2017	2018	2019	2020	2021
Forgalomképtelen ingatlanok száma	401	401	395	393	392
Korlátozottan forgalomképes ingatlanok száma	25	25	118	118	121
Forgalomképes ingatlanok száma	48	49	50	52	50

18. táblázat Az önkormányzati ingatlanok száma a forgalomképesség kategóriái szerint a 2017-21 közötti időszakban.
(forrás: önkormányzati adatszolgáltatás, 2022)

Az önkormányzati lakások száma jelentősen megnőtt, 2018 és 2019 között megtízszereződött, így jelenleg 88 lakás és ehhez kapcsolódóan 4684 m²-nyi lakás-alapterület áll önkormányzati tulajdonban. Ennek a drasztikus változásnak a fő oka az, hogy Ócsa Önkormányzata 2019. január 1-ével átvette az Alsópakonyban található devizahiteles lakóparkot (79 lakás + egy közösségi ház funkciójú épület), ami ezután már megjelenik az ingatlanvagyon statisztikában is.

Az ócsai önkormányzati lakások túlnyomó része lakóépületi és otthonházi lakás, nem társasházi. A lakásállomány nagy részét kétszobás lakások alkotják. Köszönhetően annak, hogy a lakások néhány kivételtől eltekintve 1990 után épültek, egy relatív fiatal önkormányzati lakásállományról beszélhetünk. A lakások komfortfokozata megfelelő, a 85 db-os állományból 80 lakás összkomfortos, 4 komfortos és 1 komfort nélküli. Ócsa önkormányzata 3 db nem lakás céljára szolgáló helyiséggel rendelkezik.



95. ábra Az önkormányzati lakások száma és azok összes alapterülete Ócsán a 2017-2021 közötti időszakban. (forrás: önkormányzati adatszolgáltatás, 2022)

1.10.6 INTÉZMÉNYFENNTARTÁS

Az önkormányzat intézményfenntartási körébe a köznevelés ellátása, szociális és gyermekvédelmi, illetve kulturális feladatok ellátása és az azzal kapcsolatos tevékenységek tartoznak.

Az önkormányzati költségvetési intézmények jelenleg az alábbiak (Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2022. (II. 15.), az Önkormányzat 2022. évi költségvetéséről szóló önkormányzati rendelete alapján):

- önállóan működő és gazdálkodó költségvetési szervek
 - Ócsai Polgármesteri Hivatal
 - Önkormányzati Hivatal
- önállóan működő költségvetési szervek
 - Ócsai Nefelejcs Napközi Otthonos Központi Óvoda és Manóvár Bölcsőde
 - Falu Tamás Városi Könyvtár
- Közvetetten az Önkormányzat által fenntartott intézmények (Ócsa Városüzemeltetési Nonprofit Kft. által üzemeltett)
 - Egészségház
 - Egressy Gábor Szabadidőközpont

Ezen felül Ócsa Város Önkormányzatának 100%-os tulajdonában van két cég, amik további intézményfenntartási feladatokat végeznek:

- Egressy Gábor Kulturális és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
 - Székhelye az Egressy Gábor Szabadidőközpont, fő feladata a település kulturális feladatainak ellátása
- Ócsa Városüzemeltetési Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság
 - kizárólagos tulajdonában van az Egészségház épülete, ingatlana, emellett az Egészségház üzemeltetésén túl feladati közé tartozik a település városüzemeltetési feladatainak ellátása.

Az önkormányzat költségvetése nagyjából évi 2 milliárd forint, melynek jelentős része (nagyjából háromnegyede) működtetési kiadás. Az önkormányzat intézményeinek működési támogatása 2021-ben összesen 656 millió forint volt, 2022-re az előirányzott összeg 648 millió forint. A legutóbbi költségvetési évben az önkormányzat köznevelési, szociális és gyermekvédelmi, illetve a kulturális feladatainak támogatásai a következők szerint alakultak:

Feladat megnevezése	Támogatás összege
Köznevelési feladatok	240 816 380 Ft
Szociális és gyermekjóléti feladatok	117 395 741 Ft
Kulturális feladatok	21 762 190 Ft

19. táblázat önkormányzat köznevelési, szociális és gyermekvédelmi, illetve a kulturális feladatainak támogatásai (2021),
(forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás, 2022)

A köznevelési feladatok az Ócsai Nefelejcs Napközi Otthonos Központi Óvoda és Manóvár Bölcsőde fenntartását, illetve az Ócsai Halász Károly Általános Iskola és az Ócsai Bolyai János Gimnázium üzemeltetését jelentik. Az önkormányzat tartja fenn a Falu Tamás Városi Könyvtárat, a kulturális feladatokra szánt összeg nagy része a könyvtár kiadásaihoz szükséges. Az Önkormányzat a gyermekjóléti szolgáltatást a "Kertváros" Szociális és Családvédelmi Központ (2360 Gyál, Rákóczi utca 42-44.) útján biztosítja.

A 2021-es ingatlanvagyon statisztika alapján a középületek közül a polgármesteri hivatal két épülete igényel részleges felújítást, más közingatlant nem jelölt meg a statisztika sem teljes, sem részleges felújítási igényrel.

Ócsa 2019-2024 évekre szóló gazdasági programja alapján az intézményfejlesztést célzó fejlesztések az alábbiak:

- Oktatási-nevelési intézmények:
 - a Manóvár Bölcsőde két csoportszobával való bővítése
 - épületek állagmegőrzése, karbantartása
 - szolgálati lakások kialakítása központi belterületen a régi orvosi rendelő ingatlanán, ahol a tanárok és egyéb közalkalmazottak lakhatnak
- Polgármesteri Hivatal:
 - új hivatal építése és körülötte az önkormányzat által fenntartott épületekből álló „Szolgáltató Városházaközpont” kiépítése
- Egészségügy:
 - épületek állagmegőrzése, karbantartása
 - egyéb gyógyászati formák telepítése a 100%-ig önkormányzati tulajdonban lévő Ócsa Városüzemeltetési Nonprofit Kft. által üzemeltetett Egészségházba
- Szociális és gyermekjóléti feladatok:
 - Ócsai Életút Program fenntartása, friss házásokra és nyugdíjasokra való kiterjesztés
 - épületek állagmegőrzése, karbantartása
- Kultúra, közművelődés:
 - parkolás megoldása a Falu Tamás Városi Könyvtár körül
 - közművelődési infrastruktúra fejlesztése

A 2022 második félévében kibontakozó energiaválság és a jelentős gáz és villamosenergia drágulás nyomán több közintézmény esetében előtérbe került az energetikai korszerűsítés fontossága:

- Szükséges az Egészségház rekonstrukciója, napelemes rendszer létesítése, melyre vonatkozó pályázatot nyújtott be az Önkormányzat
- Felmerült a bölcsőde és az óvodák esetében napelem létesítése és a fűtésrendszer esetleges hőszivattyúval történő megoldása
- Az Ócsai Falu Tamás Városi Könyvtár épülete rendkívül elavult, szükségszerű annak felújítása, energetikai korszerűsítése, ezen belül hőcserélős fűtésrendszer kialakítása.
- Egressy Gábor Szabadidőközpont esetében is cél napelem létesítése és hőcserélős fűtéstechnika kialakítása.
- Szükséges a központi belterületen lévő 3 szolgálati lakás felújítása.

- Elkerülhetetlen az Ócsa Városi Sportegyesület infrastruktúrájának fejlesztése, a sportpálya komplexum megújítása.

1.10.7 ENERGIAGAZDÁLKODÁS

A KMOP-3.3.3-13-2013-0025 számú és a *Napelemes rendszer kialakítása a Halászy Károly Általános Iskolában* elnevezésű pályázat keretében napelem került felhelyezésre az általános iskola futófolyosójára, amely az iskolában az elektromos áram díját nagymértékben csökkentette – ugyanez történt a Bolyai János Gimnázium esetében is, a KMOP-3.3.3-13-2013-0010 számú pályázatnak köszönhetően.

2017-ben épületenergetikai fejlesztésre került sor a polgármesteri hivatal két épületében. A projekt keretében nyílászárócsere, valamint utólagos külső hőszigetelésre került sor.

Az Interwatt Kft. naperóműparkja a felsőbabád-újtelepi belterület közelében, attól északi irányba található meg. A város közvetlen közelében, Inárcson található az ország legnagyobb naperóműve, szintén az Interwatt Kft. tulajdonában.

Ezek ellenére elmondható, hogy az önkormányzat energiafelhasználó, saját energiatermelő tevékenységet nem folytat. Az önkormányzati intézmények energiaellátása vezetékes energiahordozók használatával megoldott. Az energiagazdálkodás kapcsán elsősorban a minél energiatudatosabb és hatékonyabb energiafelhasználás jelent fejlesztési célt.

Az energiagazdálkodás megítélésében nehézséget jelent, hogy a településen a megújuló energiahordozók hasznosításáról nyilvántartás nincs, így a hasznosítás mértéke pontosan nem ismert. Ócsa városa Fenntartható Energia- és Klíma Akciótervvel nem rendelkezik, ilyen jellegű vizsgálat és felmérés eddig nem történt a településen.

1.10.8 SWOT ANALÍZIS

<p>ERŐSSÉGEK</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 	<p>GYENGESÉGEK</p> <ul style="list-style-type: none"> • Az önkormányzat nem végez strukturált és önálló stratégiára épülő gazdaságfejlesztési tevékenységet • Ócsa nem használja ki gazdaságfejlesztési lehetőségeit • Fenntartható Energia- és Klíma Akciótervvel nem rendelkezik
<p>LEHETŐSÉGEK</p>	<p>VESZÉLYEK</p>

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

1.10.9 VÁROSRESZENKÉNTI ÖSSZEFOGLALÓ

(nem releváns)

1.11 TELEPÜLÉSÜZEMELTETÉSI SZOLGÁLTATÁSOK, OKOS VÁROS TELEPÜLÉSI SZOLGÁLTATÁSOK

1.11.1 TELEPÜLÉSÜZEMELTETÉSI SZOLGÁLTATÁSOK

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2001. CLXXXIX. törvény 13. § alapján a településüzemeltetés körébe tartozik a köztemetők kialakítása és fenntartása, a közvilágításról való gondoskodás, kéményseprő-ipari szolgáltatás biztosítása, a helyi közutak és tartozékainak kialakítása és fenntartása, közparkok és egyéb közterületek kialakítása és fenntartása, gépjárművek parkolásának biztosítása.

Ócsán a városüzemeltetési feladatokat a 2007-ben alapított Városüzemeltetési Nonprofit Kft. végzi. A Kft. 100 %-os önkormányzati tulajdonban van. A városüzemeltető jelenleg 12 saját dolgozóval és változó számú közfoglalkoztatottal végzi tevékenységét. Fő feladataik közé tartozik:

- Karbantartási és takarítási feladatok a hivatal épületében és karbantartás az óvodákban
- Önkormányzati tulajdonban lévő bérházak karbantartási munkáinak elvégzése
- Egészségház üzemeltetése
- A város közterületein, önkormányzati telkeinek, játszótereinek ápolása és karbantartása, parkosítás, zöldterületi hasznosítás
- Télen hóeltakarítási és síkosság-mentesítési feladatok elvégzése
- Nagy vízelvezető árkok takarítása
- Közutak kezelése (utak és úttartozékok karbantartása, közlekedési táblák pótlása, az utak állapotának felmérése, kátyúzás megszervezése, utak melletti hibák kezelése)
- Közúti árkok átereszeinek karbantartása, tisztántartása
- Városi és szezonális rendezvényekkel összefüggő feladatok (területek rendezése, díszítés)
- Önkormányzati hirdetőtáblák karbantartása, rendszeres felülvizsgálata

Szolgáltatás	Szolgáltató
Villamosenergia hálózat	Budapesti ELMŰ Hálózati Kft.
Ivóvíz	Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt., Központi Üzemigazgatóság
Szennyvíz	Egressy Gábor KHT. (saját szennyvíztisztító)
Gázszolgáltatás	OPUS TIGÁZ Zrt.
Hulladékszállítás	Duna-Tisza közti Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft.
Távközlési ellátás	Vodafone Magyarország Zrt.

20. táblázat Közműszolgáltatók Ócsán

1.11.2 OKOS VÁROS TELEPÜLÉSI SZOLGÁLTATÁSOK

A 2017. március 20-i Magyar Közlönyben megjelent az 56/2017. (III. 20.) Korm. rendelet megfogalmazásában „Az okos város olyan település vagy település csoport, amely természeti és épített környezetét, digitális infrastruktúráját, valamint a területén elérhető szolgáltatások minőségét és gazdasági hatékonyságát korszerű és innovatív információtechnológiák alkalmazásával, fenntartható módon, lakosainak fokozott bevonásával fejleszti.” Ócsa városában átfogó, minden területre kiterjedő okosváros fejlesztés nem történt az elmúlt években, azonban számos okos megoldás segíti a városban élők mindennapjait:

A WIFI4EU program keretében ingyenes, nyilvános, jelszó nélkül hozzáférhető wifihálózatok kerültek kiépítésre az önkormányzat által a Sportpályán, az Egészségházban és a Falu Tamás utcában lévő szabadtéri erőnléti edzéshez kialakított Sportpark területén.

Különböző, okostelefonos applikációk segítségével elérhető szolgáltatások kerültek bevezetésre az utóbbi években. Az önkormányzat idén indította el a K&K Fejlesztő Kft. által fejlesztett HolmiApp nevű, ingyenesen letölthető alkalmazást is, amely átlátható formában aktuális információkat tartalmaz a városban megrendezésre kerülő eseményekről, tartalmaz egy részletes térképet a városról, illetve felvilágosítást ad a helyi gazdasági, civil szféra és a helyi vezetés legfontosabb szereplőinek elérhetőségeiről, a velük kapcsolatos legfontosabb közérdekű információkról.

Szintén 2022-ben, a polgármesteri hivatal QR-kódos csekkbefizetési lehetőséget vezetett be, amely segítségével minden sárga és fehér csekket be lehet fizetni okostelefon segítségével. Az iCsekk alkalmazás letöltésével a postai csekken látható QR-kód leolvasásával, tranzakciós különdíj nélkül fizethetők be a különböző számlák.

A 2020-as évben felmerült okos gyalogos átkelők kiépítése a településen, az ún. SafeXOne rendszer keretében. A javaslatot azonban a Képviselő-testület egyhangúlag elutasította, helyette inkább új gyalogosátkelők létesítését látta indokoltnak (247/2020. (X. 28.) számú ÖK Határozat).

1.11.3 SWOT ANALÍZIS

<p>ERŐSSÉGEK</p> <ul style="list-style-type: none"> • A településüzemeltetési feladatok helyben megoldottak • Devizahiteles lakópark üzemeltetési feladatait is ellátja a város • Ingyenes köztéri wifi hálózat biztosított • Működő városi okostelefon applikáció 	<p>GYENGESÉGEK</p> <ul style="list-style-type: none"> • Jelentős okos városfejlesztés nem történt • Átfogó digitális és okosváros fejlesztési elképzelések nincsenek
<p>LEHETŐSÉGEK</p> <ul style="list-style-type: none"> • További előrelépés a hivatali ügyintézés digitalizációja kapcsán 	<p>VESZÉLYEK</p>

1.11.4 VÁROSRÉSZENKÉNTI ÖSSZEFOGLALÓ

(nem releváns)

1.12 A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

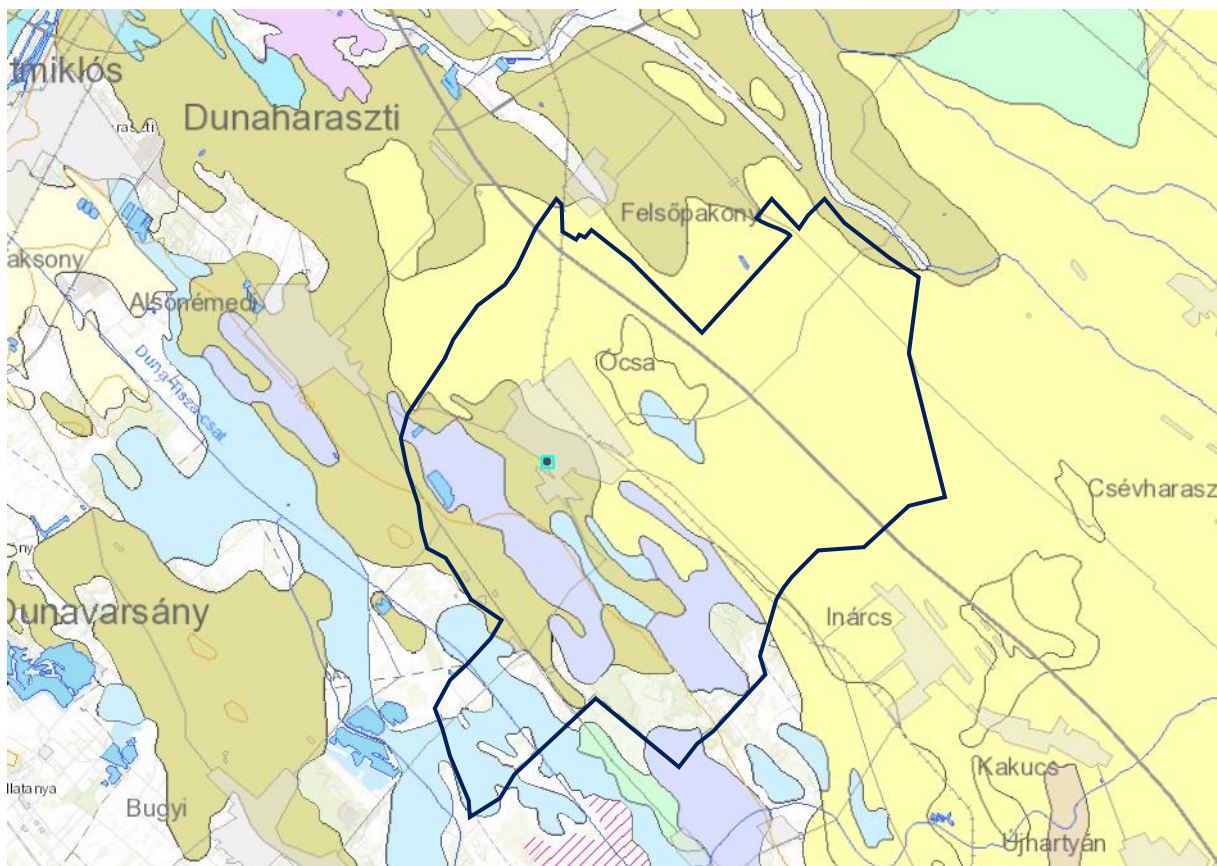
1.12.1 TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK

Földtani adottságok, domborzati viszonyok

Ócsa a Duna-Tisza köze északnyugati részén, a Dunamenti síkság területén fekszik. Két kistáj találkozásánál helyezkedik el, északi fele a Pesti síksághoz tartozó Pesti hordalékkúp-síkság, déli része pedig a Csepel-Mohácsi síkságon belül a Csepeli-sík kistájhoz tartozik. Ez a kettősség a felszínen és geológiailag is megmutatkozik. A település délnyugati részén vizenyős turjánok, míg északkeleti oldalán homokbuckák jellemzik a tájat.

A Pesti hordalékkúp-síkság tengerszint feletti magassága 98 és 251 m közötti, kelet felé lépcsőzetesen emelkedik. A Gyáli-pataktól délre a domborzat elveszti teraszos jellegét, a magasabb teraszok az alacsonyabbakkal egy szintre kerülnek, felszínét 5-15 m vastag laza, homokos, kavicsos üledék borítja. A teraszok nagyjából észak-dél irányú sávjait a Duna bal parti mellékvizeinek völgyei nyugat-kelet irányban mozaik- és sakktáblaszerűen szabdalják. Az átlagos relatív relief, vagyis az az egységnyi területre vonatkozó relatív felszíni magasságkülönbség 8 m/km^2 . A keresztirányban völgyközi hátakká formált magasabb teraszok eróziós és deráziós völgyekkel rendkívül gazdagon szabdaltak. A felszín döntő többsége közepes magasságú, tagolt síkság.

A Csepeli-sík 168 m tengerszint feletti magasságú ártéri szintű hordalékkúp síkság. A teraszokkal tagolt hordalékkúp felszín enyhén déli, illetve a Duna felé lejt, számos elhagyott meder jelzi a Duna egykori meghatározó felszínformáló szerepét.



96. ábra Magyarország felszíni földtana (forrás: https://map.mbfisz.gov.hu/fdt_alapszelvények/)

A térség felszínének kialakulása a pleisztocén kori geológiai történések következménye. A Duna egyik kavicsterasza a község nyugati részén, a felszín közelében található. Az egykori Ős-Duna vízhozama a holocén elején megnövekedett, így a pleisztocén végén szélfúttá üledékből keletkezett hátságokat rontva, keleti irányba kiszélesítette a völgyet. Ezután a folyó, vagy egyik ágának medre fokozatosan nyugatra húzódva az óholocén kor idején magasabb partfalba ütközött Ócsa térségében, mire elérte jelenlegi medrét. Régi helyén - Dunaharaszttól induló - széles árterületen kanyargó holtág maradt. Ez alatt a nagy holtág alatt Ócsa térségében vízzáró rétegek húzódtak, ezért a terület elmocsarasodott, megindult az elhagyott medrek szerves anyagokkal való feltöltődése, lefolyástalan, sík felszínű lápmedencéket hozva létre. Ezek a felszín tovább formálódása, fejlődése, változása következtében feldarabolódtak, elszigetelődtek. Egyes területeken a lápi, mocsaras jelleg megmaradt, ami tőzegek, turjánok, úszólápok kialakulásához vezetett. Máshol a felszínformálásban részt nem vett hátságok alakultak ki, melyek az előbb említett élőhelyeket kelet felől határolják.

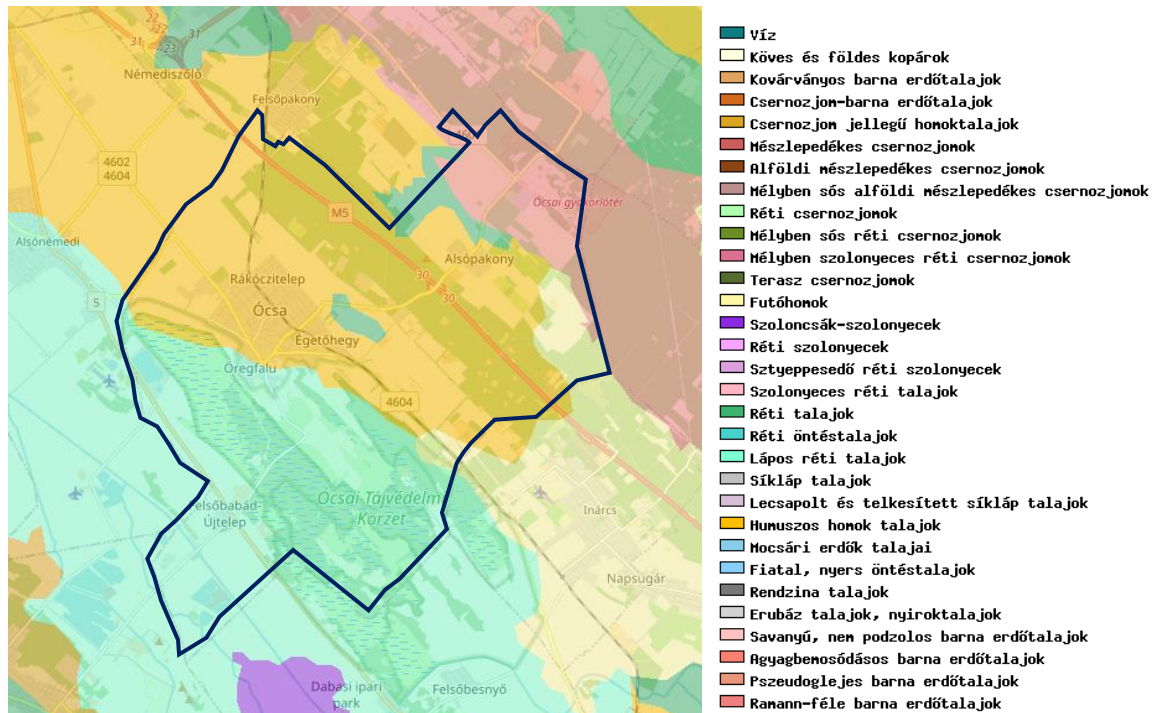
A Pesti-hordalékkúpsíkság felszíne gyakran parti buckákkal, futóhomokkal, lösz-szerű üledékekkel magasított. A Dunamenti síkságon a pannóniai üledékre dunai eredetű, durvaszemcséjű folyami üledéksor települt. Általában a 10-20 m vastag kavicsos rétegsor felszínközeli helyzetű, jó víztároló, s jelentős hasznosítható kavicskészletet is tartalmaz. Mindezeknek köszönhetően a település legjelentősebb hasznosítható nyersanyaga a kavics, valamint a kisebb mennyiségű tőzeg és lápföld, továbbá a homok.

Talajviszonyok

Pesti hordalékkúp-síkság talajainak nagy része a Duna homokhordalékán képződött, a jellemző talajtípusok: a futóhomok, a humuszos homok, a löszös homok, a réti talajok, a lápi réti talajok, homokon kialakult barnaföld, valamint kis területen nyers öntéstalaj is előfordul.

A Csepeli-sík kistájra talajtanilag jellemző, hogy igen sokféle löszös és homokos üledéken képződő hidromorf talajtípus fordul elő, jellemző a lápos réti talaj, a réti öntéstalaj, a homoktalajok. A réti talajok és a nyers öntések csak kis arányban fordulnak elő.

Az alábbi ábra illusztrálja Ócsa jellemző genetikus talajtípusait. A település déli felén a lápos réti talaj az uralkodó, míg az északnyugati területeken a humuszos homoktalajok kiterjedése jelentős, kisebb réti öntéstalaj foltokkal. Az északi részen szolonyeces réti talaj fordul elő.



97. ábra Ócsa jellemző genetikus talajtípusai, (forrás: <http://www.enfo.hu/gis/korinfo/>)

A település nagy részén kémiai tulajdonságait tekintve felszíntől karbonátos talajtípusok foglalják el, csak az északi részen találhatók gyengén savanyú talajok. Fizikai talajtulajdonságok tekintetében a déli területek tőzeg, kotu, míg az északi rész homokos vályog.

A terület jelentős részét elfoglaló homok vízgazdálkodási tulajdonságait tekintve igen jó víznyelés és vízvezető képesség, de gyenge vízraktározó és víztartó képesség jellemzi, a lápos réti talajok szintén nagy víznyelésű és vízvezető-képességűek.

Vízrajz

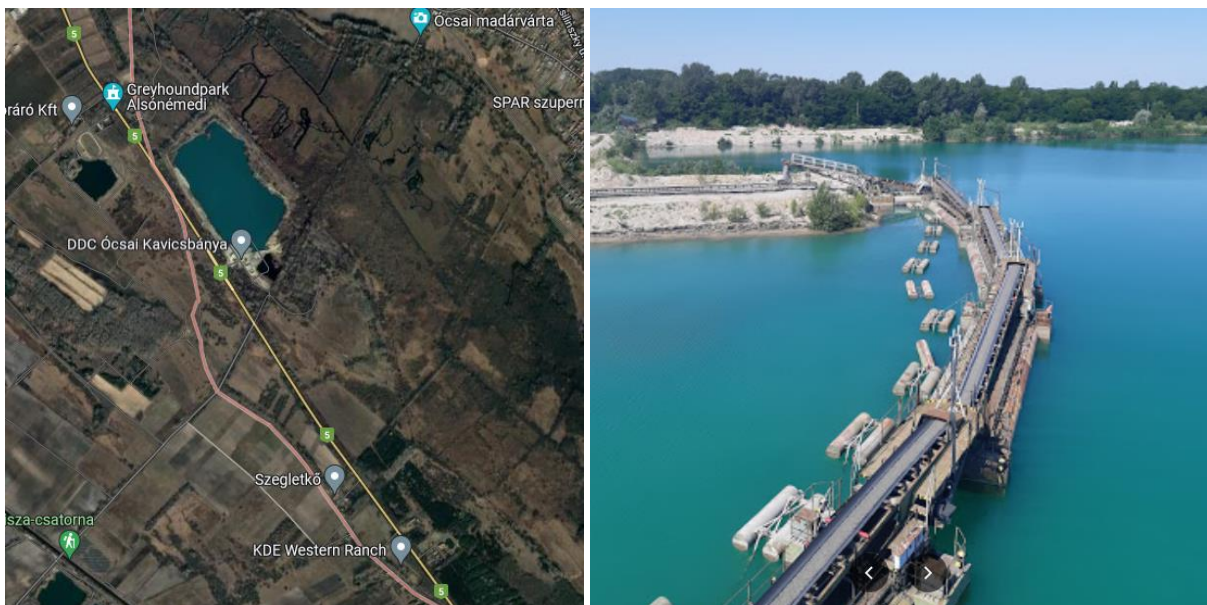
A talajvíz mélysége a Pesti hordalékkúp-síkság kistájon É-ről D-re 6 m-ről 2 m-ig emelkedik, Vasad külterületének északi részén a közepes talajvízállás általában 2-4 m, a déli részeken a talajvíz még mélyebben található, mennyisége elég jelentős, 3-5 l/s*km², A víz kemény, a vízkeménység a települések körzetében meghaladja a 25 német keménységi fokot. A szulfáttartalom a beépített területeken 300 mg/l fölötti. A rétegvizek mennyisége kb, 1 l/s*km². Vasad közigazgatási területén keresztülfolyik a Gyáli 2. sz. főcsatorna, a Gyáli 24. számú csatorna, a Gyáli 213. számú csatorna, a Szilassy-csatorna és a Dunavölgyi Vízgazdálkodási Társulat (DVT) kezelésében lévő két kisebb csatorna, A terület mélyfekvésű részei csapadékos időben belvizek. Vasad északkeleti részén, a Monorra vezető úthoz közel található egy mesterséges vízfelület, a korábbi agyagbányászat után megmaradt bányató. Az Üllőre vezető földút mellett néhány éve - engedély nélkül - horgásztavat létesítettek. További vízfelületek a Gyáli 2. sz. főcsatorna mellett kotrással kialakított kis tavacska és a Fodor-tó. A községtől északra jelentősek az időszakosan vízállásos területek. Valamennyi vízfolyás II. osztályú.

A Csepeli sík vízrajzára jellemző, hogy számos csatorna és patak fut bele a Dunába keletről és nyugatról, a legjelentősebb a Duna-Tisza csatorna. A kistáj vízellátottságát alapvetően a Duna vízhozama határozza meg. A kistáj egésze vízhiányosnak mondható. A vízminőség II. osztályú a Duna-mederben és a belefutó patakokban, csatornáknál is. Számos mesterséges, illetve természetes (holtágak) eredetű tó található a kistáj területén. A térség teljes mértékben árvízmentesített. A talajvíz mélysége a kistájon É-ről D-re 6 m-ről 2 m-ig emelkedik. A szulfáttartalom a beépített területeken 300 mg/l fölötti. A rétegvizek mennyisége kb. 1 l/s*km². A terület mélyfekvésű részei csapadékos időben belvizesek.

A 19. században történő folyószabályozások, vízrendezések megváltoztatták a térség vízviszonyait, a talajvíz szintje csökkent, a korábban rendszeres elöntés elmaradt, a táj szárazodásnak indult. A 20. században a térség tőzgebányászata, a halas tavak kialakítása jelentős mértékben tovább változtatta a terület vízrajzát, ökológiai viszonyait. Ócsa jelenlegi vízrajzi helyzetét a Duna-Tisza-csatorna és a Duna-völgyi főcsatorna határozza meg, melyhez belvízelvezető csatornákkal csatlakozik.

A talajvíz ÉK-i irányból, a Gödöllői-dombság felől áramlik a területen át DNY-i irányban a Duna felé, a felszín alatt pár méterrel található kavicsrétegben, amit az Ős-Duna rakott le a negyedidőszak elején. Az áramlás áthalad az Ócsai Tájvédelmi Körzet területén is, ahol a víz a láp területének mélyebb részein rétegforrások formájában a felszínre tör, és szétterül. Az Öreg-Turján területén több ilyen forrás is található.

A település déli részén elhelyezkedő kavicsbányák területén a bányászat eredményezte nagyobb összefüggő vízfelület - bányató található.



98. ábra DDC Ócsai Kavicsbánya – 2020 július (forrás: Google Maps, Molnár Ivett)

Éghajlati viszonyok

A térségre mérsékelt meleg, száraz éghajlat jellemző. Az évi középhőmérséklet 10,0–10,2 °C, a nyári félév középhőmérséklete 17,0–17,2 °C. Az évi fagymentes napok száma: 188-204 nap között mozog, a napsütéses órák száma eléri a kétezret. A nyári napfénytartam 800-820 óra, a téli 180-200 óra.

Az évi jellemző csapadékmennyiség 530-580 milliméter, a vegetációs időszak csapadékösszege 300- 320 mm közötti. Leggyakoribb szélirány az ÉNy-i, átlagos szélesség 2,5–3,0 m/s közötti.

Az éghajlatváltozás Ócsát érintő trendjeit és hatásait a Városi Klíma fejezetben kerülnek kifejtésre.

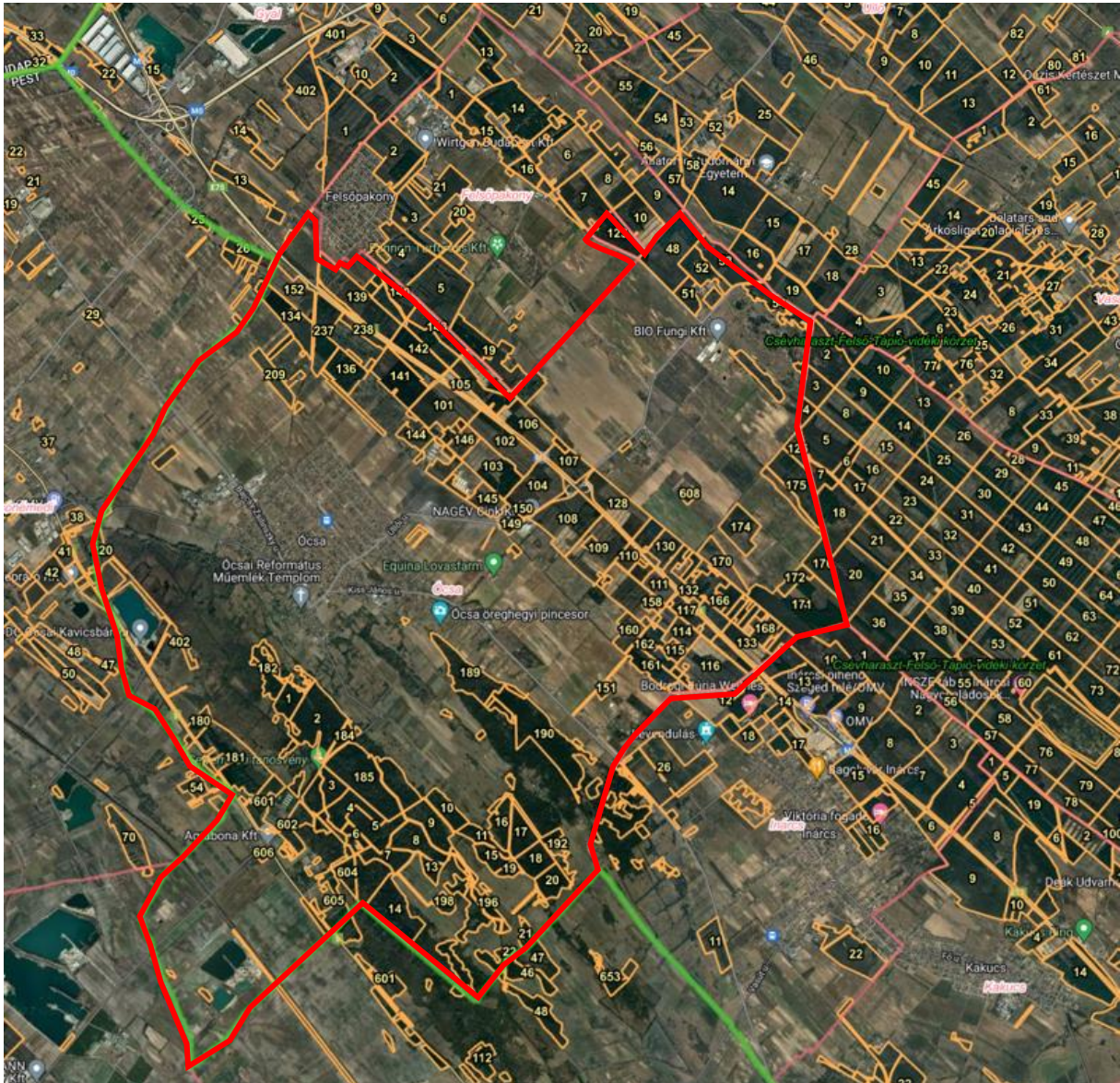
Növényvilág

A Pesti hordalékkúp-síkság és a Csepeli-sík kistáj növényföldrajzi tértagolás tekintetében az Alföld flóraidékébe (Eupannonicum), azon belül a Duna-Tisza-közi (Praematrix) flórajárásba tartozik. Az intenzív tájhasználat, a folyószabályozás, a beépítés következményeként az eredeti növényzet csak foltokban maradt meg. A térség potenciális erdőtársulásait a borókás nyárasok (*Junipereto-Populetum albae*), a tölgy-kőris-szil ligeterdők (*Quercus-Ulmum hungaricum*), a kőris-éger láperdők (*Fraxino pannonicarum-Alnetum hungaricum*), a gyöngyvirágos tölgyesek (*Convallario-Quercetum roboris danubiale*), valamint az alföldi gyertyános tölgyesek (*Quercus-roboris-Carpinetum hungaricum*) alkotják. Potenciális nyílt társulások a Mészkeszű egyéves gyepek (*Brometum tectorum*), élőlő homokpuszta gyepek (*Festucetum vaginatae danubiale*), homokpuszta rét (*Festucetum sulcatae*). A jellegzetesebb lágyszárú fajok között a rozsnokok (berzedt rozsnok (*Bromus squarrosus*), fedélrozsnok (*Bromus tectorum*), a sásfélék (bükksás (*Carex pilosa*), erdei sás (*Carex silvatica*), zsombéksás (*Carex elata*)), a csenkeszfélék (magyar csenkesz (*Festuca vaginata*), barázdált csenkesz (*Festuca sulcata*), sovány csenkesz (*Festuca pseudovina*), az árvalányhaj (*Stipa sabulosa*), stb. említhetők.

Ócsa területének növényzete az élőhelyek sokszínűsége miatt igen gazdag, részben lápi, részben homoki növényzet, valamint az ezek között kialakult átmenetek borítják a felszínt. Napjainkra szittyós és kékperjés láprétek, a Nagy Turján területén helyenként zsombéksásos részek, a ritka magyar kőrises égerlápok és a tölgy – kőris – szil ligeterdők is fennmaradtak az egykori gazdag növényzetből. A Turjánvidék jellegzetes képét kialakító különféle láprétek védett növényei között említhető a szibériai nőszirm (*Iris sibirica*) és a fokozottan védett vidrafű (*Menyanthes trifoliata*). Az itt található nagyszámú kosborféle populációja országos viszonylatban is kiemelkedő értéket képvisel. Az üde rétek jelentős része és a védett lápterületek rendkívül fajgazdagok, többek között megtalálható itt: szúnyoglábú bibircsvirág (*Gymnadenia conopsea*), buglyos szegfű (*Dianthus superbus*), kornistárnics (*Gentiana pneumonanthe*), mocsári nőszőfű (*Epipactis palustris*).

A kisebb kiterjedésben előforduló homokpuszta gyepek többségét mezőgazdasági művelésbe vonták, de néhány védett faj még megtalálható rajtuk, ilyen a homoki vértő (*Onosma arenaria*), a fekete kökörcsin (*Pulsatilla pratensis* subsp. *nigricans*) vagy a homoki kikerics (*Colchicum arenarium*).

A településen jelentősebb kiterjedésű telepített erdőket találunk, melyet fiatalos lágyszárú ill. keménylombos erdők alkotnak.



99. ábra Ócsa térségének erdőrészlet térképe, (forrás: erdoterkep.nebih.gov.hu)

Állatvilág

Ócsa állatvilága fajok és egyedszám tekintetében is igen gazdag. Madárvilágának köszönhetően a település egy része a nemzetközi madárvédelmi egyezmény hatálya alá tartozó Ramsari terület.

A területre jellemző madárfajok a nagyκόcsag, a szürke gém, a barna rétihéja, a kerecsensólyom, a cigány réce, a kis vöcsök, a búbos, a sárszalonna, a pirosbélű cankó, a jégmadár, a nádírgó, fülemülesítke, a tücsökmadarak stb.

A vizes lápfoltokban, csatornában a közönségesnek számító halfajok mellett megtalálható a lápokra hajdan oly jellemző réti csík és lápi póc. A területen a hazai kétélűfauna képviselői közül a mocsári béka tömegesnek mondható. Előfordul még barna varangy, vöröshasú unka, erdei béka, ásóbéka, zöld levelibéka, a vizekben kecskebéka, tarajos és pettyes göte. A hüllők közül kiemelkedő jelentőségű az elevenszülő gyík és a rendkívül veszélyeztetett és fokozottan védett parlagi vipera populáció.

Az emlősök közül külön kiemelendő a fokozottan védett vidra előfordulása. Jellemzők továbbá az apró rágcsálók - törpe egér, csíkos egér - a kisragadozók, mint a menyét, a hermelin és a nyest. A nagyvadak közül előfordul a vaddisznó, az őz, és a gímszarvas.

Természetesen az ízeltlábúak is nagy fajszámban képviseltetik magukat, mint a kis szarvasbogár, a havasi cincér, a százlábú és a ritka reliktumfajként ismert szárazföldi ászkarák. A számtalan lepkefaj közül a ritka ezüstsávós szénalepke, a nádas, gyékényes területen a kis gyékénybagoly lepke említendő meg.

1.12.2 TÁJTÖRTÉNET, TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET

Tájtörténeti vizsgálat⁸

Ócsa és környéke már a korai időktől lakott területnek számított. Az őskori település nyomait néhány lelőhely bizonyítja, majd mind a bronzkorból, késő bronzkori urnamezős kultúra temetkezési nyomai, mind a vaskorból ismertek leletek.

A Római Birodalom időszakában a területet iráni eredetű, keletről érkező lovas pásztornép, a szarmaták uralták. Ezt követően az egykori avar birodalom megmaradt népessége élt a területen, melyen a honfoglalás időszakában megtelepülő magyarság mellett, gyér szláv és betelepített német elemek is kimutathatók. III. Béla uralkodása idején a település határában premontrei szerzetesrend alapított kolostort. A monostor körül tulajdonképpen monostoralja településként működött a jobbágyfalu. A 13. század második felében a település határában még művelhető föld bőséggel rendelkezésre állt, a határ külsőbb részein rétek, kaszálók helyezkedtek el. A falu népe a gabonatermesztés mellett halászattal, pákászattal foglalkozott. Az egyházi és királyi tulajdonosok mellett a 15. században jelennek meg a településen a köznemesi birtokosok. A török uralom alatt Ócsa – mely a Budai szandzsákhhoz tartozott – népes falu volt, jelentős volt egyebek mellett a búza-, illetve a rozsbúza termesztése.

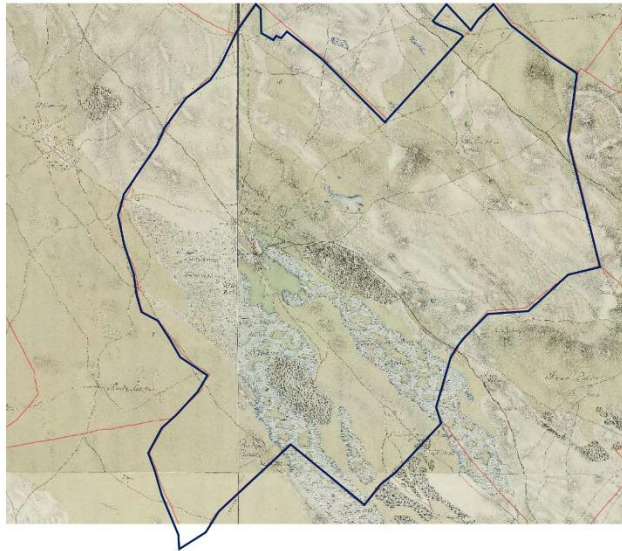
A tizenöt éves háború alatt (1593-1606), melynek fő hadszíntere a Duna-Tisza közének északi része volt, így a legnagyobb pusztulás is itt következett be. A falvak népe elmenekült, így valószínűleg 1594-ben Ócsa is teljesen elnéptelenedett. 1621-ben települt újjá, részben az eredeti lakosság visszatelepülésével. 1683-ban a török és a tatár seregek Bécs alatti vereségével a visszaözoñló tatárok újra feldúlják a Duna-Tisza közét, újra fölégetik, pusztítják a vidéket. Buda török alóli felszabadítása után, még legalább öt év kellett, ahhoz, hogy újra benépesedjen Ócsa (1690-1691). Ezt követően a II. Rákóczi Ferenc táborozott seregével Ócsán a kuruc szabadságharc alatt 1705. nyarán. A szatmári béke 1711. április 30. megkötése után, egy hosszú gyarapodással jellemezhető békés korszak köszöntött Ócsára is.

A 18. század elején-közepén „szabad költözésű” jobbágyok lakták a Duna-Tisza közét, akik két-három helyen is megpróbáltak gyökeret eresztetni. Ekkor még a földbőségnek korszaka volt, amikor még bőven rendelkezésre állt művelésre vonható terület, s az újonnan jelentkező családok igényei is kielégíthetők. Erre az időszakra tehető a szőlőművelés elterjedése, a „promontórium”, a „szőlőhegy” művelése 1715-től jól nyomon követhető a forrásokban is.

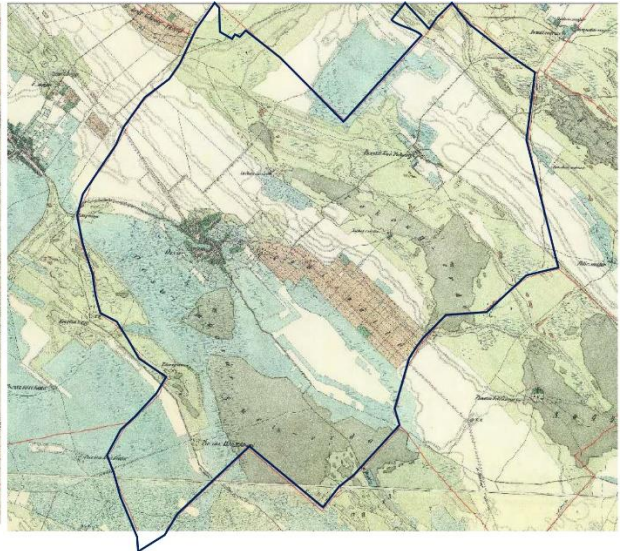
⁸ 2015-ös TRT megalapozó vizsgálatok felhasználásával

A népesség növekedésére reagáló Mária-Terézia-féle úrbérrendezés 1770-re érte el a települést, melynek keretében tagosítás és elkülönítés eredményeként nyolcvan egész teleknek megfelelő „termennyiséget” adtak át a jobbágyoknak megművelésre. Ócsa úrbéri rendezése meglehetősen szerencsétlenül alakult, a kimért telkek nagy részéről kiderült, hogy hasznavehetetlenek.

Az első katonai felmérés is jól szemlélteti a szőlőterületek jelenlétét a település magjától keletre, és az Ócsa déli részét elfoglaló vizenyős mocsaras területek kiterjedt voltát. A térképen látható továbbá, hogy a kis területet lefedő erdők a mocsaras területekhez csatlakoznak, valamint fellelhetők Babád puszta nyomai is.



100. ábra I. Katonai felmérés (1783) térképe

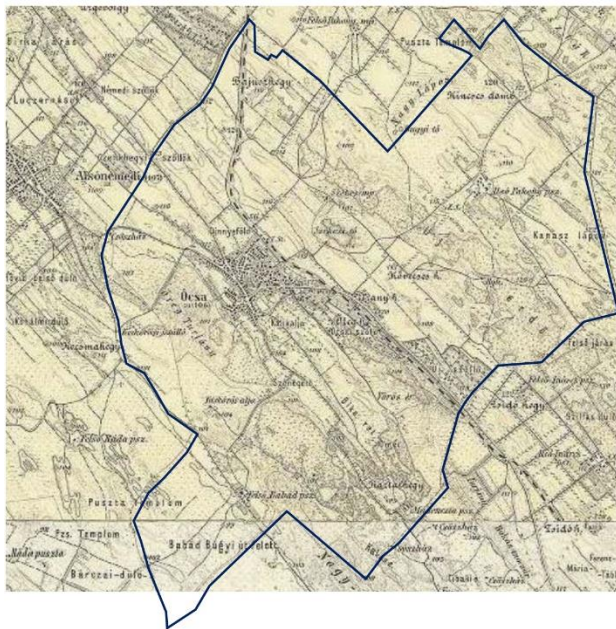


101. ábra II. Katonai felmérés (1859-60) térképe

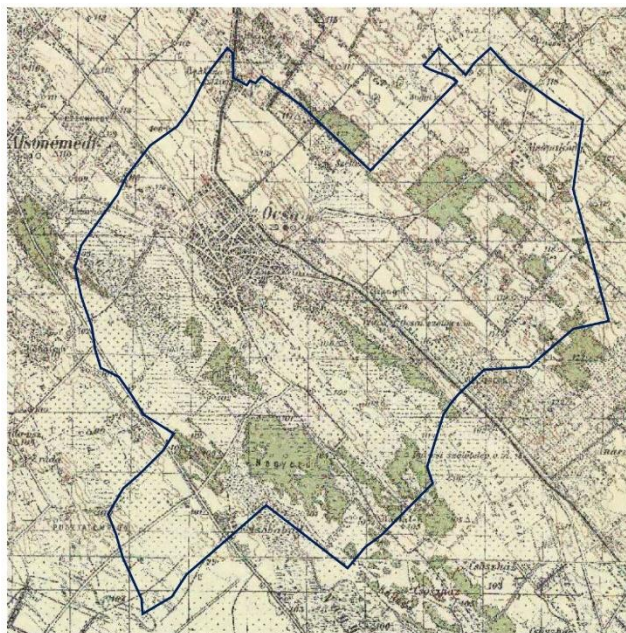
A jobbágytelkek új kimérése (1840-1841) a korábbi úrbéri perben lezajlott felmérés alapján történt meg, amikor is bejárták a határt és osztályozták a különböző dűlőkben lévő földeket. A korabeli jegyzőkönyvben a következő dűlők szerepelnek: Pesti úti, Apalagi, Pótolék, Bukroshegyi I—II., Székesi, Üllői úti, Kövecseshegyi, Újszőlőki, Czirjái, Epreskerti, Kalikaljai, Szőlőaljai és Vereséri turjánok, Vármegye sziget, Ómér és Óméralja, Kartali hegyi, Kei sziget, Kismalom éri, Szénégetői, Majorsági, Pusztakerti, Csiffáry kertek, Varga-kert. Ócsa jobbágysága ezidőben két nagy csoportra oszlott, a telekhányaddal rendelkező gazdákra és a házzal bíró és házatlan zsellérekre.

A második katonai felmérésen is tökéletesen kirajzolódik Ócsa különböző jellegzetességet hordozó déli és északi tájegysége. A déli oldalon vizenyős turjánok, az északkeleti oldalán homokbuckák és legelők jellemzik a tájat. A kiterjedt lápok kialakulása, mint említettük a pleisztocén kori geológiai történések következménye. A honfoglaláskor még élő nagy folyó - az erre kanyarodó Duna-ág a Sár, Sárvíz nevet kapta, mely névvel összefüggésben van Sári neve is, melyet a térkép tanúsága szerint a Sári-erdő őriz. Jól kivehető a II. katonai felmérésen a gyarapodó lakott terület a "belsőség" telkeivel. Az Ócsai-Szőlők egyre jelentősebb területeket foglalnak el a település középső harmadában, már a Dabasi út északi részén is megjelennek. A déli erdők mellett ábrázolásra került a Pakonyi-erdő is. Alsó-Babád puszta mellett megjelenik Alsó-Pakony puszta is. Egy 1876-os leírás szerint Ócsa „háza keskeny útszakkal, szabálytalanul, sűrű épületek, túlnyomóan zsúp, szalma és nádtetővel; de a főútszán, melyen a megyeút megy végig, néhány cserepes s jobb épület is látható...”

A jobbágy-felszabadítás után, a 19. század második felében, megkésve ugyan, de Ócsa elindul a mezővárosi fejlődés útján. Életerős parasztpolgársága elsősorban a földművelésben találta meg boldogulásának alapját, mely a szántóföldi területek növekedését eredményezte.



102. ábra III. Katonai felmérés (1882-83) térképe



103. ábra IV. Katonai felmérés (1896-1914) térképe

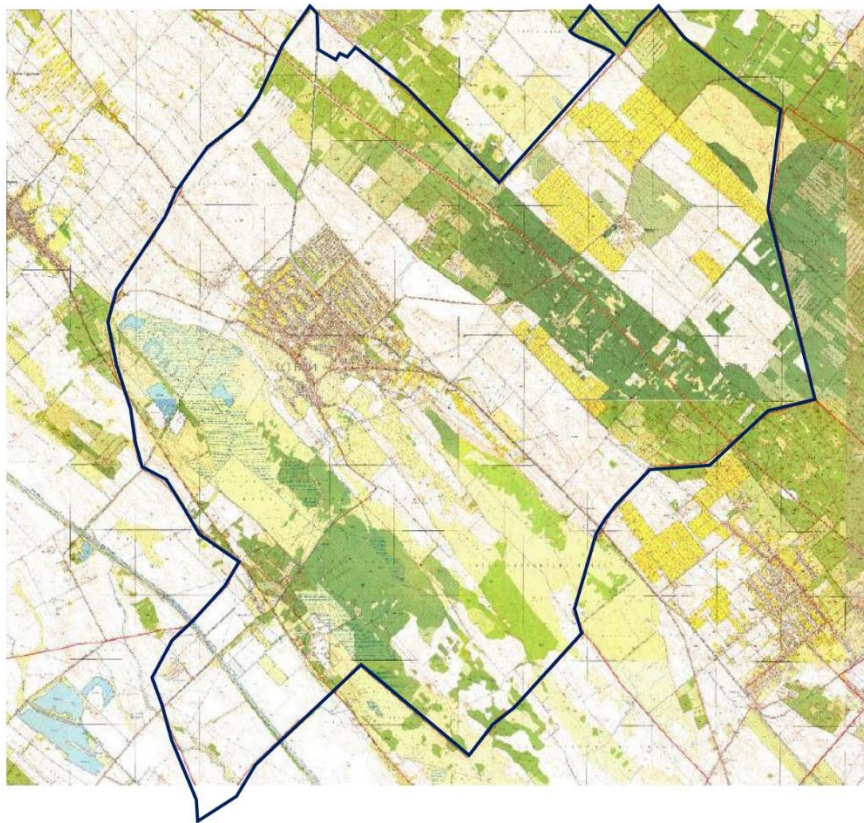
A III. Katonai felmérésen az Új-szőlők területe elkülönül az Öreg-hegyen lévő szőlőktől. A déli részen a mocsaras Öreg-Turján és Nagyerdő jellegzetes területei jól látszanak. A lakott területek tovább gyarapodnak, azonban a központi magtól távolabb sem jellemző a beépítések megjelenése.

A megindult fejlődést már elejétől kezdve korlátok közé szorította a továbbra is fennmaradó mezőgazdasági nagybirtokok (a történelmi családok örököseinek, a református egyháznak, a jobbágyfelszabadulás után létrehozott közbirtokosságoknak és társulatoknak, valamint a száz hold fölé felemelkedett egykori jobbágyoknak a földjei). Közben az egyre szaporodó iparosság 1907-ben létrehozta az Ócsai Függetlenségi Iparoskört.

A IV. katonai felmérésen már fellelhetők a Pakonyi-erdő térségében megjelenő tanyák sora. A Szőlőterületek még kiterjedtek, mind az Öreg-hegy, mind az Újszőlők területén. A turjános területeket a helységnevek még őrzik. 1919 és 1944 között a nagybirtokok tovább élése miatt folytatódott a parasztgazdaságok földkoncentrációja, ennek következtében növekedett a gyári munkát vállalni kényszerülők, az ingázók aránya is. Ócsa lakossága ekkor 5066 lélek, közülük 2567 református, 2229 római katolikus, 85 az izraelita. A házak száma 1196. Ócsán járásbíróház, telekkönyvi hivatal, pénzügyi biztosító, csendőrség, posta, távíró és telefonközpont működött. A hagyományos mesterségek - asztalos, ács, bognár, borbély, cipész, kádár, kovács, kőműves, lakatos, mészáros, pék, szabó, stb.- művelőinek száma a harmincas évekre megközelítette a százat. A Dreher-sórraktár és Károlyi László uradalmának Alsópakony-pusztai sajtgyára jelentik és képviselik e körön belül az üzemi méreteket. Egyik legnagyobb ipari üzem az Ócsai Hengermalom.

Ócsa lápterületeit igen jelentős emberi hatások érték a 20. századtól kezdődően, mint például a mélyebb fekvésű területek teljes csatornázása. A terület fölösnek vélt, pangó vizeinek a lecsapolása 1912-ben vette kezdetét, amikor a Duna-völgyi Lecsapoló és Öntöző Társulat megkezdte működését. A csatorna kiépítése a természetes vizek lecsapolása az ősi élővilág pusztulásával járt, mely azután a halászatot, csikászokat életformájuk megváltoztatására kényszerítette. A talajvíz szintje csökkent, a rendszeres elöntés elmaradt, a táj szárazodásnak indult, a mezőgazdasági területeket művelés alá vették. A helyenként meginduló tőzegbányászat is jelentős mértékben tovább változtatta a terület vízrajzát, ökológiai viszonyait.

A szovjet hadsereg 1944. november 2-án foglalta el Ócsát, melyet a közigazgatás politikai alapokon való újjászervezése követett. Megkezdődött a gazdagparaszság üldözése, földtől való megfosztása, a parasztság termelőszövetkezetekbe tömörítése. 1950. augusztusában létrejött a Vörös Csillag Termelőszövetkezet (1957-től Új Barázda Termelőszövetkezet), majd a Rákóczi Mezőgazdasági Szakszövetkezet. A Felsőbabádi Állami Gazdaság 5801 katasztrális holdon gazdálkodott 1950-től kezdve. A helyi kisipar és háziipar az 1960-as években még virágzott, de fogyó tendenciával. Az Ócsa és Vidéke Ipartestületet 1949 novemberében számolták fel. Helyébe lépett 1951-ben a Kisiparosok Országos Szabadszervezete (KIOSZ) ócsai helyi csoportja. A Vörös Október Mezőgazdasági Termelőszövetkezet 1977-ben jött létre, amikor az ócsai Új Barázda Tsz-t egyesítették a soroksári Vörös Október Mgtsz-szel.



104. ábra Topográfiai térkép (1977)

1970-ben Ócsát nagyközséggé nyilvánították, mely fejlődésének egyfajta nyugtázása volt. Az állami gazdaságok és TSZ-ek nyomán Ócsán is megkezdődött a nagyüzemi művelés. Ez nemcsak a szántóterületeket érintette, hanem a homoki szőlő- és gyümölcsültetvények megjelenését is jelentette egyben. A topográfiai térképen is jól láthatók az alsópakonyi kiterjedt szőlőültetvények és egybefüggő almaültetvények. Szintén

nagyüzemi szőlőket telepítettek a Pakonyi-erdő déli oldalára, a Kövecses lapon. Evvel egyidejűleg a hagyományos szőlőművelés területei lecsökkentek, az Újszőlők szinte teljesen eltűntek. A Vörös Október TSZ baromfitelepei a belterülettől északi irányban voltak a telepített erdők (fő fafaja a nyár és az akác.) szélén. A topográfiai térképen emellett látható a déli területek csatornahálózata, a megmaradt természetvédelmi szempontból értékes területek, továbbá a megindult kavicsbányászat.

Az 1990-es évek, a rendszerváltás után a nagyobb, átalakult, illetve újonnan létrejött vállalatok közül megemlítünk néhány mezőgazdasági vonatkozásút: Felsőbabádi Rt., Állami Gazdaság Üzem, Felsőbabádi Rt. Sertéskombinát, He-Ross Baromfitenyésztő Kft., Hefele Malomipari Kft., Ócsa Soroksár Tsz, Alsópakonyi Kertészet. A rendszerváltás után jellemző folyamat volt a nagyüzemi gazdálkodás visszaszorulása, mely a szőlőültetvények megszűnéséhez vezetett. A gyümölcsösök területe is lecsökkent, azonban az Alsópakonyi almás egy része megmaradt. A 90-es évek elején megindult országos kárpótlási hullám, mely a települést is érintette, a külterületek nagy részén a földrésztelkek felaprózódását eredményezte.

Év	Szántó	Kert	Szőlő/gyümölcsös	Rét	Legelő	Erdő	Nem termő	Összesen
1895	2528	100	203	1254	1761	992	666	7504
1935	3415	142	369	1592	938	971	737	8164
1971	2921	452	762	673	370	1745	1241	8164
1984	3174	322	299	632	0	2156	1581	8164
2020	1743	6,31	166,41	66,38	0	232	29,88	8166

21. táblázat A földterület művelési ágak szerint (hektárban)

A földterület jellemző művelési ágak szerinti megoszlását vizsgálva az idő folyamán feltűnő a gyepterületek fokozatos csökkenése, mely részben a legeltetési állattartás visszaszorulásával magyarázható. A szántóterületek viszonylagos állandósága és meghatározó aránya a 20. századtól napjainkig fennmaradt. Az erdőterületek arányának megugrása az 1950-es évek környéki alföldi tájfasítási programnak köszönhető feltehetőleg, mely jórészt a gyepterületek rovására történt. A táblázat jól szemlélteti a nagyüzemi szőlőművelés megjelenését az 50-es évek után, ekkor szinte duplájára nőttek a településen

Tájhasználat, tájszerkezet vizsgálat

Ócsa változatos táji-, természeti adottságokkal rendelkezik. Tájszerkezetének meghatározó elemei a déli részen elhelyezkedő kiterjedt lápos - turjános területek, az ehhez kapcsolódó mélyfekvésű nedves rétekkel, erdőkkel. Tájszerkezetére az ÉNY-DK irányú sávosság jellemző, mely követi az M5 gyorsforgalmi út és az 5. sz. főút irányát. Az É-i honvédségi terület erdői és az autópálya két oldalán húzódó telepített erdők vonala is ezt követi. Alsópakony környezetében a szőlő és gyümölcsültetvények fennmaradt területei találhatók. A belterület és az erdő közötti dűlők a szántóföldi növénytermesztés jellemző területei. A belterülettől keletre a hagyományos szőlőhegyi területek máig megmaradt tájszerkezeti egysége található, az ahhoz kapcsolódó

változatos domborzatú gyepekkel és szántókkal tagolt területekkel. A legdélebbre fekvő részeket a kavicsbányászat uralja.

Ócsa lakosságának jelentős része hagyományosan mezőgazdasági termeszéssel foglalkozó földműves volt, mely a település tájszerkezetét is meghatározta a természeti adottságokon felül. Ennek köszönhetően a mezőgazdasági területek foglalják el a külterületek jelentős részét, mely mellett meghatározó az erdők aránya is.

Erdőterületek

A település erdősültsége magas 28 % körüli, aránya az országos átlaghoz viszonyítva kedvező képet mutat. Az erdőterületek mennyisége a külterületekre vetítve 30%.

Az összefüggő erdőként említhető meg a település déli részének mocsaras lápos területeihez kapcsolódó Nagy erdő, Turján erdő és Vizes erdő, továbbá a Cirjáki erdő. Ezek kiterjedése a tájalakulás során is őrizte formáját. A geológiai és hidrológiai viszonyokhoz igazodóan az erdőállományokat tölgy-kőris-szil ligeterdők és kőris-éger láperdők természetes állományai alkotják. Ezek a területek az Ócsai Tájvédelmi Körzet részei, ennek megfelelően a szabályozási terv ezeket a természetvédelmi oltalom alatt is álló erdőket védelmi rendeltetésű erdökként jelöli.

A fenti erdőkhez csatlakozóan kisebb foltokban található olyan erdészeti kataszterben is szereplő védelmi rendeltetésű erdőtagok, melyek művelési ága legelő, rét vagy mocsár, azonban valós állapotukat vizsgálva spontán erdősülési folyamatok figyelhetők meg. Ezek TSZT szinten korlátozott hasznosítású mezőgazdasági terület, illetve természetközeli területfelhasználási kategóriába soroltak. Így bár művelési águk eltérő, ennek ellenére a rajtuk végbemenő beerdősülés, és az erdészeti kataszter miatt erdőként kezelendők.

Az M5 autópályát két oldalról átlagosan 300-1000 m közötti szélességben kísérő Új-erdő telepített állományokból áll. Az összefüggő nyarasok és akácosok jelentősen hozzájárulnak a település kedvező erdősültségi fokához. Ezek az erdők az erdészeti adatszolgáltatás és a településszerkezeti terv szerint is erdőként jelöltek.

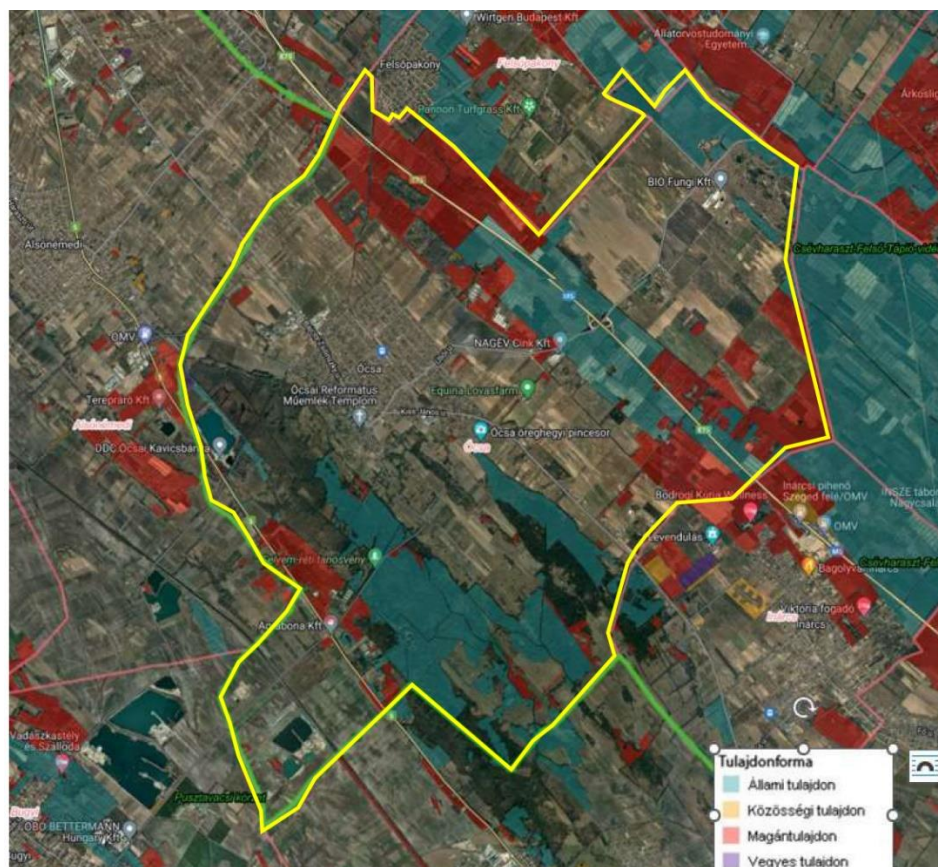
Ezen területsávban is található néhány kisebb erdőfolt, mely művelési ágát tekintve nem erdő, azonban teljesen fedett faállomány található rajta, a TSZT és az erdőállomány adattár szerint is erdő. A hatályos TSZT az új erdő keleti részét gazdasági erdőbe, míg a középső és nyugati oldalát védelmi rendeltetésű erdőterületbe sorolta, ugyanakkor az erdészeti kataszter szerint ezek az erdők egységesen gazdasági elsődleges rendeltetésűek.

Az erdők keleti részén, mint azt a tájtörténeti fejezetben kifejtettük, több ma is lakófunkciójú tanya található, melyek a hatályos településrendezési eszközökben erdőterületbe soroltak. Ezek a kivett tanyaudvarok jellemzően 1500-10000 m² közöttiek. Az erdészeti kataszterben a fenti tanyahelyek nem szerepelnek.

Erdőterület borítja Ócsa északi részét is, melynek nyugati széle a településrendezési tervek szerint is erdőterületbe, azonban másik fele különleges honvédségi területbe sorolt. Ez utóbbi terület egység kivett honvédelmi területként nyilvántartott a földhivatali adatszolgáltatás szerint, azonban az erdészeti adatszolgáltatást vizsgálva kiváló termőhelyi adottságú, elsődlegesen védelmi rendeltetésű erdő. A tényleges faállományt jellemzően akác alkotja.

A hatályos szabályozási tervben az erdők gazdasági és védelmi rendeltetésű övezetekbe soroltak, az erdészeti kataszterben azonban egyetlen folt közjóléti rendeltetésű erdőként jelzett. Ez a Felsőbabádi major gazdasági területfelhasználásba sorolt területén található faállományt jelenti.

Az erdők nagy része állami tulajdonú, főleg az Új-erdők gazdasági rendeltetésű erdei esetén találunk magántulajdonú erdőket nagyobb számban. Az erdőterületek kezelője a Pilisi Parkerdő Zrt. A kezelt területeken eltérő gazdálkodás folyik, a homoki területeken ültetvényszerű nemesnyár gazdálkodás folyik, míg a védett területek erdeiben természetközeli erdőgazdálkodás történik.



105. ábra Erdők tulajdonforma szerinti megoszlása, (forrás: erdoterkep.nebih.gov.hu)

említett területegységen megtalálhatók. A legjobb minőségű földek a település belterületétől ÉNy-ra helyezkednek el, illetve az Öreg-hegyen találhatók.

A mezőgazdasági területek közül a **szőlők**, gyümölcsösök részaránya mára már alacsony. Összefüggő nagyüzemi szőlőültetvény ma már nem található a településen, a privatizáció után felszámolásra kerültek. Helyüket északon szántók, az autópályát kísérő erdősáv alatt legelő művelési ágba nyilvántartott területek vették át. A korábbi szőlőültetvények, melyek a Kövecses-hegy déli lankáin, valamint Alsópakony környékén helyezkedtek el, mára már nyomokban sem őrzik az egykori tájhasználat emlékeit.

Ócsán a **gyümölcsösök** aránya is csak 2%-ot tesz ki. Kisebb gyümölcsültetvény (almáskert) található a belterülettől nyugatra a gazdasági területek közé ékelődően. Az Alsópakonyi gyümölcsösök a mai napig fennmaradtak, kiterjedésük északi és keleti irányban tovább növekedett. A földhivatali adatok szerint is gyümölcsösként nyilvántartott területek almaültetvények.

A hagyományos szőlőskertek nyomai a valamikori Új-szőlők területén egyáltalán nem fedezhető fel, területét szántók foglalják el. A TSZT-n kertes mezőgazdasági területbe sorolt Öreg-hegy területén maradtak fenn kisebb szőlő művelési ágba nyilvántartott területek. Itt még megtalálhatók a hagyományos szőlőhegyi hasznosításhoz, szőlőtermesztéshez és borászathoz kapcsolódó hagyományok és gazdálkodási formák. Ezt jól példázzák a külön értéket képviselő Ócsai földre állított nyeregtetős pincék, melyek természetvédelmi és műemléki védelem alatt állnak, továbbá az Öreghegy területe az Ócsai Tájvédelmi Körzet része.

A szőlőterületek a Duna borrhíó Kunsági borvidékének része, annak Cegléd-Monor-Jászsági körzetébe tartozik. A Kunsági borvidék az ország legnagyobb területű borvidéke, melyen 64 szőlőfajtát termesztnek. A legnagyobb területen termesztett fajtái: az arany sárfelhér, a zala gyöngye, az ezerjó, a kékfrankos, a csereszegi fűszeres, a rizlingszilváni, a kövidinka, a kadarka, a rajnai rizling és az olaszrizling, a zweigelt, valamint az utóbbi években rezisztens szőlőfajtaként a bianca, mely fajták a teljes szőlőterület csaknem kétharmadát elfoglalják. A készített fehér borok jó része a harmonikus összetételű, könnyed borok közé tartozik.

Az Öreg-hegy szőlőinek helyén a település belterületétől távolodva a szántóföldi termesztés veszi át az uralmat, míg a belterületek közé ékelődő nyugati csücsök esetén a lakófunkciók megjelenése jellemző.

Az Öreg-hegyi telkek területe többségében 3000 m² alatti. A földrészletek számát tekintve magas, közel 30 %-os a 720 m² alatti ingatlanok aránya.

A kertes művelés nem jellemző a településen, az Öreghegy kis része volt csak zártkert, továbbá kertes művelési ágba nyilvántartott terület sem található Ócsán.

Ócsa sajátos természeti adottságainak tájalkulásának köszönhetően, magas a vizenyős mocsaras területek aránya (5,9%). A turjánvidék védett lápterületein az állandó vagy időszakos vízborítású területeken értékes vízi-, lápi-világ alakult ki, a fátlan vegetáció típusai a vizes illetve üde termőhelyeken hínárosok, nádasok, gyékényesek, zsombékosok, magassárrétek, láprétek és mocsárrétek találhatók. A tájképi és ökológiai szempontból is a település kiemelkedően értékes részeként természetvédelmi oltalom alatt álló területek a táj szerkezetének is meghatározó elemei.

Ennek a tájszerkezeti egységnek képezik szerves részét a **gyepterületek**. A legelők az Ócsai lápot délről szegélyezik, míg a rétek a belterülettől keletre elhelyezkedő domborzatilag is változatos, szántóterületekkel tagolt részen találhatók. A rétek és legelők aránya nem túl magas, a település 9 %-át fedik le.

Átlagosnál jobb minőségű **rétek** a település belterületétől DK-re húzódó lankás domboldalakon találhatók, míg az átlagosnál jobb minőségű legelők az Ósláptól délre a Csorda-járás területén, továbbá a település keleti oldalán a Cibak-dűlőben és a Here-dűlőben találhatók.

A Tájvédelmi Körzet területén lévő gyepek jellemzően természetes állományú gyepvegetációval fedettek. Ezek a kiterjedt összefüggő rétek, legelők jelentős természeti és táji értéket képviselnek a településen.

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

Tanyak a Pakonyi erdőtől délre és az 5. sz. főút és az Inárcsi út mentén találhatók. Kivételt a Syngenta Seeds Kft kísérleti telep és az Inárcsi út menti libatelep jelentősebb épületállománnyal rendelkező területei jelentenek. A kedvező jelentősebb épületektől mentes állapotot a továbbiakban is javasolt megőrizni.

Kivett területek

A kivett területek külterületekre vetítve 12%-os aránya nagyságrendileg 950 ha-t tesz ki, mely a külterületen elhelyezkedő jelentős területeket lefedő honvédségi területeknek, gazdasági és bányaterületeknek köszönhető.

A kivett területek közül a mintegy 350 hektáros két nagy területegységet elfoglaló **honvédségi és belbiztonsági területek** közül az előbbi É-on Üllő, az utóbbi DK-en Inárcs határában található. Az északi honvédségi terület ÉNy-i oldala erdősséggel fedett. A DK-i rész nemzetbiztonsági területén pedig nagy kiterjedésű cserjés, gyepes, kezeletlen felületek találhatók. Ezek a területegységek ugyan kivett területként nyilvántartottak, azonban valós állapotukat tekintve növényzettel fedett, biológiailag aktív felületek. A honvédségi és belbiztonsági területek TSZT és SZT szinten különleges beépítésre nem szánt honvédelmet és nemzetbiztonságot szolgáló terület övezetbe tartoznak.

Jelentős hányadot, több mint 170 ha foglalnak el a különböző **gazdasági vállalkozások, állattartó telephelyek, üzemek**, melyek jellemzően gazdasági (Gksz, Gip jelű) területfelhasználásba soroltak. Elhelyezkedésüknek három jellegzetes területegysége van.

Az egyik a Pakonyi-erdő déli részébe ékelődő, főleg nyúltermesztéssel foglalkozó telephelyek. Ezek a volt TSz Baromfitartó telepeiből alakultak át. Ebben a térségben található a korábban a Magyar Könyvklub raktárbázisaként használt, jelenleg berraktár funkciójú telep, valamint az Üllői út keleti oldalán épült fel a NAGÉV Cink Kft. tüzhorganyzó üzeme.

A másik ilyen területi egység a belterülettől nyugatra lévő telephelyek, üzemek csoportja, melynek magja szintén egykori TSz terület volt. Itt található az Ócsai malom mellett számos jól működő, jellemzően mezőgazdasági tevékenységgel összefüggő, vagy az építőiparhoz kapcsolódó funkciójú gazdasági társaság üzeme.

Harmadik területegység délen a Felsőbabádi major, korábbi állami gazdasági területe, a déli sertéstelep és a Csorda járás alatti baromfitelep.

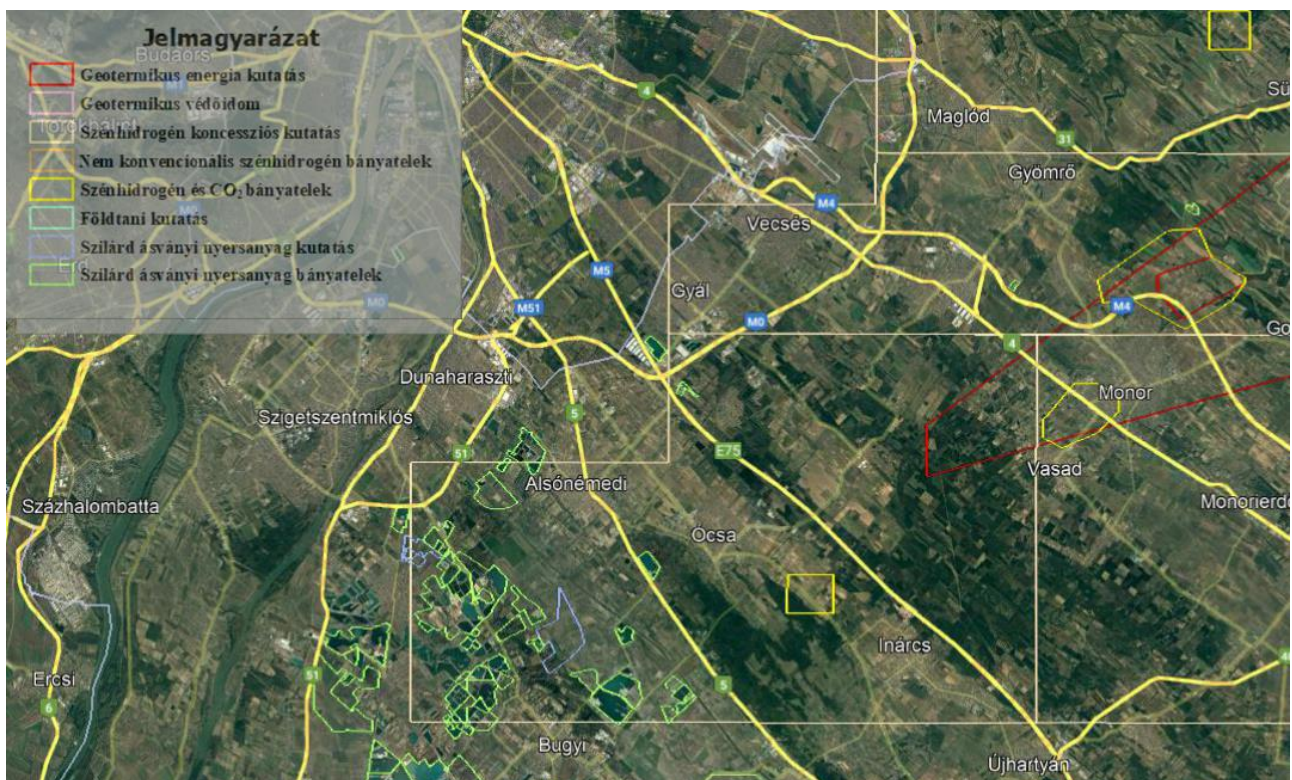
A fenti kivett területeken kívül a szennyvízkezeléshez és hulladékgazdálkodáshoz kapcsolódó területek is ide sorolandók, mint a felhagyott és rekultivált hulladéklerakó és a szennyvíztisztító telephely és az iszap elhelyezésére szolgáló nyaras terület.

Külterületen elszórtan, főleg az erdős területeken helyezkednek el a már említett tanyák. Két temető és a Szenvedélybetegek Otthona szociális intézmény területe is külterületen található.

Degradált kivett területek

Ócsa tájszerkezetét vizsgálva a déli részen több degradált terület, külszíni fejtés található, melyek az itt található vastag kavicsrétegre települtek. A földhivatali adatszolgáltatás szerint a bánya művelési ágban nyilvántartott terület 42 ha-t tesz ki, azonban tényleges kiterjedésük ettől nagyobb.

A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatóságának Budapesti Bányafelügyeleti Osztályának adatszolgáltatása szerint az alábbi bányatelkek megkutatót terület található a településen.



107. ábra Bányatelkek és megkutatót területek Ócsa térségében (forrás: <https://mbfsz.gov.hu/hatosagi-ugyek/nyilvantartasok/banyaszati-teruletek>)

A megkutatót terület, az Ócsa V. szénhidrogén, valamint az Ócsa III és VI. bányatelek területe nem jelentkezik degradált területként egyelőre. A többi bányatelek esetén a degradált területrészek mellett bányatavak is keletkeztek.

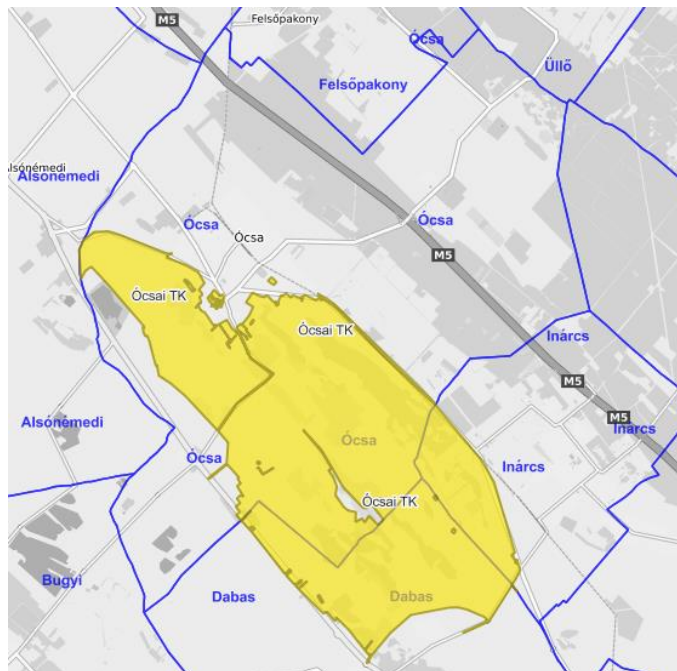
A bányászattal érintett területek térképét és részletes felsorolását lásd az 1.19 Ásványi nyersanyag lelőhely fejezetben.

1.12.3 VÉDETT, VÉDENDŐ TÁJI-, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK, TERÜLETEK

Nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék

Ócsai Tájvédelmi Körzet

Az Ócsai Tájvédelmi Körzetet (TK) a 3/1975. OTvH számú határozattal nyilvánították védetté, majd a 138/2007. (XII. 27.) KvVM rendelet rendelkezett az Ócsai Tájvédelmi Körzet védettségének fenntartásáról. A Tájvédelmi Körzet kiterjedése 3645 ha, melyből fokozottan védett 1375 ha. A TK területéből Ócsára 2359 ha kiterjedésű terület esik, a fokozottan védett terület jellemzően a lápterületeket határolja körbe, néhány kisebb eltéréssel.



108. ábra Ócsai tájvédelmi körzet lehatárolása (forrás: <http://web.okir.hu/map/?config=TIR&lang=hu>)

A tájvédelmi körzet a Duna-Tisza köze hajdani kiterjedt lápterület egyik utolsó nagyobb maradványfoltja. Botanikai és állattani ritkaságait a 19. századi lecsapolások eredménytelensége miatt fennmaradt állandó vízjárásának köszönheti. Területének egészére jellemző a mozaikosság, a nyílt vizek, a mocsári és lápi növényzet, a sztyepprétek vízellátottságtól függő változatos mintázata. A természeti értékek mellett a tájvédelmi körzetnek a település beépített részeihez kötődő kultúrtörténeti, népművészeti, építészeti értékei is kiemelendők. A tájvédelmi körzet magába foglalja a természetes és természetközeli élőhelyek mellett az azokhoz szervesen kapcsolódó mezőgazdasági területeket is.

Az Ócsai TK – a Turjánvidék többi részéhez hasonlóan – a Duna elhagyott és feltöltődött medreiben alakult ki. A lecsapolási munkálatok 1928-ban a kezdődtek, a tőzeg kitermelésének kezdete az Öregturjánban az 50-es évek elejére tehető. A bányászattal 1975-ben hagytak fel, amikor védetté nyilvánították a területet. Részletes felmérése és kezelési terve 1986-ban készült el. A 80-as években igen erős szárazodási folyamatok indultak be, melyek részben a Duna-völgyfőcsatorna és a hozzá kapcsolódó csatornahálózat vízelvezető hatása miatt, részben az aszályos időjárás miatt gyorsult fel. A 90-es években vízrendezési munkálatokat kezdtek a

természetvédelem érdekeinek megfelelően, a vízellátás biztosítása érdekében. A csatornákra vízvédelmi műtárgyakat telepítettek, a vízszabályozási műtárgyak működése azonban nem volt kielégítő, a szerves anyagok kiöblítése nem lett tökéletes, így megindult a lápi területek mocsarasodása. A Duna-Ipoly Nemzeti Park irányításával a Ramsari területek védett vizes élőhelyein az átereszek, műtárgyak felújításával sikeresen megemelték a terület vízszintjét, majd kikotorták az elmocsarasodó terület egy részét.

A tájvédelmi körzet növényzeti értékei közé tartoznak a vizes élőhelyek, a mocsári és lápi társulások, melyek szinte teljes fejlődési sorozata fellelhető. A szabad vízfelületeken hínárvegetációk óriási tömege található. Az úszólápok, nádasok, annak természetes feltöltődési folyamataként létrejövő zsombékosok, továbbá a szittyós és kékperjés láprétek, a mocsárrétek társulásaihoz számos növényzeti ritkaságok és védett faj kötődik pl. lápi csalán (*Urtica dioica*), lápi békabuzogány (*Sparganium angustifolium*), a gyapjúsás fajok (*Eriophorum* spp.), a védett nőszirm fajok (*Iris spuria*, *I. sibirica*), illetve a számos orchidea faj.

A természeti értékekben gazdag kaszálórétek hajdan éppen emberi tevékenység által alakultak ki és maradtak fenn, és válnak fenntarthatóvá ezután is. Egész évben gyönyörű látványt nyújtanak, de igazán tavasszal pompáznak, amikor az orchideafélék, a kosborok és bangók (vitész kosbor, mocsári kosbor, szúnyoglábú bibircsvirág, pókbangó), a szibériai nőszirm, a mélyebb fekvésű helyeken a kormos csáté, téli sás virágzanak. Az itt található nagyszámú kosborféle populációja országos viszonylatban is kiemelkedő értéket képvisel.

A természetes vegetációhoz tartoznak a védett területen a kőris-éger láperdők és a tölgy-kőrisztil ligeterdők. Az év jelentős részében víz borította égerlápban a fák töve támasztógyökerez, melyet népiesen "lábas" égernek neveznek. Aljnövényzetére a mocsári sás, a sárga nőszirm, a mocsári pajzsika és a néhol tömegesen előforduló tőzegpáfrány jellemző. A ligeterdőket a kőris és szil mellett a mocsári tölgy alkotja. Dús aljnövényzetét a tavaszi csillagvirág, a sárga árvacsalán, a nyári tőzike és a helyenként tömeges gyöngyvirág jellemzi.

A Turjánvidék területén kis kiterjedésben előforduló homokpuszta gyepek többségét mezőgazdasági művelésbe vonták, de néhány védett faj még megtalálható rajtuk, így a homoki vértő, a fekete kökörcsin vagy a homoki kikerics.

Zoológiai értékei közé tartozik a rendkívül gazdag madárvilág, mely miatt Ramsari terület is egyben. Mint azt már a természeti adottságok című fejezetben kifejtettük a TK állatvilága fajok és egyedszám tekintetében is igen gazdag.

Az Ócsai TK területén az ismeretterjesztést szolgáló két tanösvény vezet, melyek turisztikai szempontból is fontosak. Az egyik a "Selyem-réti tanösvény", mely szabadon megtekinthető, míg a "Tanösvény a Turjánban" csak szakvezetővel látogatható, ez utóbbi látogathatósága így erősen korlátozott, mely a kiemelten védett értékek megőrzését szolgálja.



109. ábra Ökoturisztikai létesítmények Ócsán (forrás: <http://web.okir.hu/map/?config=TIR&lang=hu>)

Az Ócsa Tájvédelmi Körzet kultúrtörténeti és néprajzi értékekben is gazdag, kiterjed a település belterületére, mely magába foglalja a református templom környezetében található "Öregfalu" településrészt. Itt található és még ma is működik a 12.-13. században épült "premontrei" erődtemplom, mely az 1996. évben befejeződött felújítás után eredeti pompájában látható. Az Öregfalu védett részén még fellelhetők a 18. századi népi építészet nyomai, az un. kétbeltelkes településszerkezet apró parasztportái, nádfedeles lakóépületei. Ebben a környezetben található az Ócsai TK irodaépülete, valamint a Tájház, ahol a 18.-19. századi ócsai ember használati eszközeivel, szokásaival, néphagyományával lehet megismerkedni.

Konfliktust jelenthet, hogy a település belterületének DNy-i csücskéhez kapcsolódóan az Alsónémedi felé vezető út mentén, Gksz és Vt terület található a hatályos településrendezési tervek besorolása szerint is. Ez utóbbiban az Ócsai TK egyik épülete helyezkedik el. A Tájvédelmi Körzet magába foglal mocsaras területeken, láp és ligeterdőkön felül szántó, rét és legelő művelési ágú területeket is. Ezekben a részeken kiemelt figyelmet kell fordítani a természetkímélő tájhasznosítás feltételeinek kialakítására. Ezen kívül az Inárcsi úttól délre található honvédségi területek is a TK részei.

Natura2000 területek

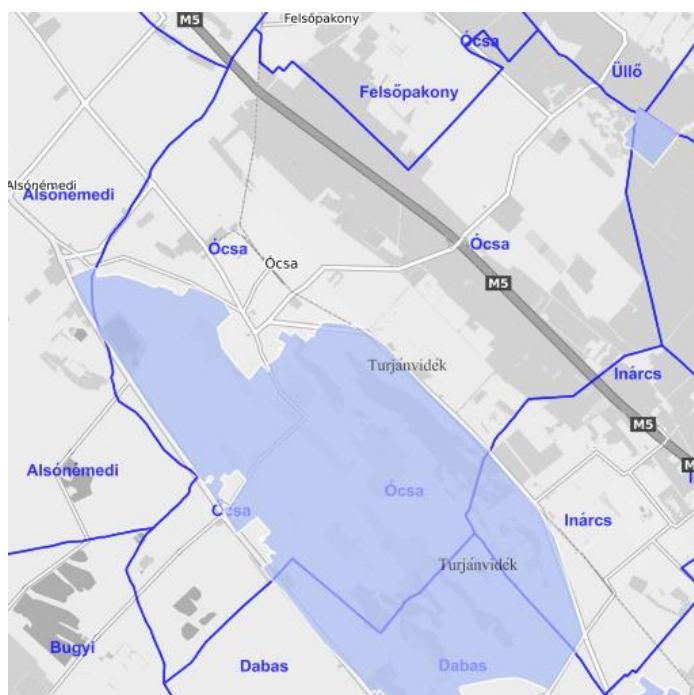
Az Európai Unió természetvédelem legfontosabb eszközei a madárvédelmi (79/409/EEC) és az élőhelyvédelmi (92/43/EEC) irányelv. A két jogszabály rendelkezései szerint kijelölt természetvédelmi területek közös európai rendszere a Natura2000 hálózat, melyet az Európai Unió, a területén még fennmaradt közösségi szinten jelentős, veszélyeztetett élőhely típusok, vadon élő állat- és növényfajok védelme, és ezen keresztül a biológiai sokféleség megőrzése és hosszú távú fennmaradásának biztosítása érdekében hozott létre.

Az Európai Unió irányelvek átültetése a magyar jogrendbe és a területek kijelölése a 275/2004. (X.8.) Korm. rendelet az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről történt meg. A területek helyrajzi számos jegyzékét a 14/2010. (V. 11.) KvVM rendeletben rögzítették.

A Tájvédelmi Körzet által védett területek kiterjedését is meghaladja a Natura2000 hálózat számára kijelölt területek nagysága. A Natura2000 különleges természet-megőrzési területek a TK területeit délről határoló erdős és legelő területeket, továbbá a kavicsbánya területét foglalja magába.

Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 12. számú melléklete szerint jóváhagyott kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület:

1. HUDI20051 Turjánvidék,
2. HUDI20012 Csévharaszi homokvidék



110. ábra Natura2000 területek (forrás: <http://web.okir.hu/map/?config=TIR&lang=hu>)

Turjánvidék (HUDI20051)

A Tájvédelmi Körzet által védett területek kiterjedését dél felől meghaladja a Turjánvidék Natura2000 hálózat számára kijelölt területek nagysága. Ez a kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület a TK területeit délről határoló erdős- és legelőterületeket, továbbá a kavicsbánya területét foglalja magába.

A kijelölés alapjául szolgáló élőhelyek és/vagy fajok:

- 6410 Kékperjés láprétek
- 6440 Cnidion dubii folyóvölgyeinek mocsárétjei
- 6510 Sík- és dombvidéki kaszálórétek
- 7230 Mészkedvelő üde láp- és sásrétek
- 91E0 *Enyves éger, magas kőris, alkotta ligeterdők

Közösségi jelentőségű növényfaj:

- 4068 Csengetővirág

Közösségi jelentőségű állatfaj:

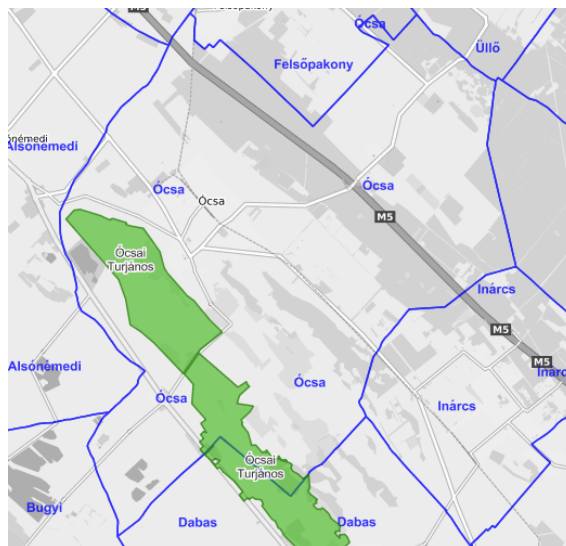
- Közöséges denevér, Vidra, Mocsári teknős, Rákosi vipera, Vöröshasú unka, Dunai tarajosgőte, Vági csík, Réti csík, Szivárványos ökle, Lápi póc, Vértó hangyaboglárka, Nagy tűzlepke, Ezüstsávós szénalepke, Nagy hősincér, Szarvasbogár, Szarvas ganéjtúró.

Csévharaszi homokvidék (HUDI20012)

A Csévharaszi Homokvidék kiemelt jelentőségű természet megőrzési terület rendeltetése a területen élő jelölő fajok állományainak, valamint jelölő élőhelyeinek, a *Pannon homoki gyepek* (6260) és *Pannon borókás-nyárasok* a (91N0) megőrzése és védelme. Ez a Natura 2000 terület csak nagyon kis részen érinti Ócsát, az ÉK-i csücsökben. A jelölő élőhelyek mellett a fontosabb jelölő fajok a következők: *kis őrgébics*, *lappantyú*, *szalakóta*, *tövisszúró gébics*, *díszes tarkalepke*, *szarvas álganéjtúró*, *tartós szegfű*, *homoki nőszirm*.

Ramsari területek – Ócsai turjános

Ramsarban, 1971. február 2-án elfogadott Egyezmény az egyik legrégebbi nemzetközi természetvédelmi egyezmény, mely létrehozta a "Nemzetközi Jelentőségű Vadvizek Jegyzékét". Az Egyezmény hazai kihirdetését a 1993. évi XLII. törvény biztosította.



111. ábra Ramsari területek (forrás: <http://web.okir.hu/map/?config=TIR&lang=hu>)

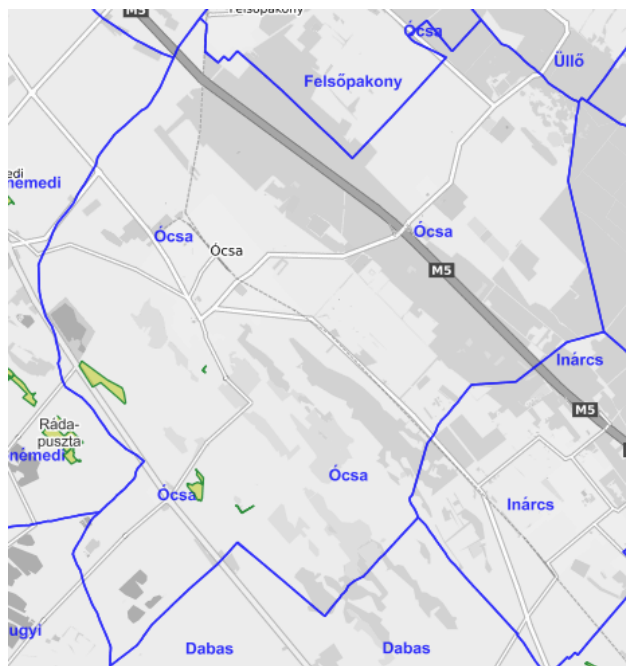
Az ócsai területet 1989-ben vették fel a Nemzetközi vizes élőhelyek listájára. A terület mindössze 1078 hektár. Az ócsai Ramsari területen található egy nyílt vízfelülettel borított tőzezláp is. A terület igen gazdag bennszülött, a térségre jellemző fajokban, többek között, endemikus lepkefajokban (Lepidoptera). Természetesen a vizes területek, rétek, nyílt vízfelületek és lápok, gazdag madárvilágot vonzanak a területre. Madárfaunája többek között nagy kócsagból (*Egretta alba*), nagy pólingból (*Numenius arquata*), törpegéből (*Ixobrychus minutus*), cigányrécéből (*Aythya nyroca*), harisból (*Crex crex*) áll. Gólyaalkatúak közül a fehér (*Ciconia ciconia*) és a fekete gólya (*Ciconia nigra*), is fészkel itt. Ragadozómadarak közül fészkelő egyedeket találunk számos védett és fokozottan védett fajból, úgy, mint a hamvas rétihélya (*Circus pygargus*), a réti fülesbagoly (*Asio flammeus*), vagy a barna rétihéja (*Circus aeruginosus*).

A terület legnagyobb veszélyeztető tényezője az eutrofizáció, valamint a kiszáradás.

Ex lege védelem

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény szerint: 23. § (2) E törvény erejénél fogva védelem alatt áll valamennyi forrás, láp, barlang, víznyelő, szikes tó, kunhalom, földvár. Az e bekezdés alapján védett természeti területek országos jelentőségűnek [24. § (1) bekezdés] minősülnek.

Az Ócsai láp természeti értékei már ismertetésre kerültek az előzőekben. Szinte a teljes ex lege védett lápterület az Ócsai TK része is egyben, így egyedi jogszabály alapján is védettséget élvez. Ez alól kivételt délen a Felsőbabádi major felett elhelyezkedő néhány földrészlet és a Csordajáráshoz csatlakozó gyepek jelentik, melyek nem részei az Ócsai TK-nak.



112. ábra Ex lege védett területek (forrás: <http://web.okir.hu/map/?config=TIR&lang=hu>)

Helyi védett területek, természeti értékek

Ócsa területén egyetlen helyi védettségű természetvédelmi terület található az Ócsai TK déli részéhez csatlakozóan. A „Kiskőrös-alja” Természetvédelmi Terület létesítéséről a 2/1994./III.30./sz. ÖK. rendelettel döntött Ócsa Önkormányzata. Hivatalos törzskönyvi száma: 12/105/TT/94, kiterjedése: 142 hektár A helyi jelentőségű TT védetté nyilvánításának célja a terület értékes növénytakarulásának botanikai ritkaságainak, változatos állatvilágának megőrzése, a terület vízviszonyainak fenntartásával.

A helyi rendelet azonban a fent jelzett korlátozásokat és szükséges intézkedéseket nem írta elő, így a kezelési előírások hiányoznak.

A terület pontos lehatárolásában nehézséget jelent, hogy a védetté nyilvánító rendeletben, a hatályos szabályozási tervlapon, a HÉSZ függelékében, és a Magyar Állami Természetvédelem hivatalos honlapján rögzített védett természeti területek által érintett földrészletek helyrajzszámok listái eltérnek az időközben történt telekmegosztások miatt.

Egyedi tájértékek

A tájértékek országos felülvizsgálata jelenleg is folyamatban van. A nem hivatalos adatok szerint Ócsán 76 db egyedi tájérték található. Ezek közül számos objektum műemléki, természetvédelmi oltalom alatt áll, illetve a helyi rendelet által élvez védelemet. A fennmaradó tájértékeket a hatályos tervlapok tartalmazzák. A legfontosabbak: temető, kastélykert, kúria; 2 db kápolna, 2 db gémeskút, 7 db kőkereszt, 2 db fasor.

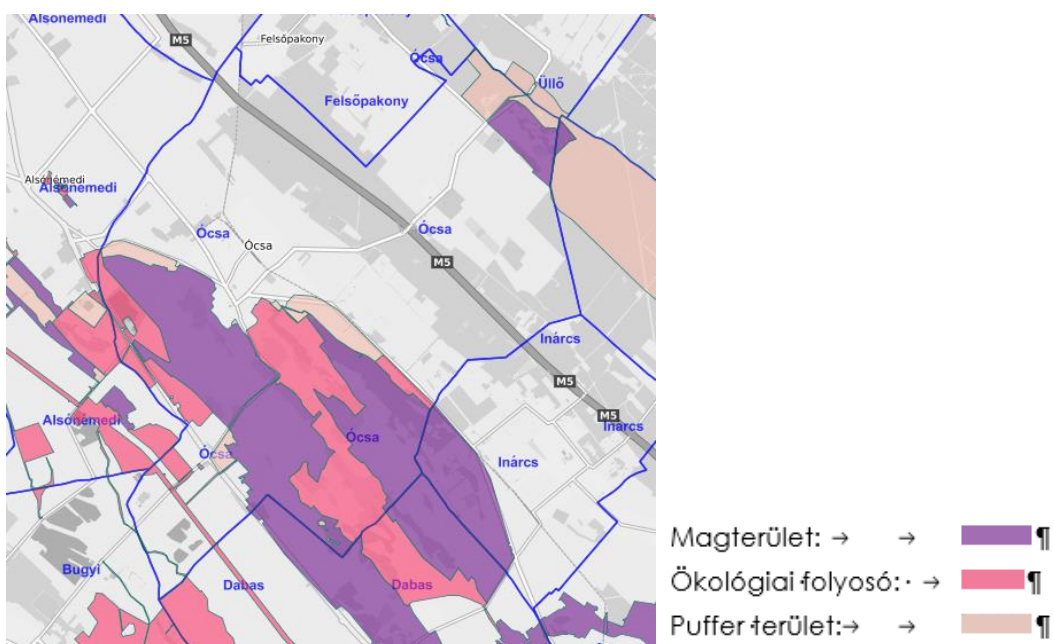
Országos ökológiai hálózat

A különböző szintű természetvédelmi oltalom alatt álló területek szinte teljes egészében az országos ökológiai hálózattal is lefedettek.

Az ökológiai hálózat lehatárolását a területrendezési tervek tartalmazzák, melyet a településrendezési eszközök készítése során a meghatározott államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatása figyelembevételével kell lehatárolni.

Az ökológiai hálózati elemek magukba foglalják a Tájvédelmi körzet, a Ramsari területek, a védett láp és szinte a Natura2000 területek teljes egészét, továbbá az említett védett területeken kívül a település ÉK-i oldalán elsősorban gyepek és erdőterületeket, a déli részen a Duna-Tisza csatorna menti területeket.

A magterületek olyan stabil állapotú természetes vagy természetközeli élőhelyek, amelyek az adott területre jellemző természetes élővilág fennmaradását és életkörülményeit hosszú távon biztosítani képesek, rajtuk a külső és belső környezeti feltételek révén természetes folyamatok érvényesülnek. Ócsán a magterületek elsősorban a lápos területeket érintik, a vizes élőhelyek, mocsári és lápi társulások, égerlápok, ligeterdők értékes vegetációval fedett területeit jelentik. Magterületbe soroltak az ex lege védett láp területek, magukba foglalva honvédségi területeket is. Ezen felül magterületek az északi honvédségi területek Natura 2000 területei a szomszédos gyepek területekkel, továbbá a Felsőbabád-Újteleptől délre fekvő mezőgazdasági szántók.



113. ábra Országos ökológiai hálózat területei (forrás: <http://web.okir.hu/map/?config=TIR&lang=hu>)

Az ökológiai folyosóba olyan többnyire lineáris kiterjedésű élőhelyek és azok láncolata tartozik, melyek alkalmasak a hálózathoz tartozó élőhelyek, az egymástól elszigetelt populációk közötti génáramlás, biológiai kapcsolat biztosítására. Ökológiai folyosóként szolgálnak a tájvédelmi körzet fennmaradó területei, az ÉNy-i teleksor kivételével, továbbá a Turjánvidék Natura 2000 terület TK kívül eső részei szinte teljes terjedelmükkel. Ökológia folyosót alkot a Duna-Tisza-csatorna és az azt kísérő természetes vegetációk sora.

Puffer-területként vannak nyilvántartva a Tájvédelmi Körzet magterületbe és ökológiai folyosóba nem tartozó területei és az autópályától északra elhelyezkedő főleg erdőkkel borított részek.

1.12.4 TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLETEK

A táji és természeti értékek védelmével, a természeti adottságokhoz igazodó hagyományos tájhasználati formákból adódó tájszerkezeti elemek megőrzésével szorosan összefügg a tájképi értékek védelme. A természeti adottságok és az emberi tevékenység nyomán kialakult sajátos arculatú táj ugyanis egyszerre tájképi érték, építészeti örökség és védendő természeti-, táji érték.

A település tájképvédelmi övezet területei szoros összefüggést mutatnak Ócsa többszintű természeti védettséget élvező területeivel, ökológiai hálózati elemeivel, melyek az előző fejezetekben részletesen ismertetésre kerültek.



114. ábra tájképvédelmi területek (forrás: <https://www.oeny.hu/oeny/4tr/#/tudastar/interaktiv-terkep>)

A település jellegzetes adottsága, településképeinek fő meghatározója a Turjánvidék lápos, vizenyős területeinek sajátos élővilága, az égerlápokkal, ligeterdőkkel és nedves rétek, legelők alkotta kisebb-nagyobb foltokkal. A mélyebb fekvésű mocsaras területek, az erdős részek és közékük ékelődő lankás domboldalak mezőgazdasági területein a gyepes vegetációk és a szántóföldek mozaikos váltakozása, a különböző típusú élőhelyek laza szövete nemcsak ökológiai, de tájésképítési szempontból is jelentős. Ezek a területek alapvetően hozzájárulnak Ócsa természeti szépségeiben való gazdagságához.

A Tájvédelmi Körzet a település ősi magját az ún. "Öregfalut" is magába foglalja az egykoron a premontrei szerzetesek által alapított református templommal. Az alacsony házak közül kimagasló erődítmény jellegű, faragott kövekből épült templom tagolt tömegével meghatározza a település feltáruló látványát. A történeti településközpont a szabálytalan építkezések és az épületekhez utólag kimért telkek miatt sűrű beépítésű, apró telkes. A régi házak között sok a szép, hagyományos építkezés nyomait magán viselő értékes épület, melyek szintén a településkép meghatározó elemei.

Az Öreghegy nádtetővel fedett, nyeregvetős, ollóágas pincéi és környezetük a hagyományos szőlőhegyi gazdálkodás nyomait mutatják, melyek szintén a tájvédelmi körzet részeként a településkép meghatározó egyedi értékei.

Ócsa kiváló természeti adottságokkal, változatos domborzattal, értékes vegetációval rendelkező település, így tájképi értékeinek fennmaradása kiemelkedő szempont kell legyen az egyes területfelhasználási kategóriák kijelölésénél, valamint a szabályozás során az egyes beépítési mutatók és paraméterek meghatározásánál. A vizsgálatokat követően településkép-védelmi övezetek körülhatárolására nyílik lehetőség.

1.12.5 TÁJHASZNÁLATI KONFLIKTUSOK ÉS PROBLÉMÁK ELEMZÉSE

Ócsa változatos táji-, természeti adottságokkal rendelkezik. Tájszerkezetének meghatározó elemei a déli részeken elhelyezkedő kiterjedt lápos - turjános területek, az ehhez kapcsolódó mélyfekvésű nedves rétekkel, erdőkkel. Tájszerkezetére az ÉNY-DK irányú sávosság jellemző, mely követi az M5 gyorsforgalmi út és az 5. sz. főút irányát. Az É-i honvédségi terület erdői és az autópálya két oldalán húzódó telepített erdők vonala is ezt követi. Alsópakony környezetében a szőlő és gyümölcsültetvények fennmaradt területei találhatók. A belterület és az erdő közötti dűlők a szántóföldi növénytermesztés jellemző területei. A belterülettől keletre a hagyományos szőlőhegyi területek máig megmaradt tájszerkezeti egysége található, az ahhoz kapcsolódó változatos domborzatú gyepekkel és szántókkal tagolt területekkel. A legdélebbre fekvő részeket a kavicsbányászat uralja.

Ócsa közigazgatási területének közel felét mezőgazdasági területek fedik le. A település központi belterületét a déli oldal kivételével szántóföldek ölelik körül, melyek többségében művelés alatt állnak. Szántók helyezkednek el a település északi és déli részén, melyek az előzőekkel együtt általános farmgazdálkodási területek.

A mezőgazdasági területek közül a szőlők, gyümölcsösök részaránya mára már alacsony. Összefüggő nagyüzemi szőlőültetvény nem található a településen, gyümölcsültetvény a belterülettől nyugatra a gazdasági területek közé ékelődően helyezkedik el, mely a hatályos településrendezési tervekben már gazdasági terület (Gksz-1) övezetbe sorolt. Az Alsópakonyi gyümölcsösök fennmaradtak, kiterjedésük tovább növekedett. A földhivatali adatok szerint gyümölcsösként nyilvántartott almaültetvények.

A hagyományos szőlőskertek nyomai a TSZT-n kertes mezőgazdasági területbe sorolt Öreg-hegy kisebb részterületén maradtak fenn, mint szőlő művelési ágban nyilvántartott telkek. Itt még megtalálhatók a hagyományos szőlőhegyi hasznosításhoz, szőlőtermesztéshez és borászathoz kapcsolódó hagyományok és gazdálkodási formák, azonban a belterülettől távolodva a szántóföldi termelés veszi át az uralmat, míg a belterületek közé ékelődő nyugati csücsök esetén a lakófunkciók megjelenése is jellemző.

A kivett területek külterületekre vetítve 12%-os aránya nagyságrendileg 950 ha-t tesz ki, mely a külterületen elhelyezkedő jelentős területeket lefedő honvédségi területeknek, gazdasági és bányaterületeknek köszönhető. A kivett területként nyilvántartott honvédségi területek jelentős részén növényzettel fedett, biológiailag aktív felületeket találunk.

Ócsa tájszerkezetébe a déli részen több degradált terület, külszíni fejtés ékelődik. A kavicsbányák esetén elmondható, hogy a földhivatali nyilvántartás, a valós állapot és a TSZT szerinti kijelölés nem egyezik teljes mértékben.

Jelentős hányadot, több mint 170 hektárt foglalnak el külterületen a különböző gazdasági vállalkozások, állattartó telephelyek, üzemek, melyek jellemzően gazdasági területfelhasználásba soroltak.

A fentiekén kívül a szennyvízkezeléshez és hulladékgyűjtéshez kapcsolódó területek jelentkeznek kivettként, mint a felhagyott hulladéklerakó, a szennyvíztisztító telephely és az iszap elhelyezésére szolgáló nyaras területek.

A hatályos településrendezési eszközökben beépítésre nem szánt honvédelmet és nemzetbiztonságot szolgáló terület övezetbe sorolt honvédségi területeken a valós állapotokat tekintve az É-i részek esetén erdők találhatók, melyek az erdészeti adatszolgáltatás szerint is erdőként jelöltek, a DK-i részen pedig nagy kiterjedésű cserjés, gyepes, kezeletlen felületek találhatók.

A védett területeken a természetvédelemnek alárendelt tájhasználatok figyelhető meg, melyet a tulajdonviszonyok is elősegítenek, tekintve, hogy nagy kiterjedésben találhatók itt állami területek. Vannak azonban olyan magántulajdonú telkek, melyek esetében fontos a természetvédelem településrendezési eszközökkel való megtámogatása is. Jelenleg a hatályos településrendezési eszközökben a védett területek többsége annak alárendelt területhasználatokat és szabályokat határoz meg. A természetvédelmi oltalom alatt álló területek védelmi rendeltetésűek, a mezőgazdasági területek az Öreg-hegy kertes területeinek kivételével általános korlátozottan hasznosítható mezőgazdasági területekbe soroltak. Ezen belül a védett lápterületek többnyire természetközeli területként és védettek maradtak.

Az Ócsai Tájvédelmi Körzet területén konfliktust jelenthet, hogy a település belterületének DNY-i csücskéhez kapcsolódóan az Alsónémedi felé vezető bekötő út mentén beépítésre szánt területek találhatók.

A Tájvédelmi Körzetet, a Natura 2000 terület és a védett láp lehatárolt területe is magába foglalja az Inárcsi úttól délre található honvédségi területeket. A Csévharaszi Homokvidék Natura 2000 terület Ócsára eső része szintén különleges beépítésre nem szánt honvédelmi és nemzetbiztonsági területbe sorolt. Ezeken a részekén kiemelt figyelmet kell fordítani a természetkímélő hasznosítás feltételeinek kialakítására.

1.12.6 SWOT ANALÍZIS

<p>ERŐSSÉGEK</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 	<p>GYENGESÉGEK</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sérülékeny, érzékeny természet közeli területek • Felszíni vizek szempontjából érzékeny térség • Háttérbe szoruló hagyományos tájgazdálkodási formák • Tájidegen növények terjedése • Precíziós mezőgazdasági lehetőségek nehézkes elterjedése
<p>LEHETŐSÉGEK</p> <ul style="list-style-type: none"> • Védett természeti területek megőrzése, az értékes társulások fennmaradása • Természetvédelmi, élőhely-védelmi célú pályázati források • Társadalom természetvédelem iránti érzékenységeinek erősödése • Táj- és természeti területek ökoturisztikai, rekreációs hasznosítása • Pincesor megőrzése, turisztikai hasznosítása • Együttműködés a DINPI-vel a tanösvények felújítása és turistapihenők bővítése érdekében • Mezsgyék fásítása, cserjésítése • Lovas és kerékpáros turista utak kialakítása az erdőszettel és DINPI-gal és a helyi gazdákkal együtt. 	<p>VESZÉLYEK</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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

1.12.7 VÁROSRESZENKÉNTI ÖSSZEFOGLALÓ

Öregfalu/Alszeg: Ócsa történeti központja, ami őrzi a korábbi kétbeltekes település struktúráját. A városrészt érinti az Ócsai Tájvédelmi körzet, területén ökoturisztikai létesítmény található (Ócsai tájház)

Felszeg: Beépített városi terület, jelentősebb táji-, természeti lehatárolás nem érinti.

Zsófiaváros: Beépített városi terület, jelentősebb táji-, természeti lehatárolás nem érinti.

Csúrkert: Beépített városi terület, jelentősebb táji-, természeti lehatárolás nem érinti.

Dózsatelep: Beépített városi terület, jelentősebb táji-, természeti lehatárolás nem érinti.

Rákóczitelep: Beépített városi terület, jelentősebb táji-, természeti lehatárolás nem érinti.

Égetőhegy: Beépített városi terület, jelentősebb táji-, természeti lehatárolás nem érinti.

Felsőbabád: A központi belterülettől különálló, szatellit városrész. Beépített városi terület, jelentősebb táji-, természeti lehatárolás nem érinti. Az Ócsai Tájvédelmi körzet közvetlen szomszédságában található, Az 5-ös út túloldalán számos természet közeli terület található.

Alsópakony: Beépített városi terület, jelentősebb táji-, természeti lehatárolás nem érinti.

Külterületek: Értékes védett természet közeli területekkel érintett a városrész (Ócsai tájvédelmi körzet, Natura2000, Ramsari területek, ex lege védett területek). A külterületek déli és nyugati sávja, valamint egy kis terület az üllői közigazgatási határ közelében az országos ökológiai hálózat része, valamint érintettek tájképvédelmi terület övezetével.

1.13 ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

1.13.1 A TELEPÜLÉSI ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ELEMEI

A település zöldfelületi rendszere zöldterületekből, erdőkből, mezőgazdasági területekből lakóterületek kertjeiből, zöldfelületi jellegű intézményekből, jelentős zöldfelülettel rendelkező intézmények (iskolák, óvodák stb.) kertjeiből, valamint az előző elemeket összekapcsoló lineáris zöldfelületi elemekből áll. Az erdők és mezőgazdasági területek bemutatásra kerültek az 1.12.2 fejezetben

Szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges, valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek

Zöldterületek (közparkok, közkertek)

A zöldfelületi rendszer alapvető alkotóelemei a közparkok és a közkertek, vagyis a közhasználatú zöldterületek. Legfőbb funkciójuk a pihenés, a rekreáció és a növényzet kondicionáló hatása révén a környezetminőség-javítás. Közös jellemzőjük a közhasználaton és a rekreációs funkción túl az, hogy döntő részben növényzettel fedett területek. A parkok, kertek, játszóterek nemcsak kondicionáló hatásuk miatt fontos elemei a települések zöldfelületi rendszerének, de teret nyújtanak a sportolási és szabadidős tevékenységeknek is.

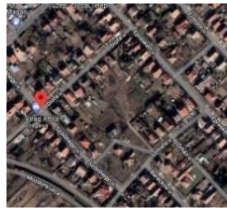
A település jelenleg hatályos településrendezési eszközeit tekintve a Z jelű területfelhasználási kategóriába sorolt területek a település belterületén lévő, állandóan növényzettel fedett közterületek. A zöldterületek a településen a szabadidő aktív és passzív szabadterei eltöltését szolgáló korlátlanul, illetve időben korlátozottan látogatható területei. Az egyes terület egységek jellegüknek megfelelően a hagyományos közparki, közkerti funkciók, mint a pihenés, a játék, a sport és egyéb szabadidős tevékenységek számára szolgálnak.

Hatályos tervben Z jelű területfelhasználásba soroltak:

- Református templom előtti tér (2537 hrsz.-ú ingatlan)
- Diófa-Epreskert-Szilvafa-Szőlőskert tömbbelsőben elhelyezkedő zöldterület
- Polgármesteri Hivatal előtti terület (2536 hrsz.-ú ingatlan)
- Hősök tere
- Köztársaság tér
- Nefelejcs utca mellett
- Alsópakony területén a 4513/3 hrsz.-ú ingatlan zöldfelületei
- Felsőbabád 0474/25 hrsz.-ú ingatlan egy része



Református templom előtti
tér, forrás:
www.sumidamagazin.com



Diófa-Epreskert-
Szilvafa-Szőlőskert
tömbbelső,



Polgármesteri Hivatal előtti
terület



Hősök tere



Köztársaság tér,



Vadvirág-Székesi-
Kölcsey-Nefelejcs tömb,



Felsőbabád



Alsópakony

115. ábra Ócsa Z jelű területfelhasználásba sorolt zöldterületei (közparkok, közkertek) (képek forrása: Google Maps)

A **Köztársaság tér** tervezetten parkosított, a déli részén új kialakítású, normáknak megfelelő játszóeszközökkel ellátott játszótér található, míg az északi része pihenőkertként funkcionál. Itt az emlékmű mellett a burkolati kiosztásokba ültetett hársfák és szivarfák teremtik meg a park hangulatát.

A **Hősök tere** kondicionáló hatása csak az idős faegyedeknek köszönhető.

A településen több **közkerti** jellegű terület található, melyek nem kerültek zöldterületi övezetbe, általában a közlekedési területek részei. Ezek a terek azonban nem helyettesítik egy városi közpark rendeltetését. Sem elhelyezkedésük, sem kialakításuk révén nem teremtik meg a lakosság számára a szabadidő szabadban való eltöltésének kedvező feltételeit, akár több eltérő funkciónak is helyet adva. Ilyen közterület a település központjában a Mindszenty és a Szabadság tér.

A Szabadság téren díszburkolat került kialakításra háborús emlékművel, utcabútorzattal. Fiatal telepítésű hársfák keretezik a teret.

A Mindszenty téren az Egészségház mindkét oldalán igényesen kialakított, parkosított sétányok vezetnek. Tervszerű cserjeültetés és fasortelepítés kíséri a díszburkolatot.

A Falu Tamás utcai kisebb kiteresedés rendezett, a területen díszburkolat, fiatal vérszilvából álló fatelepítés és egy székykapu található.



116. ábra Utcakép, Falu Tamás utca a Gábor Áron utcai kereszteződésnél (forrás: google Google Maps)

Intézmények kertjei

Az intézménykertek jellemzően nem közterületek, hanem korlátozott közhasználatra szánt, időszakosan megnyitott zöldfelületi létesítmények, szabadterek, zöldterek. Funkciójuk lehet a pihenés, a szórakozás, a rekreáció, a sport és regenerálódás, az oktatás és kutatás. Mint minden zöldfelület, ezek is rendelkeznek környezetvédelmi és ökológiai funkcióval. Az intézménykerteknek zöldfelületi szempontból két nagy csoportja van: a jelentős (min. 50%) növényborítottsággal jellemezhető zöldfelületi intézmények (temető, templomkertek, sportpályák, arborétumok, strandfürdők) és a zöldfelülettel ellátott intézmények kertjei (szociális intézmények, iskola- és óvodakertek stb.).

Jelentős zöldfelületi intézmények:

- Temető kertek
- Felsőbabádi Zrt. központjának "Kastély" kertje
- Református templom kertje
- Katolikus templom kertje
- Sportpálya
- Volt strand

A felsorolt zöldfelületi intézmények közül kiemelendők a templomkertek és a kastélykert.

Mindkét **templomkert** jelentős növényállománnyal rendelkező rendezett zöldfelület. Meghatározó látványt nyújtanak az idős és nagyméretű vadgesztenyefák, az örökzöldek, virágzó cserjék.

A **"Kastélykert"** egyedi tájértékként jelölt történeti kert. Értékes idős növényállománya jelentős kondicionáló hatással bír. Extenzívebben fenntartott kert látszatát kelti, összeboruló faállománnyal, bár az előkert részén rendezett cserjesor vezet és dísznövény kiültetés látható.



117. ábra Felsőbabádi Zrt. központjának "Kastély" kertje
(forrás: www.historicgarden.net)

A Felszeg városrészben elhelyezkedő **központi temető** Ócsa egyetlen működő köz- és felekezeti temetője. A temetőben régi református kopjafák, keresztek, az ócsai mártírok tömegsírja, valamint síremlékek is találhatók. A temető egyik mellékútján régi kápolna áll. A temető idős fái és régi sírkő emlékei természeti és táji értékek is egyben, az egész temető egyedi tájértékként jelölt.

A Temető utcához közelebb idős vadgesztenye fasor, beljebb szép hársfasor húzódik, mindkettő kiemelkedő botanikai érték.

A sportpálya a település központi részén található, területén több pálya helyezkedik el, környezete egyik oldalról rendezett, másfelől "hátsókerti" jellegű. Környezetéből hiányzik a lombkoronaszint is.



118. ábra Központi temető

A felhagyott strand területe jelenleg rendezetlen. A funkció nélkül álló mélyfekvésű terület zöldfelületi szempontból elhanyagolt gondozatlan, faállományát jellemzően fűz és nyárfa egyedek alkotják.

Intézményi zöldfelületek:

- Nevelési-Oktatási Intézmények kertjei
- Egressy Gábor szabadidőközpont kertje
- Szentháromság Katolikus Közösségi ház kertje
- Tájház kertje

Az intézményi zöldfelületek gondozottak, ápoltak, de különösebb kerttörténeti sajátossággal nem rendelkeznek.

Nevelési-Oktatási Intézmények közül kiemelendő a **Napsugár óvoda** kertje, az újonnan kialakított kert rendezett, tervszerűen létrehozott. Új szabványoknak megfelelő játszószerekkel felszerelt. Az idős értékes növények, köztük platánok mellett fiatal fatelepítések is találhatók.

A **Manóvár bölcsőde és Nefelejcs óvoda** (képen) szintén új játszószerekkel felszerelt, növényállománnyal is rendelkezik, a gyepek folyamatos megújuláson esnek át. Az iskolák kertjei a kívánalmakhoz képest kisebb kiterjedésűek, felszereltségük és funkcionalitásuk valamelyest alulmarad az általános kívánalmaknak.

Növényállományukat tekintve az **Ócsai Bolyai János Gimnázium** és az **Ócsai Halász Károly Általános Iskola** kertjében is találunk értékes kifejlett faegyedeket, platánokat, vadgesztenyéket, hársakat és juharokat.



Szentháromság Katolikus Közösségi ház kertjében néhány játszószer és sportpályák is helyet kaptak, nagyobb burkolt felületek és nem túl jelentős növényállomány jellemzi.

Az **Egressy Gábor** szabadidőközpont kertjében kisebb játszótér található.

A központi elhelyezkedésű **Tájház** és a szomszédos **Turján ház** kertje rendezett képet mutat. A kis méretű telkeken gondozott gyepfelületek, cserje és virágkiültetések találhatók.

Lakókertek

A magánkertek olyan, elsősorban épületekhez kapcsolódó zöldfelületek, melyek a tulajdonosok számára biztosítanak kellemes külső környezetet, lehetőséget pihenésre, sportra, játékra, kiskertművelésre, rekreációra. Ilyenek jellemzően az egyedi vagy tömbtelkes beépítésű lakóterületek, kertjei, melyek elsősorban rekreációs és termesztési szempontból jelentősek, de mikroklíma javító, kondicionáló hatásukat is igen fontos kihangsúlyozni.

Ócsán a lakóterületek kertjei többnyire rendezettek, ápoltak. A faállomány vegyes, a fák és cserjék mellett megtalálhatók az intenzíven telepített egynyári és évelő növények. A díszkertek mellett a hátsókertekben haszonnövények a meghatározóak. A telkek növényborítottsága kedvező zöldfelületi arányokat, ökológiailag kedvező lakókörnyezetet biztosít.

Vonalas zöldfelületi elemek

A vonalas zöldfelületi elemek az ökológiai és funkcionális kapcsolatok megteremtését hivatottak biztosítani. Ilyenek lehetnek a patakmedrek melletti galériaerdő sávok, jelentős fasorokkal, növényssávval rendelkező kerékpárutak, gyalogutak, közlekedési utak, zöldsávval kísért kötőtpályás nyomvonalak, vagy a mezőgazdasági parcellákat elválasztó, tagoló, védő erdősávok.

Ócsán sajnálatos módon tervszerűen ültetett fasorokat nem igen találhatunk. A fő közlekedési utak mentén lévő faállomány nagy része különböző korú, fajú, nem megfelelő állapotú fákból áll. Döntő fajok a fehérakác (*Robinia pseudoacacia*), juhar (*Acer*), hárs (*Tilia*), vadgesztenye (*Aesculus hippocastanum*), berkenye (*Sorbus*), szivarfa (*Catalpa bignoides*). A faállomány nagy része öregnek mondható.

A közlekedési útvonalak melletti zöldsávnak, fasoroknak feladatuk egyrészt a közlekedés által szennyezett levegő tisztítása, emellett kiemelendő zajcsökkentő hatásuk, valamint vizuális szerepet is betöltenek a figyelem irányításával. A mellékutcákban a lakók által kiültetett egyedek, meggy (*Cerasus*), szilva (*Prunus*), dió (*Juglans*), főleg gyümölcsfák a jellemzőek. A sok százéves hagyománynak megfelelően étékül és szomjoltásra alkalmasak a „vándornak”.

A településen a fő közlekedési utat nem szegélyezi egységes fasor, egyes szakaszokon, köztük a bevezető szakaszokon teljesen hiányzik. A településen áthaladó fő útvonal mentén fasor található a Bajcsy-Zsilinszky út Egressy Gábor Szabadidőközpont előtti szakaszán, melyet vadgesztenyék (*Aesculus hippocastanum*), továbbá a Mindszenty tér környezetében pedig platán (*Platanus* sp.) kifejlett egyedek alkotnak. Sajnos ültetésükkor nem vették figyelembe a fasor felett húzódó légvezeték, így emiatt egészséges, szép habitusú fákat kell visszavágni. A Bajcsy-Zsilinszky út Hősök tere és Szabadság tér közötti szakasza felújításra került az elmúlt időszakban. Díszburkolat került kialakításra, a gyalogosforgalmat cserjékkel és gyepes felületekkel létrehozott zöldsávok választják el a gépkocsiközlekedéstől, mely környezetvédelmi szempontból is kedvező. Az utat egységes gömbkoronát nevelő fasor kíséri.

A Hősök teréhez kapcsolódva a Somogyi Béla utca mentén szintén idős, kifejlett fák találhatók.

Ellenben a település másik két fontos közlekedési útvonala, az Üllői és a Kiss János utcák, melyek mentén zöldsáv nem került kialakításra, így se fasorok, se növény kiültetések nem jellemzőek.

Az egyes városrészek különbözőségéből adódóan, az egységekre más-más utcakép, és emiatt különböző vonalas zöldfelületi elem ellátottság jellemző. Az említett fő közlekedési utakhoz csatlakozó városrészek, az **Öregfalu** és a **Felszeg** városrészek, melyek zöldfelületi szempontból különböző képet mutatnak. A keskeny utcákban kialakított zöldsáv nem található, csak az egyes kiszélesedő útszakaszokon figyelhető meg egy-egy növénykiültetés, kisebb méretű cserje elhelyezése.

Az **Égetőhegy** és a **Csűrkert** városrészek utcái szélesek és egyenes vonalvezetésűek, így ott több utcában is kétoldali széles rendezett zöldsáv található, néhol nyílt árok is kialakításra került. Bár tervezett utca fásítás nem jellemző ezen a területen, mégis a lakosság sok esetben ültetett nagyobb cserjét, díszfát az ingatlana előtti zöldsáv területére, például az Epreskert utcában, vagy a Széchenyi utcában. E cserjés állomány zöldfelületi hatása nem elhanyagolható, mégis hiányoznak a koncepcionálisan ültetett fasorok. Sajnos a területen az utóbbi időben egyre inkább elterjedtebb, hogy a családi házak előtt elhelyezkedő út menti zöldsávokat a telektulajdonosok kavicssal, illetve murvával burkolják, megoldva ezzel a fenntartás okozta gondokat. Ez a jelenség főként az új építésű területeknél gyakori, mely azon túl, hogy az utcaképet kedvezőtlen irányban befolyásolja, biológiai aktivitás csökkenéséhez is vezet, és a klímaváltozás hatásainak mérséklése is elmarad.

Dózsatelep és a **Rákóczitelep** utcái a domborzati adottságokból fakadóan egyenesek, keresztmetszetük nem olyan széles, mint az előzőekben említett városrészekre az egyoldali zöldsáv jellemző. Ezeken a területeken is a lakosság növeli a telke előtti zöldfelület értékét növénykiültetéssel. Növényágynakat és cserjesorokat alakít ki.

A **Rákóczitelepen** található egy értékes platán fasor az Török Ignác utcában, mely idős faegyedei mindenképp kiemelendők.

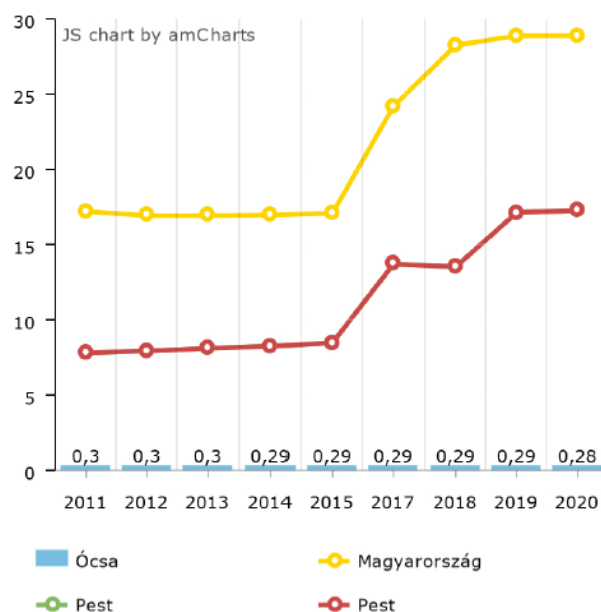
A **Zsófiaváros** városrész keskeny, szűk utcái nem teszik lehetővé a lineáris összefüggő zöldfelület kialakítását, ezért itt a fasorok és zöldsávok nagyon kis mértékben vagy egyáltalán nem fordulnak elő.

Zöldfelületi ellátottság értékelése

A település zöldfelületi rendszerének vizsgálatában kitüntetett szerepe van a zöldfelület ellátottság értékelésének, mely az egy főre, vagy területegységre számolva mutatja be a zöldfelületek átlagos méretét.

Egy település zöldfelületi ellátottságát a közösség által igénybe vehető zöldfelületek nagysága, illetve ezek térbeli elhelyezkedése határozza meg. Szintén meghatározó, hogy az adott zöldfelületek milyen minőséggel bírnak, azaz betöltik-e szerepüket, a minőségi jellemzők pedig összefüggésben állnak a zöldfelületek vonzáskörzetével, hiszen egy rendezési tervben kijelölt, azonban ténylegesen hasznosítatlan zöldfelület rekreációs szempontból elhanyagolható.

Ócsa zöldfelületi rendszere mennyiségi hiányokkal küzd, sőt a rendszer az elmúlt évtizedben tovább gyengült, rekonstrukciójára nem jutott kielégítő mennyiségű forrás, több elemének léte részben a tervezett területhasználat váltás, részben pedig a fenntartás hiánya miatt veszélybe került, új elemek viszont korlátozott mértékben kerültek be a rendszerbe többnyire az európai uniós városközpont rehabilitációs pályázatoknak köszönhetően.



119. ábra Az egy lakosra jutó önkormányzati tulajdonú zöldterület arányának változása fő/m² (forrás: TEIR mutatók (2022 Lechner NKft.))

Ócsa esetén a közhasználat számára igénybe vehető zöldterületek érdemben nem megtalálhatóak. A közterületi zöldfelületek arányát vizsgálva csak minimális hányada rendelkezik jelenleg olyan valódi zöldfelületi rekreációs funkciókkal, valamint cserje- és lombkoronaszinttel, amely miatt az intenzívebb fenntartású közterületi zöldfelületek közé sorolható. Három kijelölt zöldterületek kialakítása is elmaradt, így használati értékük sincs. Ezt az egyébként létrehozott közterületi parkosítások sem tudták pótolni elhelyezkedésük és funkcionális hiányosságaik révén.

1.13.2 A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER KONFLIKTUSAI ÉS PROBLÉMÁI

A legnagyobb problémát a településen a fent említett hiányos közhasználati zöldfelületi ellátottság jelenti. Ócsán a lakosság számára igénybe vehető, használati értékkel bíró közterületi zöldfelületek érdemben nem találhatók. A hatályos településrendezési terv által kijelölt zöldterületek 3/5-e a valóságban nem funkcionál akként, megmaradtak potenciális fejlesztési lehetőségként.

Növeli a hiányérzetet, hogy a településen valódi közjóléti erdők sem találhatók, mely részben a kiterjedt természetvédelmi oltalom alatt álló területeknek köszönhető, ahol az erdők védelmi rendeltetésűek. Ezek egy része (tanösvények, látogató központ) alkalmasak rekreációra.

Az autópályát kísérő Új-erdők területileg távolabb helyezkednek el, a telepített állományok és a környezeti hatások, telephelyek jelenléte miatt azonban nem alkalmas közjóléti funkció betöltésére.

A vonalas zöldfelületi elemek tekintetében Ócsán sajnálatos módon tervszerűen ültetett fasorok nem találhatók. A település fő közlekedési útvonalaait csak részlegesen szegélyezik egységes fasorok. Egyes szakaszokon, köztük a bevezető részekben teljesen hiányoznak.

A közterületi (potenciális) zöldterületek és erdők az elmúlt 10 év során területileg is csökkentek az átsorolás, és a más célú felhasználás eredményeként. Ugyanakkor az elmúlt években csökkent az elhanyagolt, kihasználatlan és potenciális zöldterületek száma azért is, mert több közterületi zöldfelület megújult, megszépült.

Zöld infrastrukturális fejlesztésekkel, hasznosításukkal a lakossági zöldterületi ellátottság tovább javulhatna, amely a település komfortját jelentősen javítaná. Különösen fontos ez, mert a városkörnyéki peremterületek egyre nagyobb mértékben válnak gazdasági területekké, csökkentve ezzel a települési szabad terek nagyságát és a rekreációs tevékenységek lehetőségeit.

Az elmúlt évtizedben a korábbi haszonkert, gyümölcsöskert jelleg erőteljesen átalakulóban van. Igazi díszkerti kultúra sajnos nem alakult ki annak nyomán, inkább a magánkertek burkolati arányainak erőteljes megnövekedése tapasztalható. A háztoldások, bővítések, melléképületek építése, garázsok, teraszok arányának növekedése jellemző. Egyes telkeken pedig túlépítés figyelhető meg, így a kertvárosi területek zöldfelületi intenzitása jelentős veszteséget szenvedett és szenved el. Az átalakulás napjainkban is folyamatos.

A település egyik nagy zöldfelületi veszteségének tekinthető a volt strand területe, amelyet mára teljes mértékben körbeépítettek, a beépítésre szánt területté történő átminősítése pedig elvette az esélyt egy települési nagyobb (akár nagyrendezvények számára is alkalmas) zöldfelület távlati kialakításától.

1.13.3 SWOT ANALÍZIS

<p>ERŐSSÉGEK</p> <ul style="list-style-type: none"> • Az intézményterületek korlátozottan közhasználatú zöldfelületeket is nyújtanak • A közhasználatú terek megújulása - egységes anyaghasználattal és tájépítészeti struktúrával, a zöldfelületek teljes megújításával 	<p>GYENGESÉGEK</p> <ul style="list-style-type: none"> • Az egy lakosra jutó zöldterület nagysága az országoshoz képest átlagon aluli • Utcafásítások, egységes fasorok hiánya • A köztéri zöldfelületek és játszóterek fejlesztésre szorulnak • A településközponttól távolabbi zöldfelületek állapota kevésbé igényes, a növényállomány nagyrészt előregedett, kültéri bútorainak és játszószerkeinek 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 turisták nem csak a kijelölt turistautakat veszik igénybe, így megfigyelhető a növényzet degradációja, az erózió fokozódása • A turizmus fokozott jelenléte fokozott taposással és zavarással jár
<p>LEHETŐSÉGEK</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zöldülő város megteremtése a zöld és kék infrastruktúra fejlesztésével • Környezeti fenntarthatóság előmozdítása • Szemléletformálás • 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 • Parkok, közösségi terek zöldfelületének növelése • Szabadidős terek infrastrukturális fejlesztése • Intézményi és közlekedési zöldfelületek fejlesztése 	<p>VESZÉLYEK</p> <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 • Invazív fajok térnyerése • A beépített területek aránya folyamatosan növekszik •

1.13.4 VÁROSRÉSZENKÉNTI ÖSSZEFOGLALÓ

Öregfalu/Alszeg: A városrész Ócsa leginkább zöldfelületekkel tagolt része (PI: templom kertek, Hősök tere, sportpálya), számos intézményi kert is található itt. A keskeny utcákban kialakított zöldsáv nem található, csak az egyes kiszélesedő útszakaszokon figyelhető meg egy-egy növénykiültetés, kisebb méretű cserje elhelyezése.

Felszeg: a városrész két legmeghatározóbb zöldfelületi eleme a Bólyai János Gimnázium intézményi kertje, illetve az ócsai temető területe. A keskeny utcákban kialakított zöldsáv nem található, csak az egyes kiszélesedő útszakaszokon figyelhető meg egy-egy növénykiültetés, kisebb méretű cserje elhelyezése.

Zsófiaváros: Néhány intézményi kerten túl, jelentősebb rekreációs célú zöldfelülettel nem rendelkezik a városrész. 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.

Csúrkert: A városrész legjelentősebb zöldfelülete a Köztársaság téri park, a terület intézményterületekkel nem tagolt. 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 kavicsal való burkolása.

Dózsatelep: Legjelentősebb zöldfelülete az óvoda és a bölcsőde játszószerekkel felszerelt, növényállománnyal rendelkező intézményi kertje, használata erősen korlátozott. A városrész más közösségi szereppel bíró, rekreációs célú zöldfelületi elemmel nem rendelkezik. Az utcák egyenesek, keresztmetszetük nem olyan széles, egyoldali zöldsáv jellemző. Lakossági növénykiültetés meghatározó.

Rákóczitelep: A városrész jelentős zöldfelülettel és intézménykerttel nem rendelkezik. Rákóczitelepen található egy értékes platán fasor az Török Ignác utcában, mely idős faegyedei mindenképp kiemelendők. Az utcák egyenesek, keresztmetszetük nem olyan széles, egyoldali zöldsáv jellemző. Lakossági növénykiültetés meghatározó.

Égetőhegy: A szabályozási terv alapján a városrész jelentős zöldfelülete a Diófa-Epreskert-Szilvafa-Szőlőskert tömbbelsőben elhelyezkedő zöldterület, de ez a tömbbelső csupán potenciális fejlesztési lehetőséget jelent. A városrész utcái szélesek és egyenes vonalvezetésűek, így ott több utcában is kétoldali széles rendezett zöldsáv található, néhol nyílt árok is kialakításra került. Tervezett utca fásítás nem jellemző, de lakossági beültetés meghatározó. Jellemző a családiházak előtti zöldsávok kavicsal való burkolása.

Felsőbabád: Az egy utcás városrész közcélú zöldfelülettel nem rendelkezik.

Alsópakony: A városrész tervezett szerkezetét a széles utcakeresztmetszet határozza meg, ami a kétoldali zöldsáv mellett, kétoldali fásításra is lehetőséget teremt. A vízelvezetés egyoldali árkos szikkasztással történik. A bevezető út mellett egy nagykiterjedésű, gyéren fásított közpark található.

1.14 AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

Épített környezetünk a település, a helyi és az állami társadalmi működés egészének térbeli lenyomata. Épített környezetünk nem csak a környezeti elemek kedvező, vagy kedvezőtlen állapotát (levegő, víz, zaj stb.) közvetítve hat az ott tartózkodókra, hanem a lakó-, közösségi-, és egyéb épületek funkcióra való alkalmasságán, állapotán, esztétikumán keresztül is befolyásolja közérzetünket. A települések építészeti minőségének gazdasági potenciál értéke is van, hiszen az épített környezetben éli le a társadalom az életének túlnyomó részét, ennek minősége vonzza vagy taszítja.

Az épített környezet értékei alatt főként a településszerkezet, a tájra jellemző épületek, építmények, temetők összességére gondolunk, de ugyanúgy az épített környezethez tartoznak a települések arculatát befolyásoló különböző tartozékok, úgy, mint például a műalkotások, a szökőkutak, járdák, utca képek stb.

1.14.1 A TERÜLETFELHASZNÁLÁS VIZSGÁLATA

A település szerkezete, településkarakter, helyi sajátosságok vizsgálata

Ócsa településszerkezetének meghatározó elemei egyrészt a tájfejlődés folyamatából, másrészt a korán kialakult közlekedési tengelyekből vezethetők le. A település délnyugati része a volt Duna ágak nyomán vizenyős, míg északkeleti része durva futóhomokkal borított. Ezen adottságok alapvetően határozták meg a letelepedés helyét és a település talajtani adottságoknak megfelelő terjeszkedését.

Ezen tényezők túl fontos szerkezetformáló erővel bírt a Pestet Kecskeméten át Szegeddel összekötő út korabeli nyomvonala, amely nem a jelenlegi 5. sz. főút vonalán haladt, hanem a Pesti út – Bajcsy-Zsilinszky utca – Somogyi Béla út vonalát követve haladt át a jelenlegi központi belterületen. További fő tengelyekként formálták a település szerkezetét az Alsónémedi, Üllő és Inárcs felé vezető utak is, amelyek a belterületen karakteres útelágazásokat létrehozva válnak szét a város ma is meghatározó pontjain (a Némedi út esetében a katolikus templom mögött, az Üllői út esetében pedig az Öregfalú feltárási útjának meghosszabbításában).

A beépítésre alkalmas területek tömbszerkezetét és birtokstruktúráját, az adott kor társadalmi és gazdasági viszonyai határozták meg. Mindezek lenyomataként karakteresen elválik a középkori előzmények alapján rögzült Öregfalú, vagy Alszeg (különösen az Árpád-kori templom körüli falumag) nőtt szerkezete a későbbi, fokozódó mértékben terjeszkedő, jellemzően tudatos bővítések révén kialakult településrészekről, s ennél még élesebben elkülönül a szabályos szerkesztésű, legfiatalabb városrészek megjelenésétől. Amíg **Felszeg** tömbjei ugyan nagyobb telekméretekkkel, de még alapvetően szabálytalan utcavonal vezetéssel alakultak ki a 17. század végén, a 18. század elején, addig **Zsófiaváros** tömbjei és telkei a 18. század közepén már jellemzően szabályosabb rendszert követtek, a település keleti felén kialakított **Csűrkerület** pedig már a tudatos parcellázás eredményeként megjelenő szabályos telekrendszer és derékszögű utcahálózat jellemzi. A 20. század második felében a vasút északi oldalán létrehozott legújabb városrészeket (Dózsa telep, Rákóczi-telep, Égetőhegy) kifejezetten sakktábla rendszerű utcahálózat és szinte teljesen homogén telekstruktúra jellemzi. Az utcahálózat vonalvezetéséből és a tömb-, illetve telekrendszer eltérő jellegéből más és más beépítési karakterek, ennek következtében eltérő utcaképek és települési arculat alakult ki a különböző városrészekben. Míg **Öregfaluban** a hajlított vonalú szűk utcákban keskeny telkeken oldalhatáron álló, több esetben hagyományőrző

parasztházak alkotnak kiegyensúlyozott utcaképet, addig a Bajcsy-Zsilinszky utcán már megjelenik a zárt sorú, hézagosan zárt sorú beépítés, s ez a vegyesség jellemzi Felszeg és Zsófiaváros utcaképét is. A tervezett városrészeket jellemző oldalhatáron álló, helyenként szabadonálló beépítési módú épületek többnyire homogén és rendezett, de ezzel együtt kevésbé változatos, mondhatni monoton utcaképet alkotnak.

Érdemes megemlíteni az utóbbi évtizedek fejlődésére jellemző azon tendenciát, mely a település szélein ipari-gazdasági területek megjelenését eredményezte, kedvező gazdaságélénkítő hatást gyakorolva, azonban ehhez nem minden esetben párosul kedvező településképi megjelenés. Ócsa karakteréhez hozzátartoznak a központi belterülettől távolabb elhelyezkedő, a település gazdasági életében korábban jelentős szerepet játszó településrészek, **Felsőbabád** és **Alsópakony**. Ezen volt állami gazdasági területek, majorságok használatukban többnyire őrzik korábbi funkciójukat, gyakran megtartva és hasznosítva a korábbi épületállományt is, állattenyésztéssel, egyéb mezőgazdasági műveléssel foglalkozó vállalkozásoknak adva helyet.

Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek

Központi belterület beépítésre szánt területei

Ócsa központi belterületének zöme beépítésre szánt területbe sorolt. Jelentős része lakóterület, azon belül a falusias lakóterület dominál. Kisvárosias és kertvárosias lakóterület elenyésző mértékben lett kijelölve, ennek megfelelően társasházak egyelőre ténylegesen is csak elvétve épültek, tömb léptékben pusztán a Rákóczi telepen találunk rá példát.

Az intézmények alapvetően a Bajcsy-Zsilinszky utca mentén, annak is a Baross utca és Kiss János utca közötti szakaszán, valamint a vasútállomáshoz vezető Falu Tamás utcában és a vasúttal párhuzamos Damjanich utcában, továbbá Öregfalu magjában koncentrálódnak. A főbb útvonalak menti területek egy telek mélységben településközponti vegyes területbe sorolt területsávja bőséges kínálatot biztosít további igények esetén. Zöldbeágyazott intézményként említhető a központban nemrég kialakított sportpálya és a település nyugati szélén elterülő temető területe, e funkciók különleges terület besorolásban vannak. Területigényes gazdasági funkciók jellemzően a belterületi határ mentén, vagy a külterületen telepedtek meg (ezek részletes bemutatása a következő alfejezetbe került). A belterületbe talán csak a Kiss János utca - Vágóhid utca - Vadász utca közötti tömböt elfoglaló FÉG Fűtőkészülék Gyár ipari telephelye ékelődik be kissé. Belterületen csak a környezetüket nem zavaró, általában alkatrész árusítással, javító szolgáltatással, építőanyag kereskedéssel foglalkozó telephelyek, kisebb raktárak funkcionálnak, amelyek zöme az Üllői út és a Damjanich utca mellett található.

Külterületen, illetve a belterület szélén, valamint a leszakadó belterületeken található beépítésre szánt területek

Ócsán ipari, gazdasági területek több helyen is találhatók a település központi belterületéhez közvetlenül csatlakozóan, illetve attól leszakadóan is. A belterületekkel határos gazdasági területek egy része az utóbbi évtizedek során alakult ki jellemzően a városba bevezető utak mentén. A legnagyobb kiterjedésű belterülethez közeli gazdasági terület **a városba északról bevezető 4604 jelű út két oldalán fejlődő gazdasági funkciójú térség (ún. Pesti úti major térsége)**. Itt részben korábbi tevékenységek épületeiben, részben új beépítésű területeken nagy kiterjedésű telephelyek funkcionálnak, jellemzően mezőgazdasági tevékenységgel

összefüggő, vagy az építőiparhoz kapcsolódó funkciókkal, de találhatók itt szolgáltatással foglalkozó vállalkozások is. A Pesti út déli oldalán a település kapujában a dr. Bata Zrt. modern irodaépülete fogad. A takarmány adalék és - kiegészítő gyártással foglalkozó cég tulajdona a szomszédos telek is, ahol a régebbi csarnok épületeket tárolás céljára hasznosítják.



120. ábra Északi gazdasági területek (ún. Pesti úti major térsége) légifotón (forrás: Google Maps)



121. ábra A dr. Bata Zrt. és az Ócsai Malomipari Kft. épületei (forrás: Google Maps)



122. ábra Az új gazdasági épületek a lakóterületek szomszédságában (forrás: Google Maps)

A szomszédban kiemelkedik környezetéből az Ócsai Malomipari Kft. monumentális épülete, amelyben búzaőrlemények gyártása és forgalmazása zajlik. Mögötte - a főúthoz nyílszerűen kapcsolódva - helyezkedik el az Inter-Pohor Bt. földszintes csarnokok sorából álló, mélyen benyúló telephelye, ahol állateledel, takarmány-gyártás és forgalmazás zajlik. E terület rész mögött, de a Némedi út irányából megközelíthetően (a Némedi major területén) található a gumihulladékok feldolgozásával és gumiburkolatok gyártásával foglalkozó C.S.O. Kft.- telephelyét, amelynek szomszédságában további építőanyag

nagykereskedelmi, logisztikai cégek telephelyei találhatók. Visszatérve a főútra, a belterület felé haladva a déli oldalon a logisztikai szolgáltatásokat kínáló cégek modern irodaépületei, gyártócsarnokai és telephelyei sorakoznak. Az Etele utca és a Bajcsy-Zsilinszky utca sarkán új gazdasági telephelyek létesültek az elmúlt években, így a gazdasági terület csaknem összeolvadt a település szomszédos lakóterületeivel.

A Bajcsy-Zsilinszky utca északi oldalán - a belterület felől kifelé haladva - a város legjelentősebb gazdasági súlyú cége, a Wienerberger Kft. prosperál, a településképet meghatározó nagy tömegű épületállománnyal. A Wienerbergerhez bevezető betonút Pest felé eső oldalán - a mögöttes almáskert főúttal határos sávjában - két telephely funkcionál. Az almáskert tulajdonosának almatárolója áll (Malus Kft.), mellette pedig a METTEX fémmegmunkálás, fémfeldolgozás profilú cégének modern épületegyüttese képezi a beépített területek szegélyét.

A várostesthez közvetlenül nem csatlakozó, de ahhoz viszonylag közeli gazdasági terület található a **kelet felé kivezető Üllői út mellett**. Ide települt a Syngenta Kft. kísérleti állomása, ahol a modern fogadó épület mögött húzódó üvegházak telepen zöldségtermesztéssel összefüggő fajtahonosító és nemesítési kísérleteket végeznek (a terület besorolása beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági terület). Az Üllői úton az autópálya felé haladva az északi oldalon található a korábban a Magyar Könyvklub raktárbázisaként funkcionáló terület, ahol jelenleg különböző profilokkal berraktározás folyik a 70-es, 80-as években még csirketelepként működő telephelyen. Az autópályához közeledve jobb oldalon az Újerdő sor 1. sz. alatt találjuk a város második legjelentősebb ipari-gazdasági vállalkozása, a NAGÉV Cink Kft 2011-ben átadott telephelyét, amely az ország legnagyobb és legmodernebb horganyzómű létesítménye.

Az Üllői úttól északra, Ócsa Székes major területén a Pakonyi erdő területébe beágyazódva helyezkedik el a svájci tulajdonú Olívia Élelmiszerfeldolgozó Kft. nyúltenyésztő farmjának két telephelye, ahol a Darányi Ignác Terv keretében fejlesztett modern létesítményekben nyúlhús feldolgozás, nyúltakarmány előállítás és nyúltenyésztés folyik, a termékeket elsődlegesen export útján értékesítik.

Az M5 autópályán túl, Alsópakony térségében – az egykori Felsőbabádi Állami Gazdaság Alsópakonyi Kirendeltségének területén – a gazdaság dolgozói számára épült lakóépületektől északra eső területen különböző gazdasági tevékenységet folytató cégek telephelyei vannak részben a korábbi állami gazdaság létesítményeiben, de üzemel itt zöldségfeldolgozóként, hűtőházként hasznosított épület, illetve vannak használaton kívüli létesítmények is. Északabbra található a volt állami gazdaság 2005 óta nem működő régi borászati részlege, melynek épületeit berraktározásra használják. A város Üllő felőli közigazgatási területéhez közel, a 4603 jelű úttól délkeletre létesített leágazásról megközelíthető területen épült fel a BIO-FUNGI Kft. gombatermelő üzeeme, amelyet az elmúlt években jelentős állami támogatással új gombatermesztő helyiségek, új hűtő-, csomagoló, és szállítmányozást kiszolgáló egységekkel bővítettek ki.

Az Inárcs felé kivezető 4604 jelű út keleti oldalán, a szintbeni vasúti keresztezés utáni szakaszon először egy használaton kívüli telephely található, majd tömör kerítéssel elválasztott hosszú szakaszon a Magyar Honvédség Ócsai Üzemanyagraktárának területe (MOL Ócsai telep) húzódik. Kissé kijebb a MOL Nyrt. Kelet-Magyarországi Termelés Ócsa gyűjtőállomása, amely a környező kutakból kitermelt kőolaj és földgáz fogadására és előkészítésére létesült néhány éve (azonban ez beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági területbe sorolt). Inárcs felé közeledve libatelep zárja a gazdasági tevékenységű területek sorát, azonban ez a terület is általános mezőgazdasági területen található.

További gazdasági területek találhatók **Ócsa déli részén, a Bugyi felé kivezető 52104 jelű út és az 5. sz. főút menti térségben, Felsőbabádon.**

A korábbi állami gazdaság 1993-ban történt privatizációja során létrejött Felsőbabádi Zrt. központi irodája, valamint a szántóföldi növények és a zöldségek termesztésével összefüggő létesítményei (zöldségcsomagoló, hűtőház, géptároló, gépműhely, irattár, munkásszálló stb.) a korábbi központi majorsági területen helyezkednek el. E területi egységen belül található a korábbi gazdasági dolgozók számára kialakított lakóterület, amelynek szomszédságában néhány kisebb üzlet is funkcionál. A volt gazdaság területei jelenleg folyamatos tulajdonosi és használati átalakulás alatt állnak. A Bugyira vezető út nyugati oldalán található a Felsőbabádi Zrt. egykori sertéskombinátja, ahol a HUNLAND VEAL FARM Kft. folytat sertéstenyésztést. A sertéstelep mellett hígrágyatároló is található. Felsőbabádhoz tartozik, de nem a Zrt., hanem a Babádi Baromfikeltető Kft. tulajdonában működik az 5. sz. főútról megközelíthető baromfitelep, ahol ún. "nagyszülőtartás" folyik. A korábbi összefüggő területhasználatot tükröző, belső utak tekintetében fizikailag jelenleg is összeköttetésben álló, de telek- és tulajdonjogi szempontból levált, használaton kívüli telekrész található az 52104 jelű út melletti sávban a Budapesti Elektromos Művek Rt. Felsőbabádi Alállomásától Ócsa felé eső részen. Nem gazdasági funkció, de Felsőbabád részeként megemlíthető az 5. sz. főút és a Bugyi felé vezető út csomópontjának északnyugati sarkánál fekvő lakóterület, ahol a Nap utcában a korábbi állami gazdaság dolgozói számára épültek lakóházak az 50-es, majd később a 70-es években. A lakóterület kiszolgálására létesített üzletek bezártak, a környezetük állapotát a gazdátlanság jellemzi.

Külterületi beépítésre nem szánt területek

Ócsa tájszerkezetének meghatározó elemei a déli részeken elhelyezkedő kiterjedt lápos - mocsaras területek. A tájképi és ökológiai szempontból is a település kiemelkedően értékes részeként természetvédelmi oltalom alatt álló területek a táj szerkezetének is meghatározó elemei. A mocsárként nyilvántartott területek a TSZT-n Tk jelű természetközeli területfelhasználásba soroltak.

A hatályos településszerkezeti tervben és szabályozási terven az erdőterületek gazdasági és védelmi erdőterületként differenciáltak. Összefüggő erdőként említhető meg a település déli részének mocsaras lápos területeihez kapcsolódó Nagy erdő, Turján erdő és Vizes erdő, továbbá a Círáki erdő, amelyek szigetszerű védelmi erdőterületek, természetközeli és korlátos mezőgazdasági területekkel kiegészítve. Ócsa nagy kiterjedésű erdőterületei az M5 autópálya menti kb. 1,5 km széles sávban vannak, amelyek a 4603-as úttól északra főként védelmi erdőterületek, attól délre pedig zömmel gazdasági erdőterületek.

A település központi belterületét a déli oldal kivételével szántóföldek, mezőgazdasági hasznosítású területek ölelik körül. A hatályos településszerkezeti tervben ezek a területek korlátos, általános és kertes mezőgazdasági területként differenciáltak. Korlátos mezőgazdasági területek a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területeken belül találhatóak (település déli részén), általános mezőgazdasági területek a belterületet szinte körülölelik északi és keleti irányban, illetve ilyen területhasználat jellemző az 5. sz. főúttól nyugatra és az Alsópakony városrészről délkeletre is. A TSZT-n kertes mezőgazdasági területbe sorolt Öreg-hegy területén maradtak fenn kisebb szőlőművelési ágban nyilvántartott területek, a kertes művelés pedig egyáltalán nem jellemző a településen, az Öreg-hegy kis része volt csak zártkert, továbbá kertes művelési ágban nyilvántartott terület sem található itt.

A településen rendkívül nagy arányban találhatók vízgazdálkodási területek, amelyek közül üzemi területet is megkülönböztet a településszerkezeti terv. Vízgazdálkodási területek a Duna-Tisza csatorna, kisebb vízfolyások az Ócsai Tájvédelmi körzetben találhatók, amelyek behálózzák a település déli részét.

A kivett területek közül a mintegy 350 hektáros két nagy és egy kisebb területegységet elfoglaló honvédségi terület délkeleten Inárcs és északkeleten Üllő határában található, melyek a hatályos TSZT és SZT szerint különleges beépítésre nem szánt honvédelmi és nemzetbiztonsági terület övezetbe tartoznak.

A fenti területeken kívül a szennyvízkezeléshez és hulladékgazdálkodáshoz kapcsolódó területek jelennek meg meg beépítésre nem szánt területként, a déli, illetve nyugati részen található kavicsbányák különleges beépítésre nem szánt bányaterületbe soroltak a hatályos településrendezési tervekben. Egy különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület is kijelölésre került a település külterületén, a NAGÉV Cink Kft. telephelyétől délre.

A jelenlegi valós területfelhasználás – a beépítetlen fejlesztési területek kivételével – összhangban van a hatályos településszerkezeti tervvel.

Funkció vizsgálat (intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatok)

A nevelési-oktatási intézmények közül egy **bölcsőde és óvoda** funkcióval rendelkező intézmény (Nefelejcs Napköziotthonos Óvoda és Manóvár Bölcsőde), egy tagóvoda (Napsugár tagóvoda), egy felekezeti óvoda (Hajnalcsillag Baptista Óvoda), egy **általános iskola** (Ócsai Halász Károly Általános Iskola) és egy **gimnázium** (Ócsai Bolyai János Gimnázium) működik a településen, felsőoktatási intézménnyel Ócsa nem rendelkezik.

Az egészségügyi ellátásokat az új **egészségházban** végzik, sürgős esetekben fel tudják keresni az adott orvost a lakáscímén is. A Központi Orvosi Rendelő az Egészségházban található, itt érhetőek el az egészségügyi szolgáltatások, a háziorvosi rendelés, házi gyermekorvosi rendelés, védőnői tanácsadás, fizioterápia, labor és a fogászati rendelés. Orvosi ügyelet működik a településen, szintén az Egészségházban. A Korona Gyógyszertár közvetlenül az Egészségház mellett helyezkedik el. A település lakosainak **kórházi ellátását** a Jahn Ferenc Dél-pesti Kórház végzi.

A település külterületén működik a Szenvedélybetegek Otthona. Az idősek nappali ellátását biztosító intézmény nincs a városban, ennek kialakítására nagy szükség lenne. Az Egressy Gábor Szabadidőközpontban működik a Családsegítő- és Gyermekjóléti szolgálat, az Egészségbiztosítási Pénztár Ügyfélszolgálat és a DHRV víz és csatorna ügyintézés.

Ócsának saját **könyvtára** is van, a Falu Tamás Városi Könyvtár, ami 26 ezer kötettel rendelkezik. Helyet foglal benne egy emlékmúzeum is, amit Falu Tamás hagyatékából alakítottak ki. Az Ócsai **Rendőrőrs** három körzeti megbízottal működik, valamint működik Ócsai Városi Polgárőrség is. A kereskedelmi, szolgáltatási és vendéglátási funkciók megfelelő mértékben vannak jelen a településen, a fő útvonalakhoz és a vasúthoz közel orientálódnak. Ezt kiegészítve, főként Budapesten férnek hozzá az Ócsán nem elérhető, magasabb szintű szolgáltatásokhoz.

1.14.2 TELEKSTRUKTÚRA VIZSGÁLATA

Telekmorfológia és telekméret vizsgálat

Jelenleg Ócsa belterületén morfológiai szempontból a telkek négy alaptípusa különböztethető meg:

1. Vegyes telekállomány, azaz egyrészt szabálytalan alakú, kis méretű, másrészt keskeny hosszú telkek jellemzik az Öregfalu területét, a hajdani paraszti életformának megfelelően.
2. Az Öregfalutól északra és keletre, a hajdani nagybirtokok megosztása révén szabálytalan, változatos méretű telekállomány alakult ki a nőtt utcahálózat mentén, Felszeg és Zsófiaváros területén.
3. A Csűrkert felparcellázása szabályos utcarendszert és egyenletes telekállapotot eredményezett.
4. A vasút túloldalán kijelölt lakóterület szabályos utcákkal, rendezett telkekkel, helyenként zöldterülettel, társasházakkal került kialakításra.

A következő telekméret vizsgálatok az adott városrészekben található utak és közterületek telkeit nem veszi számításba. Telekméret szempontjából a legvegyesebb képet az **Öregfalu** telkei mutatják. Ezen a területen található a legkisebb méretű telkek, melyek 60 m² körüliek, a legnagyobb (a volt strandfürdő területe) 26.000 m² feletti. Az átlagos telekméret 1420 m² körüli, mivel a katolikus templomtól keletre telekösszevonások által nagytelkes intézmények kerültek kialakításra. Felszeg és Zsófiaváros változatos telekállománya a korábbi birtok felosztása által keletkezett. Felszeg hangulatát a változatos utcahálózat adja, Zsófiavárosra a viszonylagos rendezettség jellemző. **Felszegen** a kb. 480 db telek átlagos mérete 1350 m², amely a gazdasági területek és a temető telkének nagyobb kiterjedéséből adódik (kb. 50000 m²). A telkek kb. 20 %-a nem éri el az építési övezetben előírt telekméret minimális méretét. **Zsófiaváros** kb. 270 db telkének átlagos mérete 1290 m². A legnagyobb telek az óvoda és bölcsőde telke, 5600 m² feletti. A telkek kb. 27 %-a nem éri el az építési övezetben előírt telekméret minimális méretét. A **Csűrkertr** telkek kialakítása a merőleges utcahálózattal mesterséges telekosztás eredménye. Az egyenletes képet mutató területen a kb. 780 telek méretének átlaga 1010 m², kisebb, mint a jóval apróbb telkekkel rendelkező Öregfaluban. A legkisebb telek kb. 90 m²-es, a legnagyobb 7000 m² feletti. A telkek 13 %-a nem éri el a hatályos HÉSZ vonatkozó előírásai szerinti telekméret minimumot. A vasút túloldalán létesült új lakóterületet, a **Dózsatelepet** szabályos úthálózat és egyenletes telekméret jellemzi. A telkek átlagos mérete 970 m². Körülbelül a telkek 13 %-a nem éri el az építési övezet által előírt méretet. A legkisebb telekméret 370 m² körüli, a legnagyobb csaknem 7000 m²-es. A szintén új lakóterületként létesült, szabályos telekrendszerű **Rákóczitelepet** kb. 410 db telke átlagosan 860 m² nagyságú. A legkisebb telekméret 360 m², a legnagyobbak pedig 3600 m²-esek a városrész középső területén.

A belterületeken összesen 3825 db ingatlan található, ezek közül 163 db közterület (4,3%) és 2 db vasúti terület. A belterületi telkeken összesen 4409 db építmény áll. Ócsa központi belterületén 3656 db telek található, amelyen összesen 4245 db építmény áll.

Ócsa közigazgatási területén a központi belterületen kívül még öt különálló belterület található. Keleten Alsópakony és a szociális családház terület, északon a transzformátor állomás és a Pesti úti gazdasági terület, délen Felsőbabád. Alsópakony 33 db, a szociális családház terület 92 db telekkel rendelkezik, amelyeken összesen 114 db építmény áll. Felsőbabád 44 db telkén 45 db építmény áll. A transzformátor területének

egyetlen telkén 5 db építmény található. A beépítetlen gazdasági belterület szintén egyetlen telket foglal magában.

Tulajdonjogi vizsgálat

Ócsa közigazgatási területén összesen közel 7000 db ingatlan található, melyek közül valamivel kevesebb mint 4000 db belterületi és ~3000 db külterületi telek (ezen belül az Öreghegyi pincék területén ~135 db zártkerti ingatlan). A külterületen az ingatlanok zöme állami és magántulajdonú, kb. fele-fele arányban. Önkormányzati tulajdonban utak és egy-két nagyobb területű földrészlet található a település északi és déli részén. A belterülethez csatlakozóan egyházi tulajdonú ingatlanok (pl. temető), illetve állami, magán és önkormányzati vegyes tulajdonú telkek is találhatók. A belterületre a magántulajdon túlsúlya jellemző. A közterületek önkormányzati tulajdonban vannak, kivéve a Némedi utat, a Bajcsy-Zsilinszky utcát, a Hősök terét, a Somogyi Béla utcát, a Kiss János utcát és az Üllői utat, melyek állami tulajdonúak. Állami tulajdont képeznek még a református templom körüli helyi védelemre javasolt parasztházak, valamint a belterületen elszórtan még néhány ingatlan. Önkormányzati tulajdonban a közterületeken kívül még a főbb intézmények, valamint elszórtan néhány ingatlan áll. Az egyház tulajdonát képezi a katolikus templom, a református templom, a plébánia, a református lelkészi hivatal, a református játszóház és még egy-két ingatlan. Vegyes tulajdonú ingatlan elvétve található.

A központi belterülettől távolabb eső belterületi részekben a tulajdonviszonyok az alábbiak szerint alakulnak: Alsópakony szociális családházak területe önkormányzati tulajdonban van, déli része gazdasági társasági tulajdonban és magántulajdonban van, önkormányzati tulajdonú utakkal. A transzformátor telep a Magyar Villamos Művek Rt. tulajdona. A Pesti úti gazdasági terület gazdasági társasági tulajdonban van. Felsőbabád útja önkormányzati tulajdont képez, a lakótelkek magántulajdonúak, egy szövetkezeti tulajdonú telek és egy gazdasági társasági tulajdonú telek található még ezen a területen. A belterületen két telek tulajdonosainak csak földhasználati joga van.

1.14.3 ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONI ÁLLAPOT

Ócsa közigazgatási területén több mint 500 db önkormányzati tulajdonú telek található. Ezek közül a legtöbb ingatlan közterületi telek, illetve nagyrészt saját használatú út, lakóház és udvar. De található még köztük általános iskola, középfokú oktatási intézmény, óvoda, bölcsőde, községháza, orvosi rendelő, sporttelep, strandfürdő, pártház, szabadidő központ, vendéglő, anyaggödör, árok, beépítetlen terület, beépített terület, építési telek, hulladéklerakó, iparvasút, közforgalmú vasút, közforgalom elől el nem zárt magánút, helyi közút, prэшáz, szennyvízes nyáras öntözőtelep, szennyvízszikkasztó, vákuumgépház, vízkút, vízműtelep és temető is.

1.14.4 AZ ÉPÜLETÁLLOMÁNY JELLEMZÉSE

Jelen tervezéshez az aktuális földhivatali állomány került felhasználásra. Az aktuális térkép nem teljesen tükrözi a naprakész valós állapotot, hiszen a nem bejelentett, vagy csak nem feltüntetett épületek hiányoznak róla. Hasonló a helyzet a már átépített, de a földhivatali térképen nem átvezetett ingatlanokkal, vagy a bejelentés nélkül elbontott ingatlanokkal is. Az épületállomány minőségi jellemzését lásd a következő fejezetben.

1.14.5 AZ ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA

Funkció, kapacitás

Ócsa belterületi épületeinek ~67%-a lakóépület, ebből tisztán lakóépület ~ 2875 db, a többi egyéb funkcióval (kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás, iroda, üzemi funkció) vegyes. A belterületi épületek közel fele közepes állagú, elég sok (~38%) a rossz állagú, a maradék (~12%) jó állagú. A lakóépületek zöme egy lakásos, de - elsősorban a vasút északi oldalán – előfordulnak többlakásos társasházak is.

Az intézmények három területen (református templom környéke, katolikus templom környezete, vasútállomás környezete,) és az azokat összekötő útvonalak (Bajcsy-Zsilinszky utca és a Falu Tamás utca) mentén csoportosulnak.

Az **Ócsai Református Templom** Ócsa legnevezetesebb épülete. Az igényesen felújított református műemléktemplom nemcsak múzeumként funkcionál. A heti négy alkalommal nyitva tartó templomban szervezett programok kiemelten foglalkoznak az ifjúság nevelésével. A templom országos műemléki védelem alatt áll.

Az Ócsai Református Templom szomszédságában, az Ady Endre u. 2. szám alatt található a **református lelkészi hivatal**, vele szemben pedig a református játszóház. A két szemközti ingatlan használatban összekapcsolódik, a játszóházban foglalkoztatott gyerekek számára a lelkészi hivatal kertjében sportpálya áll rendelkezésre.

Az Ócsai **Szentháromság Templom** a Szabadság téren áll. A templomban a rendszeres misék mellett hittanórát tartanak, gyermektáborokat szerveznek, hangversenyeket rendeznek. A templom országos műemléki védelem alatt áll. A templom közelében, a Bajcsy-Zsilinszky utca 49. alatt található a **katolikus plébánia** épülete.

Az Ócsai **Polgármesteri Hivatal** a Bajcsy-Zsilinszky u. 2. szám alatt található. A földszintes épületet 2012-ben felújították.

A Bajcsy-Zsilinszky utca északi oldalán található az **Ócsai Rendőrőrs** a Bajcsy-Zsilinszky u. 26. szám alatt. A helyi rendőrség munkáját Ócsán polgárőrség is segíti.



123. ábra A Polgármesteri Hivatal (balra) és a Rendőrőrs (forrás: Google Maps)

A Szabadság téren alakult ki Ócsa kereskedelmi és egészségügyi központja. A korábbi keskeny telkek összevonásával kapott helyet egy SPAR áruház és a DM illatszerbolt. Előterükben található a **posta**, mögöttük a **sportpálya**. A templomkert mögött a **Központi Orvosi Rendelő** a Szabadság tér 4. szám alatt található. A korszerű intézmény mellett a Szabadság tér 5. szám alatt működik a **Korona Gyógyszertár**. Az intézmények környezetében bankok, ügyvédi iroda, kávézó, kisebb üzletek telepedtek meg.

Az **Egressy Gábor Szabadidőközpont** Ócsa főútján, a Bajcsy-Zsilinszky utca 46-48. alatt üzemel. A legkülönbözőbb klubok, szakkörök, foglalkozások mellett kulturális események, színházi előadás, kiállítás, koncert, jótékonyági rendezvény, továbbá a családsegítő és gyermekjóléti szolgálat és kávézó áll a lakosság rendelkezésére. A Bajcsy-Zsilinszky u. 52. alatti **Ócsai Halászy Károly Általános Iskola** Ócsa egyetlen 8 évfolyamos oktatási intézménye, 2013 óta állami fenntartásban van, Ócsa Város Önkormányzatánál az üzemeltetéshez kapcsolódó feladatok maradtak. A város 2000 és 2002 között a régi korszerűtlen oktatási épületeit megszüntette, és támogatással 16 új tantermet és sportcsarnokot épített. Így az iskolában összesen 16 osztályterem található, emellett 32 osztály. Az intézmény kihasználtsága 87,5%-os.



Egressy Gábor Szabadidőközpont

Ócsai Halászy Károly Általános
Iskola

Ócsai Bolyai János Gimnázium

124. ábra Ócsa főbb közintézményei (forrás: Google Maps)

A **katolikus templom**ot és a vasútállomást köti össze a Falu Tamás utca. A Falu Tamás u. 35. szám alatt található Ócsai **Bolyai János Gimnázium**ot 1952-ben alapították és Bolyai János híres matematikusról nevezték el. Az elmúlt tíz évben minden tekintetben megújult intézmény hatosztályos és négyosztályos gimnázium. A város kereskedelmi szakközépiskolája a Falu Tamás utca - Damjanich utca sarkán található, azonban ez jelenleg nem működik. 2020-es adatok alapján 11 osztályterem található az iskolában, az osztályok száma 15.

Az egyik baloldali mellékutcában, a Rákóczi utca sarkán óvoda található. Ócsán két óvoda működik, melyek a vasút két oldalán helyezkednek el. A **Nefelejcs Napköziotthonos Óvoda** és **Manóvár Bölcsőde** a Dózsa György tér 1. alatt, a **Napsugár tagóvoda** a Baross utca 14.-ben. A Nefelejcs Napköziotthonos Óvoda 8 csoportos és 175 férőhelyes, a Manóvár Bölcsőde 2 csoportos és 24 férőhelyes, a Napsugár tagóvoda 7 csoportos, 155 férőhelyes intézmény. Összességében tehát az intézmény 354 fő gyermek elhelyezéséről gondoskodik. Óvodapedagógusainak létszáma 59 fő.

A Falu Tamás u. 44. szám alatt működik a **Falu Tamás Városi Könyvtár**. A 26 ezer kötetes könyvtár helytörténeti dokumentumokkal is bőségesen rendelkezik. Épületében Falu Tamás hagyatékából kialakított emlékszoba is található. A kölcsönzésen kívül programokat is szerveznek, felolvasó estek, szavaló versenyek, gyermekprogramok várják a lakosságot.

A Damjanich u. 31.-ben működik a 2014-ben átadott **Hajnalcsillag Baptista Óvoda**, mely a Kiss Ernő u. 14. szám alatti Ócsai **Baptista Imaház**hoz tartozik.

Külterületen, az Üllői út mentén található az **Ócsai temető**, mely felekezeti hovatartozástól független. Modern ravatalozója, katolikus kápolnája, régi síremlékei vannak.

Ócsán önálló kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási funkciók a Bajcsy-Zsilinszky utcán kívül elsősorban a vasút melletti Damjanich utca és az Üllői út mentén jelennek meg. A lakóterületen a lakóházakban elszórta kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátási, irodai, üzemi funkciók jelennek meg lakó funkcióval vegyesen.

Beépítési jellemzők (beépítési mód, beépítési mérték, sűrűség)

Ócsa belterülete szinte teljes egészében oldalhatáron álló beépítésűnek mondható. A hatályos HÉSZ is oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetbe sorolja a telkek 3/4-ét. Ez nem jelenti azt, hogy minden épület így épült, de megállapítható, hogy ez a jellemző beépítési mód a belterületen. Ennek oka egyrészt az eredeti falusias beépítés megmaradt épületeinek megőrzése, felújítása, korszerűsítése, másrészt a meglévő beépítéshez való igazodás. Zárt sorú beépítési módúak elsősorban a településközponti egyes területek, de a tényleges beépítés ezeken a területeken is inkább oldalhatáron álló, illetve "hézagosan zárt sorú". Szabadonálló beépítés került meghatározásra a gazdasági és a különleges építési övezetekben, de ezek aránya elenyésző.

A belterületi ingatlanok jellemzően 10-40%-os beépítési mértékűek. A hatályos építési övezeti paramétereknek nem minden telk felel meg, ezek a teljes belterületen elszórta fordulnak elő, de leginkább a történeti településmagban és a Bajcsy-Zsilinszky utca - Falu Tamás utca tengely környezetében, illetve a Rákóczi telep újépítésű több lakásos lakóházainál jellemzők. Az alsópakonyi belterületeken túlépítettség nem jellemző. Ennek oka egyrészt a régi területen a meglévő épületek fennmaradása, a vagyoni helyzettel összefüggő minimális bővítés, a szociális családiházak területén pedig a szabályozási tervnek megfelelő beépítés központilag kivitelezett volta. Felsőbabádra szintén nem jellemző a túlépítettség a telkek jelentős mérete miatt.

Magasság, szintszám, tetőidom

A belterület épületeinek több mint 80%-a földszintes, ~15%-a földszint+tetőteres. A földszint+1+tetőteres és az ennél magasabb épületek száma összesen ~100 db körüli. Az alapincézett épületek száma csak kb. 5%-a az összes épületnek. Szinte az egész épületállomány magastetősnak nevezhető. Lapostetős épületek elsősorban az intézmények között találhatók, illetve részleges lapostetős fedés megjelenik lakóházak között is.

1.14.6 AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEI

Településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag

Ócsa város a Duna-Tisza köze északnyugati részén fekszik, magában foglalja Felsőbabádot és Alsópakonyt. A Budapest - Szeged fő közlekedési tengely mentén kialakult település délnyugati része a volt Duna ágak nyomán vizenyős, északkeleti részét durva és futóhomok borítja. A település a talajtani adottságoknak megfelelően terjeszkedett.

A település első épített emlékei veremlakások voltak. A templomot megelőzően egy 12.-13. századi településrész volt annak helyét, amit az Árpád-korban a templom felépítése céljából elbontottak, lakóinak máshova kellett elköltözniük. 1240 körül már állt a premontrei kolostor. Ezután létrejött a monostor körül a jobbágyfalu.

A monostor, mint központ körül kialakult jobbágyfalu, ún. monostoralja volt az alapja a jelenlegi Ócsa telekrendszerének. A történeti településközpont a szabálytalan építkezések és az épületekhez utólag kimért telkek miatt sűrű beépítésű, apró telkes. A kétbeltelkes telekrendszer lakótelke a templom körül, az ólas, csűrös, istállós kijebb helyezkedett el. A falu térbeli növekedését a lakosságszám emelkedése vezette, amikor a gazda gyermeke megházasodott, a fiatalok beköltöztek az ólaskert területére és az ólakat távolabb helyezték.

Az Öregfalu határait a belterületi határ - Bocskai utca - Bajcsy-Zsilinszky utca - Magyar Sándor utca - Klapka utca és folytatásában húzódó vonalban határozható meg.

A legrégebbi templom helye, a telkek kiméretlensége és a szabálytalan építkezések vezetnek nyomra a falumag azonosításában. A falumag szerepe a legfontosabb a településsé alakulás folyamatában. Az ócsai falumag az egykori premontrei apátság és a kolostor körüli sűrűn beépített területen található. A régi épületek között sok a szép és értékes, ugyanakkor az új építésű lakóházak azonban kicsit szoronganak a kisméretű telkeken.

Ócsa település a premontrei kolostor környékén kialakult Öregfalutól először északi, majd keleti irányban terjeszkedett. Időben és térben 7 településrész különíthető el. Ezekre eltérő telekszerkezet és épületállomány jellemző.

A jó talajtani adottságú területeken, a korábbi nagybirtok területének felosztásával alakult Felszeg és Zsófiaváros. A település szőlőkultúrájának köszönhető mezővárosi fejlődését 1876-ban a mezővárosi jogállás eltörlése, az 1912-ben kezdődött vízlecsapolás, majd az 1950-es évektől kezdődő szovjet típusú termelőszövetkezetesítés megakasztotta. A már nem használt Csűrkert területét szabályos telekosztás váltotta fel. A vasút 1889-es megépítése után a vasúton túl új lakóterületek kerültek kialakításra szabályos utcahálózattal, szabályos telekosztással.

Régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület

A régészeti lelőhelyekre vonatkozó adatok csak a készítés időpontjában rendelkezésre álló kutatási adatokat tükrözik. Újabb régészeti jelenség, lelőhely esetleges előfordulása nem kizárható.

Nyilvántartott régészeti lelőhelyek

Nyilvántartott régészeti lelőhelyek – melyek a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény alapján a KÖH által nyilvántartott lelőhelyek általános régészeti védelem alatt állnak. Ócsa nyilvántartott régészeti területei (a Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztályának 2022. 05. 31-ei adatszolgáltatása alapján):

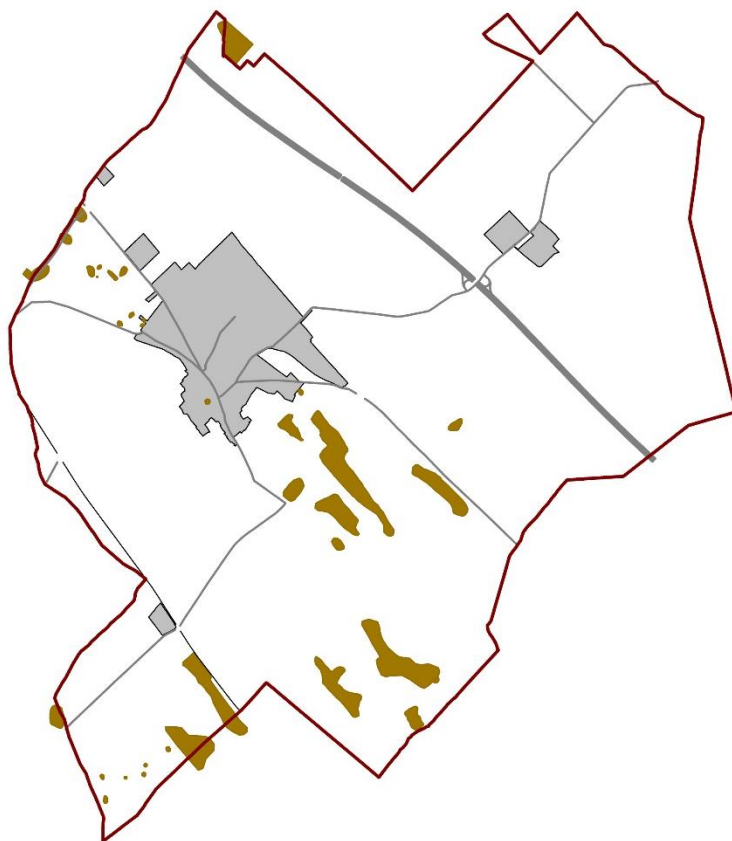
Azonosító	Lelőhely-szám	Név	Az érintett helyrajzi számok
-----------	---------------	-----	------------------------------

78941	38	Cenk- hegyi- dűlő, ÁRT 12.	0170/3, 0170/1, 0214/3, 0170/2, 07/115, 0170/7, 0170/6, 0170/5, 0170/4
41245	37	MOL 6. lelőhely	0498/2, 01640/1
41267	1	Sátor-hegy ÉK-i része	0354/57, 0354/33, 0354/32, 0354/35
41710	2	4617/1. lelőhely	0162/1, 0162/2, 0162/3, 016/68, 016/61, 010, 016/70, 016/72, 016/57, 016/60, 016/56, 016/74, 016/75, 016/76
41714	3	4617/2. lelőhely	016/68, 016/61, 010, 016/70, 0165, 0166/2, 0164/8, 016/35, 016/67, 016/63, 016/69
41717	4	4617/4. lelőhely	0170/3, 0169, 0170/1, 0214/3, 0170/2, 07/82, 07/81, 07/79, 07/73, 07/70, 07/71, 07/72, 07/114, 07/69, 07/76, 07/77, 07/78, 07/80, 07/122, 07/123, 07/68, 07/115, 07/59, 07/124, 07/125, 07/64, 07/65, 07/66, 07/67
41725	5	Öreghegy	0311, 0294/3, 0295/37, 0295/36, 0312/12, 0312/13, 0294/2
57948	6	Ócsa 14. lelőhely	016/28
41730	9	Premontrei monostor	2663, 2651, 2652, 2661, 2662, 2655, 2642, 2654, 2653, 2643, 2644, 2827
65402	10	Település DNy-i sarka I.	0490/123
65406	11	Település DNy-i sarka II.	0490/123
65410	12	Település DNy-i sarka III.	0490/123
65418	13	Település DNy-i sarka IV.	0490/123
65420	14	Település DNy-i sarka V.	0492/4, 0492/3
65422	15	Település DNy-i sarka VI.	0492/11, 0492/10, 0492/9
65472	16	Település Ny-i széle I.	03/10, 04/10, 2255/3, 2255/5, 2255/6, 2255/7, 4801/10
65476	17	Település Ny-i széle II.	04/5, 04/6, 04/7
65478	18	Település Ny-i széle III.	04/10, 03/5, 4801/10, 4801/11, 4801/12
65480	19	Település Ny-i szélén IV.	04/7, 04/8
65484	20	Ócsa (11)	016/28, 016/10, 016/7
65486	21	Ócsa (12)	016/8, 016/7
65488	22	Ócsa (13)	016/29
65490	23	Ócsa (15)	016/29
52637	24	Vasút utca melletti terület	0105/2, 0108, 0109, 0110, 0111, 0112, 0113, 0114, 097, 1103, 1104, 1105, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1148, 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1167, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1198,

			1199, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 059, 056/1, 060/2, 1106/2, 1106/3, 1106/4, 1106/5, 1108/1, 1108/2, 1119/1, 1119/2
90349	25	35. lelőhely (Mádencia-dűlő)	0340, 0339/2, 0341/2, 0341/3, 0341/4, 0341/5
98753	26	Kincses-hegy, Felsőbabád	
98755	27	Vizes-erdő	
98757	28	Szúnyogos-rét	
98831	29	Kali-földek	0315/18, 0315/19, 0315/2, 0350, 0351/2, 0352, 0354/29, 0354/30, 0354/31, 0354/58, 0357/1, 0357/10, 0357/11, 0357/12, 0357/13, 0357/14, 0357/15, 0357/16, 0357/17, 0357/18, 0357/19, 0357/2, 0357/20, 0357/21, 0357/22, 0357/23, 0357/24, 0357/25, 0357/26, 0357/27, 0357/28, 0357/29, 0357/3, 0357/30, 0357/31, 0357/32, 0357/33, 0357/34, 0357/35, 0357/36, 0357/37, 0357/4, 0357/5, 0357/6, 0357/7, 0357/8, 0357/9, 0359
98833	30	Kövecses-lapos	0259/111, 0259/28, 0259/29, 0259/3, 0259/30, 0259/9
98857	31	Cirjái-erdő	
98859	32	Nagy-kanyar	
98863	33	Kalik-alja	
98907	34	Mádencia	0341/2, 0341/3, 0341/4, 0341/5, 0338, 0341/10, 0341/11, 0341/12, 0341/13, 0341/14, 0341/6, 0341/7, 0341/8, 0341/9, 0342, 0343, 0344/2, 0413, 0414, 0416/1, 0416/2, 0416/3, 0417/1
98909	35	Dabasi úti rét	0354/53, 0354/54, 0354/55, 0388
98911	36	Duna-Tisza csatorna mente	

125. ábra Régészeti lelőhelyek (forrás: Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztályának adatszolgáltatása)

A lehatárolásokat a hatályos településrendezési tervek tervlapjai csak részben tartalmazzák, a friss adatszolgáltatás alapján bemutatott régészeti lelőhelyek a jelenleg folyamatban lévő településrendezési eszközök felülvizsgálatakor aktualizálásra kerülnek a tervlapokon. A következő ábrán az adatszolgáltatás alapján készített átnézeti térkép látható Ócsa régészeti lelőhelyeiről:



126. ábra Régészeti lelőhelyek elhelyezkedése

A település közigazgatási területén 37 darab azonosított régészeti lelőhelyet tartanak nyilván a közhiteles örökségvédelmi nyilvántartásban.

A közhiteles nyilvántartásban ezek mellett szerepel további jó néhány azonosítatlan régészeti lelőhely is. Pest megye régészeti lelőhelyeinek elmaradt felülvizsgálata számos nyilvántartási problémát hordoz magával, különösképpen azokon a részeken, ahol nem is történt topográfiai kutatás. Az azonosítatlan lelőhelyek nagy száma alapján a szükséges felülvizsgálatok után a nyilvántartott azonosított lelőhelyek számának megnövekedésével is számolni kellhet.

Régészeti lelőhelyek kutatottsága

A település területén topográfiai kutatásra nem került sor. A lelőhelyeket részben gyűjtésből, illetve kisebb leletmentések, valamint beruházásokhoz kapcsolódó megelőző feltárások és hatástanulmányokhoz készített terepbejárások által ismerjük. A honfoglaló temetkezéseknek a közelmúltban megkezdett szisztematikus kutatása izgalmas új adatokkal fogja gazdagítani az ismereteinket.

Régészeti örökség védettsége

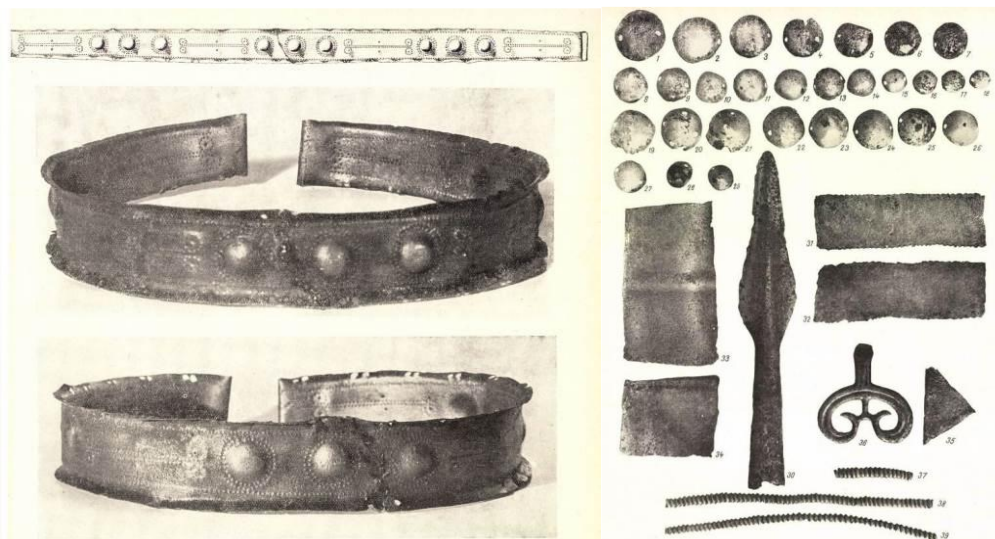
A vizsgált területen található régészeti lelőhely védelmének kategóriái: nyilvántartott régészeti lelőhely védelmének kategóriái: nyilvántartott régészeti lelőhely, műemlék. A 2001. évi LXIV. kulturális örökség védelméről szóló törvény alapján a nyilvántartott régészeti lelőhelyek **általános védelem** alatt állnak.

Ócsa régészeti emlékeinek rövid bemutatása

Ócsa a Duna-Tisza köze északnyugati részén fekszik, határa magába foglalja Felsőbabádot és Alsópakonyt, Keletről a Pesti-hordalékkúpsíkság délnyugati részét, nyugatról a Csepeli-sík mélyebb fekvésű részét foglalja magába.

Újkőkor. Ócsa és környéke már a korai időktől lakott területnek számított. A neolitikum időszakára keltezhető a Bethlen Gábor utcában talált vörös okkeres mellékletű zsugorított sír.

Rézkor. A rézkor időszakából egyelőre nem ismerünk régészeti leletet, vagy lelőhelyet Ócsa területéről.



127. ábra Klapka utca 6. alatt talált középső-bronzkori kincslelet (forrás: Topál 1973.)

Bronzkor. A Klapka utcában 1971-ben kút ásása során megtalált cserépedénybe elrejtett bronz kincs lelet a középső bronzkori ún. Vatyai kultúra kései koszideri időszakához köthető kincsleletek típusába tartozik. Az edényben bronz lemezdiadém, ruhadíszító lemez, spirális kartekercsek, korongos csüngők, félhold alakú csüngők, bronzgombok, fűrészlemezek, lándzsahegy volt elrejtve. A lelet közvetlen környezetében település, vagy temető eddig nem került elő. A jelentős értékű kincslelet kapcsán meg kell jegyezni, hogy a település területén a 19. század végén közel 78 darab fém lelet került be az ún. Ócsai nagy urnatemetőből, melynek helyét sajnos nem ismerjük.

A 4617 jelű összekötő út megelőző feltárása során 1998-ban egy késő-bronzkori temető maradványait tárták fel részben.

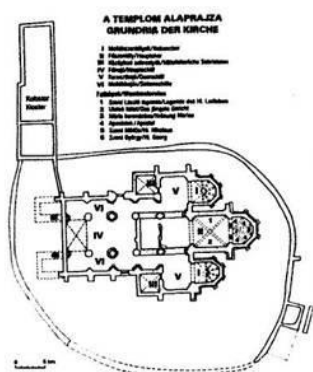
Vaskor. A református templom környezetében és Felső-Babádpusztán pontosan nem ismert helyen kelta sírok kerültek elő. Egyéb őskori leletek ismertek a Némedi útról, a 4617/1-es lelőhelyről, valamint a MOL vezeték három lelőhelyéről.

Római-kor. A Római Birodalommal szomszédos területet a szarmaták uralták hosszú időn keresztül, az ő nyomaik számos lelőhelyen előkerültek. A 4617/2-es lelőhely földrajzi környezete minden időszakban a megtelepedés egyik fontos pontja volt. az őskort követően egy szarmata nyomai is ismertek voltak innen. Simon László egy szarmata temetőt tárt fel a 4617/4-es lelőhelyen, hasonló emlék korábban Benkő Zsuzsanna kutatásai nyomán a Vágóhid utcában kerültek elő. Szintén a szarmatákhoz köthető az a temető, ami a volt premontrei templomtól keletre körülbelül 1400 méterre, az Inárcs felé vezető úttól körülbelül 150 méterre délre, a FÉG Konvektorgyártó Üzemtől keletre húzódó homokdomb közepén található. A falu nyugati szélén, a belterülettől 800 méterre, a volt Vörös Október TSZ két része közti dűlőút északi oldalán egy szarmata település volt. A Némedi út mentén is szarmata emlékek utalnak a területen való frekvenciált jelenlétére e népcsoportnak.

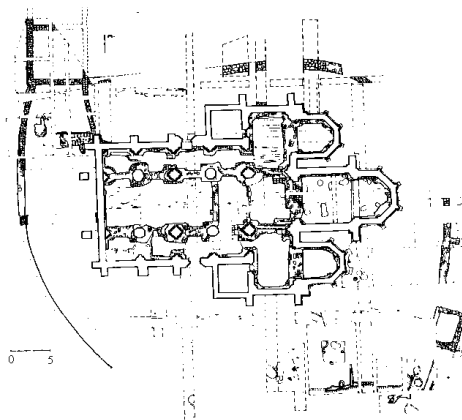
A népvándorlás kora. A Bethlen Gábor utcában egy népvándorlás kori sírt bolygattak meg. A sírlelet valószínűleg szarmata vagy korai germán emlék volt. Alsópakonyban a borkombináttól az iskola udvaráig árkot ástak, ekkor, az iskola udvarán álló vízcseptől 40-50 m távolságra egy fegyveres (kard) germán temető került elő. Az avar kor emlékeire is van példa. Erre az időszakra keltezhető településmaradványok voltak a 4617/2-es lelőhelyen. A honfoglaló magyarság megtelepedésére az Öregszőlőkben és az ócsai Gázművek mögötti területen talált 10. századra keltezett lovas sír mellett a Mádencia-erdőben a közelmúltban részben feltárt temető utal. Az Ócsai Tájvédelmi körzet területén jelenleg is folyik a honfoglalás-kori lelőhelyek utáni kutatás Füredi Ágnes a PPMI régészének vezetésével.

Középkor – kora-újkor. A magyarok megjelenését és megtelepedését követően a területen számos emlék ismert. A középkori premontrei prépostság, a jelenlegi református templom déli oldalán egy kora Árpád-kori település részletét tárták fel, amely még a templom építése előtt elpusztult. A helyére II. András korában, feltételezhetően királyi alapításúként építették a Boldogságos Szűz Mária tiszteletére a premontrei rend monostorát. A templom első említése 1235-ből ismert. A templom egy háromhajós, keresztházás bazilika, nyugati homlokzatán két toronnyal. A kereszthajó egy-egy oldalán külön mellékhajók találhatóak, azok Ny-i oldalán egy-egy sekrestyével. A templom egy északi és egy déli kapuzattal rendelkezik. A főszentélyben a szentélynégyzet hevederein, valamint a presbitérium É-i falán 13. sz. végi falképek maradtak fenn. A feltárások és falkutatások során megfigyelhetővé vált, hogy a templom építését egy tervváltozás miatt nem fejezték be teljesen. A nyugati homlokzat elé szánt toronypár visszabontásra került és a jelenlegi tornyok az első boltszakasz visszabontása után lettek utólag beépítve. A templom ÉNy-i sarka mellett részben feltárt épületmaradványt a kutatók a kolostor épületeként azonosították. A kolostortemplom a középkorban a rend előírásainak megfelelően plébániatemplomként is működött. A premontrei rend többi kolostorához hasonlóan a 15. századra jelentőségét elveszítette és elnéptelenedett. A török hódoltság idején az elhagyott és már pusztuló állapotú templomot a reformátusok vették birtokba 1560-ban. Azonban ők is csak a templom még ép boltozattal rendelkező részeit használták. Hossza küzdelem után 1777-re újítyák fel a templomot, melynek

során új fedélszéket, karzatot, szószéket kapott. Az átalakított templom 1884-ben leégett, mennyezete 1890-ben leszakadt. Ezekhez kapcsolódóan folyt a templom második nagy felújítása Tandor Ottó tervei alapján, mely során számos a 18. században hozzáépített részt visszabontottak.



128. ábra A középkori premontrei prépostság rekonstruált alaprajza (forrás: TKM 1991.)



129. ábra A régészeti feltárás összesítő rajza (forrás: Lukács-Cabello-Csengel 1991.)



130. ábra A helyreállított templom távlati fotója (forrás: Civertan)



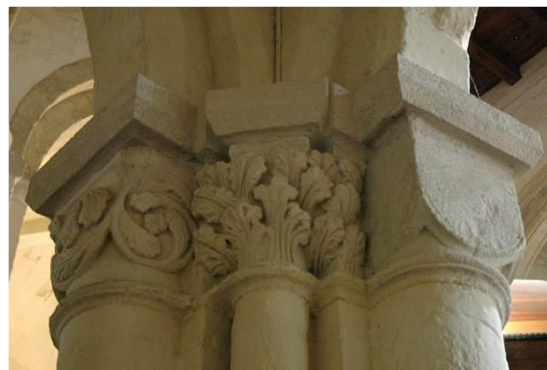
131. ábra A helyreállított templom jelenlegi állapota

Ezt követően 1922-1924. között Foerk Ernő tervei alapján a nyugati tornyokat megemelték egy emelettel. A legutolsó helyreállítás 1986 és 1995 között folyt Gál Tibor tervei alapján. Ennek kapcsán végzett a templom és környezetének területén kiterjedt régészeti feltárást és falkutatást Juan Cabello, Csengel Péter és Lukács Zsuzsa.

A templom környezetében végzett ásatások során megfigyelték a ma is szakaszaiban álló 17. századi török kerítőfal felszín alatti részeit, mely alapján meghatározható lett annak teljes nyomvonala. A kerítőfal DK-i szakaszán egy kapuépítmény állhatott, mellette egy tornácos épülettel. A templom ÉNy-i oldala mellett feltárt kolostorszárny vélhetően a reformátusok is használták a 16. század után. A kolostor többi része egyelőre nem volt kutatva. Középkori temetkezések a templomon belül, a keresztház É-i felében kerültek elő. A templom körül, annak északi, déli és keleti oldalán középkori és a református használathoz köthető 16-18. századi temetkezések, valamint a déli kapu előterében nagyszámú újkori sír került elő.



A templom belseje



Pillér oszlopfők



A szentély falképei



Szent László legenda átrajzolása

132. ábra Templom belső részletei

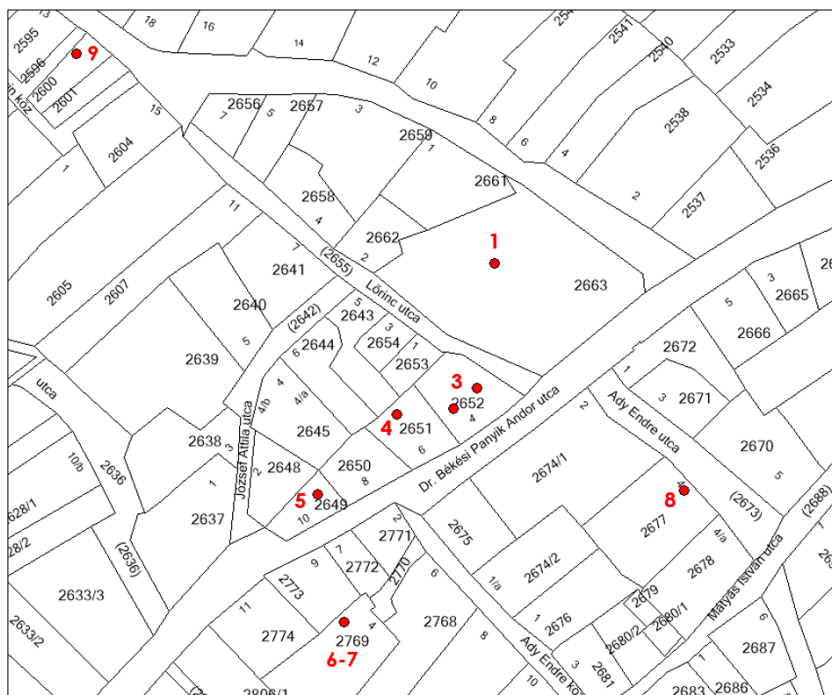
A középkori település a templom körül folyamatosan működött a mai belterületen, amelynek azonban a kutatása a beépített jellege miatt nem történt meg. A falu a törökkori források tanulsága szerint csak a 15 éves háború alatt néptelenedik el, a hódoltság többsége alatt folyamatosan lakják, ezt erősíti meg a református templom körül feltárt temetkezések és a védelmét szolgáló kőkerítés is. Árpád-kori településmaradványt sikerült azonosítani Simon Lászlónak az 1. 4617/1-es lelőhelyen. A Felsőpakony-dűlőben, pontosabban nem ismert helyen egy Árpád-kori temető részletét tárták fel 1955-ben. A Felsőpakony felőli településhatáron egy, a szomszédos település területén is megfigyelt késő-középkori településrészt tárt fel Zsoldos Attila 2007-ben. Felsőbabád-pusztának Dabásra eső részén, közvetlenül Ócsa közigazgatási határa mellett, az 1. katonai térkép elpusztult pusztatemplomot jelez. A templom maradványait a 18-19. század folyamán is többször említik.

Műemlékek, műemléki környezet

Ócsa Helyi Építési Szabályzata tartalmazza az országos műemléki védelem alatt álló épületeket, építményeket. Eszerint a település közigazgatási területén két templom, hat népi lakóház, egy népi tanya-lakóház és területi műemléki védelemként az Öreghegyi pincék tartoznak ide.

	Műemléki védelem alatt álló épületek	Cím
1.	Református templom, volt premontrei prépostsági templom	Bercsényi utca
2.	Római katolikus templom	Szabadság tér
3.	Gazdasági épület és népi lakóépület	Dr. Békési Panyik Andor utca 4.
4.	Lakóház	Dr. Békési Panyik Andor utca 6.
5.	Lakóház	Dr. Békési Panyik Andor utca 10.
6.	Gazdasági épület	Türr István utca 4. (Ady Endre köz 4.)
7.	Népi lakóház	Türr István utca 4/A. (Ady Endre köz 4/A.)
8.	Népi lakóház, ún. Prédikátorház, kézműves műhely	Ady Endre utca 4.
9.	Népi lakóház	Kálvin utca 11.
10.	Tanya-lakóház	Öregszőlő

22. táblázat Műemléki védelem alatt álló épületek listája



133. ábra Műemléki védelem alatt álló épületek elhelyezkedése

A **református templom** (1.) a Dr. Békési Panyik Andor u. 2. szám (hrsz. 2663) alatt található. Ez Ócsa leghíresebb épülete. A 13. századi román stílusú, háromhajós, kereszthajós bazilika, a premontrei szerzetesek számára épült. Restaurálása 1774-1777 között történt. 1865-ben új orgonát kapott. 1872-ben villámcsapás érte a templomot és megrongálta az orgonát. 1884-ben tűzvész pusztította a tetőzetet, 1890-ben leszakadt a mennyezete. 1896 és 1900 között újabb helyreállításra került sor. 1902-ben a főszentélyben értékes freskókra találtak. 1922-24 között a két toronyra egy-egy emeletet építettek. 1986-ban nyolc évre bezárták a templomot, és megkezdődött a régészeti feltárás, az alapos és szakszerű restaurálás és renoválás. Új tetőszerkezetet kapott, helyreállították eredeti térkapcsolatait, kijavították összes faragott kődíszzeit, a szentély freskóit és padozatát. Rendezték a templom környezetét, megépítették az épületet körülölelő várfalat és kialakították a belső parkot is. 1994. október 29-én az Országos Műemlékvédelmi Hivatal átadta a Református Gyülekezetnek a megújult templomot. 1995-ben Europa Nostra-díjjal és az ezzel járó oklevéllel tüntették ki Ócsa Református Műemléktemplomát, a pontos és körültekintő helyreállításért.



134. ábra Református templom (1)

Az Ócsai Szentháromság Templom, Ócsa **római katolikus temploma** (hrsz. 1598/2) (2.) a Szabadság téren áll. A protestánsok által elfoglalt középkori templom helyett az első kápolnát 1754-ben építették. A mai templom 1774-ben Mária Terézia és Migazzi püspök segítségével épült. Az egyhajós, homlokzati tornyos templom terveit Mayerhoffer János készítette. 1916-1918-ban átépítették. Az ívesen előrehajló középrészű homlokzatot tükrök keretezik. A gazdag főpárkány felett íves oromfalak csatlakoznak a toronyhoz. A csehsüveg-boltozatos hajót és szentélyt erősen kiülő, gazdagon tagolt falpillérek osztják meg.



135. ábra Katolikus templom (2)

Az országos műemléki védelem alatt álló lakóházak elsősorban a történeti településközpont, az Öregfalu területén találhatók. **Népi lakóház** található a Dr. Békési Panyik Andor u. 4. (3.) (hrsz. 2652), Dr. Békési Panyik Andor u. 6. (4.) (hrsz. 2651) és Dr. Békési Panyik Andor u. 10. (5.) (hrsz. 2649) szám alatt. A Dr. Békési Panyik Andor u. 4. és 6. alatti népi lakóépületek egyben az Ócsai Tájház nádfedelel épületei. Az eredeti stílusjegyekkel felújított lakóházakban száz, kétszáz éves használati tárgyak, munkaeszközök, ruhák és bútorok kerültek bemutatásra. A melléképületben és az udvaron a gazdálkodás eszközei találhatók. A kiállításon kívül kézműves foglalkozásokat is szerveznek. A Turján ház az Ócsa környéki lápvidék különleges természeti kincseit mutatja be, oktatótermében a tárgyhoz kapcsolódó képzéseket, előadásokat lehet tartani. A ház kertjében a hagyományos paraszti udvar berendezései láthatók: kemence, füstölő, zöldségtároló verem. A másik épület az Ágasház. Nevét a jól látható, a falon kívül futó ágasfáról kapta, ami a szelemengerendát tartja. Ásvány, tojás, gyöngy, valamint ócsai iskolatörténeti kiállítás található benne.



136. ábra Dr. Békési Panyik Andor u. 10. (5) és 4. (3) szám alatti műemléki épületek

Műemléki **népi lakóház és gazdasági épület** található a Türr István u. 4 és 4/A. (6-7.) (hrsz. 2769) alatt, melyeket nemrégiben felújítottak. További népi lakóházak állnak országos védelem alatt az Ady Endre utca 4. (8.) (hrsz. 2677) és a Kálvin utca 11. (9.) (hrsz. 2600) szám alatt.



137. ábra A Türr István utcai lakóház (fent) (6-7), illetve az Ady Endre utcai (balra lent) (8) és a Kálvin utcai (jobbra lent) (9) lakóházak

A külterületen, az Öregszőlőben (hrsz. 0297/2) műemléki védett **népi tanya-lakóház** (10.) található.



138. ábra A népi tanya lakóháza (10)

Az **Öreghegyi pincék** zártkerti telkei teljes területükkel országos védelem alá kerültek. A 13. században megindult szőlőtermesztés és borkészítés kapcsán a településtől délebbre lévő Öreghegyen a nádtetővel fedett, nyeregtetős, ollóágas pincéket hoztak létre. Az oromzatok kovácsoltvas díszítő elemekkel tarkítottak, a gádorok, a pincebejáratok, a pinceágak 1-1,5 méter szélesek. A menetesen lefelé süllyedő pincetorkot ajtó választja el az azt követő anyapincétől. Az egymás közelében lévő nádfedeles pincék többsége az eredeti, löszbe vájt állapotban van, némelyiket kifalazták. A pincék között egy-két préház áll.



139. ábra Öreghegyi pincék

A műemlékvédelem sajátos tárgyai: temetők

Ócsa egyetlen működő köz- és felekezeti temetője a belterülethez közvetlenül csatlakozó külterületen, az Üllői út mentén található. A temető tulajdonosai a Római Katolikus Egyházközség, az Ócsai Református Egyházközség és az Ócsai Baptista Gyülekezet. A temetőben régi református kopjafák, kereszt, ócsai mártírok tömegsírja, szovjet hősök síremléke, valamint Békési-Panyik Andor síremléke található. A temető modern ravatalozóval rendelkezik, mely új építésű, cserépfedéses épület. Az épület előtt alján falazott, fölötté fa oszlopos fedett rész, tetején harangtoronnyal. Előtte nagy burkolt felület, szélein padokkal. A temető egyik mellékútján a katolikus temetőrészben cserépfedéses régi kápolna áll lemez borítású toronnyal. A temető melletti Temető utcában Sírkőfaragó vállalkozások működnek.

A Felsőbabádi temető jelenleg használaton kívül van. A területén felújított, de üres kápolna található, melynek zsindegy fedésű tetején kereszt áll. A Balatoni-Farkas család közelben lévő kastélyához tartozott. Közelében a Taubinger és a Balatoni család síremlékei találhatók.

Helyi védelem

A 2017-ben elfogadott hatályos 4/2017. (IV.27.) önkormányzati rendelet 2. melléklete a Szabályozási Terv az alábbi helyi védelemre javasolt épületeket és területeket tartalmazza:

	Helyi védelemre javasolt épületek/területek	Cím
1.	Lakóház, volt pártház	Bajcsy-Zsilinszky utca 29.
2.	Lakóház	Falu Tamás utca 27.
3.	Lakóház	Bajcsy-Zsilinszky utca 28.
4.	Rendőrség épülete, volt posta	Bajcsy-Zsilinszky utca 26.
5.	Falu Tamás Városi Könyvtár	Falu Tamás utca 44.
6.	Vasútállomás épülete	Damjanich utca és Falu Tamás utca csatlakozásánál

23. táblázat Helyi védelemre javasolt objektumok listája



140. ábra A volt pártház (balra) (1), a Falu Tamás utcai (középen) (2) és a Bajcsy-Zsilinszky utcai lakóház (3)

A Bajcsy-Zsilinszky utca 29. szám alatti **volt pártház** (1.), a Falu Tamás utca 27. (2.) és a Bajcsy-Zsilinszky utca 28. alatti **lakóházak** (3.) jelenleg lakóépületek.

A **régi posta épülete** (4.) a Bajcsy-Zsilinszky utca északi oldalán található. Jelenleg az Ócsai Rendőrség található benne.



141. ábra A régi posta épülete (4)

A **Falu Tamás Városi Könyvtár** (5.) a Falu Tamás u. 44. alatt található. Már a 19. században működtek Ócsán olvasóköri, ezek nyomán alakult meg az Ócsai Népkönyvtár 1903-ban, mely 1954. december 1-től Ócsai Községi Könyvtárként működött. A könyvtár életében 1964-ben változás állt be, ekkor az Egressy Gábor Művelődési Ház mellé épített helyiségbe költözött. 1981-ben Falu Tamás lakóházát könyvtárrá alakították és 2005. július 1. óta, amikor Ócsa megkapta a városi címet, Falu Tamás Városi Könyvtár néven működik.



142. ábra A városi könyvtár épülete (5)

A **vasútállomás épülete** (hrsz. 937/13) (6.) a Falu Tamás utca tengelyében, a Damjanich utca mentén található. Az felújított, jó állapotú emeletes állomás épület faoszlopos tornáccal, zsindeley fedéssel került kialakításra.



143. ábra A vasútállomás épülete (6)

Az országos műemléki védelem alatt álló épületek **műemléki környezete** az előírásoknak megfelelően, a hatályos szabályozási terven is jelölésre került.

Helyi egyedi művi értékvédelemre javasolt területet a szabályozási tervlap ábrázol. A kb. 150 ha-os kijelölt terület magába foglalja az Öregfalu területét, valamint Felszeg és Csűrkert településrész egy részét is.

Az egyéb hagyományos, **karakters építészeti jegyeket hordozó épületek, nádfedésű épületek**, amelyek eredeti hagyományokat őriznek vagy egyedi építészeti értékeket mutatnak szintén jelölésre kerültek a Szabályozási tervlapon. Ezek régi tornácos parasztházak, vagy sajátos kialakítású lakóházak, továbbá azon nádfedésű épületek, melyek szintén értéket hordoznak. Többségük az Öregfalu, Felszeg és Csűrkert településrészekén található. Azonban egyes épületek jelölése jelen vizsgálatok elvégzésekor már aktualitásukat veszítették, az azóta történt felújítások, átépítések és az esetleges állagromlás miatt. Ezért javasolt a következő HÉSZ módosítás készítésekor ezen épületek felülvizsgálata.

Karakteres épületek: SZT alapján 45 db, ebből 4 db már nem szerepel az új alaptérképen

Nádfedésű épület: SZT alapján 9 db, ebből 4 db már nem nádfedésű a légifotók alapján

1.14.7 SWOT ANALÍZIS

<p>ERŐSSÉGEK</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 szétszórta, kevés található. • A település gazdag tájképi és természeti értékekben. • Ócsa számos történeti jelentőségű területtel, épített örökséggel, régészeti lelőhellyel rendelkezik. 	<p>GYENGESÉGEK</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kevés a forgalomképes önkormányzati tulajdon. • Védelem alatt nem álló történeti karaktert hordozó épületek számának csökkenése.
<p>LEHETŐSÉGEK</p> <ul style="list-style-type: none"> • A település tervezett területfelhasználású területeire betelepülnek az annak megfelelő funkciók. 	<p>VESZÉLYEK</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.

1.14.8 VÁROSRÉSZENKÉNTI ÖSSZEFOGLALÓ

Öregfalu/Alszeg: A település történeti központja jellemzően falusias lakóterület, a Bajcsy-Zsilinszky utca mentén településközponti vegyes területekkel. Itt található számos központi funkció, úgymint a posta, általános iskola, orvosi rendelő, bank, szupermarket, polgármesteri hivatal, szabadidőközpont stb.

A városrészben találhatóak a legkisebb méretű telkek. A városrészt főként a keskeny telkeken oldalhatáron álló, több esetben hagyományőrző parasztházak, illetve a Bajcsy-Zsilinszky utcán álló zártosított és hézagosan zártosított beépítésű épületek jellemzik. Állagukat tekintve átlagosan jónak mondhatóak, de koruknak köszönhetően előfordulnak leromlott állapotú épületek is. Ebben a városrészben található a legtöbb épített érték – főként népi lakóházak - amelyek a műemléki védettségű református templom környékén koncentrálnak. Helyi védelemre javasolt 3 lakóház és a rendőrség épülete a Bajcsy-Zsilinszky utcában. Helyi egyedi művi értékvédelemre javasolt területként szerepel a városrész a Szabályozási Terven.

Felszeg: A városrészt főként falusias lakóterületek, illetve az Üllői út és a Falu Tamás utca mentén található városközponti területek alkotják, egy-két kisebb kiterjedésű kertvárosias lakóterülettel. Északkeleti részén gazdasági területek is találhatóak. A városrészben található többek között a gimnázium, a baptista imaház és óvoda, illetve keleti részén található a temető. Épületállományára szintén az oldalhatáron álló beépítés a jellemző, a Falu Tamás utca 27. szám alatt található épület helyi védelemre javasolt. Helyi egyedi művi értékvédelemre javasolt területként szerepel a városrész nagy része a Szabályozási Terven.

Zsófiaváros: Zsófiavárosra szintén a falusias lakóterületek jellemzőek, a Falu Tamás utca mentén és a vasútállomás környékén városközponti területekkel. A városrészben található a piac, a vasútállomás, a szakközépiskola és a könyvtár. A városrészre az Öregfalunál és Felszegnél rendezettebb telekstruktúra jellemző, viszonylag szabályos utcarendszerrel, azonban változatos telekméretekkel. A területen nem található műemlék vagy egyéb védett építészeti érték. Helyi védelemre javasolt épület a vasútállomás és a könyvtár épülete.

Csúrkert: A városrészre a szabályos utcahálózat és a telekosztás jellemző, főként oldalhatáron álló beépítéssel. A területre a település többi részéhez hasonlóan falusias lakóterületek jellemzőek, a Bajcsy-Zsilinszky utca mentén és a belső részeken városközponti területekkel. Az északi rész nagyobb kiterjedésű telkein gazdasági területek találhatóak. Helyi egyedi művi értékvédelemre javasolt területként szerepel a Csúrkert egy része a Szabályozási Terven.

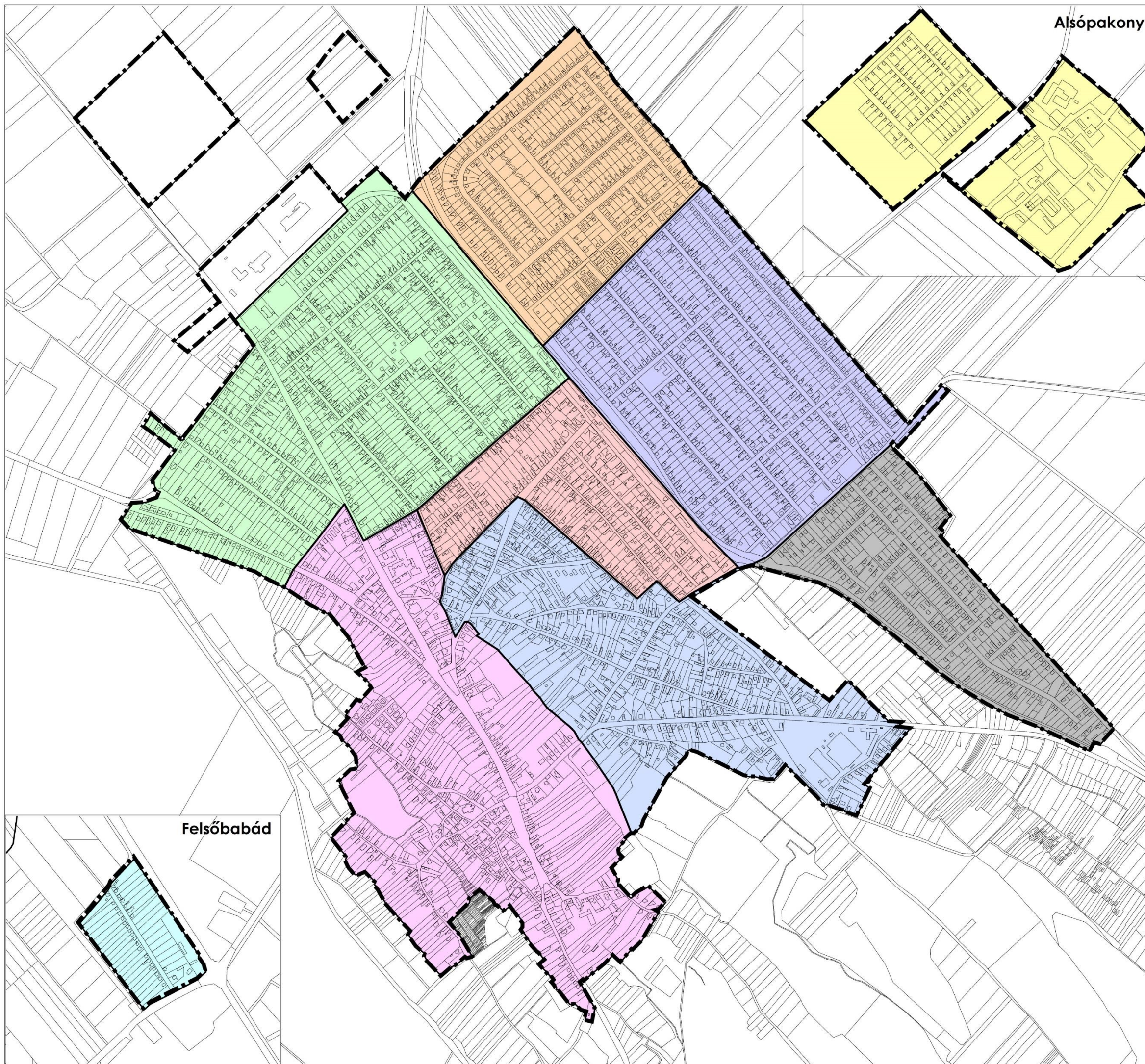
Dózsatelep: Az új lakóterületként létesült Dózsatelep szinte homogén területfelhasználású falusias városrész, szabályos telekstruktúrával és telekméretekkel, melyen a lakófunkció dominál. A vasútállomás közelében és az Üllői út mentén városközponti területek is találhatóak. Épületállományára az oldalhatáron álló, nyeregtetős, földszintes vagy földszint+tetőteres lakóházak jellemzőek. Az épületek állaga korukból adódóan jónak tekinthető.

Rákóczitelep: A Rákóczitelep szintén új lakóterületként létesült, szabályos telekrendszerű terület. A terület központi kertvárosias részén található néhány nagyobb kiterjedésű telek, amelyeken földszint+1 emeletes, lapostetős társasházak állnak. A beépítési mérték meghaladja a hatályos beépítési paramétereket néhány telek esetében a városrész déli részén. Ebben a városrészben találhatóak egyedül tömbléptékben társasházak. A városrész középső részén található egy óvoda és bölcsőde.

Égetőhegy: A városrész sakktáblarendszerű utcahálózattal és szinte teljesen homogén telekstruktúrával rendelkezik (falusias lakóterületek). A terület középső részén zöldterület található egy tömbbelsőben, amely jelenleg hasznosítatlan önkormányzati tulajdonú telek. Az épületállományt főként oldalhatáron álló földszintes vagy földszint+tetőteres családházak alkotják, amelyek szinte mindegyike jó állapotú vagy új építésű.

Felsőbabád: A városrész a volt gazdasági területek, majorság funkcióit őrzi. A jelenlegi belterületi rész a gazdaság dolgozói számára épült falusias lakóterület, amelyet jelentős méretű telkek alkotnak. Az épületállományra az oldalhatáron álló beépítési mód jellemző.

Alsópakony: A városrész Felsőbabádhoz hasonlóan majorságból alakult ki. A gazdaság dolgozói számára épült lakóépületektől északra eső területen különböző gazdasági tevékenységet folytató cégek telephelyei vannak részben a korábbi állami gazdaság létesítményeiben. A városrész északi része falusias lakóterület, déli része főként gazdasági, közepén zárvány jellegű falusias lakóterülettel és zöldterületekkel. Az alsópakonyi belterületeken túlépítettség nem fordul elő. Ennek oka egyrészt a régi területen a meglévő épületek fennmaradása, a vagyoni helyzettel összefüggő minimális bővítés, a szociális családház területen pedig a szabályozási tervnek megfelelő beépítés központilag kivitelezett volta. A szociális családház terület építési telkei önkormányzati tulajdonban vannak.



Alsópakony

Településrészek

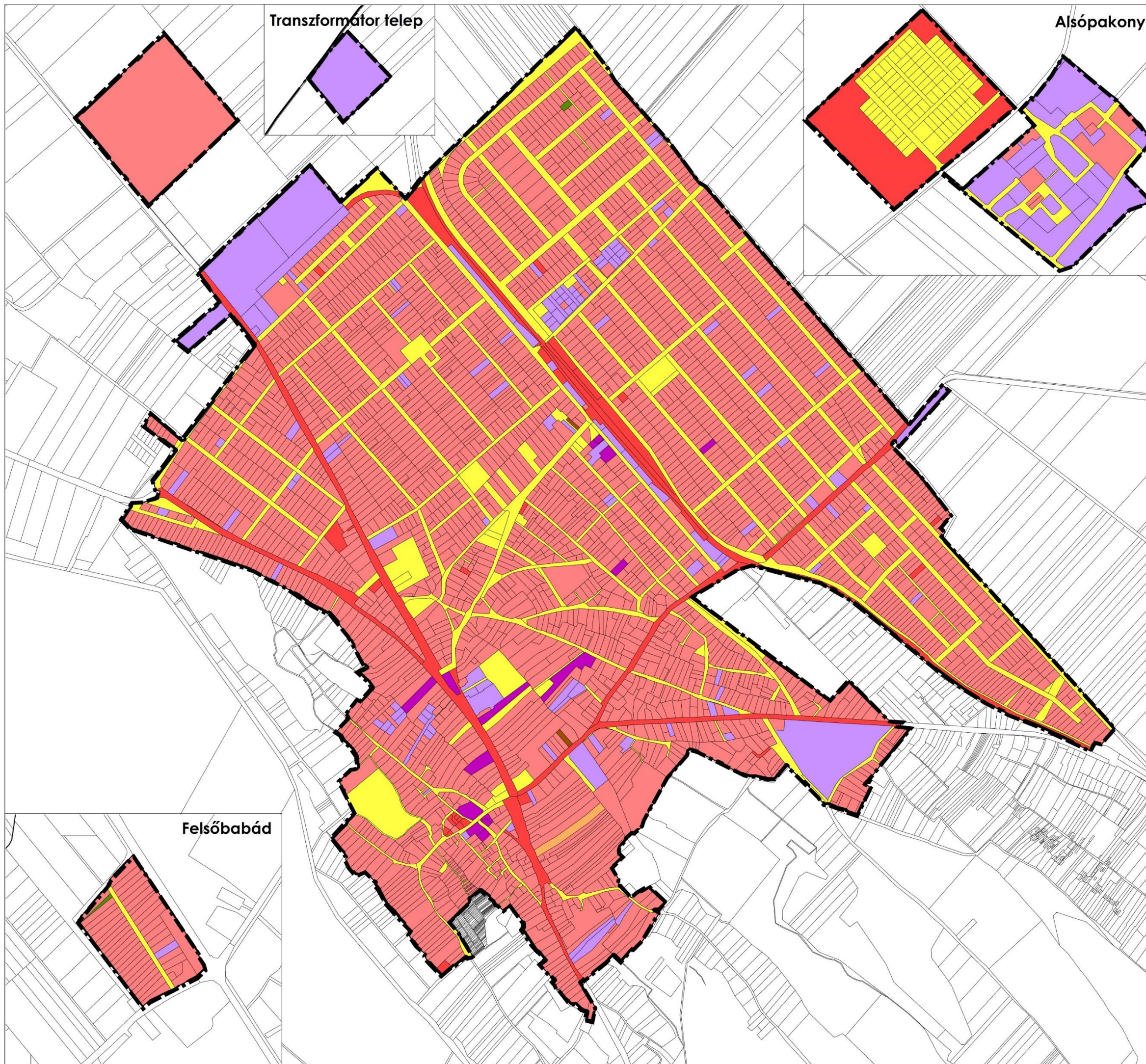
M = 1 : 12 000



Jelmagyarázat

- Öregfalu/Alszeg
- Felszeg
- Zsófiaváros
- Csűrkert
- Dózsatelep
- Rákóczitelep
- Égetőhegy
- Alsópakony
- Felsőbabád

- Belterületi határ
- Közigazgatási határ



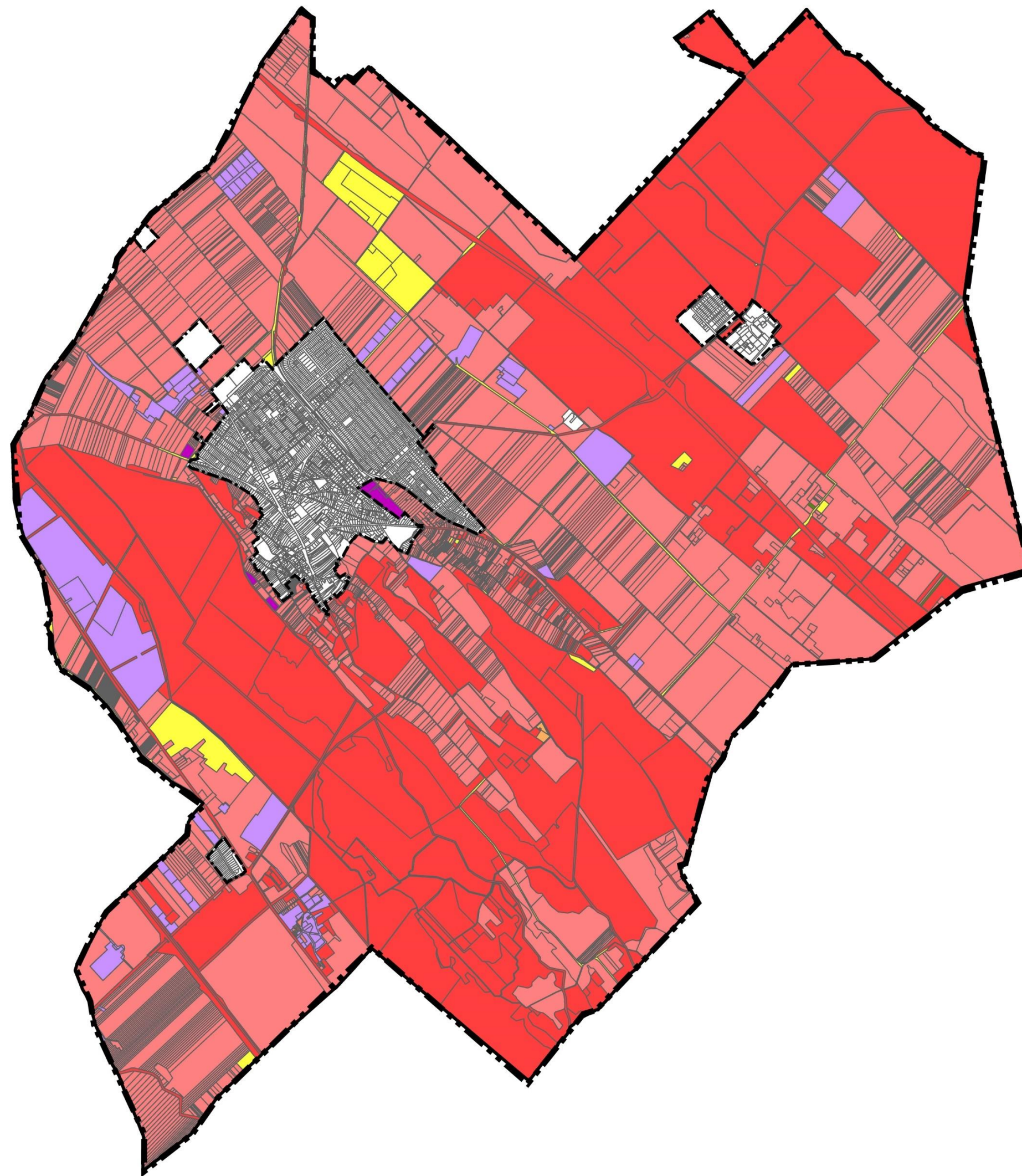
Tulajdonviszonyok vizsgálata - belterület M = 1 : 12 000



Jelmagyarázat

- Állami tulajdon
- Magántulajdon
- Önkormányzati tulajdon
- Egyházi és egyesületi tulajdon
- Gazdasági társasági tulajdon
- Szövetkezeti tulajdon
- Egyéb jogi személyek tulajdona
- Tartós földhasználók tulajdona

- Belterületi határ
- Közigazgatási határ



**Tulajdonviszonyok vizsgálata -
külföld**
M = 1 : 45 000



Jelmagyarázat

- Állami tulajdon
- Magántulajdon
- Önkormányzati tulajdon
- Egyházi és egyesületi tulajdon
- Gazdasági társasági tulajdon
- Szövetkezeti tulajdon
- Egyéb jogi személyek tulajdona
- Tartós földhasználók tulajdona
- Nincs adat

- Belterületi határ
- Közigazgatási határ

Transzformátor telep

Alsópakony

Telekméret vizsgálata -
belterület
M = 1 : 12 000



Jelmagyarázat

	0 - 720 m ²
	720 - 1 500 m ²
	1 500 - 3 000 m ²
	3 000 - 5 000 m ²
	5 000 - 10 000 m ²
	10 000 - 20 000 m ²
	20 000 - 50 000 m ²
	50 000 - 100 000 m ²
	100 000 - 500 000 m ²
	500 000 m ² -

	Belterületi határ
	Közigazgatási határ

Felsőbabád

Telekméret vizsgálata -
külföld
M = 1 : 45 000



Jelmagyarázat

	0 - 720 m ²
	720 - 1 500 m ²
	1 500 - 3 000 m ²
	3 000 - 5 000 m ²
	5 000 - 10 000 m ²
	10 000 - 20 000 m ²
	20 000 - 50 000 m ²
	50 000 - 100 000 m ²
	100 000 - 500 000 m ²
	500 000 m ² -

	Belterületi határ
	Közigazgatási határ

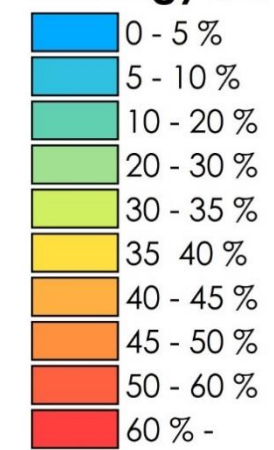
Transzformátor telep

Alsópakony

Telek beépítettség vizsgálata -
belterület
M = 1 : 12 000



Jelmagyarázat



Belterületi határ
Közigazgatási határ

Felsőbabád

1.15 KÖZLEKEDÉS

1.15.1 KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZATI KAPCSOLATOK

Ócsának közvetlen gyorsforgalmi úthálózati kapcsolatát az M5 autópálya biztosítja, ami a település északi külterületén halad át, jó eljutást biztosít Budapest felé. A környező településeket (Alsónémedi, Dabas, Bugyi) Ócsa déli részén áthaladó 5. sz. főút, illetve 3 országos mellékút köti össze. A legfontosabb összekötő út a 4603 jelű, ami az M5 csomópontján kívül, a Pest körüli agglomerációs települések, illetve Ócsa északi területei és központja közötti forgalmat is lebonyolítja. Felsőpakony és Gyál felé a 4601 jelű út biztosít kapcsolatot.

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 autóbuszal az eljutási idők kedvezőtlenek.

1.15.2 KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS

Országos közutak

Ócsa főúthálózati kapcsolatát a település külterületén áthaladó M5 autópálya és 5. sz. főút biztosítja. Az M5 autópálya forgalma az ócsai szakaszon 78571 E/nap, csomópontja a 4603 jelű útnál van, a csomópont a forgalmi igényeknek megfelel.

Az 5. sz. főút Ócsát Felsőbabád területén érinti, a főút külterületi jellegű. Forgalma 10230 E/nap, csomópontja az 52104 jelű útnál körforgalmú.

A 4603 jelű Üllő – Ócsa összekötő út biztosítja a település központja és az M5 autópálya kapcsolatát, egyben a Pest megyei 2. sz. és 51. sz. főút közötti Pest megyei sugárirányú főutakat összekötő út része. Forgalma mintegy 6500 E/nap. Az út a település belterületén szintben keresztezi a MÁV Bp. – Lajosmizse vasútvonalát.

A 4601 jelű Budapest – Nagykörös összekötő út Ócsa északi külterületét érinti, kiépítve Gyál felől csak a 4603 jelű útig van, további szakasza földút. Forgalma 3598 E/nap.

A 4604 jelű Budapest – Dabas összekötő út Ócsa megközelítését az 5. sz. főút mindkét irányából lehetővé teszi forgalma a külterületen 4247 E/nap, a település központjában 5600 E/nap. Az út a település belterületén szintben keresztezi a MÁV 142. sz. Budapest – Lajosmizse vasútvonalát. A 46104 jelű út a 4604 jelű és az 5. sz. főutat köti össze, Alsónémedi felé biztosít kapcsolatot. A 4617 jelű összekötő út a település ÉNy-i külterületét érinti, az Alsónémedi körüli nehéz teherforgalom számára kijelölt út része.

Az 52104 jelű út Bugyi felé és az 5. sz. főúttal biztosít kapcsolatot, forgalma 4882 E/nap.

A 4604 jelű úttól a vasútállomáshoz vezető út a 46304 jelű országos mellékút (Falu Tamás utca).

Települési utak

A település országos közutak által fel nem tárt területrészeinek közúti kapcsolatát a belterületen gyűjtőút kategóriájú utak biztosítják.

A vasút menti Damjanich utcához kapcsolódik a Rákóczitelep megközelítését a vasútvonal szintbeni keresztezésével biztosító Székesi utca, illetve a nyugati területrészt forgalmát lebonyolító Széchenyi utca. Dózsatelep gyűjtőútja a Martinovics utca a Székesi utcát az Üllői úttal köti össze. A Temető utca az Üllői út és Kiss J. utca között biztosít kapcsolatot.

Hálózati jelentőségű út az Erdősor utca, a 4603 és 4604 jelű utat köti össze a belterület keleti határán.

Külterületen kiépített út a település ÉK-i részén levő telephelyek megközelítő útja a 4603 jelű úthoz csatlakozik.

Ócsa régebben beépült részein a nagy területű tömbök belső feltárására néhány zsákutca épült ki (Kiss János köz – Vágóhíd u., Üllői köz). Ezek tovább vezetése általában a beépítési kötöttségek miatt nem történt meg.

1.15.3 KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

Vasúti közlekedés

Ócsa vasúti kapcsolata a MÁV Budapest Kőbánya-Kispest – Lajosmizse – Kecskemét vasútvonala, egyvágányú nem villamosított, mellékvonal kategóriájú. Napi 15 vonatpár, órás ütemes menetrenddel biztosítja az eljutást Ócsa és Kőbánya-Kispest között.

Pályasebessége, utasforgalmi létesítményei igen elavultak.

Ócsa vasútállomáson a szükséges infrastruktúra kiépült (P+R, fedett kerékpártároló).

Autóbusz közlekedés

Ócsa legjelentősebb utasforgalmú közlekedési kapcsolata a 635. és 636. sz. Budapest, Népliget – Ócsa VOLÁNBUSZ járata, naponta 12-szer illetve 8-szor közlekedik. Ócsán belül Alsónémedi felől a városközpontot és vasútállomást érintve Rákóczitelepig (Akácos utca) a belterület jelentős részét feltárja.

A 609 sz. Gyál – Ócsa – Dabas, 641. sz. Ócsa – Dabas – Örkény, 642. sz. Újhartyán – Ócsa és 643. sz. Bucsí – Ócsa járatok kis forgalmúak, naponta 1-2 menettel.

Felsőbabád utasforgalmát az 5. sz. főúton Budapest – Dabas között közlekedő járatok bonyolítják le.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

Ócsa belterületén kerékpárút hálózat nem épült ki. A 4603 jelű út mentén Alsópakony csomópontjától az M5 autópálya felé kerékpárút épült.

A gyalogos létesítmények közül a járdák kiépítettsége a városközpontban megfelelő.

A vasútállomáson gyalogos aluljáró vezet át a vágányok alatt, de a peronok megközelítése a vágányok szintbeni keresztezésével történik.

Parkolás

A település forgalomvonzó létesítményeinek parkolása és közlekedési kapcsolata:

Kereskedelem:

- Tesco áruház: közúti kapcsolata a Kiss János utca, az utcában megfelelő csomópont és jelzőlámpás szabályozású gyalogos átkelőhely épült. Parkolókapacitása megfelelő (75 férőhely).
- Spar áruház: közúti kapcsolata a Bajcsy-Zsilinszky utca felől van kiépítve, gyalogos megközelítése a Szabadság tér felőli. Parkolója 70 férőhelyes.
- CBA áruház: közúti kapcsolata a Falu Tamás utca, parkolója kis kapacitású (20 fh).

Jelentősebb intézmények:

- Temető: nincs kiépített parkolója, a közterületi parkolás az ünnepi időszakokban forgalmi problémát jelent
- Városháza: az épület előtt, valamint az udvaron van biztosítva a parkolás, megközelítése a Kiss János utca felől történik (20 férőhely)
- Római katolikus templom: parkoló a Mindszenti tér felőli oldalon megfelelő
- Református templom és műemléki környezete: megfelelő mennyiségi közterületi várakozási lehetőség
- Gimnázium: a Falu Tamás utcai közterületi parkoló kis kapacitású
- Egressy Művelődési Központ: a Bajcsy-Zsilinszky utca menti murvás parkoló sem kiépítésben, sem kapacitásban nem megfelelő
- Egészségház épülete mögött kiépített parkoló biztosított (27 férőhely)

Az ipari létesítmények közül a jelentősebb teherjármű forgalmat lebonyolítók:

- Semmelrock Rt. közúti kapcsolata a Bajcsy-Zsilinszky utca felől, nagy teherforgalommal az M0 felé
- Bata Zrt. és Ócsai Malom Kft. szintén Bajcsy-Zsilinszky utca közúti kapcsolattal
- CSO Kft. megközelítése a Némedi út felől
- NAGÉV CINK Kft. és Syngenta Seeds Kft. az Üllői úton az M5 felé bonyolít le teherforgalmat

A vasútállomás mindkét oldalán P+R parkoló épült, kapacitása megfelelő.

1.15.4 SWOT ANALÍZIS**ERŐSSÉGEK:**

- Jó gyorsforgalmi úthálózati kapcsolat (M5), M0 közelsége
- Szomszédos települések felé megfelelő közúti kapcsolat
- Vasútállomás jó elhelyezkedése a településen belül
- Jó P+R rendszer

GYENGESÉGEK:

- Kedvezőtlen eljutási idők a közösségi közlekedéssel
- Hiányzó külső kerékpáros hálózati kapcsolatok
- Település központján átmenő közúti forgalom

LEHETŐSÉGEK:

- 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

VESZÉLYEK:

- M5 és 5. sz. főút kapacitásának kimerülése
- Vasútfejlesztési program elhúzóódása

1.15.5 VÁROSRESZENKÉNTI ÖSSZEFOGLALÓ

Öregfalu/Alszeg: A városrészen keresztül halad a 4604 jelű országos mellékút, amely délen az 5. sz. főúttal teremt kapcsolatot, északon pedig Alsónémedi felé halad. A Bajcsy-Zsilinszky utca a település egyik legforgalmasabb belterületi útvonala (5600 E/nap). Ehhez csatlakozik még 3 országos mellékút jelentősebb szintbeni csomópontokat teremtve, amelyek biztosítják a kapcsolatot a szomszédos városrészekkel. Öregfalu/Alszeg városrészt érinti Ócsa legjelentősebb utasforgalmú autóbusz közlekedési kapcsolata (Budapest felé). Kerékpárút nincs kiépítve a városrészben.

Felszeg: A városrészen két országos mellékút halad át (Kiss János utca és Üllői út), amelyek csatlakozásában jelentősebb szintbeni csomópont található, mindkét út szintben keresztezi a MÁV Budapest-Lajosmizse vasútvonalat. Az Üllői úton keresztül elérhető az M5 autópálya. A városrész keleti határában haladó Temető utca települési gyűjtőútként funkcionál. Felszeget is érinti Ócsa legjelentősebb utasforgalmú autóbusz közlekedési kapcsolata (Budapest felé). Kerékpárút nincs kiépítve a városrészben.

Zsófiaváros: A városrészen áthalad az Falu Tamás utca országos mellékút, amely a városrészben található vasútállomással teremt kapcsolatot. Zsófiaváros keleti határában halad a Budapest, Kőbánya- Kispeszt – Lajosmizse – Kecskemét vasútvonal. A vasútállomáson a szükséges infrastruktúra kiépült (P+R, fedett kerékpártároló). A vasútállomáson gyalogos aluljáró vezet át a vágányok alatt, de a peronok megközelítése a vágányok szintbeni keresztezésével történik. Zsófiavárost is érinti a budapesti kapcsolatú autóbuszvonal, a vasútállomáshoz közeli megállóval. Kerékpárút nincs kiépítve a városrészben.

Csűrkert: A településrészen két országos mellékút halad, északon Alsónémedivel és Budapesttel kapcsolatot teremtve. Csűrkert keleti határában halad a Budapest, Kőbánya- Kispeszt – Lajosmizse – Kecskemét vasútvonal. A keleti szomszédos területek elérhetőségét egyetlen szintbeni közúti-vasúti átjáró biztosítja, a Székesi utca vonalában. A Széchenyi utca, mint települési gyűjtőút, a Bajcsy-Zsilinszky utcához csatlakozva biztosítja a területrészek kelet-nyugat irányú kapcsolatát. Csűrkertet is érinti a budapesti kapcsolatú autóbuszvonal. Kerékpárút nincs kiépítve a városrészben.

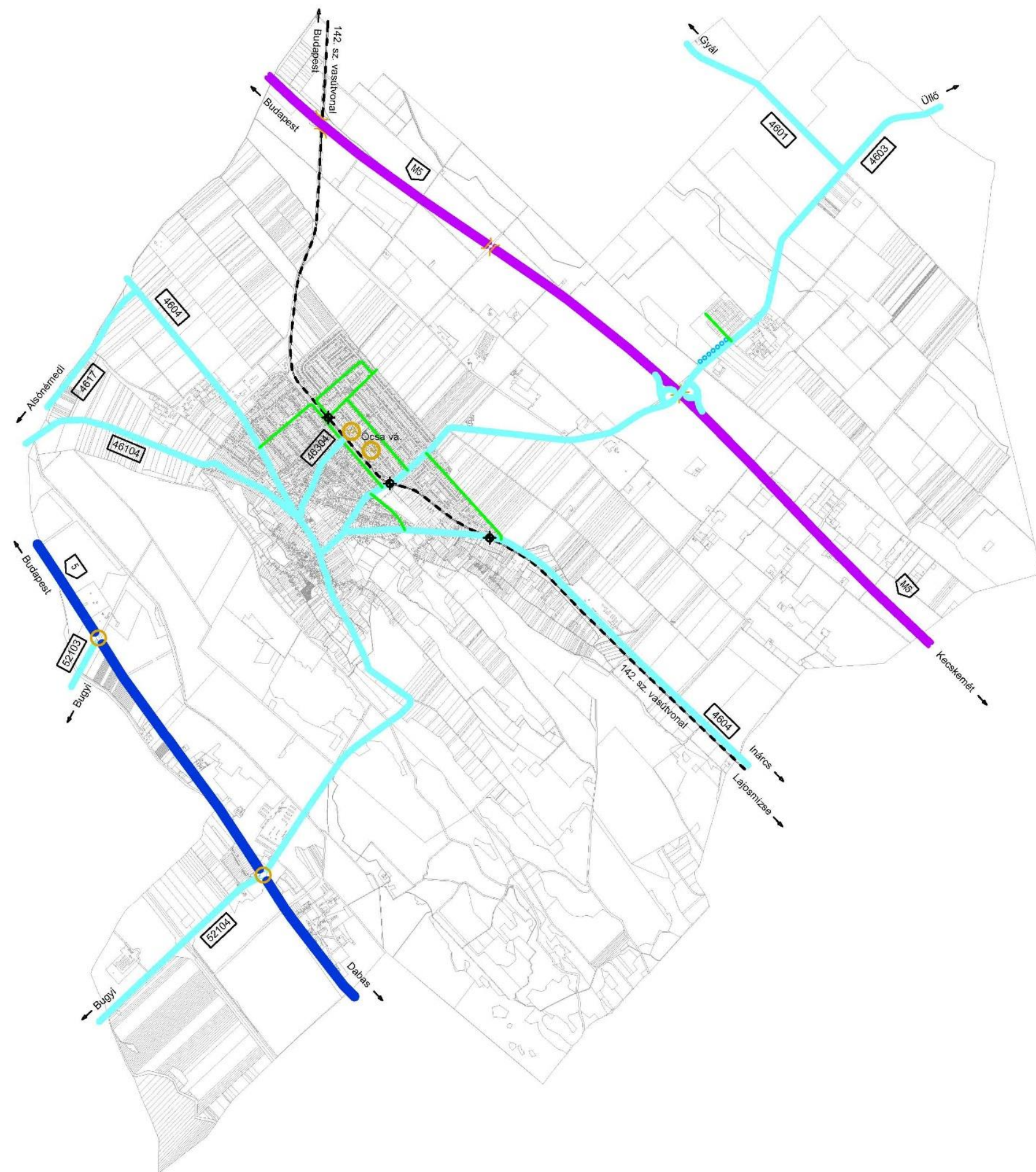
Dózsatelep: A városrész déli határában országos mellékút halad (Üllői út), melyről elérhető az M5 autópálya, illetve a Dózsatelep nyugati határában haladó Budapest – Lajosmizse – Kecskemét vasútvonalat szintben keresztezve elérhetőek a nyugati településrészek. Települési gyűjtőútként funkcionál a Martinovics utca és a Székesi utca. Utóbbi szintén szintbeni átgárával keresztezi a vasútvonalat. Dózsatelepet is érinti a budapesti kapcsolatú autóbuszvonal. Kerékpárút nincs kiépítve a városrészben.

Rákóczitelep: A városrész déli határában települési gyűjtőút halad (Székesi utca), amely szintbeni közúti-vasúti átgárával keresztezi a nyugati határában haladó vasútvonalat. Az Akácos utca és a Kölcsey utca, illetve a Pipacs utca és a Palást utca egy szakasza szintén települési gyűjtőutak. Kerékpárút nincs kiépítve a városrészben.

Égetőhegy: A városrész északi határában országos mellékút halad (Üllői út), amelyről elérhető az M5 autópálya. Hálózati jelentőségű út az Erdősor utca, a 4603 és 4604 jelű utat köti össze a belterület keleti határán. A városrész nyugati határában halad a 142.sz. vasútvonal, amelyen a már említett Üllői úton és a délen húzódó Kiss János utcán keresztül lehet áthaladni. Kerékpárút nincs kiépítve a városrészben.

Felsőbabád: A városrész közelében jelentős körforgalmi csomópont található, amelybe az 5. sz. főút és két országos mellékút csatlakozik. Ezek kapcsolatot teremtenek Budapest, Bugyi, Dabas településekkel és autóbuszvonal halad rajtuk. Kerékpárút nincs kiépítve a városrészben.

Alsópakony: A városrész közelében halad az M5 autópálya, amely elérhető a 4603 jelű országos mellékútról. A mellékút mentén egy szakaszon kerékpáros útvonal halad. A Tölgyfa út települési gyűjtőútként funkcionál.



Jelmagyarázat:

- országos autópálya
- országos főút
- országos mellékút
- települési gyűjtőút
- vasútvonal
- o-o-o-o-o- kerékpáros útvonal
- + szintbeni közúti–vasúti átjáró
-) híd
- o jelentősebb szintbeni csomópont
- VA vasútállomás/vasúti megállóhely

1.16 KÖZMŰVESÍTÉS

A település jelenlegi közművesítéséről

A Duna-Tisza közti homokhátságon fekvő település közműellátását fokozatosan építették ki. A település a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny területen fekszik, közigazgatási területét érinti az országos vízminőség-védelmi területek övezete.

Az elmúlt években megvalósított csatornázásnak 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 teljeskörű. A rendelkezésre álló legutolsó statisztikai adatok alapján, a villamosenergia ellátást igénybe vevők aránya 2022. január 1-én lakásállományra vetítve meghaladta a 91 %-ot, míg a szintén települési szinten kiépített közüzemű vízellátást a lakosság 95,4 %-a vette igénybe, a közcsatornás szennyvízelvezető hálózatra az akkori statisztikai adatok még a lakásállomány 84,4 %-ának a csatlakozottságát regisztrálta, amely azóta növekedett. Az automatikus üzemvitelű termikus energiaellátásra a földgázellátást a lakásállomány 80,5 %-a hasznosította.

A település a folyamatosan, lassan növekedő népességszámú települések közé tartozik. Állandó népessége 2000-ben 8783 fő, az utóbbi 2021-es évben népességszáma folyamatosan nőtt, jelenleg 10009 fő.

1.16.1 VÍZIKÖZMŰVEK

Vízgazdálkodás és vízellátás

A településen a vezetékes ivóvíz elosztóhálózat település szintű kiépítettségűnek tekinthető, a beépített terület szinte minden utcájában kiépítésre került, jelenleg 67,5 km vízelosztó vezeték üzemel a településen. A kiépített hálózat segítségével a lakosság 95,1 %-ának a közüzemi vezetékes ivóvíz ellátása biztosított. A közüzemű vízellátásban nem részesülők és a településen az időszakos egyéb vízfogyasztók számára 13 db üzemelő közkifolyó áll rendelkezésre.

A településen élők számára a vezetékes ivóvízellátást a DPMV Zrt szolgáltatja.

A Vízmű 3 db fúrt kúttal rendelkezik, melyek közül kettő a vízű területén, egy pedig a piactéren üzemel. A kutak összes vízáadó kapacitása 3000 m³/d. A kutak által adott víz vas és mangántartalma magas, valamint az I. számú kút ammóniatartalma is határérték feletti. A vizek tisztítására a vas és mangántalanító berendezés megépült.

A 100%-os szintre kiépített vízellátó hálózaton a bekötések száma csak kb. 95,1%. A hálózatban a víznyomást az ellen nyomó tározóként működő víztorony felső medencéjének vízszintje határozza meg (fsz.:152.95 mBf.), amely az egész települési hálózatban megfelelő.

A vízellátó hálózat körvezetékes rendszerre épült ki. A fő gerincvezeték az NÁ 160-as méretű körvezeték, amelyet a település belső magja körül építettek meg, erre vannak felfűzve a kisebb átmérőjű ellátóvezetékek. Az ellátóvezetékek átmérői zömmel d 110 és d 90, szerencsére kevés a tűzvízellátás szempontjából kedvezőtlen d 63-as és d 32-es méretű vezeték. A hálózat körvezetékes rendszerű, ágvezeték csak kevés

utcában, főleg a település régebbi építésű részein épült, itt a pangó vizes állapotok kialakulásának veszélye nagyobb. A hálózat a korszerű, nagy teherbírású és üzemidejű KPE csővezetékéből épült meg, rajta az előírásoknak megfelelő sűrűségben föld feletti tűzvízcsapok vannak felszerelve.

Tűzvíz ellátás

A település kiépített vízelosztó hálózatára az előírások szerint a tűzcsapok felszerelésre kerültek, biztosítva ezzel a szükséges tűzvíz ellátást.

Iparivíz – locsolóvíz ellátás

A településen közüzemű iparivíz ellátás nincs. A vezetékes ivóvízzel való takarékoság az ingatlanok fenntartási költségeit csökkenti, ezért jellemző a nem ivóvíz minőségű vízigény kielégítésére a házi kutak, az egyedi vízbeszerzés használata, melyet jellemzően locsolásra, illetve egyéb, nem ivóvíz minőségű vízigények kielégítésére használnak. A házi kutakról, egyéni vízbeszerzésekről, az egyéni vízbeszerzésű vizek vízminőségéről nyilvántartás, adatok nem állnak rendelkezésre.

Termálvíz ellátás

A településen termálvizet adó kút nincs.

Szennyvízelvezetés

A 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján Ócsa a felszín alatti vizek minősége szempontjából fokozottan érzékeny területen lévő települések közé tartozik. Az országos vízminőség-védelmi terület övezete érinti a település közigazgatási területét, amelyre vonatkozóan a településrendezési eszközökben kell előírást rögzíteni.

A település szennyvízcsatorna hálózata a belterületi részein 100 %-os szintre kiépült. A vákuumos rendszerű szennyvízcsatorna hálózattal összegyűjtött szennyvizet a vákuumgépházból szivattyúk és nyomóvezeték segítségével juttatják el az ócsai regionális szennyvíztisztító telepre, ahol azokat megtisztítják.

Az ócsai szennyvíztisztító telep Ócsa, Inárcs és Felsőpakony közös beruházásként épült meg, az üzemeltetési költségeket is közösen viselik.

A telep jelenleg Nairam típusú mély-levegőztetési technológiájú biológiai tisztító fokozattal rendelkezik, kapacitása 2000 m³/d. A tisztított szennyvizet befogadó hiányában nyárfás öntözőterületen helyezik el.

A kiépített hálózatra folyamatosak a rákötések, a rendelkezésre álló legutolsó statisztikai adatok alapján, 2021. január 1-én a lakásállomány 84,4 %-a csatlakozott a szennyvízelvezető hálózatra. 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, jelentős szennyező forrása.

Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

A település jellemzően sík földrajzi adottságú, felszíni vizekben rendkívül gazdag. Többnyire a természet alakította mélyvonalakon vízfolyások, mesterségesen kialakított vízvezető csatornák szállítják el a településről összegyűlő csapadék- és felszíni vizeket.

A településen a felszíni vízrendezés nyílt árkos rendszerrel történik, a talajadottságok miatt a csapadékvizek nagyrészen elszikkadnak, de nagyobb záporok esetén a mélyfekvésű területeken az elvezetés lehetőségének hiánya miatt pince elöntések előfordulnak. A vízkárok elhárítására a Polgármesteri Hivatal vízrendezési tanulmánytervet készítettett, a terv a mélyfekvésű területekről a csapadékvizeket nyílt árkokkal a külterületek felé tervezi elvezetni.

A településen nyílt árkos felszíni vízvezető rendszere vegyesen burkolt, illetve burkolatlan, sok helyen feliszapolódtak, az átereszek eltömődtek.

A település körzetének fő vízfolyása a Duna-Tisza-csatorna, amely az oldalcsatornáinak befogadója. Ócsa körzetében az oldalcsatornák a XXVIII/A-3. és a XXVIII/A-4. számú csatornák, a kisebb vízfolyások és árkok ezekbe torkollanak.

A település nemcsak csatornáiban, de vízfelületekben is nagyon gazdag. A település területének jelentős hányada ősláp, amely kisebb nagyobb mértékű vízborítású területet jelent. Kavicsbánya tavak is gazdagítják a város felszíni vizeit.

A csatornamedrek karbantartója számára biztosítandó mederkarbantartó sáv több helyen nem áll rendelkezésre. A medrek karbantartási hiánya miatt a vízszállító képességük korlátozott. Az utóbbi időben előforduló szélsőségesebb csapadékesemények „árvízi” méretű vizek mederben tartása csak komolyabb mederkarbantartással biztosítható.

1.16.2 ENERGIAKÖZMŰVEK

Energiagazdálkodás és energiaellátás

A település energiaellátására a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre, de sajnálatosan a nem vezetékes, hagyományos energiahordozók használata is jelentős mértékű.

Villamosenergia ellátás

Ócsa villamosenergia ellátásának üzemeltetője a Budapesti ELMŰ Hálózati Kft. A település villamosenergia ellátása középfeszültségen, 22 kV-os hálózat segítségével megoldott. A középfeszültségű hálózat több táppontból is táplálkozik. A településhez tartozó Felsőbabádi 132/22 kV-os alállomás, továbbá a közel eső Soroksári 220/132/22 kV-os alállomás, ill. a Monori 132/22 kV-os alállomás, ahonnan táplált 22 kV-os vezetékek látják el Ócsa térséget, s benne Ócsa fogyasztóit is.

Az alállomásokról induló 22 kV-os középvezetési hálózati rendszerekről történik Ócsa ellátása. A 22 kV-os hálózat jellemzően oszlopokra szerelve épült. A 22 kV-os hálózat fűzi fel a fogyasztói transzformátor állomásokat.

A transzformátor állomásokról táplált kisműködési hálózatról elégítik ki közvetlenül a fogyasztói igényeket. A kisműködési hálózat döntő hányada is föld felett, oszlopokra fektetve halad. A kisműködési elosztóhálózat is csak az utóbbi időkben épült földalatti elhelyezéssel.

A település közvilágítása jellemzően a kisműködési elosztóhálózat tartóoszlopaira szerelt lámpafejekkel biztosított. Ezzel biztosított megvilágítás csak a közlekedés biztonsági követelményeket elégíti ki. Ma már sem mennyiségében, sem minőségében nem felel meg az elvárásoknak.

Ócsa közigazgatási területén áthalad a Százhalombatta-Zugló között üzemelő 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték oszlopokra fektetve, amelynek nyomvonalát és biztonsági övezetének helyigényét a továbbtervezés során figyelembe kell venni. A város területén üzemel a MAVIR Zrt. üzemeltetésében egy iparági csomópont, amely tágabb térség ellátásáért felel.

Ócsa közigazgatási területén, Felsőbabád városrészben üzemel az iparág egyik 132/22 kV-os, ún. Felsőbabádi alállomása, amely a térség középvezetési villamosenergia ellátásának egyik bázis létesítménye. Az alállomás az ELMŰ üzemeltetésében van. A betáplálása a Dunaújváros-Soroksár között üzemelő 132 kV-os főelosztó hálózatról kiépített kétrendszerű bekötéssel megoldott.

Földgázellátás és CH szállítás hálózati rendszere

A település korszerű termikus energiaellátása biztosítható a komplex földgázellátással. A földgáz alkalmas egyedi berendezésekkel, jól szabályozható, automatikus üzemvitelű, teljes komfortot nyújtó ellátás biztosítására. Fűtésre, használati melegvíz termelésre és főzésre egyaránt energiatakarékosan, gazdaságosan használható.

A település földgázellátásának szolgáltatója az OPUS TIGÁZ Zrt. A település gázellátásának bázisa a Soroksári átadó állomás, amely az országos nagynyomású hálózatról ellátott. A gázátadónál elhelyezett nagy/nagyközép-nyomású gáznyomáscsökkentő állomástól kiépített NÁ 160-as nagyközép-nyomású vezetékekről történik Ócsa ellátása. Ócsa területén két nagyközép/középnomású nyomásszabályozó üzemel. Az egyik a Bajcsy-Zsilinszky út-Árpád utca sarkánál elhelyezett a település lakosságát, a másik a volt Vörös Október TSZ területén elhelyezett, az üzemi terület térségét szolgálja.

A közvetlen nagyközép-nyomású vezetékekről kiépített ingatlan bekötéseknél házi nyomáscsökkentő biztosítja az ingatlan számára szükséges nyomású gáz előállítását.

A körzeti nyomáscsökkentőtől, a településen belül a kommunális szektor fogyasztóinak ellátására a gázelosztás középnomású elosztóhálózattal épült ki. Jellemzően a kisnyomású gáz előállítása telkenként elhelyezett egyedi nyomásszabályozókkal megoldott. Az egyedi nyomásszabályozók általában az előkertben nyertek elhelyezést, de található ház falsíkjára szerelt nyomásszabályozó is. Az egyedi, házi nyomásszabályozótól induló kisnyomású hálózatról lehet közvetlen a fogyasztói igényeket kielégíteni.

A település már kiépült gázelosztó hálózata a belterület szinte valamennyi utcában kiépítésre került. Az elosztóhálózat olyan paraméterekkel épült, hogy az egyes utcákban valamennyi ingatlan ráköthető.

A település ellátásában nem vesz részt, csak áthalad a településen egymással párhuzamosan három szénhidrogén-szállító vezeték. A település közigazgatási területén, annak nyugati szélén áthaladó vezeték csordában a következő szállítóvezeték haladnak:

- Algyő-Százhalombatta DN 300-as kőolajvezeték 13-13 m-es biztonsági övezeti területigénnyel,
- Százhalombatta-Szajol DN 150-es termékvezeték, 13-13 m-es biztonsági övezeti területigénnyel,
- Százhalombatta-Szajol DN 300-as termékvezeték 13-13 m-es biztonsági övezeti területigénnyel.

A vezetékek nyomvonala a település beépítésre nem szánt területén haladnak keresztül, de nyomvonalukat és biztonsági övezetük helyigényét a tovább tervezésnél figyelembe kell venni.

Távhőellátás

A településen távhőellátás nem üzemel.

Egyéb energiaellátás

A településen kiépített vezetékes földgázellátással a lakásállomány 80,5 %-a számára biztosított az automatikus üzemvitelű termikus célú energiaellátás komfortja. A lakásállomány 19,5 %-ában ma is a környezetet erősebben terhelő hagyományos, nem vezetékes energiahordozót hasznosítják.

Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei

Az energiatermelésre alkalmas megújuló energiaforrások hasznosítása nem újszerű, csak időközben háttérbe szorult. Újra előtérbe kerülését a hagyományos energiahordozók hasznosításának környezetszennyező hatása indította el és az a felismerés, hogy a megújuló energiahordozók különösebb ráfordítási igény nélkül rendelkezésre állnak, használatuk nem okoz halmozódó káros hatásokat, környezeti terhelést. Ezekkel az adottságokkal a fenntartható fejlődés lehetőségét szolgálják.

A hazánkban előforduló megújuló energiahordozók mindegyike elméletileg elérhető lenne Ócsa területén is. A település földrajzi, topográfiai, geológiai és természeti adottsága, valamint funkcionális használata alapján érdemi hasznosításra azonban csak a föld- és a napenergia hasznosítása vehető igénybe.

A föld energiájának a hasznosítása hőszivattyú segítségével, helyi, épületgépészeti beruházással valósítható meg. A napenergia hasznosítása is helyi jelentőségű.

A hasznosítható napenergia mértékét befolyásolják a földrajzi és meteorológiai adottságok, a településen 1980 óra körüli a maximálisan hasznosítható éves napos órák száma, amelynek hasznosíthatóságát célszerű igénybe venni. A hasznosítás lehetősége napkollektorokkal termikus célú energiaellátásra, naperőművel villamosenergia termelésre biztosított.

A lakóingatlanoknál is növekszik a napenergia hasznosítása, de nyilvántartás nem áll rendelkezésre a helyi hasznosítási célra elhelyezett napkollektorokról, naperőmű panelekről.

Az önkormányzati intézmények energiahatékonysági értékelése

Az önkormányzati intézmények energiaellátása vezetékes energiahordozók hasznosításával jelenleg megoldott. A villamosenergia ellátással az intézmények világítási és technológiai igényeit elégítik ki, a termikus célú energia ellátásuk pedig földgázzal, helyi hőbázis segítségével biztosított.

Energiahatékonyság javítására, energiatakarékos fogyasztást eredményező beruházások, a szigetelések, homlokfali hőleadást csökkentő (falszigetelések, nyílászáró cserék, javítások) beruházások, épületgépészeti felújítások előfordultak. Az utóbbi években egyre jobban előtérbe kerül az energiahatékonyság jelentősebb javítását szolgáló, megújuló energiaforrás hasznosítása is, de erről átfogó információ, nyilvántartás nem áll rendelkezésre.

1.16.3 ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

Vezetékes hírközlési létesítmények

A település vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Vodafone Magyarország Zrt. biztosítja. A 35-ös Monor 2. primer központ Ócsa vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A település a 29-es távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A kiépítés eredményeként a 2000-ben már 2308 egyéni lakásfővonal üzemelt, azaz a lakásállomány 74,8 %-a rendelkezett vezetékes telefonvonallal. A vezeték nélküli szolgáltatás terjedésével a vezetékes vonalas telefon iránti érdeklődés csökkent. Jelenleg 1440 egyéni lakásvonal üzemel, amellyel az ellátottság 41,3 %, de ezzel is az ellátottság teljes körűnek tekinthető, mivel valamennyi vezetékes távközlési igény kielégített.

A statisztikai nyilvántartás szerint a településen 2000-ben 19 db, 2014-ben már csak 15 db nyilvános távbeszélő állomás üzemelt, a jelenleg rendelkezésre álló távbeszélő állomásokról pedig nincs rendelkezésre álló információ.

A településen belüli vezetékes távközlési hálózat föld feletti elhelyezésű, a település nagyobb területi hányadán jellemzően külön oszlopokra szerelten épült.

A kedvező műsorvétel számára a kábel TV szolgáltatás is a múlt század utolsó éveiben került megvalósításra.

A kábel TV szolgáltatást jelenleg 2633 lakás veszi igénybe, ezzel a lakásállomány 74,7 %-ában biztosított a jó minőségű vezetékes műsorvétel.

Vezeték nélküli hírközlési építmények

A vezetékes hírközlési ellátottságot tovább növeli a vezeték nélküli mobiltelefonok használata. Ennek területi korlátja nincs. Ócsa területén üzemelő és a tágabb térségben elhelyezett létesítmények, antennák segítségével, valamennyi vezeték nélküli táv- (Telekom, Yettel, Vodafone) és műsorelosztó szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

Jelenleg a településen mindhárom mobilszolgáltató üzemeltet antennát, a Yettel 2 db-ot, a Magyar Telekom 3 db-ot és a Vodafone 2 db-ot.

A település közigazgatási területét érinti a településen áthaladó mikrohullámú összeköttetés nyomvonala és annak 100-100 m-es védősávja, ez azonban valós építési magassági korlátozást nem okoz.

A településen még az ELMŰ két irányba induló iparági antennájának mikrohullámú összeköttetés sávja is áthalad. Beépített területként ez csak a felsőbabádi lakóterületet érinti, ez azonban valós építési magassági korlátozást nem jelent.

1.16.4 SWOT ANALÍZIS

ERŐSSÉGEK:

- 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.

GYENGESÉGEK:

- A településen a csapadékvíz elvezetés tekinthető a legkevésbé rendezettnek a település síkföldrajzi fekvése miatt.
- A nem közcsatornával 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.

LEHETŐSÉGEK:

- A települési szintű csatornázás csökkentené a talajba szikkadó szennyező anyagok mennyiségét.

VESZÉLYEK:

- Belterületen több utcában nagyobb záporok után vízállásos területek kialakulásának veszélye áll fenn.

1.16.5 VÁROSRÉSZENKÉNTI ÖSSZEFOGLALÓ

Öregfalu/Alszeg: A városrész nyugati részén belvízzel erősen veszélyeztetett területek találhatóak, vízgazdálkodási területekkel átszőve. A városrész minden utcájában megépült az ivóvízvezeték, a (gravitációs) szennyvízcsatorna és a középnyomású földgázvezeték hálózat. A Bajcsy-Zsilinszky utca, Kiss János utca és a Zrínyi utca mentén 22 kV-os villamosenergia légvezeték halad. A városrész közművekkel megfelelően ellátott. A városrészben található egy elektronikus hírközlést biztosító antenna (Yettel, Telekom).

Felszeg: A városrész minden utcájában megépült az ivóvízvezeték, a (gravitációs) szennyvízcsatorna és a középnyomású földgázvezeték hálózat. Felszegen nyomott szennyvízvezeték hálózat is végighalad, amely a Kiss Ernő közben vákuumgépházhoz, a Vágóhíd utcában pedig szennyvízátemelőhöz kapcsolódik. A Temető

utca, a Munkácsy utca, a Viola utca és a Jókai Mór utca egy szakasza mentén 22 kV-os villamosenergia légvezeték halad. A városrész közművekkel megfelelően ellátott.

Zsófiaváros: A városrész minden utcájában megépült az ivóvízvezeték, a (gravitációs) szennyvízcsatorna hálózat és a középnyomású földgázvezeték-hálózat. A Rákóczi utca és az Újvilág utca mentén 22 kV-os villamosenergia légvezeték halad. A vasútvonal mentén mikrohullámú kapcsolat halad, melynek védőtávolsága 100-100 m. A városrész közművekkel megfelelően ellátott.

Csúrkert: A városrész minden utcájában megépült az ivóvízvezeték, a (gravitációs) szennyvízcsatorna hálózat és a középnyomású földgázvezeték-hálózat. A városrész északi részén gázátadó és fogadó állomás, illetve gáznyomáscsökkentő működik. A Rákóczi utca, a Széchenyi utca, a Batthyány Lajos utca, a Némedi utca és az Árpád utca mentén 22 kV-os villamosenergia légvezeték halad. A városrész északi részén vízműutak és víztorony található. A városrészben található két elektronikus hírközlést biztosító antenna (Vodafone, Yettel és Telekom). A vasútvonal mentén mikrohullámú kapcsolat halad, melynek védőtávolsága 100-100 m. A városrész közművekkel megfelelően ellátott.

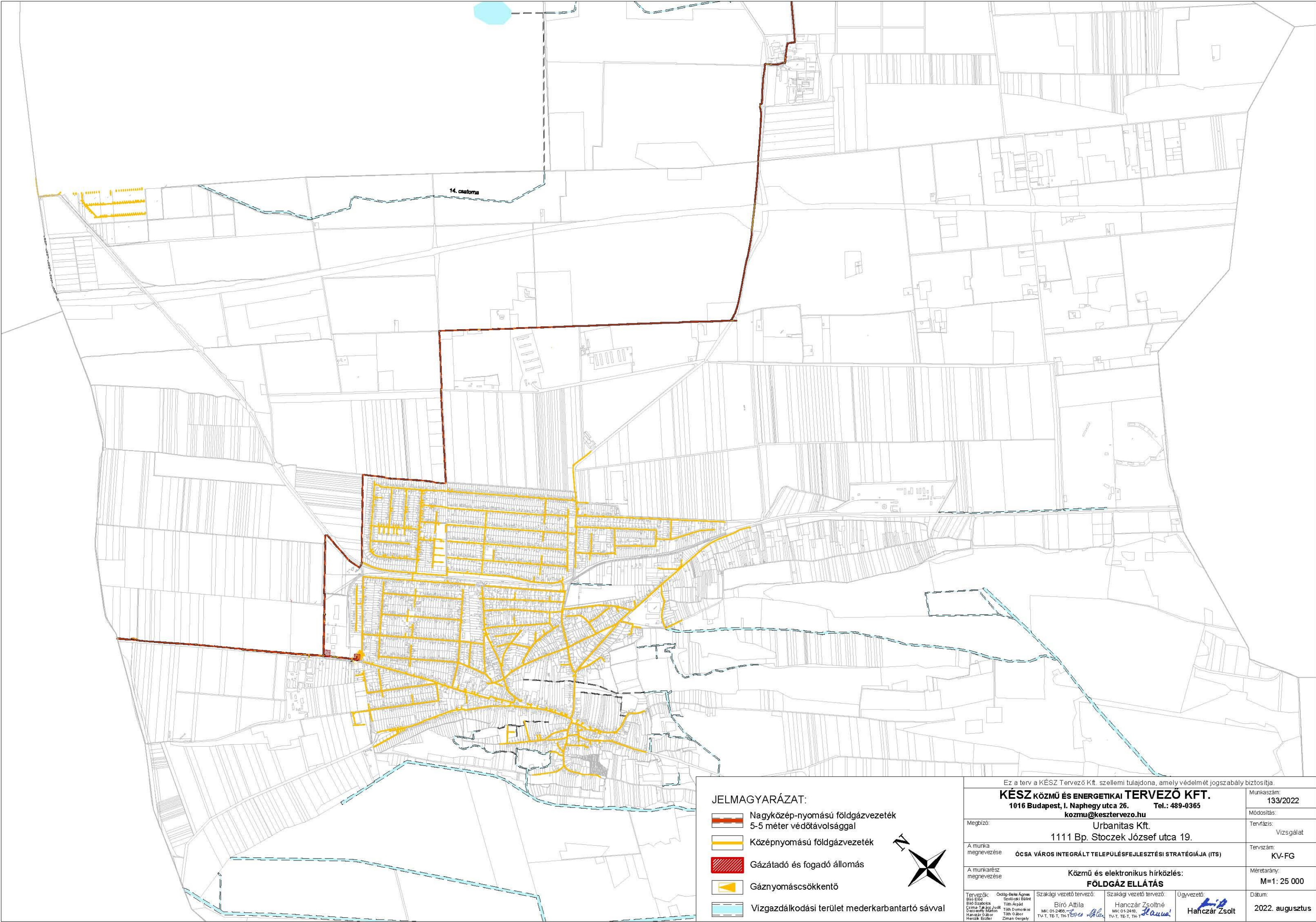
Dózsatelep: A városrész északkeleti területét érinti a szennyvíztisztító telep 1000 méteres védőtávolsága. A városrész minden utcájában megépült az ivóvízvezeték, a (gravitációs) szennyvízcsatorna hálózat és a középnyomású földgázvezeték-hálózat. A vasútvonal mentén nyomott szennyvízvezeték halad. A Katona József utca, a Dózsa György utca és a Táncsics Mihály utca egy szakasza mentén 22 kV-os villamosenergia légvezeték halad. A városrész közművekkel megfelelően ellátott.

Rákóczitelep: A városrész északkeleti területét érinti a szennyvíztisztító telep 1000 méteres védőtávolsága. A városrész minden utcájában megépült az ivóvízvezeték, a (gravitációs) szennyvízcsatorna és a középnyomású földgázvezeték hálózat. A vasútvonal, a Székesi utca, az Orgona utca és a Levendula utca mentén nyomott szennyvízvezeték halad, amely egy vákuumgépházba csatlakozik a városrész déli részén. A városrész északkeleti határában nagyközép-nyomású földgázvezeték halad, amelyhez 5-5 m védőtávolság tartozik. A Székesi utca, a Bimbó utca, az Akác utca egy szakasza és a Liliom utca mentén 22 kV-os villamosenergia légvezeték halad. A városrész északkeleti határa mentén 22 kV-os villamosenergia földkábel húzódik. A városrész közművekkel megfelelően ellátott.

Égetőhegy: A városrész minden utcájában megépült az ivóvízvezeték, a (gravitációs) szennyvízcsatorna hálózat és a középnyomású földgázvezeték-hálózat. Az Erdősor utca, az Epreskert utca és a Szilvafa utca egy szakasza, valamint a Szedres utca mentén 22 kV-os villamosenergia légvezeték halad. A városrész nyugati részén mikrohullámú kapcsolat halad, melynek védőtávolsága 100-100 m. A városrész közművekkel megfelelően ellátott.

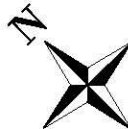
Felsőbabád: A városrészen közcsatorna-hálózat nem üzemel. A lakóterület vízellátására helyi vízbeszerzés áll rendelkezésre, egy kb. 100 m talpmélységű fúrt kútból vételezik az ivóvizet. Az egész városrész vízminőség-védelmi területhez tartozik. A városrész közelében található a Felsőbabádi 132/22 kV-os alállomás, amely a térség középfeszültségű villamosenergia ellátásának egyik bázis létesítménye. A lakóterület északnyugati határa mentén 22 kV-os villamosenergia földkábel halad. A lakóterület egyetlen belső utcájában kiépítésre került a nagyközép-nyomású földgázvezeték. A városrész közművekkel csak részben ellátott, közműfejlesztés javasolt.

Alsópakony: A 4603 jelű mellékút északi oldalán lévő lakóterület ivóvízellátását a város központi belterületének hálózati rendszerének a tovább építésével oldották meg. A település belterületéről DN 160-as KPE vezeték épült a lakóterület feltáró útjáig, onnan épült ki a lakópark belső elosztóhálózata. A lakóterület kivételével a településrészen közcsatorna hálózat nem üzemel. A lakóterület nyugati határán szennyvízátemelő található (20 m-es védőtávolsággal). Az egész városrész vízminőség-védelmi területhez tartozik. A mellékút mentén nagyközép-nyomású földgázvezeték halad, amely érinti a gazdasági területeket is. A mellékút és a gazdasági terület egyes útjai mentén 22 kV-os villamosenergia légvezeték halad. A városrész közművekkel csak részben ellátott, közműfejlesztés javasolt.



JELMAGYARÁZAT:




- Nagyközép-nyomású földgázvezeték 5-5 méter védőtávolsággal
- Középnomású földgázvezeték
- Gázátadó és fogadó állomás
- Gáznyomáscsökkentő
- Vízgazdálkodási terület mederkarbantartó sávval

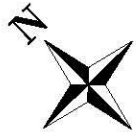


Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.				
KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT. 1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 kozmu@kesztervezo.hu			Munkaszám:	133/2022
Megbízó: Urbanitas Kft. 1111 Bp. Stoczek József utca 19.			Módosítás:	
A munka megnevezése: ÓCSA VÁROS INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIÁJA (ITS)			Tervfázis:	Vizsgálat
A munkarész megnevezése: Közmű és elektronikus hírközlés: FÖLDGÁZ ELLÁTÁS			Tervszám:	KV-FG
Tervezők: Biró Attila, Székelyi Bálint, Csima Tamás, Juhász Judit, Dersanovics Márton, Hanczár Zoltán, Herczék Eszter			Méretarány:	M=1: 25 000
Szakági vezető tervező: Biró Attila Műk: 01-2495, TV-1, TE-1, TH-1			Ugyvezető: Hanczár Zoltán	Dátum: 2022. augusztus



JELMAGYARÁZAT:

-  Középfeszítésű földgázvezeték
-  MOL nagynyomású szénhidrogén-vezeték 13-13m védőtávolsággal
-  Vízgazdálkodási terület mederkarbantartó sávval



Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365
kozmu@kesztervezo.hu

Munkaszám:
133/2022

Megbízó:
Urbanitas Kft.
1111 Bp. Stoczek József utca 19.

Módosítás:
Tervfázis:
Vizsgálat

A munka megnevezése
ÓCSA VÁROS INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIÁJA (ITS)

Tervszám:
KV-FG2

A munkarész megnevezése
Közmű és elektronikus hírközlés:
FÖLDGÁZ ELLÁTÁS

Méretarány:
M=1: 10 000

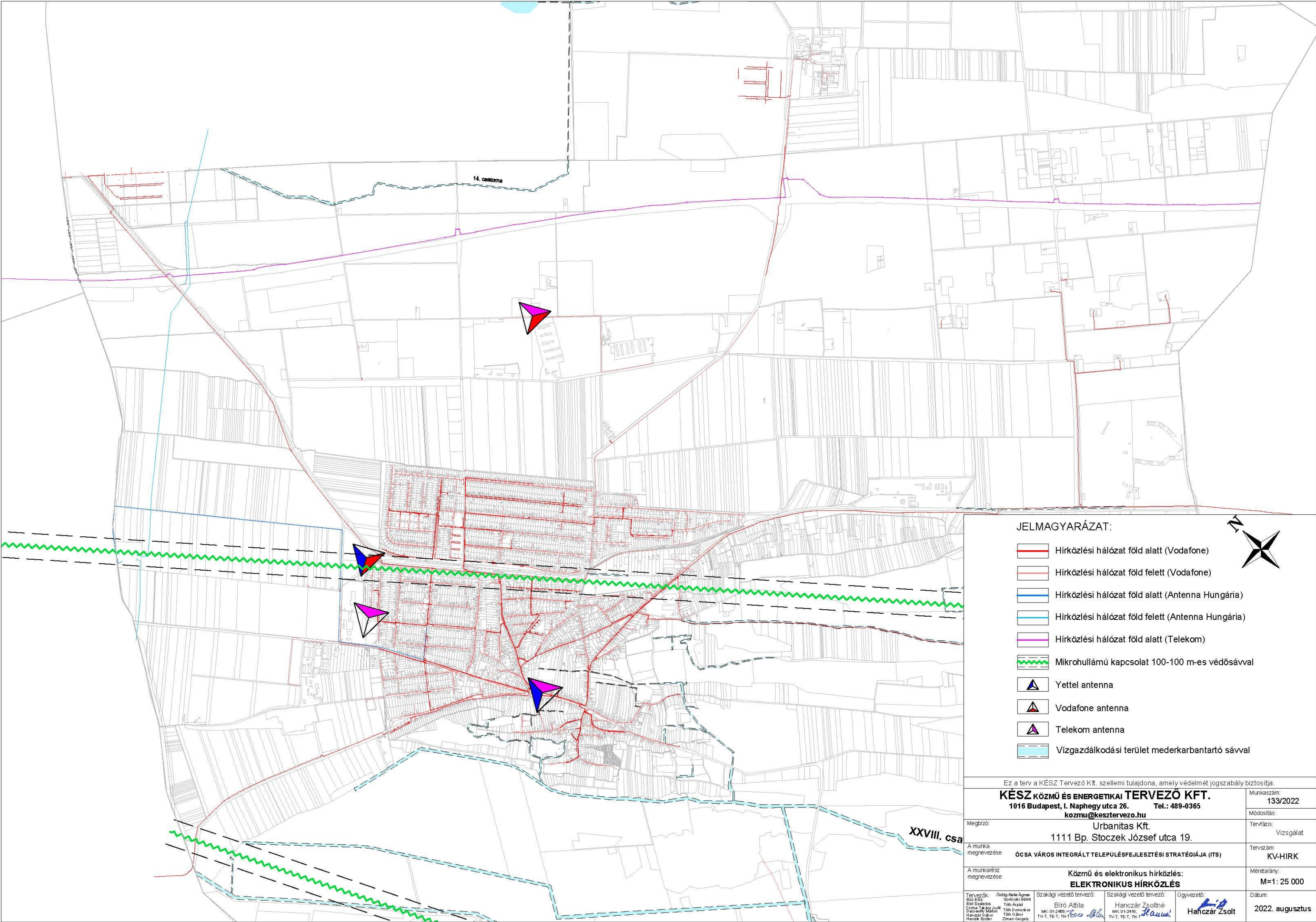
Tervezők:
Biro Attila
Biro Szabolcs
Cziban Tamás
Derszavics Márton
Hanczár Zsolt
Herczék Eszter

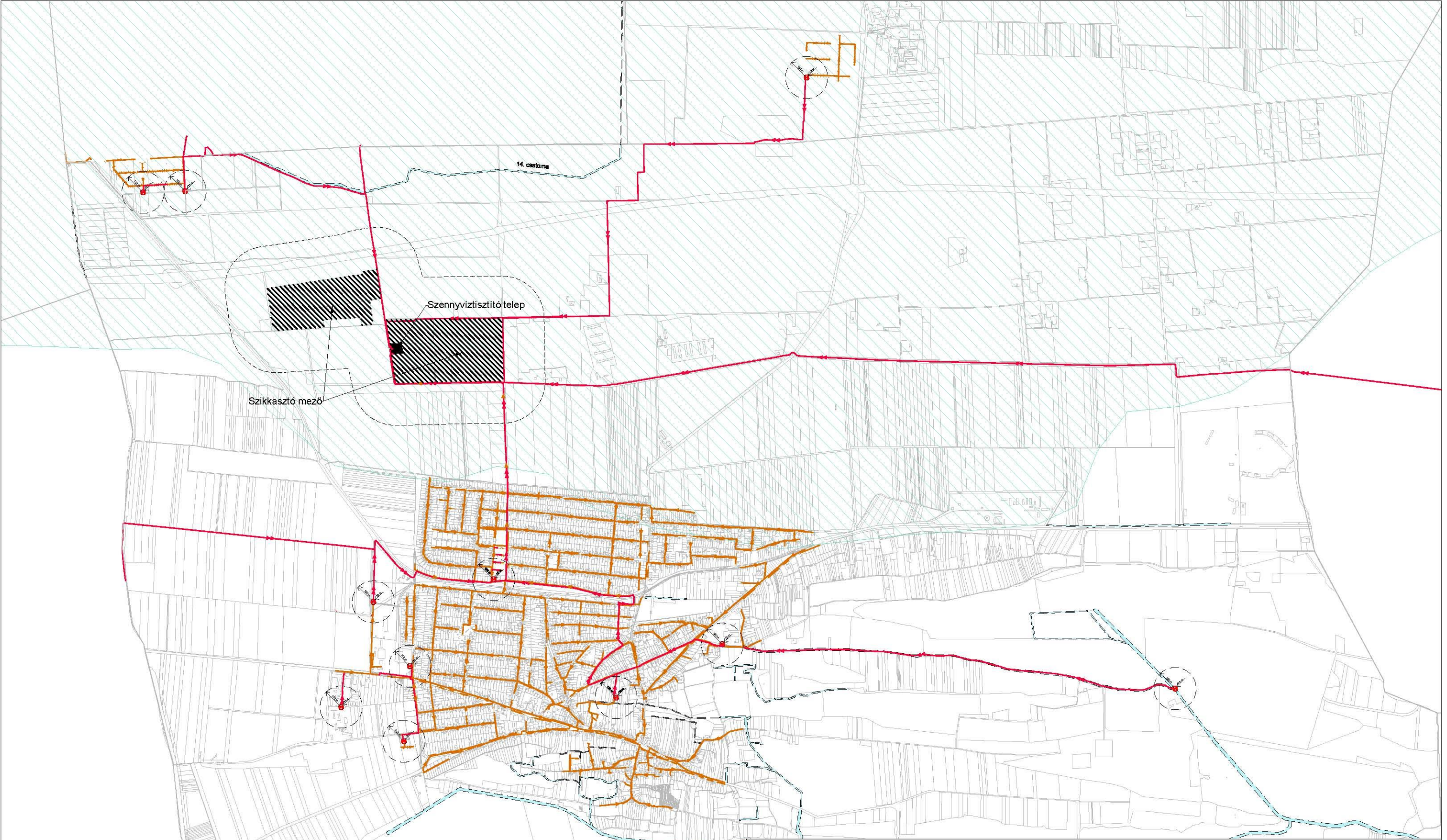
Ország: Magyarország
Szakági vezető tervező:
Tóth Árpád
Tóth Dániel
Tóth Gábor
Zsolt Gergely

Szakági vezető tervező:
Biro Attila
Hanczár Zsoltné
Hanczár Zsolt

Ügyvezető:
Hanczár Zsolt

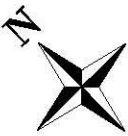
Dátum:
2022. augusztus



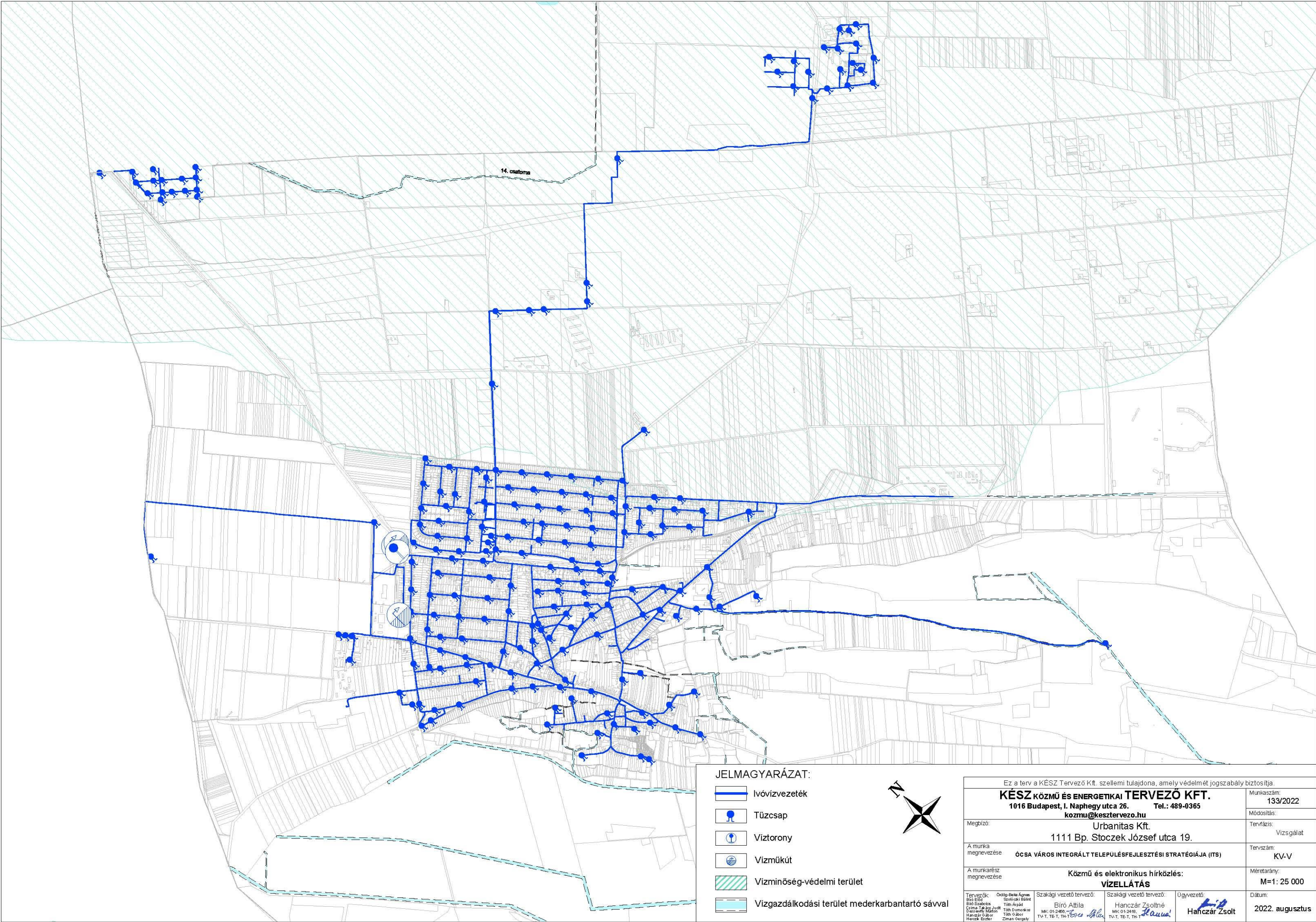


JELMAGYARÁZAT:

- Gravitációs szennyvízcsonna
- Nyomott szennyvízvezeték
- Szennyvíztisztító telep szaghatásvédelmi területtel
- Szennyvízátemelő/vákuumgépház szaghatásvédelmi területtel
- Vízminőség-védelmi terület
- Vízgyáldálkodási terület mederkarbantartó sávval



Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.			
KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT. 1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 kozmu@kesztervezo.hu		Munkaszám:	133/2022
Megbízó:		Módosítás:	
Urbanitas Kft.		Tervfázis:	Vizsgálat
1111 Bp. Stoczek József utca 19.		Tervszám:	KV-SZV
A munka megnevezése: ÓCSA VÁROS INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIÁJA (ITS)		Méretarány:	M=1: 25 000
A munkarész megnevezése: Közmű és elektronikus hírközlés: VÍZELVEZETÉS		Dátum:	2022. augusztus
Tervezők: Biro Attila Biro Szabolcs Czima-Takács Judit Derecsényi Márton Hanczár Gábor Herceik Eszter	Ország-Béla Ágnes Székelyi Bálint Tóth Árpád Tóth Domonkos Tóth Gábor Ziman György	Szakági vezető tervező: Bíró Attila MK: 01-2465	Szakági vezető tervező: Hanczár Zsoltné MK: 01-2418
Ügyvezető: Hanczár Zsolt			



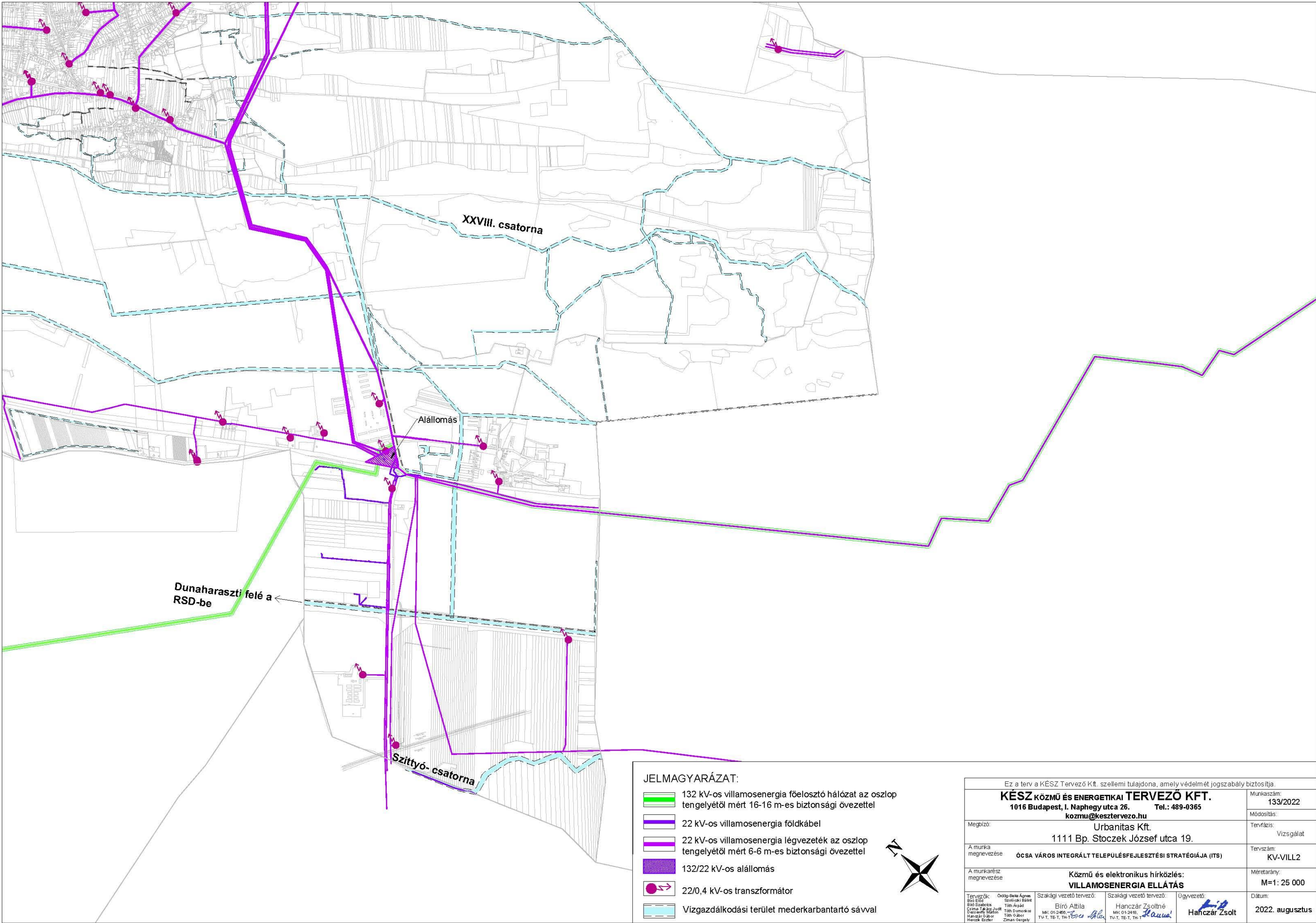
JELMAGYARÁZAT:

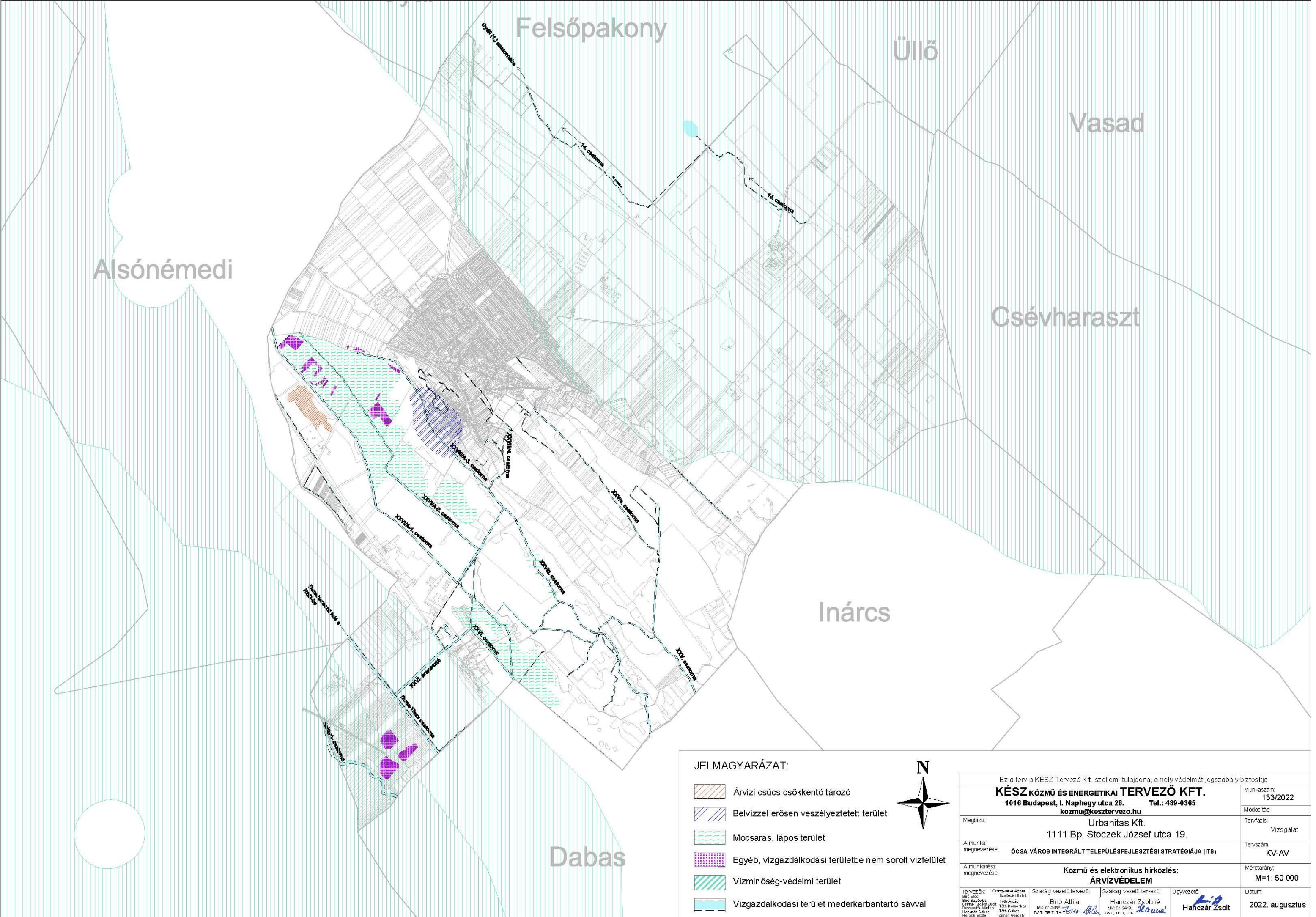
- Ivóvízvezeték
- Tűzcsap
- Víztorony
- Vízműkút
- Vízminőség-védelmi terület
- Vízgazdálkodási terület mederkarbantartó sávval



Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.				
KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT. 1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 kozmu@kesztervezo.hu			Munkaszám:	133/2022
Megbízó: Urbanitas Kft. 1111 Bp. Stoczek József utca 19.			Módosítás:	
A munka megnevezése: ÓCSA VÁROS INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIÁJA (ITS)			Tervfázis:	Vizsgálat
A munkarész megnevezése: Közmű és elektronikus hírközlés: VÍZELLÁTÁS			Tervszám:	KV-V
Tervezők: Biró Attila, Székely-Béla Ágnes, Székely-Béla, Tóth Árpád, Csikós Tamás, Juhász Zoltán, Derszényi Márton, Hanczár Zsolt, Herczák Eszter			Méretarány:	M=1: 25 000
Szakági vezető tervező: Biró Attila Műk: 01-2405, TV-T, TE-T, TH-T			Dátum:	2022. augusztus
Szakági vezető tervező: Hanczár Zsolt Műk: 01-2418, TV-T, TE-T, TH-T			Ugyvezető: Hanczár Zsolt	







JELMAGYARÁZAT:

- Árvi csúcs csökkentő tározó
- Belvízzel erősen veszélyeztetett terület
- Mocsaras, lápos terület
- Egyéb, vízgazdálkodási területbe nem sorolt vízfelület
- Vízminőség-védelmi terület
- Vízgazdálkodási terület mederkarbantartó sávval



Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.					
KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT. 1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 kozmu@kesztervezo.hu				Munkaszám:	133/2022
Megbízó: Urbanitas Kft. 1111 Bp. Stoczek József utca 19.				Módosítás:	
A munka megnevezése: ÓCSA VÁROS INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIÁJA (ITS)				Tervfázis:	Vizsgálat
A munkarész megnevezése: Közmű és elektronikus hírközlés: ÁRVÍZVÉDELLEM				Tervszám:	KV-AV
Tervezők: Ordog-Balla Ágnes, Bó Erika, Bó Szabolcs, Csima-Takács Judit, Derszényi Márton, Hanczár Gábor, Herczék Eszter Szakági vezető tervező: Biró Attila Műk: 01-2406, TV-T, TE-T, TH-T, TH-T Szakági vezető tervező: Hanczár Zsolt Műk: 01-2418, TV-T, TE-T, TH-T Ügyvezető: Hanczár Zsolt				Méretarány:	M=1: 50 000
				Dátum:	2022. augusztus

1.17 KÖRNYEZETVÉDELEM (ÉS TELEPÜLÉSÜZEMELTETÉS)

Ócsa az alábbi környezetvédelmi vonatkozású helyi rendeletekkel rendelkezik.

- 11/2022. (V. 27.) Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete a növények ültetésének, valamint telepítésük engedélyeztetésének eljárási szabályairól
- 24/2020 (X.29.) Ócsa Város képviselő testületének önkormányzati rendelete a csapadékvíz-elvezetés közterületre történő kivezetésre vonatkozó szabályozás rendjéről, valamint a vonatkozó eljárási szabályokról
- 16/2019. (VIII. 1.) önkormányzati rendelet a meghatározott össztömeget meghaladó gépjárművek helyi közutakra történő behajtásához szükséges behajtási engedély kiadásáról
- 21/2019 (IX.27.) Ócsa Város képviselő testületének önkormányzati rendelete a közterületek rendjéről és használatáról
- 12/2019 (VI.27.) Ócsa Város képviselő testületének önkormányzati rendelete Ócsa Város településképeinek védelméről
- 21/2018 (X.31.) Ócsa Város képviselő testületének önkormányzati rendelete az egyes gyomnövények elszaporodása elleni védekezési kötelezettségről
- 20/2018 (X.31.) Ócsa Város képviselő testületének önkormányzati rendelete Ócsa Város Környezetvédelmi Alapjáról
- 26/2017 (XII.21.) Ócsa Város képviselő testületének önkormányzati rendelete az állatok tartásáról
- 17/2017 (X.26.) Ócsa Város képviselő testületének önkormányzati rendelete a települési szilárd hulladékgazdálkodási közszolgáltatásról és a köztisztasággal kapcsolatos egyes kérdésekről
- 5/2016. (III.30.) Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete a közterületi térfigyelő rendszerről
- 6/2014./III.27./ Ócsa Város Önkormányzat Képviselőtestülete Ócsa Város Önkormányzat önkormányzati rendelete Ócsa Város közigazgatási területén található egyes közterületek védett övezetté nyilvánításáról
- 4/2013. (III.28.) Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete önkormányzati rendelete A közösségi együttélés alapvető szabályairól és ezek elmulasztásának jogkövetkezményeiről
- 27/2013. (XII.20.) Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének önkormányzati rendelete a nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvíz begyűjtésére vonatkozó közszolgáltatásról
- 15/2012.(IV.27.) Ócsa Város Önkormányzat önkormányzati rendelete a tiltott, kirívóan közösségellenes magatartások szabályozásáról
- 41/2008.(XII.19.) Ócsa Város Önkormányzatának önkormányzati rendelete a közüzemi ivóvízellátás és közüzemi szennyvízelvezetés szolgáltatás igénybevételéről, valamint az ezzel összefüggő egyes díjakról és fizetési kötelezettségekről szóló módosításáról.
- 21/2006. (XII.22.) Ócsa Város Önkormányzat Képviselőtestületének rendelete a talajterhelési díjról

- 10/1999. (III.31.) Ócsa Város Önkormányzatának önkormányzati rendelete a települési szilárd hulladékkal kapcsolatos helyi közszolgáltatással és a köztisztasággal kapcsolatos egyes kérdésekről
- A „Kiskőrös-alja” Természetvédelmi Terület létesítéséről a 2/1994./III.30./sz. ÖK. rendelettel döntött Ócsa Önkormányzata.

1.17.1 TALAJVÉDELEM

Ócsa természeti adottságait vizsgálva megállapítható, hogy a Duna homokhordalékán képződött, a homoktalajok és réti talajok a jellemző talajtípusok. Ezekre a talajokra, különösen az északi részeken előforduló homoktalajokra a jó víznyelés és vízvezető képesség, de gyenge vízraktározó és víztartó képesség jellemző.

Talajszennyezettség szempontjából meghatározóak egyrészt a korábbi nagyüzemi állattartásból és intenzív vegyszeres, műtrágyás mezőgazdasági művelésből származó szennyezések, másrészt az ipari és kommunális eredetű szennyezések, főként a volt bányagödrök területein. Ezeken a területeken metánképződés, nehézfém feldúsulás lehetséges, amelyet a talajvízmozgások más területre is továbbbíthatnak.

A talajminőséget rontó antropogén hatások közül elsősorban a mezőgazdasági, azon belül az intenzív szántóföldi művelés említendő meg, mely jelentős kiterjedéssel bír a településen. Bár a földrészletek esetenként kistáblás, nadrágszj parcellás kiosztásúak, a valóságban azonban a művelés kiterjedt táblákban történik.

A talajminőséget rontó tényezők közül a legjelentősebb az erózió, mely több okra vezethető vissza. Elsősorban az említett fizikai talajféleség a meghatározó, másodsorban a helytelen talajhasznosítás, melynek eredményeként fokozatos minőségromlás következhet be.

Ez Ócsa esetében az M5-ös autópályától északra lévő Alsópakony környezetében, az M5-ös autópálya erdei, és a település belterülete közötti területsávban, valamint a belterülettől északnyugati irányban lévő mezőgazdasági területeken figyelhető meg, mely az ortofotón is felfedezhető. Az uralkodó széliránnyal párhuzamosan kialakult világos foltok a szélerózió hatását mutatják. Az erózió csökkenthető lenne a mezőgazdasági utak menti fasorokkal, cserjesávokkal, azaz a nagytáblák tagolásával, azonban ezek hiányoznak.

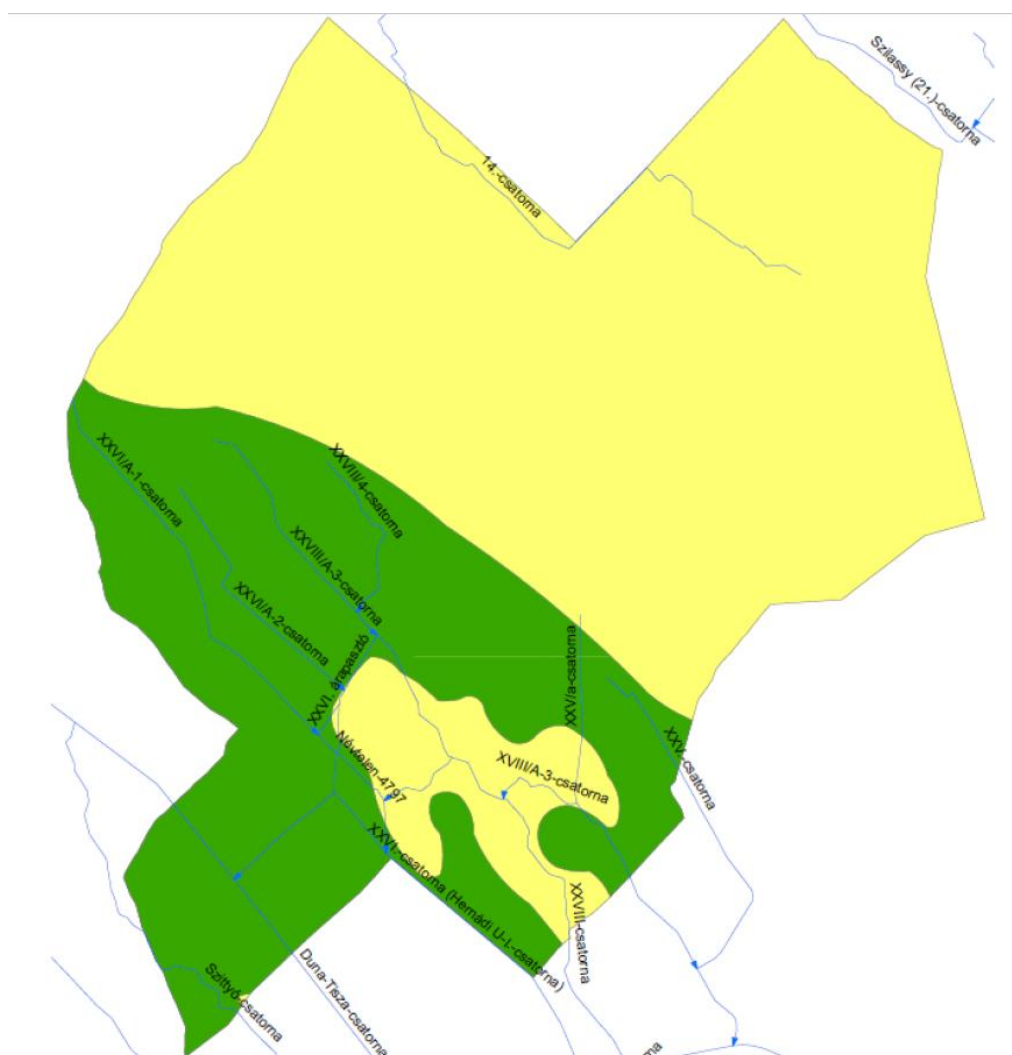
A déli területeken már nagyobb arányban találhatók gypes hasznosítású területek, melyek a védett területeknek is köszönhető. Az állandó növényzettel való fedettség az erózió ellen hat, így ezeken a területeken ennek kockázata jóval alacsonyabb.

A szántóföldi művelés egyéb negatív hatásokat is okozhat a talajminőségben, diffúz szennyezés formájában. A mezőgazdasági területek művelése során a kemikália használat, a talajt, a talajvizet és a felszíni vizeket veszélyezteti. A műtrágyák és permetszerek nagyon jól oldódnak, így a csapadék beszivárgásával könnyen eljutnak a talajvízbe.

Az antropogén hatás között megemlítendő a közlekedés. Szerencsés adottság, hogy Ócsán a legnagyobb forgalmat bonyolító M5-ös autópálya erdősávokkal van szegélyezve, így annak közvetlen közelében rakódnak le a szennyező részecskék. A szennyezőanyagok először a levegőbe jutnak, majd a részecskék ülepedése és a csapadék kimosó hatása következtében kerülnek a talajra és a talajvízbe. Az 5-ös főút Ócsai szakasza szintén cserjés, fás növényállománnyal határolt, mely a negatív környezeti ártalmakat csökkenti, lokalizálja.

1.17.2 FELSZÍNI ÉS A FELSZÍN ALATTI VIZEK VÉDELME

A felszín alatti víz szempontjából a települések szennyeződéserzékenységi besorolását a 27/2004. (XII. 25.) KvVM. rendelet határozza meg a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet értelmében. Ez alapján Ócsa a felszín alatti víz állapotának érzékenysége szempontjából fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen lévő település. Ócsa érzékenységi besorolása a beruházások tervezése során is elsődleges szempont.



144. ábra Síkvidéki vízjárta területek veszélyeztetettségi térképe (forrás: Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása)

A térségben a talajvíz kémiai jellegében a kalcium- magnézium- hidrogénkarbonátos típusú, szintje É-ről D felé haladva 6 m-ről 2 m-re emelkedik, azaz viszonylag magasnak mondható, mely összefüggésben van azzal a ténnyel, hogy a Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása szerint Ócsa egy része belvízzel veszélyeztetett terület.

A síkvidéki vízjárta területek az ún. Pálfi féle belvíz veszélyeztetettségi, illetve belvíz gyakorisági térképpel jellemezhetők. A Pálfi féle térkép az elöntési gyakoriságot négy kategóriába (I, II, III, IV) sorolja, mely Ócsa érintettségét vizsgálva az I., azaz belvízzel alig veszélyeztetett (sárga), valamint a II., azaz belvízzel mérsékelten veszélyeztetett (zöld) kategóriát jelenti. Az I. kategória esetében az elöntés relatív gyakorisága 20 évnél ritkább, míg a II. kategória esetében 10 és 20 év közötti.

A település délnyugati határában futó Duna-Tisza csatorna számos természetes és mesterséges vízfolyás befogadója, így meghatározó a térség vízrajzában. A Duna-Tisza csatornába beömlő belvízelvezető csatornák vízhozama és a vízjárása ingadozik, a csapadékviszonyok függvényében. A felszín alatti vízmozgás a felszín közelében délnyugati irányban folyamatos, mely a védett területek lábainál források formájában a felszínre tör.

A Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Hatóság előzetes tájékoztatása szerint Ócsa ivóvízellátását 3 db rétegvíz kút biztosítja, melyek a belterületen találhatók. A vízmű kutak hidrogeológiai védőidomának kijelölése még nem történt meg, annak kijelöléséig a kutak körül 10 m-es sugarú kör területet kell hidrogeológiai védőterületnek tekinteni, amelyre a hidrogeológiai belső övezetre vonatkozó előírások érvényesek.

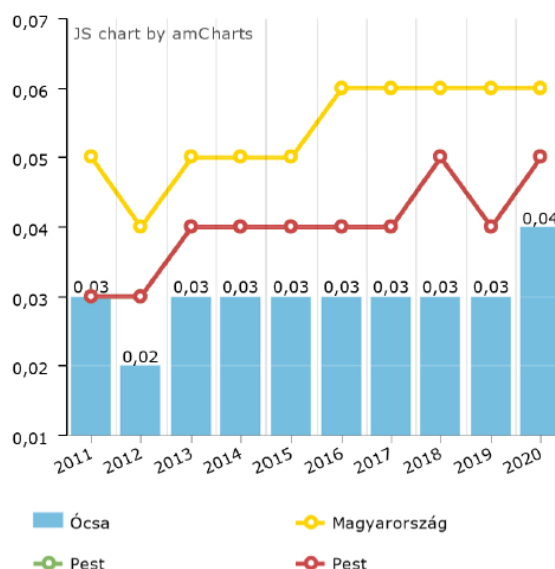
Vízbázisok kapacitása (m³/nap)		
Vkr. azonosító kód	Vkr. megnevezés	Vízjogi engedélyben lekötött vízmennyiség (m ³ /nap)
11-04075-1-001-00-05	Ócsa-IV	1 100
Kitermelt víz mennyisége (m³/év)		
Vkr. azonosító kód	Vkr. megnevezés	Vízjogi engedélyben lekötött vízmennyiség (m ³ /nap)
11-04075-1-001-00-05	Ócsa-IV	438 460
Átvett víz mennyisége (m³/év)		
Vkr. azonosító kód	Vkr. megnevezés	Vízjogi engedélyben lekötött vízmennyiség (m ³ /nap)
11-04075-1-001-00-05	Ócsa-IV	0
Értékesített víz mennyisége (m³/év)		
Vkr. azonosító kód	Vkr. megnevezés	Vízjogi engedélyben lekötött vízmennyiség (m ³ /nap)
11-04075-1-001-00-05	Ócsa-IV	369 325

24. táblázat DPMV Zrt. üzemeltetésében lévő vízellátó rendszerek vízminőségi eredményei (2022. II. negyedév)

Ssz.	Település	Szabad aktív klór	Klorid	Vas	Mangán	Arzén	Nitrát	Nitrit	Ammónium	összes keménység	Vezető-képesség	pH
	Mértékegység	mg/l	mg/l	µg/l	µg/l	µg/l	mg/l	mg/l	mg/l	mg/l CaO	µS/cm	-
	HATÁR- ÉS PARAMETRIKUS ÉRTÉKEK	–	250	200	50	10	50	0,5	0,5	min 50 max350	2500	6,5-9,5
13.	Ócsa	0,10	5,0	11	1	1,1	1,00	0,07	0,04	147	469	7,82

25. táblázat Talajvíz összetétele

A talaj-, a felszíni és felszín alatti vizek védelme szempontjából kedvezőtlen, hogy bár a szennyvízcsatorna-hálózat kiépítettsége teljesnek mondható, a rákötések aránya 84,4 % (2022).



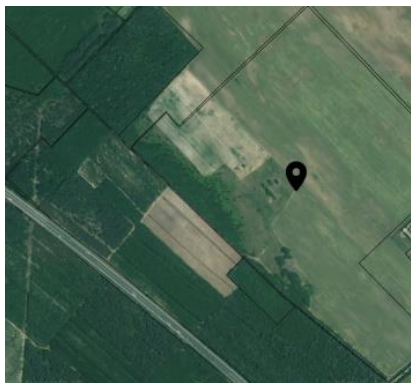
145. ábra Közcsatornában elvezetett összes szennyvíz, egy lakosra (1000 m3) TEIR mutatók (forrás: TEIR)

A keletkezett szennyvizek derítóaknába kerülnek, melyek, ha nem megfelelően kialakítottak, potenciális szennyező forrást jelentenek a talajra és a felszín alatti vizek minőségére.

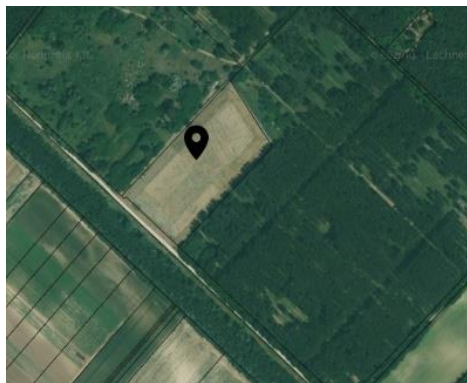
A közcsatornára történő rákötés különösen indokolt lenne, tekintve, hogy a település a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, azon belül a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területén van.

A közcsatornával összegyűjtött szennyvizeket a helyi városi szennyvíztisztító telepen kezelik.

A Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság szerint három vízrajzi állomás, talajvízfigyelő kút üzemel a településen, melyek állami tulajdonban és az Igazgatóság kezelésében lévő létesítmények. A figyelőkutakat 1989-ben létesítették a közeli, mechanikai védelem nélkül kialakított szeméttelép szennyezésének monitorozására. A hulladéklerakó a nem megfelelő műszaki kialakítás, valamint a környezetvédelmi engedély hiánya miatt bezárt, azonban forrás hiányában nem rekultiválták teljesskörűen, így továbbra is potenciális szennyezést jelent a felszíni és felszín alatti vizekre nézve.



146. ábra felhagyott, bánya művelési ágban nyilvántartott terület (HRSZ 0131/1) (forrás: Google Maps)



147. ábra felhagyott hulladéklerakó területe (HRSZ 089) (forrás: Google Maps)

A földhivatali nyilvántartás szerint az M5 autópályától északra az erdőterülethez csatlakozóan, a 0131/1 hrsz-ú telken felhagyott, bánya művelési ágban nyilvántartott terület található. A földrészleten ma feltörő cserjés gyepes, rendezetlen terület található.

Szintén degradált területként említendő meg a felhagyott hulladéklerakó területe a 089 hrsz-ú ingatlanon. A terület részben rekultivált. A terep nem került rendezésre, más célú hasznosítás csak a későbbiekben várható. A hulladéklerakóhoz vezető út környezete illegális hulladéklerakással szennyezett.

Az egyéb tevékenységből adódó talaj-, talajvíz szennyezések tekintetében az Országos Környezetvédelmi Információs Rendszer (OKIR) adatait vizsgálva az alábbi telephelyek esetében történt eljárás lefolytatása, mellyel kapcsolatban hatósági határozat született. Ezek a hatósági határozatok többnyire kármentesítésre, éves jelentésre, valamint környezetvédelmi engedély kiadására vonatkoznak.

	Cég	Profil	Határozatok
3	Ócsa és Társai Közmű Üzemeltető Nonprofit Kft	Ócsa- Felsőpakony- Inárcs szennyvíztisztító telep	Ócsa-Felsőpakony-Inárcs községek közös kommunális és szippantott szennyvízkezelő rendszerének egységes vízjogi üzemeltetési engedélyben foglaltak nem teljesítése – ismételt eljárási bírság
7	NAGÉV Cink Kft.	tűzihorganyzó üzem	Éves jelentés (FAVI-ENG) benyújtására kötelezés, illetve Ócsa, NAGÉV CINK Kft. Újerdő sor 1. szám alatti tűzihorganyzó üzem üzemi vízminőségi kárelhárítási terv jóváhagyása
16	Honvédelmi Minisztérium Fegyverzeti és Hadbiztosi Hivatal	MH Ócsai volt üzemanyagbázis kármentesítési területe	Ócsa, külterület 0278/3 hrsz. alatti területen lévő volt katonai üzemanyagbázis területén feltárt talaj-, és talajvízszennyezés kármentesítése

			A Honvédség Inárcsi út mentén elhelyezkedő volt üzemanyagbázisa (mintegy 7 ha), melyen 2021-ig kármentesítés folyt (KEHOP-3.3.1-16-2016-00001).
18	MOL Magyar Olaj és Gázipari Nyrt.	Ócsa-4 kutatófúrás	Az Ócsa-2 jelű szénhidrogén termelő kút termelvényéről leválasztott kísérővíz Ócsa-4 jelű kútba történő visszasajtolására irányuló előzetes vizsgálati eljárás, illetve A MOL Nyrt. - Ócsa mezőfejlesztési projekt, az Ócsa T-1 gyűjtőállomás és az Ócsa-4 kútkörzet létesítésének előzetes vizsgálati eljárása
35	Dunai Kavicsüzemek Kft.	Ócsa I. kavicsbánya, gázolajtartály	Az "Ócsa - kavics" védnevű bánya környezetvédelmi engedélyének módosítására irányuló eljárás
40	Lavinamix Kft.	Ócsa II. homok, kavicsbánya	Ócsa II. - kavics, homok védnevű bánya üzemi kárelhárítási terv jóváhagyása
41	Lasselsberger Hungária Kft.	ÓCSA III.- homok, kavics védnevű bánya	Az "Ócsa III. homok, kavics" védnevű külszíni homok és kavicsbánya környezetvédelmi engedélye

26. táblázat az Országos Környezetvédelmi Információs Rendszer (OKIR) adatai alapján hatósági határozattal érintett vállalkozások listája, (forrás: OKIR)

Az Ócsai üzemanyagbázis területén az 1930-as évektől egészen 1997-ig üzemanyagok tárolása folyt. Az üzemelés során a tartályokból, valamint vezetékekből benzin és gázolaj szivárgott a talajba és a talajvízbe. Ez fokozottan veszélyes az üzemanyagra tárolás szomszédságában húzódó Ócsai Tájvédelmi Körzet határain belül elhelyezkedő területekre nézve, hiszen a talajvízmozgással a szennyezés eljuthat nem csak a talaj-, de a rétegvízbe is. A kármentesítést a Geohidroterv Kft. végezte el. A projekt során a tartályok, csővezetékek és az építmények elbontása mellett a munkaterület megtisztításra került. A projekt kivitelezési munkái során több mint 100 ezer m³ szennyezett földtani közeg és közel 50 ezer m³ felszín alatti vizet tisztítottak meg.

A KDV által megállapított védőtávolsággal rendelkezik a Felsőbabád közelében elhelyezkedő állattartó telep, melynek védőtávolsága a hígtrágya tárolója miatt lett meghatározva. A Kocatelep jelenleg fejlesztés alatt áll.

ID	Megnevezés	Állatfaj	EOV X	EOV Y	telephely KTJ	PRTR kód	TIR Telephely azonosító	Létszám
13057	Dr Bata Szövetkezet	házilúd	216097,56	664045,52				n.a.
1218	Olivia Élelmiszer-	házinylúd	218592,59	664751,89				n.a.

	feldolgozó Kft nyúltelepe							
8293	Agrabona Kft.	háziyúk	212739,19	663036,1			4974488	11180
9081	lfj. Borsós Gyula broilercsirke áll.	háziyúk	216584,58	663393,54				n.a.
10225	Babádi Baromfikeltető Kft.	háziyúk	213105,13	662912,6				n.a.
1577	Fentor Attila	juh	216952,92	665930,17			1376032	755
1578	Vándor Juhász Kft	juh	216245,16	663646,47			1392678	443
1153	Felsőbabádi ZRt	sértés	213165,04	662481,62	101172687	7.(a).II	2661625	11654

148. ábra Nagylétszámú állattartó telepek Ócsán

1.17.3 LEVEGŐTISZTASÁG-VÉDELEM

A budapesti elővárosi szerep, a környék logisztikai és kereskedelmi-gazdasági funkciói következtében a település általános levegőtisztasági helyzete elfogadható, elsősorban a közlekedési eredetű légszennyezés érinti negatívan a város levegőállapotát. A közlekedésen belül mindenekelőtt a közúti közlekedés tekinthető a fő légszennyezőanyag kibocsátónak a településen, amely a nitrogén-oxidok, a szén-monoxid, a benzol és karcinogén szén-hidrogének döntő részéért felelős.

Levegőminőség-védelmi szempontból a 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről, a települést az 1. kategóriába sorolja. Ez Budapest és környéke légszennyezettségi agglomerációját jelenti.

Zónacsoport a szennyező anyagok szerint												
Légszennyez ettségi agglomeráci ó	Kén - dio xid	Nitrog én- dioxid	Szén- mono xid	PM 10	Ben zol	Talajkö zeli ózon	PM 10 Arz én (As)	PM10 Kadmi um (Cd)	PM 10 Nik kel (Ni)	PM 10 Ólo m (Pb)	PM1 0 benz (a)- pirén (BaP)	
1. Budapest és környéke	E	B	D	B	E	O-I	F	F	F	F	B	

27. táblázat Zónacsoport a szennyező anyagok szerint, forrás: 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet

A 4/2002-es rendelet alkalmazásában zónacsoport vagy zónatípus (a továbbiakban együtt: zónacsoport) a légszennyezettség alapján kijelölt olyan terület egységet jelent, amelyen belül a környezetvédelmi hatóság által meghatározott helyen, a szennyező anyag koncentrációja tartósan vagy időszakosan a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet (a továbbiakban: VM rendelet) 5. mellékletében meghatározott tartományok valamelyikébe esik.

Ezek a következők:

1. A csoport: agglomeráció: az Lvr. szerint.
2. B csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szintre vonatkozó határértéket és a túréhatárt meghaladja. Ha valamely légszennyező anyagra túréhatár nincs megállapítva, de a területen e légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szint meghaladja a határértéket, a területet ebbe a csoportba kell sorolni.
3. C csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték és a túréhatár között van.
4. D csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső vizsgálati küszöb és a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték között van.
5. E csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.
6. F csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.
7. O-I csoport: azon terület, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a célértéket.
8. O-II csoport: azon terület, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a hosszú távú célként kitűzött koncentráció értékét.
9. Az alsó és felső vizsgálati küszöbérték meghatározása a levegőterheltségi szint és a helyhez kötött légszennyező források kibocsátásának vizsgálatával, ellenőrzésével, értékelésével kapcsolatos szabályokról szóló jogszabály szerint történik.

A fentiek szerint a Budapest és környéke területi zóna erősen szennyezett elsősorban NO₂, PM₁₀ tekintetében. A zónába sorolás a tervezési területre nem ad értékelhető adatot, ugyanis a zónán belüli átlagot jeleníti meg.

Az agglomerációban a légszennyezés megállapítására a mérőhálózat hivatott, mely folyamatosan végrehajtja a légszennyezettség méréssel történő ellenőrzését. Az országban és így az agglomerációban is a levegőminőség mértékének, tér- és időbeli alakulásának megállapítása telepített mérőhálózati keretek között történik. Ócsán és környékén sem állandó, sem időszakos légszennyezettség mérés nem történik. A területhez legközelebb eső mérési pontok Százhalombattán, Budapesten, valamint Cegléden találhatók.

Ócsán folyamatosan mérő automata állomás található (Tulajdonos: Nanovich. Koordináták: Lat: 47.2980, Lon: 19.2325. Műszer adatok: Regisztrálva: 2021-03-10 00:48:06, leírás: Mobile Alerts), ami a hőmérsékletet, páratartalmat, szelet, csapadékot méri.

Közlekedési eredetű légszennyezés

A levegőterhelés esetében a közlekedési eredetű légszennyezés meghatározó, mely elsősorban az 5. számú főút és az M5-ös autópálya mentén, azok közvetlen közelében tapasztalható.

A közlekedési eredetű emissziót jellemzően szén-monoxid, szén-dioxid, nitrogén-oxidok és telítetlen szénhidrogének alkotják. Ezek közül a telítetlen szénhidrogének közvetlenül az utak környezetében rakódnak le.

Az M5-ös autópálya, valamint az 5-ös számú főút Ócsa belterületét elkerüli, így a szennyező források közvetlen közelében jelentkező terhelés a belterületen már nem érzékelhető.

Az 5-ös számú főút mentén Felsőbabád lakóterületének ingatlanjai közvetlen határosak a főúttal, azonban a telkek beépítése szerencsés, tekintve, hogy a földrészletek úttól legtávolabbi részén helyezkednek el az épületek.

A település belterületének forgalmasabb útjai a Bajcsy-Zsilinszky utca, a Dabas felé kapcsolatot biztosító Kis János utca (4604 jelű), valamint Gyömrő és az M5-ös felé kapcsolatot biztosító Üllői út (4603 jelű). Ezen utak közvetlen közelében feltételezhető koncentráltabb terhelés, azonban mérési adatok hiányában ezt ez idáig nem mutatták ki.

Üzemi eredetű légszennyezés

Az üzemi jellegű légszennyezés tekintetében a Levegőtisztaság-védelmi Információs Rendszer (LAIR) önbevallásos alapon működő adatai alapján 8 db olyan telephely található Ócsán, melyekkel kapcsolatban hatósági eljárás, határérték megállapítás, vagy önbevallás történt.

Az alábbi táblázatban szerepelnek a bejelentett, potenciális szennyező anyag kibocsájtók, melyek esetében határérték megállapítás vagy légszennyező pontforrás működési engedélyének kiadása kapcsán hatósági határozat született.

A település legnagyobb potenciális légszennyező forrása a hulladéklerakó és döngkút bezárásával megszűnt. A közigazgatási területen található egyéb üzemi tevékenységet végző telephelyek kibocsájtása ellenőrzött keretek között, kibocsájtási határértékek megállapítása alapján történik.

Cég	Profil	Légszennyezés	Határozatok
-----	--------	---------------	-------------

		1 – Kénoxidok (SO ₂ és SO ₃) mint SO ₂	2 – Szén-monoxid	3 – Nitrogén oxidok (NO és NO ₂) mint NO ₂	7 - Szilárd anyag	16 – Sósav és egyéb szervesen gáznemű klór vegyületek, kivéve klór és ciánklorid HCl-ként	999 - szén-dioxid	egyéb	
BIO-FUNGI Kft.	Gombatermesztő Telep		x	x			x		Ócsa külterület, 0175/9 hrsz. alatti, Bio-Fungi Kft. telephelyén üzemelő helyhez kötött légszennyező pontforrás működési engedélye, valamint kibocsátási határértékeinek megállapítása
NAGÉV Cink Kft.	Tűzihorganyzó Üzem		x	x	x	x	x		
Syngenta Seeds Kft.	Kísérleti Állomás								Ócsa, Üllői út külterület Syngenta Seeds Kft. telephelyén üzemelő helyhez kötött légszennyező forrásokon kibocsátott légszennyező anyagok határértéke
MAVIR Zrt.	Ócsai Transzformátor Állomás	x	x	x	x				Ócsa, Bajcsy-Zsilinszky út 3. szám alatti, MAVIR Zrt. telephelyén üzemelő helyhez kötött légszennyező pontforrás működési engedélye
Semmelrock Stein & Design Burkolatkő Kft	Semmelrock Burkolatkőft				x				
ROTARY Zrt.	Ócsa-2 Jelű Fúráspon t								Ócsa külterület 0259/108. hrsz. (Ócsa-2 jelű kutatófúrás), Rotary Fúrasi Zrt. telephelyén üzemelő helyhez kötött légszennyező pontforrások működési engedély kérelme Ócsa, Külterület 0259/108 hrsz. alatti Ócsa-2 jelű kutatófúrás, Rotary Fúrasi Zrt. telephelyén üzemelő helyhez kötött légszennyező forrásokon

									kibocsátott légszennyező anyagok határértéke
MPF-FÉG Kft. Mpf-Fég	Fűtőkész ülék Gyár	x	x	x	x	x	x	x	
Liecivé Krmivo S.R.O.	Major								Ócsa, Bajcsy-Zsilinszky u. 133-137. sz. (023/1 hrsz.) alatt, Liečivé krmivo s.r.o. telephelyén üzemelő helyhez kötött légszennyező pontforrások működési engedélye, valamint kibocsátási atárértékeinek megállapítása
INTER POHOR BT.	Inter Pohor Bt.		x	x	x		x		Ócsa, Pesti úti major 023/2 hrsz. alatt, Inter-Pohor Bt. telephelyén üzemelő helyhez kötött légszennyező pontforrások működési engedélye - határozat módosítás

28. táblázat Üzemi jellegű légszennyezéssel érintett telephelyek, (forrás: Levegőtisztaság-védelmi Információs Rendszer (LAIR))

Diffúz légszennyezés

Diffúz légszennyezést a növényzettel időszakosan fedett szántóföldekről, illetve burkolatlan utakról származó por jelenti. A szántók nagyfokú porterhelése elsősorban a nagytáblás kialakításuknak köszönhető. Az egybefüggő nagytáblás parcellák között nincsen tagolás, fizikai elválasztás, hiányoznak a dűlőutak menti fásítások, cserjesávok, melyek csökkentenék a deflációt, porterhelést.

A bányászat is diffúz légszennyezéssel járó tevékenység, azonban Ócsa esetében a kavics és homok bányászata nyomán bányatavak alakultak ki. A víz jelenléte a diffúz légszennyezést megakadályozza, azonban a már kitermelt anyag mozgatása során lokálisan kialakulhat porterhelés. Ez ellen a csapadékosabb időszak megválasztásával, valamint felporzás elleni nedvesítéssel lehet védekezni.

A bűzhatás a településen az állattartó telepek felől érkező szél erősségétől függően változik.

Lakossági, fűtésből eredő légszennyezés

A településen a gázvezeték a belterület szinte valamennyi utcájában kiépítésre került, így valamennyi ingatlanak megvan a lehetősége a rákötésre.

A település lakásállományának 80,5 %-a (2022) rendelkezik gázellátással. Az utóbbi években azonban megfigyelhető az a tendencia, hogy egyre több ingatlan a hagyományos tüzelőanyagot is felhasználja

fűtési célra, energiatakarékossági okokból, mely a légszennyezést kedvezőtlen irányban befolyásolja. Ezt tovább erősíti az Orosz-Ukrán háború miatt kialakult válság.

1.17.4 ZAJ- ÉS REZGÉSTERHELÉS

A település lakosságát és a környezetet közlekedésből (közút, vasút, légi), ipari, építő, valamint szórakoztató tevékenységekből eredő zajkibocsátás éri, amelyek közül a közlekedési eredetű zajterhelés tekinthető a település legnagyobb ilyen irányú környezeti problémájának. A település általános zajterhelésének bemutatására a stratégiai zajtérkép alkalmas. A stratégiai zajtérképeken a zajhelyzetet kétféle zajmutatóval ábrázolják. Az Lden egy olyan „átlagos” zajszt, ami egy nap teljes 24 órájának jellemzésére szolgál. Az Lénj az éjszakai időszak átlagos zajsztja.

A zajterhelési térképek az egyes térképi pontokban észlelhető zaj mértékét ábrázolják, a konfliktustérképek pedig mutatják, hogy a zajterhelés az egyes pontokban mennyivel magasabb, mint a stratégiai küszöbérték, mely alatt nem határértéket, csupán elérendő célértékeket kell érteni. A konfliktustérkép tehát a zajterhelési térkép és a stratégiai küszöbértékek összehasonlításával készül, és a zaj megítélési szintje, valamint a zajforrásra vonatkozó küszöbértékek különbségét, a túllépést ábrázolja Lden-re és Lénj-re, illetve jól tükrözi a zaj szempontjából konfliktust okozó területeket, útszakaszokat.

A stratégiai küszöbértékek, a területi besorolástól függetlenül, közlekedési zajforrások esetén Lden= 63 dB, Lénj = 55 dB.

Közüti közlekedés

A közüti közlekedés által okozott zaj egyrészt a település külterületén átmenő tranzit-, másrészt a belső forgalomból áll. A 2007-ben a Gazdasági és Közlekedési Minisztérium megbízásából elkészült Fő közlekedési létesítmények stratégiai zajtérképezése, melynek során az M5-ös autópálya Budapest és Inárc közötti 21,522 km-es szakaszát is vizsgálták. Ennek keretében elkészült Ócsa közigazgatási területén lévő autópálya szakasz stratégiai zajtérképe és konfliktustérképe.

A vizsgálatokból megállapítható, hogy az útszakasz eleve nagy forgalmú (évi legalább 6 millió jármű), tehát az adott útszakasz közvetlen környezetében mindenképpen magas a közüti forgalomból adódó zajterhelés. A konfliktusos területek a stratégiai küszöbértéket meghaladó területek, melyek az út mintegy 250m-es körzetében helyezkednek el. Mivel az autópálya a lakott területet kifejezetten elkerüli, ezért települési terület esetében az autópálya nem okoz konfliktust Ócsán. Megemlítendő, hogy az autópálya Ócsát érintő teljes szakasza erdősávval szegélyezett, mely zajcsökkentő hatással bír.

Közüti közlekedés tekintetében a másik jelentős forgalmat lebonyolító út az 5. számú országos főút, mely alapvetően külterületi jellegű. Az út kizárólag Felsőbabád területén érint lakóterületeket, de a telkek kedvező tájolása, beépítése miatt nem okoz zajkonfliktust. A település viszonylag forgalmasabb belső útjának tekinthető a Bajcsy-Zsilinszky út, a Budapestet Dabassal összekötő 4604 jelű Kis János utca,

valamint az Ócsát Gyömrővel összekötő 4603 jelű Üllői út. Ezek az utak többnyire gyűjtőút szerepet töltenek be, elsősorban a belső közlekedést szolgálják.

4604 Bajcsy-Zsilinszky út

Közút száma	Év	Összes forgalom		Személy gk	Kisteher gk	Autóbusz		Tehergépjármű					Motor kp.	Kerék-pár	Lassú jármű
		J/nap	E/nap			szóló	csuklós	középnehéz	nehéz	pótkocsi	nyerges	speciális			
4604	2014	3227	3645	2321	586	27	10	37	88	40	72	0	30	6	10
	2020			2496	630	28	10	41	97	44	80	0	32	6	11

4603 Üllői út (vasút és Kiss János utca közötti szakasza)

Közút száma	Év	Összes forgalom		Személy gk	Kisteher gk	Autóbusz		Tehergépjármű					Motor kp.	Kerék-pár	Lassú jármű
		J/nap	E/nap			szóló	csuklós	középnehéz	nehéz	pótkocsi	nyerges	speciális			
4603	2014	4363	4386	2975	800	36	13	47	90	10	27	0	82	260	23
	2020			3199	860	37	13	52	99	11	30	0	88	260	25

29. táblázat 4604 Bajcsy-Zsilinszky út és a 4603 Üllői út (vasút és Kiss János utca közötti szakasza) forgalmi adatai. 2014 és 2020

Forgalom alapján becsült zaj

A 4604-as számú összekötő út (Bajcsy-Zsilinszky út) közúti közlekedéséből származó **zaj mértéke a forgalom 2020. évi adataiból számítva** – nappal és éjjel:

Járműkategória	ÁNFi (jármű/nap)	Q _{inappali} (jármű/óra)	LA _{eqi} (7,5) (dB)	LA _{eq} (7,5) (dB)
I.	3136	182	63,4	65,2
II.	101	6	52,3	
III.	242	14	59,9	

30. táblázat Referencia egyenértékű A-hangnyomásszint nappal:

Járműkategória	ÁNFi (jármű/nap)	Q _{inappali} (jármű/óra)	LA _{eqi} (7,5) (dB)	LA _{eq} (7,5) (dB)
I.	3126	27	55,2	57,3
II.	101	1	44,4	
III.	242	2	52,5	

31. táblázat Referencia egyenértékű A-hangnyomásszint éjjel:

A 4603-as (Üllői út (vasút és Kiss János utca közötti szakasza)) számú összekötő út (Üllői út vasút és Kiss János utca közötti szakasza) közúti közlekedéséből származó **zaj mértéke a forgalom 2020. évi adataiból számítva** – nappal és éjjel:

Járműkategória	ÁNFi (jármű/nap)	Q _{nappali} (jármű/óra)	LA _{eqi} (7,5) (dB)	LA _{eq} (7,5) (dB)
I.	3775	219	64,2	65,5
II.	165	10	54,5	
III.	163	9	58,2	

32. táblázat Referencia egyenértékű A-hangnyomásszint nappal:

Járműkategória	ÁNFi (jármű/nap)	Q _{nappali} (jármű/óra)	LA _{eqi} (7,5) (dB)	LA _{eq} (7,5) (dB)
I.	3775	33	56,0	57,5
II.	165	2	46,6	
III.	163	2	50	

33. táblázat Referencia egyenértékű A-hangnyomásszint éjjel:

Ahol:

- ÁNFi → átlagos napi forgalom akusztikai járműkategóriánként⁷
- Q_{nappali} → évi átlagos óraforgalom akusztikai járműkategóriánként
- LA_{eqi} (7,5) → referencia egyenértékű A-hangnyomásszint akusztikai járműkategóriánként
- LA_{eq} (7,5) → referencia egyenértékű A-hangnyomásszint
- LA_{eq} (d) → eredő számított egyenértékű A-hangnyomásszint az úttengelytől mért X m távolságban

Közlekedési zajforrás létesítése esetén a meglévő védendő területen, illetve meglévő utak esetén új védendő terület kijelölésekor a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM – a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló együttes rendelet 3. mellékletének határértékeit kell figyelembe venni, mely országos közúthálózatba tartozó mellékutak esetén kertvárosias lakóterületen: Nappal: 60,0 dB Éjjel: 50,0 dB.

A zajtól védendő területeken meghatározott zajterhelési határértékek a védendő homlokzatok előtt 2m- el 1,5 m-es magasságban vannak meghatározva, így a zajszámítás során is ezen referencia pontokat kell alapul venni.

Az értékek alapján látható, hogy a 4604-es, valamint a 4603-as összekötő út vizsgált belterületi szakaszain a nappali és éjszakai órákban egyaránt túllépés adódik, mely átlagosan 5 dB-el magasabb az előírtaknál.

Vasúti közlekedés

A MÁV Budapest Kőbánya-Kispest- Lajosmizse - Kecskemét vasútvonal egyvágányú mellékvonalán napi 15 vonatpár, 40 perces menetidővel közlekedik, mely a vasút közvetlen közelében zajterhelést

eredményez. A nyomvonalhoz két oldalról lakóingatlanok csatlakoznak, azaz zajtól védendő létesítmények találhatók a konfliktussal érintett területen.

Üzemi eredetű zajterhelés

A településen folytatott üzemi tevékenységek közül a bányászat kiemelendő, mely zajterheléssel jár. A településen működő homok és kavicsbányák a lakóterületektől távol helyezkednek el, így közvetlen közelükben nincs zajtól védendő terület, építmény. A tervezett bányaterületek szintén a védendő területektől távol helyezkednek el, így a későbbi bővítés esetén sem várható bányászat miatti üzemi eredetű zajterhelés.

A település közigazgatási területén működő kisebb telephelyek és üzemi létesítmények nem adnak okot hatósági zaj- és rezgésvizsgálatok elvégzésére, az elmúlt években nem került sor zajvédelmi szempontú bírságolásra, a Felügyelőségre ezzel kapcsolatban bejelentés sem érkezett.

Az OKIR adatbázisa sem tartalmaz olyan határozatot, amely zajvédelmi intézkedéssel, határérték megállapítással kapcsolatos.

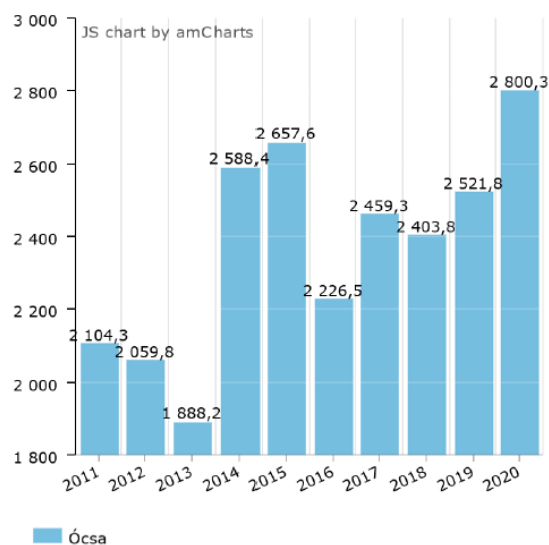
1.17.5 SUGÁRZÁS-VÉDELEM

A településen sugárzásveszély nem áll fenn.

1.17.6 HULLADÉKKEZELÉS

A településen korábban szemétklerakó telep működött, melyet a település bezárt, rekultivációja azonban csak részben történt meg anyagi okok miatt. Az egykori anyaggyűjtő helyként használt bányagödört 2003-ig szilárd hulladékok lerakására használták aljzatszigetelés és környezetvédelmi engedély nélkül. A gödörfeltöltéses hulladéklerakó körül övarkot nem létesítettek, így rakták le a települési szilárd és inert hulladékot. A terület közelében 3 db talajvíz figyelő kutat létesítettek a talajvíz minőségének ellenőrzésére.

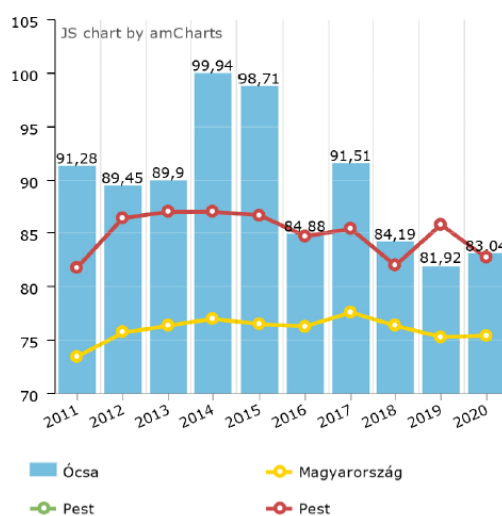
Jelenleg a települési kommunális hulladék gyűjtése szervezett keretek között történik (DTkH Duna-Tisza Közi Hulladékgazdálkodási Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság által). A hulladék elszállításra kerül az ASA által üzemeltetett Gyáli térségi hulladéklerakó telepre.



149. ábra Lakosságtól elszállított települési hulladék (tonna) Központi Statisztikai Hivatal (KSH) (forrás: www.teir.hu)

Szintén bezárásra került a felhagyott szeméttelep szomszédságában lévő döngkút, így jelenleg az állati tetemek gyűjtése konténeresen történik, melyet elszállítanak.

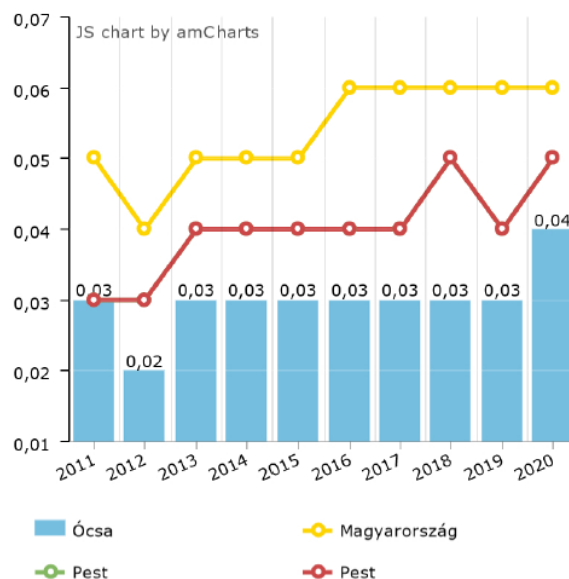
A veszélyes hulladékok begyűjtése és elszállítása szintén megoldott, csakúgy, mint az éves lomtalanítás, valamint a zöldhulladék elszállítás.



150. ábra Lakosságtól elkülönített gyűjtéssel elszállított települési hulladék, egy lakosra (tonna) TEIR mutatók (forrás: www.teir.hu)

2013. év elejétől megszűntek Ócsán a szelektív hulladékgyűjtő szigetek, helyettük a helyi, háznál történő gyűjtést alkalmazza DTkH Kft., melynek során háromféle anyag (papír-, műanyag, fémhulladék) gyűjtése történik.

A települési folyékony hulladék az egykori szeméttelep mellett kialakított szennyvíztisztító telepre kerül. A szennyvizek befogadó hiányában nyaras szikkasztással kerülnek ártalmatlanításra előtisztítást követően. A szikkasztóból megmaradó szennyvíziszapot víztelenítés után a Dunaharaszti komposztáló telepre szállítják.

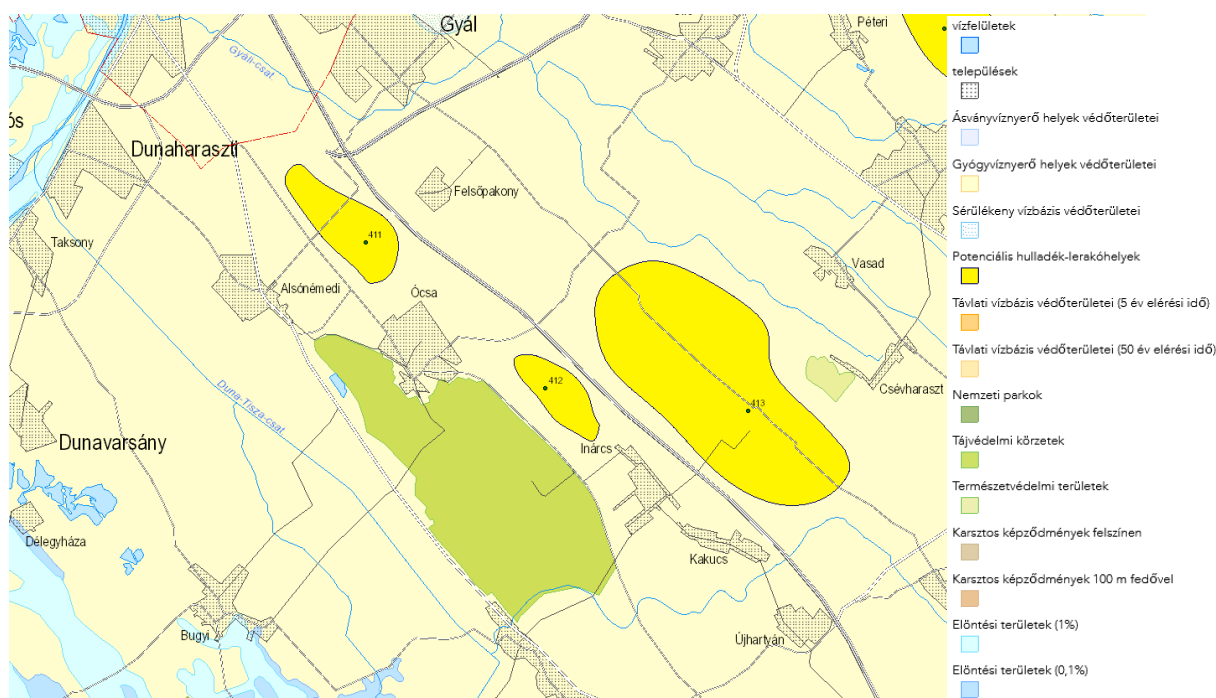


151. ábra Közcsatornában elvezetett összes szennyvíz, egy lakosra (1000 m³) TEIR mutatók (forrás: www.teir.hu)

Mind az egykori szeméttelep, mind pedig a szennyvíztisztító a települési területtől távolabb helyezkedik el, közvetlen erdőterületek szomszédságában, azonban 1000 méteres védőtávolságuk érinti a települési terület peremét.

Megemlítendő a szennyvíztisztító időnként tapasztalható bűzhatása, mely északi szél esetén a településen is érzékelhető.

Illegális hulladéklerakás a település több pontján tapasztalható. Jellemzően a bezárt hulladéklerakóhoz vezető út mentén, a kül-, és belterületek peremén, valamint a bányák környezetében fordul elő szemetelés.



152. ábra Potenciális hulladéklerakóhelyek (forrás: <https://map.mbfisz.gov.hu/pothull100/>)

1.17.7 VIZUÁLIS KÖRNYEZETTERHELÉS

Vizuális környezetterhelés elsősorban a felhagyott, degradált területek, másodsorban illegális hulladéklerakás formájában jelenik meg a településen. Degradált területek, bányák jellemzően a település délnyugati részén találhatók. A bányatavak vízfelületei mellett a kibányászott homok és kavics depóniában van felhalmozva, mely vizuális környezetterhelést jelent.

Degradált területként jelenik meg az egykori hulladéklerakó, melynek rekultivációja csak részben valósult meg, így észrevehető az emberi beavatkozás nyoma a tájban.

Illegális hulladéklerakás a település több pontján tapasztalható, leginkább a szemétklerakó és a bányaterületek környezetében, valamint a beépített területek határában fordul elő. Ezek megszüntetésére vonatkozóan az Önkormányzat több alkalommal kísérletet tett, az egykori hulladéklerakó őrzése is folyamatos, hogy a lerakást megakadályozzák.

Vizuális környezetterhelés okozói nem csak a bányák és az illegális hulladéklerakások lehetnek, de a kedvezőtlen beépítések, nem rendeltetésszerű területhasználatok is okozhatnak problémát.

A lakóterületek peremén lévő ipari-gazdasági tevékenységet folytató telephelyek közül jó példa az Árpád utca mentén kialakult gazdasági terület, ahol a Wienerberger Profipanelgyár, C.S.O. Kft, továbbá a Hykomm Termékelfőállító és Szolgáltató Kft és további kisebb gazdasági tevékenységet végző vállalkozás üzemi területei jelennek meg a lakóterületek közvetlen szomszédságában.

Ebbe a csoportba tartoznak a délnyugaton, Felsőbabád-Újtelep környezetében található állattartó létesítmények telephelyei.

Vizuális környezetterhelést okoznak a leromlott állagú épületek, melyek nem csak ipari, gazdasági létesítmények, de lakóingatlanok is lehetnek, továbbá a kirívó építészeti kialakítású, jelentősen eltérő építménymagasságú létesítmények.

A településen található magasfeszültségű távvezeték esztétikai szempontból zavaró hatású, a természeti környezetben tájidegen elemként jelenik meg.

Tájidegen elemek továbbá a vonalas közlekedési létesítmények, az M5-ös autópálya, melynek negatív vizuális hatását a környező erdőterületek ellensúlyozzák. A települést kettészelő vasútvonal különösen a belterületen okoz problémát. Amellett, hogy elvág egymástól bizonyos településrészeket, környezetében, különösen az állomás menti területen elhanyagolt, a lakóterületektől idegen beépítések találhatók.

Zavaró elemek a forgalmasabb útszakaszokon, különösen a belterület, különösen a Bajcsy-Zsilinszky, Kiss János és Üllői utca mentén megjelenő hirdetőtáblák, szolgáltató üzlethelyiségek, valamint a rendezetlen parkolási viszonyok, melyek az utcaképet negatív irányban befolyásolják.

1.17.8 FENNÁLLÓ KÖRNYEZETVÉDELMI KONFLIKTUSOK, PROBLÉMÁK

Ócsa talajvíz rendszerét az illegális hulladéklerakók és a közcsonna-hálózatra nem csatlakozó ingatlanoknál üzemelő szikkasztókból elszivárgó folyékony hulladékok veszélyeztetik, az érintett településterületeken veszélybe kerülhet a települési vízbázisok biztonsága és a talajvizek minősége.

Problémát okoznak a nem megfelelően karbantartott felszíni vízelvezető, víz visszatartó rendszerek, a heves zivatarokat, viharokat kísérő nagy mennyiségű csapadék elvezetésére nem alkalmas a hálózat. Ez komoly, településen belüli elöntéseket, vészhelyzeteket okoz, mely a szélsőséges időjárási helyzetek gyakoribbá válásával a jövőben sűrűbben előfordulhat.

Az erdősültségi arány tovább csökkenhet. A településhez tartozó erdőterületek jelentős részét megszüntették. Szántóföldi, majd kertészeti, majd lakó vagy gazdasági területekké váltak. A megmaradt erdők fafaj összetétele megváltozott, az egykori tölgyesek területén tájidegen fajok jelentek meg. Az erdő területek csökkenésével az erdők ökoszisztéma szolgáltatásai csökkentek. A további fejlesztési igények konfliktust okozhatnak az erdőterületek megőrzésében.

Klímváltozás és az ezzel kapcsolatos várhatóan növekvő közlekedési infrastruktúra igénybevétele konfliktust jelent a területhasználatban és az egészségügyben. A klímaváltozás közlekedési infrastruktúrára gyakorolt kedvezőtlen hatásai főként a hőhullámok és az extrém viharos, csapadékos időjárási események következményei (gyakoribb burkolathibák, növekvő balesetveszély, infrastruktúra károk, egészségkárosodás).

A lakóterületeken üzemelő kisebb-nagyobb vállalkozások közvetlen környezetüket számottevő zajjal, esetenként szennyezőanyag-kibocsátással járó tevékenységgel zavarják.

A vállalkozási tevékenységek növekedése miatt a lakótelekeket – engedély nélkül – a megengedettnél nagyobb arányban beépítik, növekszik a burkolt felületek aránya (udvarok beépítése, háztáji kiskertek felszámolása családi vállalkozások indítása érdekében), jelentősen csökkentve ezáltal a lakókerti zöldfelületi arányt.

Növekszik az engedély nélküli építkezések száma a város külterületi részein, ami nemcsak tájképvédelmi szempontból, hanem környezetvédelmi szempontból is aggályos.

A közlekedési légszennyezés mérséklése csak a forgalom jobb elosztásával valósulhat meg.

Ócsa kertvárosias részein, és a külterület településközei részein még mindig kell számolni a kerti hulladékok égetése miatti levegőtisztasági problémával. Sokat segített a felvilágosítás, szemléletformálás, de nem szűnt meg a probléma.

A felszíni vízelvezető rendszer műszaki problémái mellett a környezetvédelmi fenntarthatóság kritériumainak sem felel meg: a burkolt utakról összegyűjtött csapadékvíz előtisztítás nélkül szivárog a talajba, holott a járművek kipufogógázaiból leülepedő nehézfémek, szulfidok stb. fokozottan veszélyeztetik az élővizeket, és ezen keresztül a talajvizet.

A talajvíz elnitrátosodásának egyik fő oka az illegális szennyvíz bevezetések megléte a régi kerti talajkutakba. A csatornabekötések kötelezésével jelentősen csökkent a probléma.

A településen több helyen is nyíltárkos csapadékvízvezetés van, ugyanakkor az elválasztott rendszerű csapadékvíz elvezetés sem mindenhol megoldott, a klímaváltozás szélsőséges csapadékeseményeiből fakadóan egyre gyakoribbá válnak a települési elöntések. Ennek érdekében a rendkívüli csapadékeseményekre méretezett csapadékvízhalózat megtervezése és átépítése a kritikus települési pontokon elengedhetetlen.

A csapadékvízhalózat rendszeres karbantartása segíthet a belterületi elöntések megelőzésében, a szennyvezetékek bemosódásának megakadályozásában és az élet és vagyonvédelem magas biztonsági szintjének fenntartásában.

A gazdasági területek fejlesztése jelentős mezőgazdasági és erdő területeket von el, így a termőföld védelme csak részlegesen érvényesül. Az átalakulás folyamatos a településen. A korábbi mezőgazdasági dominanciájú településből mára egy logisztikai-szolgáltató, gyorsan agglomerálódó település bontakozott ki.

Fontos cél az illegális hulladéklerakók felszámolása, a lerakóhelyek rekultiválása (erdőtelepítéssel). Annak ellenére, hogy az ASA 2000 elején megnyitotta korszerű, regionális hulladéklerakóját Gyál térségében, a lakossági kommunális hulladék egy része még ma is az egykori kavicsbánya gödrökbe, erdőkbe vándorol. A minden szigetelést nélkülöző ismeretlen összetételű hulladékkal részben feltöltött gödrök tartalmának egyelőre beláthatatlanok a várható hatásai a talaj és a felszín alatti vizek állapotának alakulására.

1.17.9 ÁRVÍZVÉDELEM

Ócsát a vízügyi ágazat, árvízi védelmet nem igénylő települések között tartja számon, közigazgatási területe nagyvízi mederrel nem érintett, árvízzel nem veszélyeztetett.

Az árvízvédelem fejezetben a helyi vízkár előfordulási lehetőségét is említeni kell. Bár a vízügyi ágazat alapján a települést árvíz nem veszélyezteti, a településen áthaladó vízfolyások is okozhatnak vízelöntést. A mederkarbantartási hiányosságok, illetve szélsőséges csapadékesemény, nagy intenzitású, akár rövidebb időtartamú csapadékok esetén is olyan magas vízhozamú lefolyás alakulhat ki, amely a helyi vízelvezető rendszer karbantartási, kiépítési, vagy kiépítettségi hiányából helyi vízelöntést okozhat.

A helyi vízkár esemény rendezése a helyi katasztrófavédelem feladata. A vízkár-elhárítási terv rögzíti a kárfelszámolást.

1.17.10 SWOT ANALÍZIS

ERŐSSÉGEK

- 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

GYENGESÉGEK

- 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
- a lakossági általános jólét növekedésével a keletkezett hulladék mennyisége is növekszik

LEHETŐSÉGEK

- 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

VESZÉLYEK

- 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

- Környezet és klímavédelmi támogatások, pályázati lehetőségeinek bővülése
- Környezetvédelmet elősegítő technológiai fejlesztések széles körű elterjedése
- Precíziós mezőgazdaság térnyerése
- 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, vízviszatartás

1.17.11 VÁROSRÉSZENKÉNTI ÖSSZEFOGLALÓ

(nem releváns)

1.18 KATASZTRÓFAVÉDELEM

A katasztrófavédelmi fejezetben Ócsa földrengés veszélyeztetettségét, valamint az árvízi és a belvízi kitétttségét értékeljük. Ócsa közigazgatási határán belül külszíni fejtéssel működő bánya található, alábányászott terület, csúszás-, süllyedésveszélyes térség, valamint kedvezőtlen morfológiai adottságú, korlátozással érintett terület nem található.

A Szabályozott Tevékenység Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztálya által adott adatszolgáltatás alapján, Ócsa területén az Országos Felszínmozgás Kataszterben nincs nyilvántartott felszínmozgás-veszélyes terület.

1.18.1 ÉPÍTÉSFÖLDTANI KORLÁTOK

A BATrT szerint a települést földtani veszélyforrás területének övezete nem érinti. Csúszás-, süllyedésveszélyes terület a településen nem található.

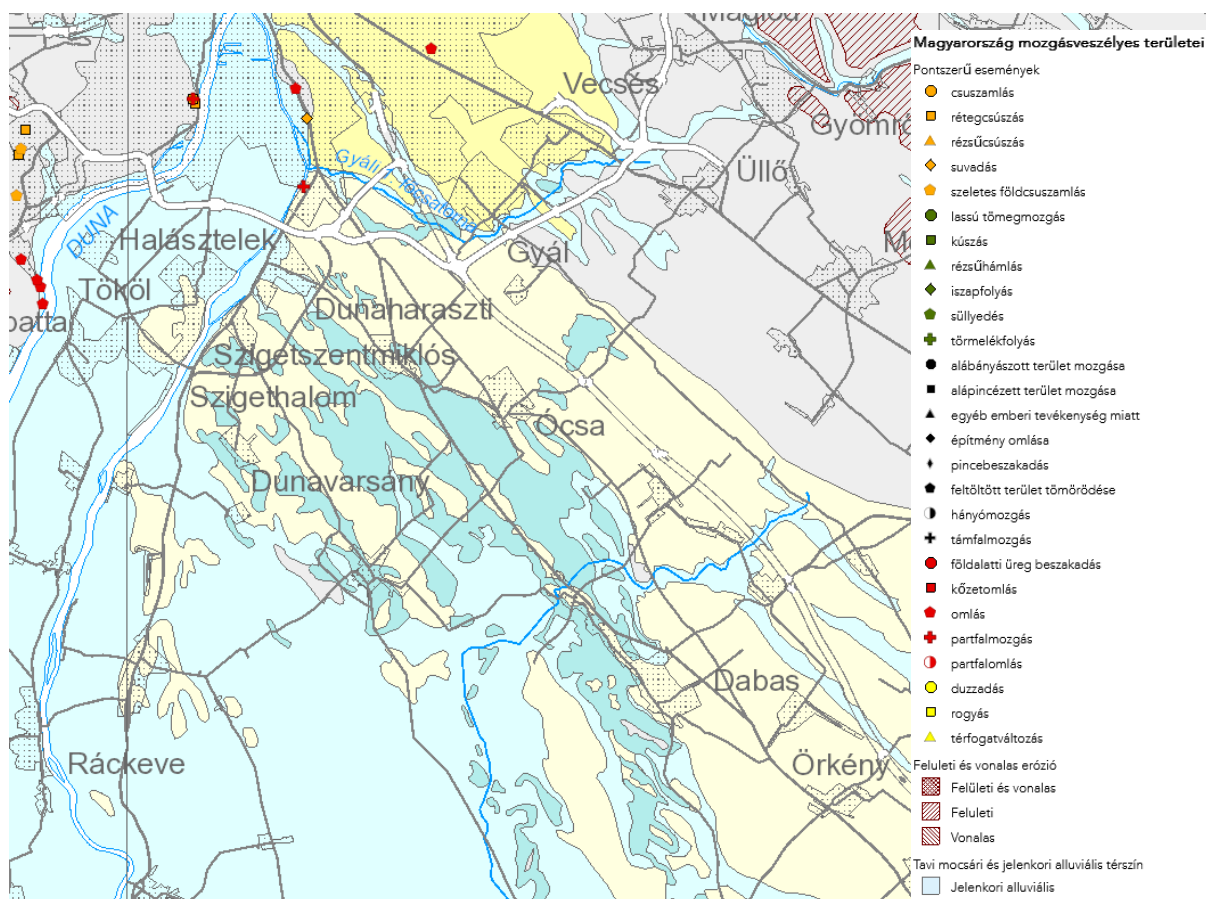
A hazai földrengési méretezés alapjait az egységes Európai Unió földrengés szabvány, az Eurocode-8 (MSZ EN 1998-1) határozza meg. A szabvány nemzeti mellékletében szerepel Magyarország szeizmikus zónatérképe. Ez alapján Ócsa közigazgatási területe a magyarországi viszonyrendszerben a 4. zónában helyezkedik el. A zónajellemző horizontális gyorsulási értékei (50 évre, 10%-os meghaladási valószínűséggel): PGA (g): 0,14., PGA (m/s²) 1,1-1,3.⁹



153. ábra (Magyarország szeizmikus zónatérképe, kivágat (forrás: <https://koos.hu/2016/09/03/magyarorszag-foldrengesi-zonai/>)

Ócsa Magyarországi viszonylatban sem tartozik a földrengés veszélyeztetett területek közé.

⁹ http://www.georisk.hu/Maps/PSHA_MO_A4.pdf



154. ábra Magyarország mozgásveszélyes területei (forrás: https://map.mbfisz.gov.hu/FDT_veszely_oroszag/)

Ócsa város területe csak nem síkvidéki jellegű. Domborzati viszonyai néhány méteren belül változnak. Jelentős részén még a múlt században is nagy mocsár terült el, amelynek lecsapolásával hozták létre az élhető gazdálkodható területeket.

Ócsa területén alábányászott területek, barlangok csúszás-süllyedésveszélyes területek, földrengés veszélyeztetett területek nem találhatók.

A pincék vonala és hosszúsága azonban nem ismert pontosan, ezek hordoznak veszélyt.

Veszélyeztető hatásként jelentkezhet alkalmanként a rendkívüli időjárás, az esetleges belvíz, talajvíz megjelenése a mélyebb területeken, ahol nem megfelelő a csapadékvizek elvezetése.

Meg kell még említeni a korábbi és meglévő kavicsbánya-területeket, amelyeket a területek értéke miatt feltöltenek és beépítésre hasznosítanak a kedvezőtlen alapozási körülmények ellenére is. A korábbi kavicsbánya területeket részben hulladékkal töltik fel. Ezeken a területeken az építés körültekintő alapozást, méretezést igényel.

A még ma is jelenlévő mocsaras területek egy részét is feltöltötték, amely egy esetleges beépítés esetén szintén jelentősen növeli az alapozási költségeket.

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervének 3.18 sz. mellékletében rögzített földtani veszélyforrásos területek övezete nem érinti a város közigazgatási területét.

1.18.2 VÍZRAJZI VESZÉLYEZTETETTSÉG

Árvízveszélyes területek

Ócsa a vízügyi ágazat, klasszikus árvízvédelmet igénylő településként nem tartja nyilván, azaz Ócsa nem árvíz-veszélyeztetett település. Ez természetesen nem zárja ki, hogy az egyre több helyen előforduló ún. „villám-árvíz” ne érinthetné Ócsa területét, de ez akkor is helyi vízkárnak minősül.

A helyi vízkárként előforduló elöntést döntően a vízelvezető rendszer és annak fokozottabb karbantartásával, a szélsőséges intenzitású, nagymennyiségű csapadékesemények fogadására alkalmassá téve. Ennek biztosításához a vízelvezető rendszert felül kell vizsgálni. Lehetőleg növelni kell a vízelvezető árkok-csatornák víztároló-elvezető képességét.

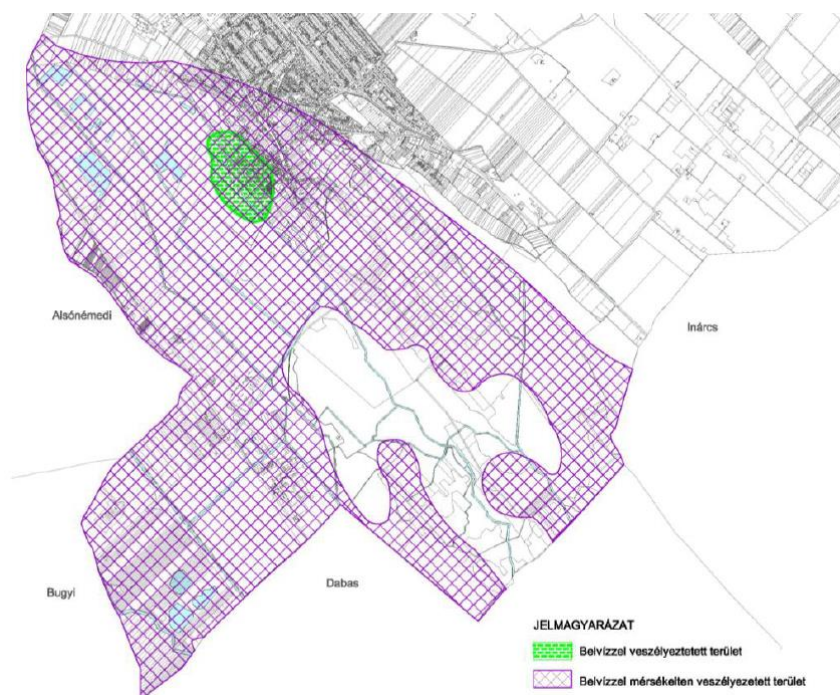
Meg kell említeni, hogy a közelmúltig, az éveken át tartó szárazabb időjárás időszakában egyetlen településen sem fordítottak nagyobb figyelmet a vízelvezető rendszerekre. Egyes helyeken korlátozták a víz útjának természetes lefolyását. A fenntartott medreket is benőtte a növényzet, ezzel csökkentve a víz-befogadó, tároló és vízszállító képességét. A szárazabb időjárást nedvesebb időszak váltotta fel, amelynek hatására jelentkező záporok zavarmentes vízelvezetésének biztosítására a jelenlegi vízelvezető rendszer nem alkalmas. A nedves időszakkal jelentkező terhelést növeli a szélsőséges (tartósabb és nagyobb intenzitású) csapadékesemények előfordulása, amelyre a település vízelvezető hálózata nincs felkészítve. A vízgyűjtő területén a beépítés növekedésével a felszínen lefolyó víz mennyiségileg is növekedett, azonban a tapasztalt villámárvizes elöntéseket a csapadékok összegyülekezési idejének csökkenése okozza. Ennek eredménye képen a nagy intenzitású, akár rövidebb időtartamú csapadékok esetén is olyan magas vízhozamú lefolyás alakulhat ki, amely biztonsággal a jelenlegi vízelvezető mederben nem elvezethető.

A település elfolyó vizeit befogadó két fő vízelvezető csatorna, a Duna-Tisza csatorna és a Gyáli (1.) csatorna a Ráckevei-Soroksári Duna-ág bal-parti mellékvizei, amelyek Dunaharasztnál, illetve Soroksárnál torkollnak a Dunába.

Belvízveszélyes területek

A település területét érintő átfogó területrendezési tervekben (BaTrT) a település belterületének nyugati szélén és mellette rendszeresen belvízjárta területet jelölnek. Ennek a továbbvezetése a település rendezési tervébe is szükséges. A belvízjárta terület hasznosítási lehetősége korlátozott az OTrT 23.§-a alapján: „A rendszeres belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.”

A belvíz veszélyeztetettségre vonatkozó és a vízügyi igazgatóságok által is használt (Pálfi-féle) index alapján a település nyugati külterülete és Felsőbabád városrész területe belvízzel mérsékelt veszélyeztetett területen található. Ez a megyei terven, mint veszélyeztetettségi fokozat nem szerepel, azonban az érintett területen az építmények, műtárgyak kialakításánál és a csapadékvizek elvezetésének megoldására külön figyelmet kell rá fordítani. *(Pálfi-féle belvíz veszélyeztetettség)*



155. ábra Belvizzel veszélyeztetett területek

Mély fekvésű területek

A településen mélyfekvésű területek a síkföldrajzi adottságok mellett alakultak ki, ahol időszakos, vagy állandó vízfolyások, árkok-csatornák haladnak. A mélyvonalon haladó vízfolyások természetes útjának fenntartásával a környezetének védelme biztosított.

A település nyugati és délnyugati szélén a mélyebb területéről a vízvezetést szolgáló vízfolyás környezetében időnként tartósabban megáll a víz, amelyet a kialakult növényzet is jelez. Ez a terület döntő hányadában beépítésre nem szánt természeti környezetben van.

Árvíz-és belvízvédelem

A településen klasszikus árvízi veszélyeztetés nincs, így árvízvédelemre szükség nincs. Belvízveszélyes terület van a településen, a belvizes területként nyilvántartott terület be nem épített, természetvédelmi területen van, így belvízvédelmi védekezésre szükség nincs.

A település mélyfekvésű területeinek védelmére és az előforduló villámárvíz okozta vízelöntésnél a védekezés helyi városi feladat, a városi katasztrófavédelem feladata.

1.18.3 TEVÉKENYSÉGBŐL ADÓDÓ KORLÁTOZÁSOK

I. Honvédelmi területek

II. Közlekedési területek

- Vasút védőtávolsága (beépítés, és területhasználat) 50 és 100 m
- Gyorsforgalmi utak védőtávolsága (beépítés, és területhasználat) 50, 100, 200 m
- Fő közlekedési utak védőtávolsága (beépítés, és területhasználat) 50, 100 m

III. Közműszolgáltatással összefüggő korlátozások:

1. Vízellátás szolgáltatási területén

- Felszínalatti vízminőség védelmi terület
- Települést ellátó vízmű kutak és annak műtárgyai és hidrogeológiai védőterülete

2. Szennyvízelvezetés

- Regionális és helyi szennyvíz nyomóvezetékek, s azok 3-3 m-es védőtávolsága
- Vákuumaknak és a két vákuumgépfáz
- Szennyvízátemelők 20 m-es (búzzár és zajszigetelés esetén) és 150 m-es (búzzár és zajszigetelés nélkül) védőtávolsága
- Szennyvíztisztító telep és a hozzá tartozó nyárfás és annak 1000 m-es védőtávolság igénye

3. Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

- Felszíni vízrendezést szolgáló árkok, csatornák 3-3 m-es karbantartó sávval
- Tavak
- Mocsaras-lápos terület
- Belvízveszélyes, belvízjárta terület
- Mélyfekvésű terület
- Árvízi csúcs-csökkentő tározó

4. Energiaellátás

Villamosenergia

- Százhalombatta-Zugló 220 kV-os szabadvezeték átviteli hálózat nyomvonala az oszlop tengelyétől mért 23-23 m-es biztonsági övezete
- Ócsai MAVIR üzemeltetésű ipari gócközpont területe
- Település területét érintő 132 kV-os hálózat nyomvonala és 18-18 m-es biztonsági övezetének helyigénye
- Felsőbabádi 132/22 kV-os alállomás területe
- 22 kV-os gerinc elosztóhálózat nyomvonala, a külterületen 7-7 m-es oszloptengelytől mért biztonsági övezettel

Földgázellátás, szénhidrogén szállító vezetékek

- Nagyközép-nyomású gerincelosztó vezeték 9-9 m-es biztonsági övezettel.
- Algyő-Százhalombatta DN 300-as kőolajvezeték 13-13 m-es biztonsági övezeti területigénnyel,
- Százhalombatta-Szajol DN 150-es termékvezeték, 13-13 m-es biztonsági övezeti területigénnyel,
- Százhalombatta-Szajol DN 300-as termékvezeték 13-13 m-es biztonsági övezeti területigénnyel.

5. Elektronikus hírközlés

- Vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatók létesítményei
- Közigazgatási területet érintő mikrohullámú összeköttetés nyomvonala

1.18.4 EGYÉB VESZÉLYEZTETETTSÉG

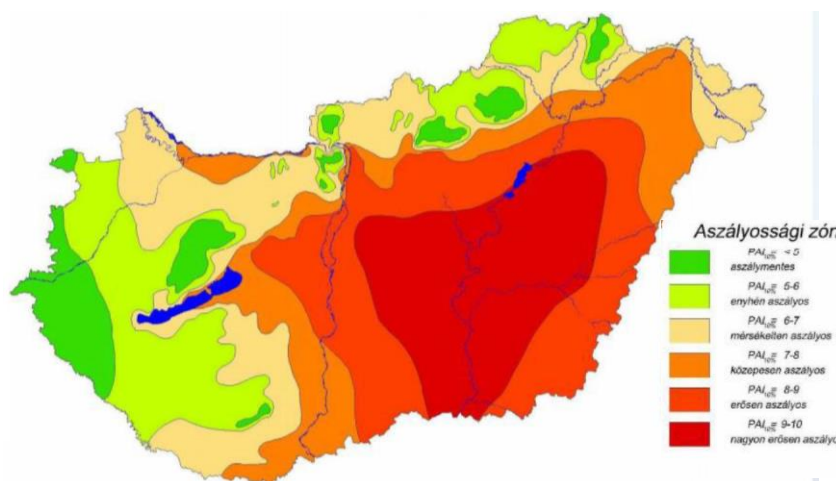
Katasztrófavédelmi besorolás

A települések katasztrófavédelmi besorolásáról szóló 44/2021. (XII. 16.) BM rendelet alapján Ócsa III. besorolási osztályba tartozik, ami alacsony kockázati szintet jelent.

Aszály veszélyeztetettség

Új típusú katasztrófát jelent a klímaváltozás miatt egyre inkább súlyosbodó **aszály** okozta nagy hőséggel párosuló hosszan tartó csapadékhiány, ami főként a mezőgazdaságot sújtja. Magyarország területének körülbelül 90%-a aszályal veszélyeztetett, aszálymentesnek mindössze az ország nyugati, délnyugati része tekinthető. A legsúlyosabb aszályal érintett terület az Alföldön, főleg annak középső részén alakulnak ki.

Az Országos Vízügyi főigazgatóság által készített, aszályal való veszélyeztetettséget mutató térkép alapján Ócsa területe már a nagyon erősen aszályos zónába esik, ami komoly kockázatot hordoz a jövőre vonatkozóan.



156. ábra Aszály-érzékeny területek (forrás: OVf prezentáció, https://www.met.hu/doc/rendezvenyek/metnapok-2016/18_KolossvaryG.pdf)

1.18.5 SWOT ANALÍZIS

<p>ERŐSSÉGEK</p> <ul style="list-style-type: none"> • Földtani veszélyforrás területe nem érinti a települést • Földrengésveszélyeztetettség szempontjából gyenge – közepesen aktív terület • Nagyvízi-meder övezete nem érinti • Árvízveszélyeztetettséggel nem érintett • Vízerosciónak nem kitett 	<p>GYENGESÉGEK</p> <ul style="list-style-type: none"> • Belvízzel erősen veszélyeztetett terület a belterülettől délre • Belvízzel közepesen veszélyeztetett területek is előfordulnak • Villámárvízi veszély szempontjából magas kockázatú település • Számos tevékenységből eredő korlátozás van a településen • Pest megyei TrT alapján Ócsa klímaváltozásnak fokozottan kitett terület
<p>LEHETŐSÉGEK</p>	<p>VESZÉLYEK</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ócsa területe nagyon erősen aszály-érzékeny

1.18.6 VÁROSRESZENKÉNTI ÖSSZEFOGLALÓ

(nem releváns)

1.19 ÁSVÁNYI NYERSANYAG LELŐHELY

A Dunamenti síkságon a pannóniai üledékre dunai eredetű, durvaszemcséjű folyami üledéksor települt, ami általában 10-20 m vastag kavicsos rétegsor felszínközeli helyzetű, jó víztároló, s jelentős hasznosítható kavicskészletet is tartalmaz. Mindezeknek köszönhetően a település legjelentősebb hasznosítható nyersanyaga a kavics és a homok.

Ócsán aktív bányászati tevékenység folyik, a nyersanyagkincsei közül a homok és a kavics a legjelentősebb. Az ásványi nyersanyag lelőhelyek Ócsa nyugati, délnyugati részén koncentrálnak.

Az SZTFH Budapesti Bányafelügyeleti Osztályától kapott tájékoztatás szerint Ócsa közigazgatási területén a több ásványi nyersanyagvagyon lelőhely található, a település nyilvántartásában lévő bányászati területekkel érintett. Az előzetes vélemény az alábbi bányatelkeket nevesíti:

- „Ócsa – kavics” védnevű 1977-ben megállapított bányatelek, melynek jogosítottja: Duna-Dráva Cement Kft.
- „Ócsa II. – homok, kavics” védnevű bányatelek, 0,1773 km², melynek jogosítottja: Lavinamix Építő Kft.

Az MBFSZ (Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat) ásványi nyersanyag-előfordulásokat megjelenítő térképe szerint az „Ócsa – kavics” bányatelken nagyobb földtani vagyon áll rendelkezésre bányászati betonkavicsból. A nagyjából 1 kilométerre északra található korábbi, kisebb kavicsvagyonnal rendelkező egykori bánya helyén ma egy bányató található.

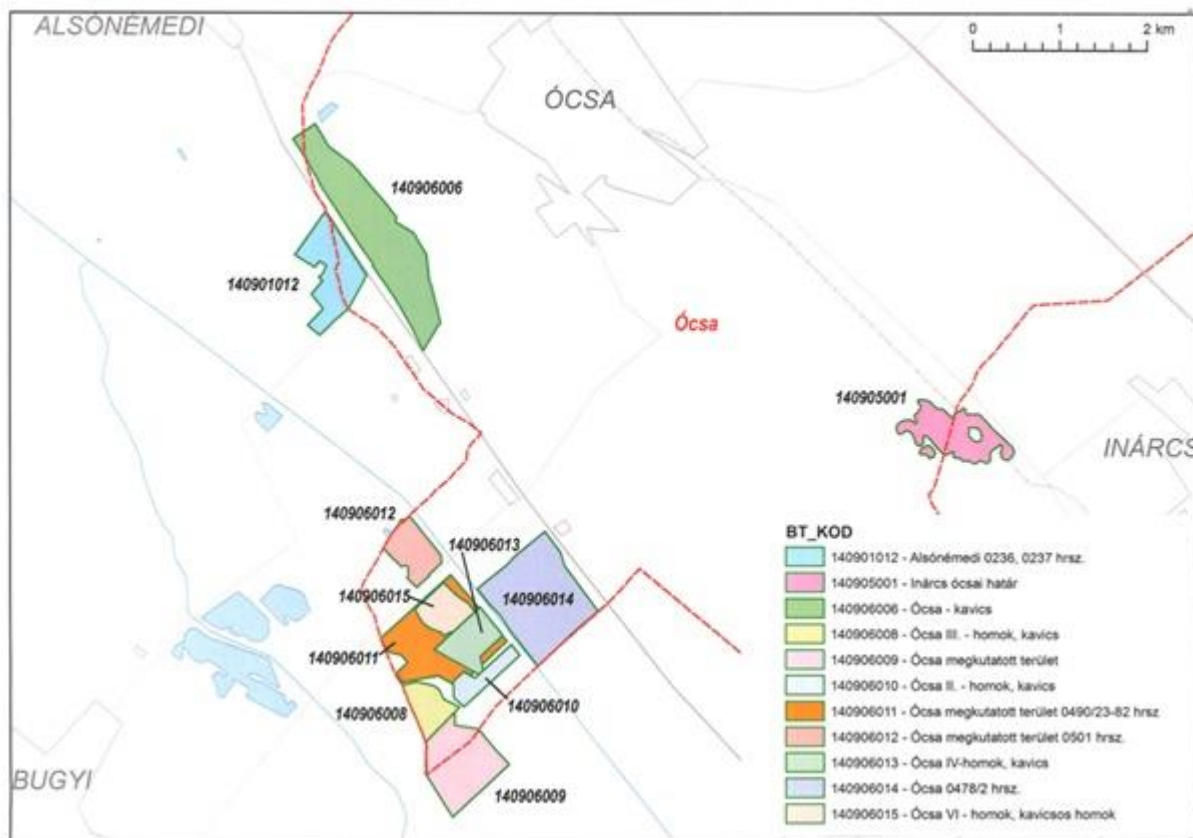
Az „Ócsa II. – homok, kavics” bányatelken kisebb földtani vagyon áll rendelkezésre a bányászati betonkavicsból, itt üzemel a Lavinamix bánya. Ugyanez a helyzet az „Ócsa III. – homok, kavics” bányatelken, melyet a Bányafelügyelet nem listázott amint bányászati terület.

Ócsán több, megkutatott, nyilvántartott ásványi nyersanyaggal rendelkező terület található:¹⁰

- Alsónémedi 0236, 0237 hrsz.; Ócsa NY-i határában, terület fele Alsónémedihez tartozik
- Inárcs Ócsai határ, tőzeg terület; Ócsa D-i határában, a vasút mellett
- Ócsa III. – homok, kavics; Ócsa DNY-i határa, Felsőbabád, 0,2269 km², szünetelő (2004-ben megállapított bányatelek- Lasselsberger Hungária Kft.)
- Ócsa megkutatott terület; Ócsa DNY-i határa, Felsőbabád, átlóg Bugyi területére
- Ócsa megkutatott terület 0490/23-82 hrsz.; Ócsa DNY-i határa, Felsőbabád
- Ócsa megkutatott terület 0501 hrsz.; Ócsa DNY-i határa, Felsőbabád
- Ócsa IV. – homok, kavics; Ócsa DNY-i határa, Felsőbabád, 0,1773+0,2862 km² (2004-ben megállapított bányatelek- LAVINAMIX Építő Kft.)
- Ócsa 0478/2 hrsz.; Ócsa DNY-i határa, Felsőbabád
- Ócsa VI. – homok, kavicsos homok; Ócsa DNY-i határa, Felsőbabád, 0,2332 km² (2011-ben megállapított bányatelek- LAVINAMIX Építő Kft.)

¹⁰ Forrás: Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Osztálya adatszolgáltatása, 2022, valamint <https://mbfsz.gov.hu/>

- Ócsa V.-szénhidrogén: 2,7 km² (2013-ban megállapított bányatelek- MOL NYrt.)
- Ócsa-szénhidrogén kutatás: 600 km² (2016-ban megállapított koncesszió- OGD Ócsa Koncessziós Kft.)



157. ábra Ócsa megállapított bányatelkeinek, illetve megkutatott, ásványi nyersanyaggal rendelkező területeinek elhelyezkedése (forrás: Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Osztálya)

A Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat honlapján elérhető térkép¹¹ Ócsa déli határában jelez egy közepes mennyiségű kőolajat, illetve egy kis mennyiségű földgázt tartalmazó mezőt, a vasút mellett, az inárcsi határon fekvő tőzeg területéhez közel. A mezőn egy termelő telep található. Emellett az MBFSZ digitális térképe alapján Ócsa teljes közigazgatási területe hatályos szénhidrogén kutatási területbe esik.

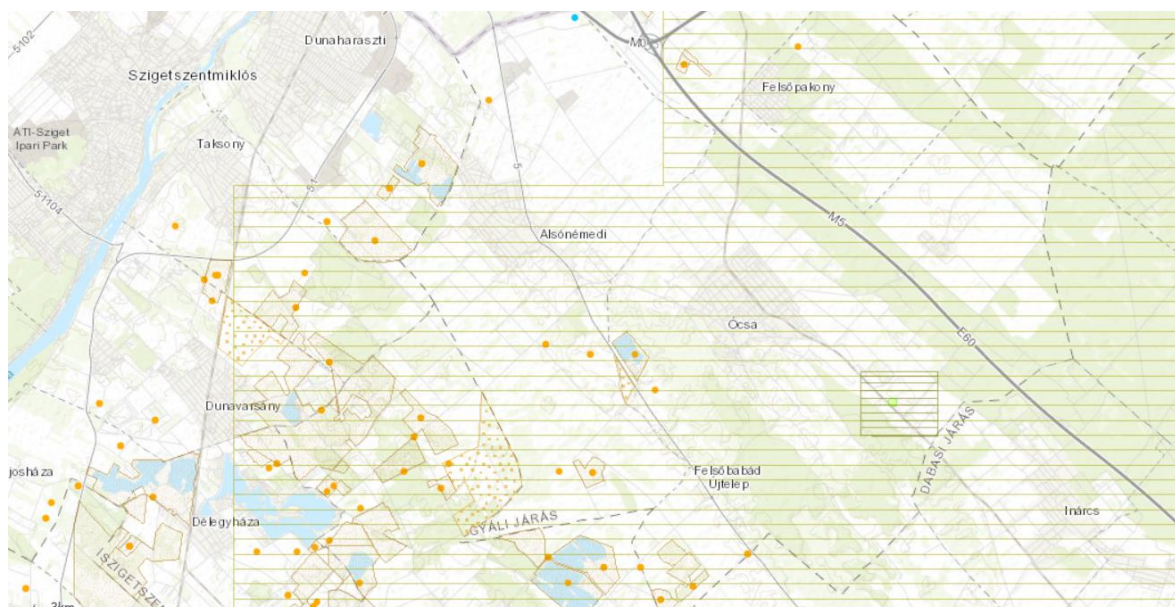
¹¹ https://map.mbfisz.gov.hu/asvanyvagyon_kataszter/



158. ábra Az „Ócsa II. – homok, kavics” bányatelken üzemelő Lavinamix műholdas képe (forrás: Google Maps)



159. ábra Ócsa déli határában, a vasút mellett üzemelő kőolaj- és földgáztermelő telep (forrás: Google Maps)



160. ábra Ásványi nyersanyagok előfordulása Ócsa közigazgatási területén (forrás: Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat ásványi nyersanyag-előfordulásokat megjelenítő térképe, https://map.mbfisz.gov.hu/asvanyvagyon_kataszter/)

Ócsa területén több bányató is megtalálható, bár leginkább a szomszédos Bugyi területén bukkannak fel gyakran a bányatavak, Ócsa délnyugati határától nem messze. A Dunai-Dráva Cement Kft. bányája mellett egy 46 hektáros bányató terül el, ami a település legnagyobb ilyen jellegű vízfelülete – ez az „Ócsa – kavics” telken található. A vállalat az utóbbi években itt úszószigeteket is kialakított, hogy a bányató területén élő, védett vízi madarak számára nyugodt életteret és fészkelési lehetőséget biztosítsanak. A DDC Kft. nagy bányatavának egy kisebb, elkülönített, dél felé nyúló része az Ócsai Tájvédelmi Körzethez tartozik, a bányató szigetén kialakult sirálytelepen több madárfaj is költ. Emellett a Lavinamix bányánál, a bánya és a Szittyó-csatorna között található három kisebb méretű bányató.

1.19.1 SWOT ANALÍZIS

ERŐSSÉGEK <ul style="list-style-type: none">• Aktív bányászati tevékenység folyik• A bányászati és a nyersanyaglelőhelyek a lakott településszövettől távol vannak	GYENGESÉGEK
LEHETŐSÉGEK <ul style="list-style-type: none">• Ásványi nyersanyaglelőhelyek vannak Ócsán• Területén több bányató is megtalálható• Kismértékű kőolajat és földgázt tartalmazó mező van az inárcsi közigazgatási hatás közelében	VESZÉLYEK

1.19.2 VÁROSRÉSZENKÉNTI ÖSSZEFOGLALÓ

(nem releváns)

1.20 VÁROSI KLÍMA

A településen belül, a mesterségesen kialakított környezetben a beépítés miatt sajátos éghajlat alakul ki, amit „városklímá”-nak neveznek. A be nem épített külterület felől a beépített terület felé haladva egyre magasabb lesz a hőmérséklet, amelynek növekedését a beépített területen megjelenő zöldfelület, vízfolyás, árkok-csatornák medre, kisebb beépítettségű telek meg tudja törni. De a beépítés „sűrűjében” a hőmérséklet növekszik és azzal együtt a hőérzet fokozódik.

A „városi” klíma alakítását település szinten a meteorológiai adottságok alapvetően befolyásolják, de azt a beépítéssel, annak az alakításával, intenzitásával javítani is és rontani is lehet. Ócsa meteorológiai adottsága alapján a város napfénytartama 1900-2000 óra/év. Az évi középhőmérséklet a 8-10 °C. A júliusi középhőmérséklet 22-24 °C. A januári középhőmérséklet - 1 °C. A hőmérséklet átlagos évi ingása Ócsa térségében 22 °C, az uralkodó szélirány az északnyugati. Az évi csapadék mennyisége 500-600 mm, területre a nyári (tavasz végi) csapadékmaximum a jellemző. A legcsapadékosabb hónap több éves átlagot tekintve a május.

A beépített terület mikroklimáját az utcafásítások javíthatják a napfényhatást csökkentő árnyékoló hatásukkal. A fasorok telepítésének lehetőségét korlátozzák a föld felett vezetett közműhálózatok (villamosenergia ellátás és elektronikus hírközlés hálózatai), de a földalatti fektetésű közművek és a vízvezetést szolgáló nyílt árkok is korlátozzák a fák, növények telepítési lehetőségét.

A klímaváltozás már jelentkező hatásainak kezelésére még nem készült fel Ócsa. Nem készült fel az előforduló több napos szélsőséges nyári meleg-napos napokra, amikor éjszaka sem hűl le a levegő, így az árnyékoló növényzet hiányában az épületek homlokzata felmelegszi, a felmelegedés hatására a lakásokban az éjszakai hőmérséklet is magas marad.

A nyári meleg ellen az ingatlan tulajdonosok, gazdasági lehetőségeik függvényében egyedi klíma berendezések alkalmazásával, egyedileg próbálják a mikroklimájukat alakítani, amely energetikailag is problémás. Az egyidejűleg használt klímaberendezések, egyidejűleg jelentkező villamosenergia csúcsigényeket jelentenek, amelyre a közüzemű elosztóhálózat nincs felkészítve. Az energetikai probléma mellett a klímaberendezés kültéri egységének elhelyezése is problematikus. A klímaberendezések üzemeltetésének gazdaságosságán lehet enyhíteni a megújuló energiahordozók hasznosítási lehetőségének fokozottabb igénybevételével.

A klímaváltozás vizsgálatára készített előjelző tanulmányok további hőmérsékletemelkedést prognosztizálnak, amelynek elviselését szolgáló, természetes (fasor, tudatos építkezés) és művi védelem kiépítési igényével kell számolni az élıhetőség megteremtéséhez.

A város a szélsőséges csapadékviszonyok kezelésére sem készült fel. A szélsőséges csapadékesemények biztonságos elvezetésére a jelenlegi felszíni vízvezetés megoldása nem megfelelő. Ami különösen súlyos gond lehet, hiszen az előrejelzések még szélsőségebb csapadékeseményeket jeleznek a jövőben.

1.20.1 SWOT ANALÍZIS

ERŐSSÉGEK <ul style="list-style-type: none"> Erdőterületek magas aránya Több parkos zöldfelület, intézménykert is található a városban 	GYENGESÉGEK <ul style="list-style-type: none"> A klímaváltozás már jelentkező hatásainak kezelésére még nem készült fel Ócsa. A szélsőséges csapadékesemények biztonságos elvezetésére a jelenlegi felszíni vízelvezetés megoldása nem megfelelő Összefüggő, tervezett fasorok nincsenek Az egy lakosra jutó zöldterület nagysága az országoshoz képest átlagon aluli
LEHETŐSÉGEK <ul style="list-style-type: none"> Fásítás és a zöldfelületek arányának növelése jelentősen tudná javítani a városi klímát. 	VESZÉLYEK <ul style="list-style-type: none"> Több napos szélsőséges nyári meleg-napos napok további rontják a városi klímát Szélsőséges időjárási események további növekedése

1.20.2 VÁROSRÉSZENKÉNTI ÖSSZEFOGLALÓ

(nem releváns)

2 MELLÉKLETEK

2.1 MELLÉKLET AZ MATRT TERÜLETFELHASZNÁLÁSRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAI

„11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

c) a vízgazdálkodási térség területét - e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével - vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges - ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet -, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.”

Egyéb a területfelhasználást érintő előírások

„MÁSODIK RÉSZ – AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV

III. FEJEZET - A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK SZERKEZETI TERVEI

8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

„12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni."

HARMADIK RÉSZ - A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

VII. FEJEZET - A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ SZERKEZETI TERVE

23. Új beépítésre szánt terület kijelölése

[...] 38. § (1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha

a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,

b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá

c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételeivel párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.

(2) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

(3) A (2) bekezdésben foglalt területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, ha a kijelölés a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területre irányul.

(4) Új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki.

(5) A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben - új építési övezetként vagy övezetként - csak zöldterület, továbbá - a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges területek köréből - sportolási

célú terület, temetőterület vagy különleges beépítésre nem szánt, rekreációs célú terület építési övezet, övezet jelölhető ki.

(6) 5 ha-t meghaladó kiterjedésű új lakóterület vagy vegyes terület ott jelölhető ki, ahol annak legtávolabbi pontjától a meglévő vagy kiépítendő közösségi közlekedés megállóhelyig a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolság nem haladja meg az 5 km-t.

(7) Az 5000 m² nettó eladótérnél nagyobb kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmény ott helyezhető el, ahol az építmény a meglévő vagy a tervezett jelentős közösségi közlekedési csomóponti megállóhelytől számítva 300 méternél nem hosszabb gyalogos közlekedéssel is megközelíthető.

39. § (1) Az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történt felülvizsgálat alapján elfogadott településrendezési tervben a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt övezetek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet.

(2) Az egymással határos, összességében legalább 10 ha-t meghaladó új sportolási célú területet beépítésre nem szánt különleges terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, további átsorolás nem hajtható végre. Az így lehatárolt területen a testedzést szolgáló építmények helyezhetők el, kereskedelmi célú szállásférőhely, lakó- és üdülőépület, valamint lakás nem alakítható ki. A beépítésre nem szánt különleges terület beépítettsége az összterületének 3%-át nem haladhatja meg.

24. A települési térség növekménye

„40. § (1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban foglalt rendelkezések előírásait.

(2) Az (1) bekezdés szerinti beépítésre szánt terület növekményen felül, a kertes mezőgazdasági térség területfelhasználási kategória területén, a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területe összességében legfeljebb 1%-ának megfelelő terület beépítésre szánt lakó-, üdülő- vagy vegyes területté minősíthető az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén:

- a) az érintett terület a települési térséggel határos,
- b) a tervezett funkcióhoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosított,
- c) a tervezett funkció működéséhez szükséges - a megközelítést és a közművek elhelyezését egyaránt lehetővé tevő - közterületek biztosítottak vagy biztosíthatóak,
- d) a közművek kiépítettek vagy kiépítésük lehetősége és feltételei biztosítottak, és
- e) amennyiben indokolt, az a)-d) pontokban foglalt településfejlesztési célok és feladatok biztosításának és megvalósításának érdekében a települési önkormányzat az Étv. 30/A. §-a szerinti településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte. [...]

(4) A kertes mezőgazdasági térség területét - az (1) és (2) bekezdés szerinti beépítésre szánt terület növekményének kivételével - a településrendezési tervben beépítésre nem szánt övezetbe kell sorolni.

(5) A beépítésre szánt terület növekményének mértékéről - a jóváhagyott településrendezési terv alapján - az illetékes állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak közhiteles és szabadon hozzáférhető nyilvántartást kell vezetni.

(6) A beépítésre szánt terület növekményét az illetékes állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a településrendezési terv egyeztetése során ellenőrzi, és amennyiben jogszabályi ütközést észlel, véleményében jelzi. A beépítésre szánt terület növekményét az illetékes állami főépítési hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a végső szakmai véleményezése során is ellenőrzi, és amennyiben jogszabályi ütközést észlel, akkor annak megszüntetésére szólítja fel az önkormányzatot, és végső szakmai véleményét csak abban az esetben adja ki, ha a jogszabályi ütközés megszűnt.

[...]

(8) Az (1) és (2) bekezdésben rögzített növekményen felül csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területcserére vonatkozó térségi területfelhasználási engedélye alapján, és legfeljebb olyan mértékben növelhető a beépítésre szánt terület kiterjedése, amilyen mértékben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében rögzítettetthez képest a település közigazgatási területén belül máshol csökken a települési térség kiterjedése. A területcsere során a települési térség területének nagysága nem nőhet. A területcserét táj- és természetvédelmi, termőföldvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok figyelembevételével és úgy kell végrehajtani, hogy ne sértsen társadalmi érdekeket. A területcseréről az azt kezdeményező települési önkormányzat az érintetteket a helyben szokásos módon tájékoztatja.

(9) A településrendezési terv készítésekor a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség és minden más térségi területfelhasználás térmértékének a meghatározása során figyelembe kell venni a 92. § (2) bekezdés szerinti beépítésre szánt területeket, valamint e törvényben meghatározott pontosítási lehetőségek által létrejött területfelhasználási területi változásokat."

Az MaTrT műszaki infrastruktúra elemekre vonatkozó előírásai

„9. Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezése

14. § [...] (2) A közút számozásának nem közlekedésfejlesztési célból történő megváltoztatása a 4/1. és a 2. melléklet tartalmát nem érinti. [...]

(7) Az országos kerékpárút-törzshálózat számozásának turisztikai célból való megváltoztatása a 4/5. és a 2. melléklet tartalmát nem érinti.

15. § [...] (2) A településrendezési tervben

a) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni,

b) az országos műszaki infrastruktúra-hálózatoknak az Ország Szerkezeti Tervében megállapított nyomvonalától, a térbeli rendtől és a térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolásától

az adott műszaki infrastruktúra kijelölése tekintetében feladat- és hatáskörrel rendelkező miniszter egyetértése esetén lehet eltérni.

16. § (1) A kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben szereplő regionális és egyéb vasúti pályák közül azok területét, amelyen a közszolgáltatás szünetel vagy megszűnt, a településszerkezeti tervben közlekedési terület övezetbe kell sorolni.

(2) A közlekedési, az elektronikus hírközlési, továbbá az energetikai vonalas infrastruktúra-hálózatok erdőkön áthaladó szakaszainak építési területén a forgalom lebonyolítását és biztonságát, az elektronikus hírközlés működését, illetve a villamos energia és más energiahordozók továbbítását közvetlenül szolgáló építmények helyezhetők el.

„17. § (1) A 4/4., 4/6. és 4/11. mellékletekben szereplő országos műszaki infrastruktúra-hálózatok elemeit és az egyedi építményeket az ott felsorolt, a térbeli rend szempontjából meghatározó települések közigazgatási területét érintve, az országos, a kiemelt térségi és a megyei szerkezeti terv, valamint a településrendezési terv figyelembevételével, az engedélyezési eljárás során felmerülő ágazati szempontok és követelmények miatt szükséges korrekciókkal kell megvalósítani.

(2) A 4/1-4/3. mellékletekben szereplő országos műszaki infrastruktúra-hálózatok elemeit és az egyedi építményeket az ott felsorolt, a térbeli rend szempontjából meghatározó települések közigazgatási területét - térség esetén a megjelölt település közigazgatási területét vagy annak 10 km-es körzetét - érintve, az országos, a kiemelt térségi és a megyei szerkezeti terv, valamint a településrendezési terv figyelembevételével, az engedélyezési eljárás során felmerülő ágazati szempontok és követelmények miatt szükséges korrekciókkal kell megvalósítani.

(3) A 4/5. és 4/7-4/9. mellékletekben szereplő országos műszaki infrastruktúra-hálózatok elemeit és az egyedi építményeket az ott felsorolt, a térbeli rend szempontjából meghatározó települések közigazgatási területét - térség esetén a megjelölt település közigazgatási területét vagy annak 25 km-es körzetét - érintve, az országos, a kiemelt térségi és megyei szerkezeti terv, valamint a településrendezési terv figyelembevételével, az engedélyezési eljárás során felmerülő ágazati szempontok és követelmények miatt szükséges korrekciókkal kell megvalósítani.

„18. § (1) Külfejtési művelésű bányateleket megállapítani, illetve horizontálisan bővíteni csak a településfejlesztési és -rendezési célokkal, valamint a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervvel összhangban lehet. Az összhang akkor áll fenn, ha a bányatelekkel érinteni tervezett ingatlan a településrendezési tervben nyersanyag-kitermelés (bánya) vagy nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló különleges építési övezetbe vagy övezetbe sorolt, vagy a bányatelekkel érinteni tervezett ingatlanokon a bányászati tevékenységgel a települési önkormányzat egyetért, és ha indokolt, döntést hoz a településrendezési terv készítésének vagy módosításának szándékáról.

(2) Az (1) bekezdés szerinti bányatelekre vonatkozó kitermelési műszaki üzemi terv csak akkor hagyható jóvá, ha a bányászati tevékenységgel igénybe venni tervezett területet - ha van elfogadott településrendezési terv - a településrendezési terv nyersanyag-kitermelés (bánya) vagy nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló különleges beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt építési övezetbe vagy övezetbe sorolta.”