

MEGBÍZÓ: **Ócsa Város Önkormányzat**
2364 Ócsa Bajcsy Zsilinszky út 2.

TERVEZŐ: **KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.**
1183 Budapest, Üllői út 455.

TSZ.: 1927

KASIB

mérnöki
manager
iroda



ÓCSA

**TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ
ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY**

VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG

2015. február

ALÁÍRÓLAP

MEGBÍZÓ:

Ócsa Város Önkormányzat

Cím: 2364 Ócsa Bajcsy Zsilinszky út 2.
Képviseli: Bukodi Károly polgármester

GENERÁL TERVEZŐ:

KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.

Cím: 1183 Budapest, Üllői út 455.
Képviseli: Zajovics András ügyvezető

ÜGYVEZETŐ:

Zajovics András

okl. építőmérnök
okl. városi közlekedési szakmérnök
okl. városép. - városgazd. szakmérnök
vezető településrendező tervező
területrendezési tervező
Építész Kamara: TT/1 01-4075, TR 01-4075
Mérnök Kamara: 01-3526
K1d-1-Tell, TE-T-Tell, TH-T-Tell, TV-T-Tell



IRÁNYÍTÓ TERVEZŐ:

Pintér Ferenc

okl. építésmérnök
településtervezési vezető tervező
területrendezési tervező
településrendezési szakértő
É 01-1719, TT/1 01-1719
TR 01-1719, SZTT 01-1719



TELEPÜLÉSTERVEZÉS:

Bálizsné Nagy-Pál Anna

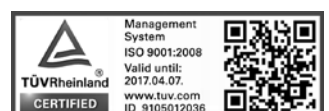
okl. építésmérnök
építész vezető tervező
településtervezési vezető tervező
területrendezési tervező
É/1 01-0574, TT/1 01-0574, TR 01-0574



TÁJRENDEZÉS, ZÖLDFELÜLET,
KÖRNYEZETVÉDELME:

Koprda Ildikó

okl. táj- és kertépítésmérnök
K 01-5171, TK 01-5171, TR 01 5171

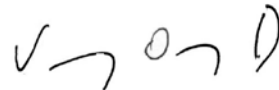


ALTERVEZŐK

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ - TÁRSADALOM, GAZDASÁG:

ÉrtékTérkép Gazdasági Tervező és Tanácsadó Kft.
1022 Budapest, Hankóczy J. u. 21/b.

Varga-Ötvös Béla
okl. közgazda,
településfejlesztési szakértő



Horváth Dániel
geográfus, közgazdász

Hirtling Julianna
munkatárs

KÖZLEKEDÉS:

KÖZLEKEDÉS Fővárosi Tervező Iroda Kft.
1052 Budapest, Bécsi utca 5.

Rhorer Ádám
közlekedésmérnök
MK 3157, TRk-T, KÖ-T, KÉ-T



KÖZMŰVEK:

KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.
1016 Budapest, Naphegy utca 26.

Hanczár Zsoltné
okl. gépészmérnök,
okl. városépítési szakmérnök
MK-01-2418



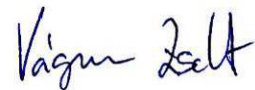
Bíró Attila
okl. vízepítőmérnök
MK-01-2456



Csima-Takács Judit	okl. tájépítésmérnök
Hanczár Gábor	okl. infrastruktúra építőmérnök
Herczik Eszter	okl. tájépítésmérnök

RÉGÉSZET:

Archeo-Art Bt.
Vágnér Zsolt
okleveles régész
osz: 459/2002



Dr. Türk Attila
régész
szakértői szám 2.3.1/575-6/2005



Tartalom

BEVEZETÉS.....	6
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ.....	7
MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZEK ÖSSZEGZÉSE.....	8
1. A HATÁLYOS KONCEPCIÓ FŐ ELEMELI	8
2. HELYZETÉRTÉKEZÉS	9
3. SWOT ANALÍZIS.....	16
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ.....	25
1. JÖVŐKÉP.....	25
1.1. A koncepció időskijába illeszkedő lehetséges fejlődési forgatókönyv változatok megfogalmazása	25
1.2. Településfejlesztési fő irányok.....	27
1.3. Koncepcionális alapok: közösség központúság, helyi gazdaságfejlesztés, ökológia.....	31
1.4. A település jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetre vonatkozóan	34
1.5. A város jövőképe a térségi szerepére vonatkozóan	36
1.6. A településfejlesztési elvek rögzítése	36
2. CÉLOK.....	38
2.1. A település átfogó fejlesztését szolgáló célok meghatározása	38
2.2. Részcélok és a beavatkozások területi egységeinek meghatározása	40
2.2.1. A jövőkép, a településfejlesztési elvek, az átfogó cél és a részcélok kapcsolata	40
2.2.2. A célokhöz kapcsolódó szakterületi fejlesztési-rendezési javaslatok.....	43
2.2.3. A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre	48
3. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ	51
3.1. A stratégiához és a településrendezési eszközök készítéséhez szükséges társadalmi, gazdasági és környezeti adatok meghatározása	51
3.2. A meghatározott területigényes elemek alapján, javaslat a műszaki infrastruktúra fő elemeinek térbeli rendjére és a terület-felhasználásra irányuló településszerkezeti változtatásokra.....	51
3.3. Az örökségi értékek és a védettség bemutatása, javaslatok az örökség védelmére és az örökségi érték alapú, fenntartható fejlesztésére.....	52
4. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMONKÖVETÉSE.....	54
4.1. A koncepció megvalósítását szolgáló eszköz- és intézményrendszer	54
4.2. Javaslat a koncepció és a változások nyomon követésére, a felülvizsgálat rendjére.....	56
4.3. A településfejlesztési stratégia szükségességéről.....	58



ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY	59
1. VIZSGÁLAT	60
1.1. A település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok	60
1.2. A település kialakulásának történeti leírása, tájtörténet	61
1.3. Tájhasználat	66
1.4. Településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag	67
1.5. Településszerkezet, településkarakter	68
1.6. Településrészek, telekszerkezet, beépítési mód	68
1.7. Védettségek	70
1.7.1. Régészet	70
1.7.2. Táj- és természetvédelem	85
1.7.3. Műemléki védelem	87
1.7.4. Helyi védelem	95
1.7.5. Helyi védelemre javasolt további épületek	103
1.8. Területhasználat és területi állapot a kulturális örökség összefüggésrendszerében ..	113
1.8.1. Régészeti lelőhelyek	113
1.8.2. Táj- és természetvédelem	113
1.8.3. Épített örökség védelme	114
2. VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK	115
3. HATÁSELEMZÉS	116
3.1. Régészet	116
3.2. Táj- és természeti értékek	117
3.3. Épített örökségi értékek	118
4. ÖSSZEFOGLALÓ	120
4.1. Régészet	120
4.2. Táj- és természetvédelem	120
4.3. Épített örökségi értékek	120
5. NYILATKOZAT	121



BEVEZETÉS

Előzmények, a településfejlesztési koncepció készítésének folyamata

Ócsa város Önkormányzatának Képviselő-testülete 29/2014. (II. 26.) KT-határozatában döntött a hatályos településrendezési eszközök felülvizsgálatának szükségességéről.

Ócsa új településfejlesztési koncepciójának (TFK), településszerkezeti tervének (TSZT) és helyi építési szabályzatának (HÉSZ) elkészítésével az önkormányzat a KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.-t. bízta meg.

A folyamat keretében 2014. év őszén elkészült a településfejlesztési koncepció és a településrendezési eszközök ún. „**Megalapozó vizsgálat**” c. munkarésze. Ebben feldolgoztuk az országos, megyei, agglomerációs és a korábbi városi anyagokat. Elvégeztük a különböző szakági vizsgálatokat, a helyzetfeltárást, -elemzést, -értékelést a demográfia, a gazdaság, önkormányzati gazdálkodás, az épített környezet, a táj-és környezetvédelem, az infrastruktúra, a közlekedés, stb. szakterületeken, javaslatot tettünk a város városrészi felosztására.

A megalapozó vizsgálat mellett elkészült a fejlesztési irányok tervezői javaslata is, amelyhez az önkormányzat közmeghallgatás keretében előzetes vélemény-nyilvánítási lehetőséget biztosított, majd az anyagot 2 alkalommal megtárgyalta a város illetékes bizottsága.

Ezt követően a fejlesztési irányokat a képviselőtestület a TFK kidolgozásának alapjául elfogadta.

A jelen TFK dokumentum „Megalapozó munkarészek összegzése” c. fejezete keretében vázlatosan ismertetjük a korábbi koncepció főbb elemeit, utalva az akkori és a jelen időszakra egyaránt jellemző folyamatokra, illetve az azóta megváltozott, vagy fejlődési tendenciákra.

Ezt követően egy rövidített és lényegre törő helyzetértékelésben összefoglaljuk a helyzetfeltárást és a helyzetelemzés következtetéseit, benne a problémákat és az értékeket, a településfejlesztést befolyásoló külső és belső tényezőket. Mindezt egy SWOT analízis bemutatásával tesszük képletszerűbbé, illetve szemléletesebbé.

A TFK „Jövőkép” c. fejezetét Ócsa város koncepcionális időtávban lehetséges fejlődési pályáinak a felvázolásával vezetjük be. A következő munkarészekben kifejtjük a város jövőképét, az átfogó és részcélok rendszerét, összefüggéseit, majd kitérünk a további tervezési feladatokhoz szükséges kiinduló adatokra, illetőleg arra, hogy mit javasolunk a megvalósítás eszközeire és azok nyomon követésére, amennyiben Ócsa városa nem készít integrált településfejlesztési stratégiát.

A Kormány 2012-ben megalkotta a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. sz. Kormányrendeletet, amelyben új elvárásokat, követelményeket támasztott a településfejlesztési és -rendezési tervekkel szemben.

A településfejlesztési koncepció tervezete a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 2.sz. melléklete alapján készült.

A 395/2012. (XII. 20.) Korm. rendelet előírásának megfelelően része jelen tervanyagnak az „**Örökségvédelmi hatástanulmány**” is, tekintve, hogy a TFK külön, a településrendezési eszközök tervi munkarészeinek elkészítését megelőzően kerül véleményeztetésre.

Az örökségvédelmi hatástanulmány a vizsgálat vonatkozásában teljes körűen elkészült, a változtatási szándékok és a hatáselemzés kidolgozása azonban a tervezés és a véleményezés ezen szakaszában a településfejlesztési koncepcióban rögzített fejlesztési irányok és célrendszer, illetve az előzetes szakterületi fejlesztési-rendezési javaslatok szintjén volt lehetséges.

Fentiekre tekintettel az örökségvédelmi hatástanulmány ezen fejezetei a TSZT és HÉSZ kidolgozásával egyidejűleg kiegészítésre és ismételt véleményezésre kerülnek.



TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ



MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZEK ÖSSZEGZÉSE

1. A HATÁLYOS KONCEPCIÓ FŐ ELEMEI

Ócsa hatályos településfejlesztési koncepcióját 1997-ben az MTA Regionális Kutatások Központja Budapesti Osztálya készítette. Ócsát és Felsőpakonyt összekapcsolva, Ócsa-Felsőpakony mikrotérség néven foglalkozott a terület fejlesztési lehetőségeivel.

Ócsa korábbi, 1997-ben elkészített településfejlesztési koncepciójának felülvizsgálatát és módosítását részben az elmúlt másfél évtizedben végbemenő dinamikus társadalmi és gazdasági folyamatok, részben a jogszabályi környezet jelentős módosulásai indokolják. Az 1997-ben elkészült koncepció még Ócsa-Felsőpakony mikro-térségre vonatkozott.

A település új településfejlesztési koncepciójának kidolgozásakor figyelembe kell venni azt a tényt is, hogy a település korábbi, mikro-térségre vonatkozó fejlesztési koncepciója az 1990-es évtized derekán, a politikai, társadalmi és gazdasági átalakulást követő időszakban készült, a rendszerváltás és az Európai Unióhoz való csatlakozás időpontja között eltelt időszak félidejében. A fent említett időszak kihívásait Ócsa még községi jogállású településként élte meg, hiszen az egykori község 2005 óta működik városi jogállású településként.

A most készülő új településfejlesztési koncepció Ócsa első olyan fejlesztési dokumentuma, amely a településre önállóan, a várossá válást követő átalakulás eredményeit dolgozza fel, és városként nyújt távlatot a település fejlesztési irányait illetően, hiszen az előző településfejlesztési koncepció még mint községre vonatkozott. Ócsa városára az elmúlt 2007-2013 közötti tervezési időszakban Integrált Városfejlesztési Stratégia (IVS) nem készült.

Az 1997-től hatályos településfejlesztési koncepció a település fejlesztésének átfogó irányelveként a minőségi változást irányozta elő. A koncepció meghatározta a két településből álló mikro-térség fejlesztésének irányait:

1. A lakófunkció fejlesztése. Ócsa, mint Budapest kertvárosa;
2. A mikro-térség, mint betelepülő vállalkozások (esetleg zöldmezős nagyberuházások) helyszíne;
3. A helyi erőforrásokra épülő, szerves gazdasági fejlődés;
 - 3.1. Ócsa, a turizmus, a környezeti kultúra és nevelés központja;
 - 3.2. Ócsa az izmos kis- és középvállalkozások települése;
 - 3.3. Ócsa, a kertészfalvak riválisa
4. Ócsa, a körzeti szerepkörű város.

A fenti irányelvek részben teljesültek (lakófunkció fejlesztése, körzeti szerepkörű várossá válás, néhány betelepülő nagyvállalat), részben megvalósulatlanok maradtak (Budapest kertvárosa, turizmus fejlesztése). A jövő fejlesztési irányainak meghatározása tekintetében részben ma is relevánsak (pl.: vállalkozások letelepítése, helyi erőforrásokra épülő, szerves gazdasági fejlődés, idegenforgalom fejlesztése), azonban valamennyi esetben aktuális tartalommal szükséges megtölteni őket figyelembe véve a következő tervezési időszak település-, és területfejlesztési, valamint gazdaságfejlesztési prioritásaira.

A település mai helyzetének a korábbi állapotokkal való hasonlósága azzal magyarázható, hogy Ócsa kívül esett a fővárosi agglomeráció belső, dinamikus átalakulással jellemezhető zónáján, ezáltal a településfejlesztés külső feltételei jelentősen nem változtak, nem jelentek meg a települést nagyságrenddel megváltoztató fejlesztési források. Ócsa fejlődésének elmúlt évtizedeit az egymásra épülő fejlesztési források hiánya határozta meg.



A korábbi településfejlesztési koncepció elkészítése óta eltelt másfél évtized tapasztalatai alapján a város jövőbeli fejlesztésének elvei között a hagyományos adottságokat és helyi értékeket szükséges megragadni az alábbiak szerint:

- a kiváló közlekedés-földrajzi elhelyezkedés (vasutak, közutak, Budapest közelsége),
- a táji-, természeti és épített környezeti adottságok,
- az országos és agglomerációs gazdasági lehetőségek megragadása,
- a helyi lakosság és vállalkozások tudásának, munkavégző képességének kiaknázása.

2. HELYZETÉRTÉKELÉS

Térségi kapcsolatok, településhálózat, összefüggések az országos és térségi tervekkel

Ócsa Pest megyében, a Budapest agglomeráció dél-keleti szektorában helyezkedik el, a fővárostól 27 km-re. Könnyen megközelíthető az 5. sz. főútvonalról és az M5-ös autópályáról is, kötőtpályás kapcsolattal is rendelkezik a településen áthaladó Budapest - Kecskemét vasútvonal révén. Az MO autópálya déli szektorának átkötő szakasza megépültével a település térségi kapcsolatai tovább javultak. Összességében megállapítható, hogy **az agglomeráció déli szélén fekvő település közlekedés-földrajzi szempontból kifejezetten kedvező pozícióban van.**

Ócsa a Gyáli járáshoz tartozik, annak keleti határtelepülése, a járasszékhely Gyál városa.

A településrendezési és területrendezési tervek viszonyának vizsgálata és összhangjának megteremtése törvényi kötelezettség. A vizsgálatok alapján **feltáruztak a felsőbbrendű tervek és a hatályos tervek közötti összhang hiányosságait.** Ezek elsősorban a mezőgazdasági térséget, kis mértékben az erdészeti kataszter szerinti erdők területét érintőek.

Mindezek mellett a települési térség vizsgálata során megállapítható, hogy a hatályos településrendezési eszközökben kijelölt területfelhasználások közül a belterület nyugati széléhez csatlakozó gazdasági területek, a BATrT települési térségén kívülre, mezőgazdasági térségbe esnek. Utóbbi eltérés a vonatkozó előírások szerinti feltételek megléte esetén ún. „összhang igazolási eljárás” keretében megszüntethető.

Ócsa északi területegységén jelentős kiterjedésű, még kihasználatlan és hatályos szabályozási tervekben még mezőgazdasági területként szereplő, ugyanakkor a BATrT-ban települési térségként meghatározott területekkel rendelkezik. Amennyiben az összhang igazolás feltételei nem teljesülnek, a város élhet a területcsere lehetőségével a vonatkozó jogszabályi előírások keretei között területrendezési hatósági eljárás keretében.

A település társadalma

A következő évtizedekben Ócsa város népességszámának alakulását, saját számításunk szerint és változatlan demográfiai folyamatokat feltételezve, a stagnálás, illetve a lassú csökkenési pálya fogja jellemezni, mivel a fiatal korosztályok száma csökkenő tendenciát mutat, ezért középtávon feltételezhető, hogy az élveszületések számában sem várható növekedés. **Az elöregedési tendencia miatt a természetes fogyás növekedése prognosztizálható, amely változatlan vándorlási egyenleg esetében legfeljebb stagnáló, de romló demográfiai összetételű népességet vetít előre.** Értékelésünk szerint egyre aktuálisabb az a társadalmi-demográfiai probléma, hogy a nagyobb létszámú gyermekvállalási korban lévő fiatal családok beköltözésének hatására sem valósult meg a nagyobb gyermekvállalás Ócsán. (Ezt a település szociális szolgáltatástervezési koncepciója már 2005-ben problémaként jelezte.)

Tekintettel arra, hogy a lakóhelyi szuburbanizáció lényegesen kisebb mértékben érintette Ócsát, mint számos más agglomerációs települést, a helyi lakóközösség relatív egységes, összetartó, a régi és az új lakosok közötti konfliktusok kevésbé jellemzőek, mint más dinamikus népességszám emelkedéssel jellemezhető elővárosi településen, ahol évről-évre több száz család telepedett le az elmúlt évtizedekben. Pozitív változás akkor valósulhat meg, ha a fiatalabb korosztály minél nagyobb aránya Ócsán marad. Ennek feltétele, hogy komplex társadalompolitikai intézkedések keretében kedvezményekkel segítse a város a lakáshoz jutást,



bővítsa a helyi foglalkoztatási lehetőségeket, javítsa a vállalkozás indítás feltételeit. A segítségnyújtás döntően, a fiatal családok preferálásával valósítható meg. **Amennyiben megvalósulnak a tudatos, helyben maradási ösztönző beavatkozások, ezáltal javul a fiatal korosztályok aránya, és tartósan növekvő pályára áll az élveszületések száma, akkor a még kedvezőtlen migrációs folyamatok negatív hatásai ellenére is egy kismértékű, de kiegyensúlyozott és fenntartható népességnövekedés következhet be a településen.**

A település humán infrastruktúrája

A város térségéhez tartozó települések lakosságának korstruktúrájához képest, Ócsa népességének korszerkezete kisebb mértékben idősebb és hosszabb távon öregedő tendenciát mutat. Ez azt jelenti, hogy **a település gyermekjóléti, alapfokú nevelési-oktatási intézményeinek kihasználtsága hosszabb távon bizonytalan** lesz, ennek jelei már most is megmutatkoznak. A szociális intézményrendszer átgondolása, korszerűsítése indokolt.

A város oktatási rendszere a magasabb képzettségi szint biztosításához még nem tudott hozzájárulni az elmúlt időszakban. Kérdés ennek mértéke, jellege, a megvalósíthatóság mikéntje. Az alapfokú oktatási intézmények kiszolgálják a várost, de a 14 év feletti korosztály nagy része napi ingázásra kényszerül a környező települések és Budapest oktatási intézményeibe. Ennek megoldását jelentheti az önkormányzat hosszú távú oktatásfejlesztési koncepciója, a helyi oktatási infrastruktúra fejlesztésével, bővítésével.

A település gazdasága

A működő vállalkozások száma jelentősen csökkent az elmúlt évtizedben. Az Ócsán működő vállalkozások nemzetgazdasági ágak szerinti besorolását vizsgálva megállapítható, hogy **kiemelkedően magas a kereskedelem, javítás nemzetgazdasági ágban tevékenykedő vállalkozások aránya**, ami meghaladja a 21%-ot. Megközelítőleg 14%-os részesedést ér el az építőipar részaránya a működő vállalkozásokon belül. Három nemzetgazdasági szektor rendelkezik a működő vállalkozások harmadával, azonos megoszlásban, amelyek a következők: feldolgozóipar; szállítás, raktározás; információ, kommunikáció szektor.

Ócsa lakosságának foglalkoztatási mutatói az elmúlt évtizedben jelentősen változtak. Ócsa lakosságán belül **a foglalkoztatottak száma 2001 és 2011 között 37,37%-ról 40,22%-ra nőtt**, a térségi és megyei átlag ennél 1%-ponttal magasabb. **A munkanélküliek aránya** mind Ócsán, mind a térségi átlag, mind a megyei átlag esetében 2011-ben 5-6% közötti értékkel rendelkezett, ami **országos viszonylatban kedvezőnek mondható.**

Gazdaságfejlesztési tevékenység

A város gazdaságfejlesztési potenciáljában az M0/M5 autópályák, a vasút és a Liszt Ferenc nemzetközi repülőtér közelsége egyedülálló adottságot képez. **Az iparterületek, ipari parkok kijelölése** ellenére a gyűrű övezetén nem terjeszkedett túl a gazdasági, kereskedelmi övezet, illetve **nem eredményeztek jelentősebb gazdasági növekedést.** Az autópálya ugyanis nemcsak összekapcsol, hanem elzár bizonyos övezeteket, vagy átvezeti a „forgalmat” – az értékteremtő kapcsolatokat, a gazdasági keresletet – ezért növekedésgerjesztő hatása nem szükségszerű.

A gyáli térség átmenetet képez a Ráckevei-Duna rekreációs és üdülő övezete, az M0-hoz kapcsolódó Gyál környék és a Nagykátai térség között. Az ócsai gazdaságfejlesztési mozgástér ebben a háromszögben adott, itt alakítható ki önálló profilú, helyi erőforrásokra épülő gazdaság. **A város teljesítménye messze elmarad a turisztikai lehetőségektől** is (pl. ökoturizmus, műemlékek, táborozás, kerékpár, lovas, zárandoklat, szakmai, családi, ifjúsági rendezvények).

Településüzemeltetés

Intézményfenntartás

A Halász Károly Általános Iskola állami fenntartásba került, üzemeltetője Ócsa város önkormányzata. A Bolyai János Gimnáziumot 1996-ban teljesen felújították.

A gimnázium partnerségi szerződést kötött a következő szervezetekkel: Nefelejcs Napközi Otthonos Központi Óvoda és Manóvár Bölcsőde, Ócsai Római Katolikus Egyház, Ócsai



Református Egyház, Ócsai Városi Polgárőrség, Ócsa Város Sportegyesület, Ócsa Város Önkormányzat, Egressy Gábor Nonprofit Kft., Falu Tamás Városi Könyvtár. Három tagintézmény tartozik hozzá, a Nefelejcs Központi Óvoda, a Napsugár Tagóvoda és a Manóvár Bölcsőde. Az irányító szerv Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete.

Településüzemeltetési szolgáltatások

2013. január 1. óta a járási kormányhivatalok működésének megkezdésével a polgármesteri hivatalok feladata a településüzemeltetés megszervezése. A hulladékszállítást a Vertikál Közszolgáltató Kft., a vízszolgáltatást és szennyvízkezelést a Dél-Pest Megyei Vízközmű Kft., a gázszolgáltatást a Tígáz-DSO, a villamosenergiát az E.ON Energiaszolgáltató Kft. szolgáltatja.

Természeti adottságok

Ócsa a Duna-Tisza köze északnyugati részén, a Dunamenti síkság területén fekszik, két kistáj találkozásánál, északi fele a Pesti hordalékkúp-síkság, déli része pedig a Csepeli-sík kistájhoz tartozik. Ez a kettősség a felszínen és geológiai is megmutatkozik, a település délnyugati részén vizenyős turjánok, míg északkeleti oldalán homokbuckák jellemzik a tájat. Ócsa jellemző genetikai talajtípusai közül a déli részen a lápos réti talaj az uralkodó, míg az északnyugati területeken a humuszos homoktalajok kiterjedése jelentős, réti öntéstalaj foltokkal. A térség vízrajzára jellemző, hogy számos csatorna és patak fut a Dunába, **a település jelenlegi vízrajzi helyzetét a Duna-Tisza-csatorna és a Duna-völgyi főcsatorna határozza meg, melyekhez belvízelvezető csatornákkal csatlakozik.** A talajvíz a Gödöllői-dombság felől áramlik át a területen DNY-i irányban a Duna felé, a felszín alatt pár méterrel található kavicsrétegben, melyre a kavicsbányászat települt. Az áramlás áthalad az Ócsai TK területén is, ahol a víz a láp területének mélyebb részein rétegforrások formájában a felszínre tör, és szétterül.

A térségre mérsékelt meleg, száraz éghajlat jellemző. Az évi jellemző csapadékmennyiség 530-580 milliméter. **Ócsa területének növényzete az élőhelyek sokszínűsége miatt igen gazdag, részben lápi, részben homoki növényzet, valamint az ezek között kialakult átmenetek borítják a felszínt.** A Nagy Turján területén helyenként zombéksásos részek, a ritka magyar kőrises égerlápok és a tölgy – kőris – szil ligeterdők is fennmaradtak az egykori gazdag növényzetből. **Ócsa állatvilága fajok és egyedszám tekintetében is igen gazdag. Madárvilágának köszönhetően a település egy része a nemzetközi madárvédelmi egyezmény hatálya alá tartozó Ramsari terület.**

Tájhasználat, tájszerkezet

Ócsa tájszerkezetére az ÉNY-DK irányú sávós tagoltság jellemző, mely az erdők, mezőgazdasági területek és természetvédelmi szempontból kiemelkedő jelentőségű terület egységek váltakozásában nyilvánul meg, ezt követik a fő közlekedési tengelyek iránya is. A hagyományos tájhasználatból fakadóan a mezőgazdasági területek foglalják el a külterületek jelentős részét, mely mellett az erdők aránya is meghatározó.

Tájszerkezetének meghatározó elemei a déli részeken elhelyezkedő kiterjedt lápos - turjános területek, az ehhez kapcsolódó mélyfekvésű nedves rétekkel, láp- és ligeterdőkkel, melyek kialakulása a sajátos természeti adottságoknak és tájfejlődésnek köszönhető. A természetvédelmi oltalom alatt is álló területek egy része természetközeli területbe (Tk), illetve korlátozottan hasznosítható mezőgazdasági területbe (Má-k) sorolt. A védett Turjánvidék természetes állományú összefüggő erdeit pedig védelmi rendeltetésű erdőként jelöli az SZT. Összefüggő, kiterjedt erdőként jelennek meg az M5 autópályát kísérő **Új-erdő telepített állományai, melyek nagyban hozzájárulnak a település kedvező erdőssültségi fokához.**

A szintén jelentős kiterjedésű mezőgazdasági területek, a település központi belterületét övezik a déli oldal kivételével, melyeket művelt szántók alkotnak. **Összefüggő szántók helyezkednek el továbbá a külterületek északi és déli részén is,** melyek az előzőekkel együtt általános farmgazdálkodási területek a hatályos településrendezési tervek szerint.

A mezőgazdasági területek közül **a szőlők, gyümölcsösök részaránya mára már alacsony.** Összefüggő nagyüzemi szőlőültetvények nincsenek a településen, a nagyüzemi gyümölcsösök



jellemzően Alsópakony környezetében találhatók. A hagyományos szőlőskertek nyomai a TSZT-n kertes mezőgazdasági területbe sorolt **Öreg-hegy területén** maradtak fenn, bár **a művelt szőlők területe erősen lezsugorodott**. A kertes művelés egyáltalán nem jellemző a településen, az Öreg-hegy kis része volt zártkert. Ócsán a szőlőhegyen kívül, a mezőgazdasági területekre a beépítetlenség jellemző. Az épületek a hagyományos majorok, majd később állami gazdaságok és termelőszövetkezetek területére koncentrálódnak. A településen a múltban is a majorok mellett csak egy-két tanya épületegyüttese jelent meg, ma a tanyák a Pakonyi erdőtől délre és az 5. sz. főút és az Inárcsi út mentén találhatók, továbbá az erdős területeken az Új-erdő keleti részén.

A művelésből kivett területek külterületekre vetítve 12%-os aránya, a jelentős területeket lefedő honvédségi és nemzetbiztonsági területeknek, gazdasági és bányaterületeknek, a szennyvízkezeléshez és hulladékgazdálkodáshoz kapcsolódó területeknek köszönhető. Ócsa tájszerkezetébe **a déli részen több degradált terület, külszíni bánya** 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 ha foglalnak el külterületen a különböző gazdasági vállalkozások, állattartó telephelyek, üzemek, melyek jellemzően gazdasági (Gksz Gip jelű) területfelhasználásba soroltak.

Táji- és természeti értékek

Ócsa természeti értékeinek köszönhetően jelentős kiterjedésű természetvédelmi szempontból védendő területekkel rendelkezik, ezek az ökológiailag értékes területek különböző szintű természetvédelmi oltalom alatt állnak, melyek átfedésben vannak.

Az **Ócsai Tájvédelmi Körzet** a Duna elhagyott és feltöltődött medreiből alakult ki. A Turjánvidékre 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.

A TK déli résznek vizes területei, nyílt vízfelületei gazdag madárviláguknak köszönhetően **Ramsari terület** is.

A TK által védett területek kiterjedését is meghaladja a Natura2000 hálózat **Turjánvidék** elnevezésű különleges természet-megőrzési területének nagysága. A település északi részét érinti a Csévharaszi Homokvidék kiemelt jelentőségű természet megőrzési területe is. Az ex lege védett Ócsai láp szinte a teljes terjedelmével az Ócsai TK része is egyben, egy-két földrészlet kivételével.

Ócsán egyetlen **helyi védettségű természetvédelmi terület** található a TK déli részéhez csatlakozóan. A „**Kiskőrös-alja**” TT létesítéséről önkormányzati rendelettel döntöttek, a kezelési előírások azonban hiányoznak. A védettség a HÉSZ függelékében helyrajzi számos listaként rögzítésre került, lehatárolása a hatályos SZT-ben is szerepel.

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 területek

Ezeknek a kiemelkedő természeti értékeknek a megőrzése szempontjából elsődleges, hogy a tájhasználati formák ennek alárendeltek legyenek. A Natura 2000 területi lehatárolás az 5. sz. főút mentén általános farmgazdasági területet és különleges beépítésre nem szánt bányaterületet is érint. Ezek a kijelölések a tényleges használatnak megfelelően kerültek meghatározásra. A TK, a Natura 2000 terület és a védett láp lehatárolt területe is magába foglalja az Inárcsi úttól délre található nemzetbiztonsági területeket. A Csévharaszi Homokvidék Natura 2000 terület Ócsára eső része szintén különleges beépítésre nem szánt honvédelmi és nemzetbiztonsági területbe sorolt. A fenn említett esetekben kiemelt figyelmet kell fordítani a természetkímélő hasznosítás feltételeinek kialakítására.



Zöldfelületi rendszer

A település zöldfelületi rendszerében a legnagyobb problémát a hiányos közhasználati zöldfelületi ellátottság jelenti. **A lakosság számára igénybe vehető, használati értékkel bíró közparkok érdemben nem találhatók, bár a hatályos településrendezési terv kijelölt zöldterületeket, ezek a valóságban nem funkcionálnak, megmaradtak potenciális fejlesztési lehetőségeként. Hiányzik egy központi közösségi tér.** Ezek hiányát a létrehozott közterületi parkosítások sem tudták pótolni elhelyezkedésük és funkcionális hiányosságaik révén. Növeli a hiányérzetet, hogy a településen közjóléti erdők sem találhatók.

A vonalas zöldfelületi elemek tekintetében Ócsán **tervszerűen ültetett, egyöntetű fasorokat nem találhatunk.** A település fő közlekedési útjait is hosszú szakaszokon hiányos, egységesnek közel sem mondható fasorok kísérik. A további belterületi utcák fásítottsága is alacsonynak és vegyes összetételűnek mondható, ez előbbi különösen azokon a településrészekben ahol az utcák szűk keresztmetszeti kialakítása, a közművek jelenléte nem teszi lehetővé fasorok megjelenését.

Környezeti állapot

Ócsa meghatározó közlekedési eleme az M5-ös autópálya, valamint az 5-ös számú főút, melyek a belterülettől távol helyezkednek el, így **a szennyező források közvetlen közelében jelentkező levegőszennyezés, valamint zajterhelés a belterületen már nem érzékelhető.** Az 5 sz. főút alapvetően külterületi jellegű, azonban egy szakaszán Felsőbabád lakóterületének ingatlanja közvetlen határosak a főúttal. A telkek beépítésének köszönhetően, az úttól távoli részre vannak tájolva az épületek, a forgalomból adódó jelentős mértékű környezeti terheléssel nem kell számolni.

A település belterületének forgalmasabb útjai a Bajcsy Zsilinszky, a Kis János, valamint az Üllői út közvetlen közelében feltételezhető koncentráltabb terhelés. Ezek az utak többnyire gyűjtőút szerepet töltenek be, elsősorban a belső közlekedést szolgálják. **A belterületet kettészelő vasútvonal zajterhelés szempontjából szintén konfliktusforrást jelent.**

Az üzemi jellegű légszennyezés tekintetében a Levegőtisztaság-védelmi Információs Rendszer (LAIR) önbevallás alapján működő nyilvántartása szerint 8db telephely található Ócsán, így a jelentősebb üzemi tevékenységet végző telephelyek kibocsátása ellenőrzött keretek között, határértékek megállapítása alapján történik.

Üzemi eredetű zajterhelés tekintetében 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 környezetükben nincs zajtól védendő terület, építmény.** A település közigazgatási területén működő kisebb telephelyek és üzemi létesítmények tekintetében az OKIR adatbázisa sem tartalmaz olyan KDV-KTV határozatot, amely zajvédelmi intézkedéssel, határérték megállapítással járt, továbbá nem került sor zajvédelmi szempontú bírságolásra, bejelentésre.

A külterület déli részén elhelyezkedő bányák a diffúz porterhelés tekintetében is környezetterhelők.

Ócsán a jelentős kiterjedéssel bíró, intenzív szántóföldi növénytermesztés szintén környezeti konfliktusok forrása, mint a **szélerózió, a diffúz légszennyezést is eredményező porterhelés, a kemikália használat,** a mely a védett területek környezetében fokozottan érvényes.

Ócsa északi részén található **részben rekultivált hulladéklerakó potenciális szennyező forrás a talajra és felszín alatti vizekre nézve.**

A szennyvíztisztító telepre kerülő folyékony hulladék biológiai tisztítással, nyaras szikkasztással kerül ártalmatlanításra előtisztítást követően. **Gondot okoz a szennyvíztisztító elégtelen kapacitása, melynek következtében időnként bűzhatás tapasztalható.**



Településszerkezet

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, északkeleti részét durva futóhomok borítja, mindez alapvetően meghatározta a letelepedés helyét és a település talajtani adottságoknak megfelelő terjeszkedését.

Ezen tényezőkön 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 alkotva válnak szét a várost ma is meghatározó kitüntetett pontjain (a Némedi út esetében a katolikus templom mögött, az Üllői út esetében pedig az Öregfalu feltáró útjának meghosszabbításában).

A beépítésre alkalmas területek tömbszerkezetét és birtokstruktúráját, az adott kor társadalmi és gazdasági viszonyai határozták meg. Mindezek lenyomataként **karaktersen elválik a középkori előzmények alapján rögzült Öregfalu, vagy Alsözeg (különösen az Árpád-kori templom körüli falumag) nőtt szerkezete a későbbi terjeszkedéseket fokozódó mértékben jellemző tudatos bővítések révén kialakult településrészekről, s ennél még élesebben elkülönül a szabályos szerkesztésű, legfiatalabb városrészek megjelenésétől.**

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.

Belterületi területhasználat

Ócsa belterületének területhasználata homogénnek mondható. Jellemzően **lakóterület**, ezen belül is a falusias lakóterület dominál. Társasházias beépítésű területek csak elvétve találhatók, kertvárosias beépítés csak fejlesztési területként fordul elő. Beépítetlen lakóingatlan nagy számban van még a belterületen.

Intézményi funkciók a főbb útvonalak mentén alakultak ki részben a keresletnek, részben a hatályos szabályozási terv előírásainak megfelelően.

A kiterjedtebb **gazdasági** területek főleg a belterülethez csatlakozó, illetve elszórt külterületi részekben jelennek meg. Kisebb gazdasági területek elsősorban a vasút mentén és az Üllői út mentén találhatók.

Zöldterületi övezet tekintetében Ócsa szerényen ellátott, közterületi zöld csak két helyen, a Polgármesteri Hivatal környezetében és az Égetőhegy lakótelkei között fordul elő.

Épületállomány

Ócsa belterületi épületállománya egyenletes képet mutat, többnyire földszintes és oldalhatáron álló beépítés jellemzi. Az épületek állagát tekintve ugyan a közepes állagú épületek vannak túlsúlyban, mégis viszonylag sok a rossz állagúnak mondható ingatlan.

Épített környezet értékei

Ócsa 9 db országosan védett épülettel és egy műemléki jelentőségű területi védelemmel rendelkezik. Legjelentősebb műemléke a református templom és az öreghegyi pincesor területe. Ezekon kívül 6 db további épület érintett egyedi helyi védelemmel javaslati szinten, valamint kb. 150 ha-os belterületi településrész helyi értékvédelemre javasolt területként. A belterületen elszórtan további több, mint 50 db olyan értékes karakteres épület található, amelyek szintén javasolhatók egyedi helyi védelemre. **A helyi védelemre javasolt épületek, esetenként utcaképek megóvására elengedhetetlen a helyi értékvédelemről szóló önálló önkormányzati rendelet megalkotása.**



Közlekedés

A település külső közúti kapcsolatainak hálózatsűrűsége megfelelő. **Kedvezőtlen, hogy az országos főhálózati irányokon (M5 autópálya, 5. sz. főút) kívül az országos mellékutak a városközponton áthaladnak, így az átmenő és a helyi forgalmi funkció keveredik, az elkerülési lehetőségek hiányoznak.** A 4603. jelű úton (Üllői út) a vasúti forgalom növekedése esetén növekvő, probléma a szintbeni közúti – vasúti keresztezés.

A települési belső úthálózaton a kiépítettség megfelelő, de az utak burkolatszélessége helyenként a kétirányú forgalomra alkalmatlan.

A 142. sz. vasútvonal infrastrukturális szempontból alacsony színvonalú, a vasútállomáson a gyalogos – kerékpáros és parkolási létesítmények hiányosak.

Az autóbusz közlekedés megfelelő területi ellátást biztosít.

Közművek és elektronikus hírközlés

Ócsa a kiemelten érzékeny felszín alatti vízbázis védelmi területen fekvő település.

Noha a belterületen a **teljes közműellátás** rendelkezésre áll, nem minden ingatlan csatlakozott rá a kiépített közcsatorna hálózatra, a külterületen pedig jellemző a **szennyvíz** talajba szikkasztása. Ez a település egyik jelentős szennyező forrása, amelynek felszámolása a saját vízbázis, de a talajvizek védelme érdekében is kiemelt feladat.

A vezetékes **ivóvíz** sem mindenhol biztosított. A belterület és az alsópakonyi lakópark ellátott, a külterületen azonban helyi kutak biztosítják a vizet. Ennek rendezése a város mielőbbi közműfejlesztési feladata.

A településen gondot okoz a **szennyvíztisztító telep** 1000 m-es védőtávolsága, amely rányúl lakóterületre is, és időnként érezhető bűzhatásával jelentős kellemetlenségeket okoz. Ennek rendezése megoldandó közműfejlesztési feladat, amely érdekében a szennyvíztisztító telep technológiájának a felülvizsgálata, korszerűsítése szükséges.

A **klimaváltozás** okozta szélsőséges időjárás, a nagyobb csapadékesemények, vagy éppen a csapadékok hiánya és az általános felmelegedés a közműellátással szemben új igényeket támaszt. Mind a nagy intenzitású záporok, mind a nagy szárazságok megoldandó feladatot jelentenek a vízelvezetés rendszerének felülvizsgálatában és a megfelelő víz-visszatartásra alkalmas területek kijelölésében.

A klímaváltozás okozta felmelegedés kezelése jelentős energiaellátási fejlesztést fog igényelni, amely költségnövekedéssel jár. Ennek mérséklésére az első lépés, mely beruházási ráfordítás nélkül megoldható, az általános energiatakarékosságra való törekvésre nevelés. A már óvodás korban elkezdett szemléletformálás eredménye az energiafogyasztás mérséklése, az energiatakarékos életvitel lesz. További megoldást a megújuló energiahordozók alkalmazása jelent. A beruházás ugyan költségigényes, az üzemeltetési költség azonban minimális.

A **megújuló energiahordozók** közül Ócsán elsődlegesen a napenergia vehető igénybe, napkollektorok-napelemek alkalmazásával, továbbá a föld energiája hasznosítható. A megújuló energiahordozók szélesebb körű alkalmazásával az energiaellátás költségei csökkenthetők és a környezeti állapot is javítható.

A településen élők közérzetét a környezet látványa is befolyásolja. A település közigazgatási területén áthaladó **légvezetékek** jelentős környezetterhelést okoznak. Egyrészt hatékonyabban hasznosítható területet foglalnak el, másrészt látvány-szennyezést jelentenek. Földbehelyezésük fokozatosan megoldandó feladat.

Mivel egy település arculatát a kiépített **közzvilágítás** is befolyásolja, Ócsán ennek mennyiségi és minőségi fejlesztése szükséges.



3. SWOT ANALÍZIS

A megalapozó vizsgálatok alapján elkészítettük a város erősségeire, gyengeségeire, lehetőségeire és a fejlődést akadályozó veszélyekre vonatkozó SWOT - analízist. Jelen analízis összegző előkészítése a koncepció kialakításához vezető útnak. A következő lépés a fejlesztési fő irányok meghatározása volt, amelynek véleményeztetése után került sor a koncepció kidolgozására.

Térségi kapcsolatok, településhálózat

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
Kiváló közlekedés-földrajzi pozíció	- Peremhelyzet az agglomeráció déli szélén - Peremi helyzet több un. komplex térség határán (Budapesti agglomeráció, Homokhátság, Duna Régió)
LEHETŐSÉGEK	KOCKÁZATOK
- Budapest közelségében és kedvező közúti és vasúti elérhetőségében rejlő lehetőségek, továbbá a tágabb térségben elfoglalt kiváló közúti és vasúti kapcsolatok hatékonyabb kihasználása - Elővárosi vasúti fejlesztés előnyeinek komplex érvényesítése - MO déli szektor átkötő szakasza révén a Liszt Ferenc repülőtér közelsége egyedülálló adottság - Önálló út megtalálása a peremi helyzetben, vagy tudatos hozzátartozás valamely komplex térséghez	- Településhálózatban betöltött központi szerep visszaszorulása miatt a fejlesztési források, támogatások nehezebben elérhetők (járasszékhely pozíció Gyálé) - Belső agglomerációs gyűrű területkínálata miatt az elszívó erő még hosszabb távon érvényesülhet - Autópálya "átvezető" hatásának érvényesülése



Társadalom

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
• Kedvező korszerkezet • Hagyományosan differenciált, sokszínű helyi társadalom (polgárság, ipari, kereskedelmi, agrárfoglalkoztatottak) • Országos átlagnál alacsonyabb munkanélküliség • Változatos humán infrastruktúra • Kedvező intézményi ellátottság • Megújult, korszerű Bólyai Gimnázium térségi vonzóhatású (szakközépiskolaként is működik) • Erős civil szféra • Gazdag kulturális élet, jelentős hagyományok	• Stagnáló népesség • Gyenge térségi szerepkör (a munkavállalók elingáznak) • Alacsony iskolázottság, képzettségi színvonal • Kedvezőtlen migrációs folyamatok • Tartós ingázó életforma • Gyenge lokálpatriotizmus • Szegregációval veszélyeztetett területek jelenléte • Társadalmi részvételt, helyi együttműködések koordinálói intézményi háttér hiánya
LEHETŐSÉGEK	KOCKÁZATOK
• A város népességmegtartó erejének növelése • Fenntartható, kiegyensúlyozott demográfiai szerkezet • Sokszínű, befogadó helyi közösség • Erős helyi civil-társadalmi hálózat, proaktív közösség 1. Együttműködés a civil, a vállalkozói és az önkormányzati szereplők között	• A fiatal és munkaképes korú népesség elvándorlása • Külső kapcsolatokban élő, ezért érdektelen belső civil szektor kialakulása • Az iskolarendszer nem elégíti ki az igényeket • Szegregátumok kialakulása • Helyi társadalmi konfliktusok kialakulása (új vs. régi lakóterületen élők, szegregációval veszélyeztetett területen élők) • Gyengülő helyi társadalmi háló, identitás leépülése



Gazdaság

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
• Kedvező közlekedési kapcsolatok, megközelíthetőség • Jelentős kiterjedésű, potenciális fejlesztési, befektetési terület • Gazdag mezőgazdasági és ipari munkakultúra • Diverzifikált gazdasági szektor (magas a kereskedelem, javítás nemzetgazdasági ágban tevékenykedő vállalkozások aránya, országos átlagot meghaladó az ipari, építőipari szektor jelenléte, jelentős agrárszektor) • Vonzó települési és fejlesztési környezet • Turisztikai, örökségvédelmi vonzerő • Nincs infrastrukturális korlát a fejlesztések előtt	• Kiaknázatlan helyi agrár és ipari munkatapasztalat, tudás • Gyenge vállalkozói szféra • Kiegyensúlyozatlan vállalalkozási szerkezet, közepméretű vállalkozások hiánya • Helyi értékek kihangsúlyozatlansága • Hiányzó települési jövőkép, imázs • A helyi vállalkozások és a környező települések között gyenge üzleti kapcsolatok • Hiányos a versenyképességet erősítő együttműködés • Változó színvonalú szolgáltatói tevékenységek
LEHETŐSÉGEK	KOCKÁZATOK
• Helyi gazdaság modernizálása (pl. kreatív ipar és a k+f+i szektor erősítése) • Települési vonzerő megőrzése, fejlesztése, hasznosítása (helyi értékek feltárása és, gazdasági értékkel konvertálása) • Az öko-bio gazdálkodás kiterjesztésének, a természeti és épített környezettel harmonikus fejlődés feltételei adottak (pl. helyi gazdaság, élelmiszerpiac, megújuló energia) • Egyedi vállalalkozási környezet kialakítása, kkv-k helyzetbe hozása • Térségi szerep erősítése (pl. foglalkoztatás, szolgáltatás) • Turizmus-fejlesztés (kerékpáros, öko, termál, egészség, stb.) • Községi gazdaságfejlesztés	• A főváros tudás-elszívó szerepe • A helyi gazdasági környezet romlása (nagyfoglalkoztatók kivonulása, gyenge helyi vállalkozások) • Alacsonyabb képzettségi színvonal a helyi gazdasági fejlődés gátjává válik • Az idegenforgalmi adottságokat nem sikerül magasabb szinten kihasználni • Alvó város jelleg erősödése • Erősödő térségi verseny • Önkormányzati gazdálkodás sérülékenysége (az önerő biztosításához is hitelfelvétel szükséges, ami veszélyezteti a költségvetési egyensúly biztosítását)



Táj- és természetvédelem

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
• Kiemelkedően értékes, védett természeti értékek és kultúrtörténeti értékek együttes jelenléte (védett láp, Ócsai TK, Ramsari és Natura 2000 területek) • Védett területeket is lefedő összefüggő ökológiai hálózati rendszer • Magas erdősültségi arány, kiterjedt összefüggő erdőterületek • Összefüggő, jó minőségű, művelt mezőgazdasági területek • Öreg-hegyi hagyományos szőlőkultúra fennmaradt területei a védett pincesorral • Tájképi szempontból is kiemelkedő részletek	• Művelésből kivett és degradált területek magas aránya (bányák, honvédelmi és nemzetbiztonsági területek, szennyvízkezeléshez és hulladékgazdálkodáshoz kapcsolódó területek) • Kivett területek beékelődése a védett területekbe • Egykorú, ültetvényszerű erdők (akácok, nyarasok) • Összefüggő, szélereziónak kitett mezőgazdasági területeken mezővédő fásítások hiánya
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK/KOCKÁZATOK
• Értékes természeti környezet védelme, megőrzése az utókornak, • Védett természeti értékekkel harmóniában az idegenforgalom, ökoturizmus fejlesztése, potenciál kihasználása • Értékes természeti és kulturális környezet felhasználásával a település környezeti nevelésben betöltött szerepének erősítése • Jó minőségű termőföldek mezőgazdasági hasznosítása, ökológiai gazdálkodás fejlesztése • Pincekultúra fenntartása a hagyományos tájhasználat támogatásával, elsődlegesen az Öreghegyi szőlőkultúra felélesztésével,	• Védett természeti értékek pusztulása • Bemutathatóság, látogathatóság túlzott korlátok közé szorítása, • Esetleges konfliktus a védett területekbe ékelődő, és azzal határos művelésből kivett területeken (honvédelmi és nemzetbiztonsági területek, bányák stb.) • Tömegturizmus veszélye • Hagyományos szőlőkultúra visszaszorulása, a védett pincesor eredeti táji közegének szűkülése



Zöldfelületek

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
• Elindult közterületi zöldfelületi fejlesztése, kialakított parkosított terek, sétányok, fásítások a központban, • Szabadtéri sportolási lehetőség • Néhány értékes zöldfelületű intézménykert	• Települést átszövő, koncepcionális zöldfelületi rendszer hiánya • Alacsony közhasználatú zöldfelületi ellátottság, használati értékkel bíró közparkok hiánya • Központi közösségi tér hiánya • Fő útvonalak mentén elhanyagolt zöldfelületek
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK/KOCKÁZATOK
• Frekventált elhelyezkedésű, alulhasznosított területek felértékelése, rekreációs, közcélú hasznosítása (pld. a településközpontban a sportpálya mellett) • Kijelölt zöldterületek rendezése, funkcióval való megtöltése • A kiváló táji adottságokra alapozóan a rekreációs lehetőségek bővítése • Templomkertek megőrzése • Felsőbabádi kúria kertjének fejlesztése, esetleg megnyitása közhasználat számára	• Közterületi zöldfelületek elhanyagolt, településképileg negatív állapotának fennmaradása • Koncepcionálisan átgondolt zöldfelületi rendszer kialakításának elmaradása • Potenciális zöldfelületek fejlesztésnek elmaradása, (kijelölt zöldterületek), további degradációja • Központi városi közösségi tér kialakításának elmaradása



Környezeti állapot

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
- Jelentős környezetszennyező ipar nem működik - Átmenő forgalomból származó zaj és levegőterhelés nem érinti a központi beépített területeket (M5 autópálya, 5 sz. főút) - Zavaró területhasználatok, üzemi tevékenységek, állattartó telephelyek, bányászat elkülönülése, - Csatornahálózat csaknem teljeskörű kiépítettsége a belterületen,	- Település belterületén keresztülhaladó vasútvonal zajterhelése 5. sz. főút zaj- és forgalomterhelése által érintett Felsőbabád térségének lakott területei - Talaj- és szélrózsió - Mezőgazdasági területeken a kemikália használata - Kiépített csatornahálózatra való rákötöttség nem kielégítő aránya - Szennyvíztisztító telep időszakos bűzhatása - Külterületi szennyvízszikkasztás környezetterhelése - Vizuális környezetterhelést okozó degradált területek, bányák, felhagyott területhasználatok - Felhagyott hulladéklerakó környezetterhelése - Illegális hulladéklerakás
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK/KOCKÁZATOK
- Csatornahálózatra való teljes körű rákötés szorgalmazása, támogatása - Megújuló energiaforrások egyre nagyobb mértékű hasznosítása - Környezetkímélő biogazdálkodás elterjesztése - Degradált területek rekultivációja - Bányatavak távlati hasznosítása	- Csatornahálózatra való rákötések elmaradása, potenciális talajszennyezés fennmaradása - Mezőgazdasági vegyszerhasználat - Felhagyott részlegesen rekultivált hulladéklerakó környezetszennyező kockázata - Szennyvíztisztító telep fejlesztés elmaradása, - Illegális hulladéklerakások megmaradása, terjedése - A településen belüli gépjárműhasználatot csökkentő kerékpáros és gyalogos közlekedési felületek fejlesztésének elmaradása - Mezővédő fásítások kialakításának elmaradása - Mélyfekvésű területek rendezésének elmaradása



Értékvédelem

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
- Országosan egyedi, kiemelkedő értékű műemlékek megléte (református templom, öreghegyi pincesor) - Számos értékes, helyi védelemre méltó épület - Védelemre méltó településrészek, utcaszakaszok	- Helyi értékvédelmi rendelet hiánya - Értékes épületek folyamatosan romló állaga - Értékmegőrzéssel kapcsolatos feladatok, lehetőségek tulajdonosi ismeretének hiánya - Változtatási, átépítési szándékok megőrzés ellenében ható igénye - Értékvédelmi támogatási rendszer hiánya
LEHETŐSÉGEK	KOCKÁZATOK
- Értékek felmérése, értékkataszter létrehozása - Értékkörző szabályozás kidolgozása - Helyi értékvédelmi rendelet megalkotása - Tudatos településkép megtervezése - Építészeti hagyományokban rejlő egységes arculat kialakítása - Értékes épületek közösségi célú hasznosítása, elővásárlási jog - Védett természeti értékek összekapcsolása az értékes épületekkel, idegenforgalom	- Megállíthatatlan állagromlás - Engedély nélküli átalakítások, bontások - Helyi értékvédelmi rendelet és annak részeként a támogatási rendszer megalkotásának elmaradása



Közlekedési infrastruktúra

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
• Kedvező közlekedésföldrajzi adottságok (M5 autópálya, 5. Sz. Főút közelsége, közvetlen vasúti kapcsolat Budapesttel és Kecskeméttel) • Közúti kapcsolatok hálózatsűrűsége megfelelő • Országos főhálózatok elkerülik a lakott területeket, de a település közelében húzódnak, kedvező kapcsolatokat biztosítva • Belterületi úthálózat kiépítettsége	• Országos mellékutak átmenő forgalma a településközponton át halad, a helyi és az átmenő forgalom keveredik • Utak szabályozási szélessége, burkolatszélessége helyenként nem megfelelő • Szintbeni közúti-vasúti keresztezések • A vasútvonal infrastrukturális szempontból alacsony színvonalú • A gyalogos, kerékpáros és parkolási létesítmények hiányosak
LEHETŐSÉGEK	KOCKÁZATOK
• Úthálózati és a vasúti kapcsolatok hatékonyabb kihasználása • Elővárosi vasúti fejlesztés + kapcsolódó infrastruktúra (P+R, B+R) • Szükség esetén elkerülő út építésével a belső teherforgalom korlátozása	• Közúti-vasúti fejlesztések elmaradása (utak minősége, csomópontok, kerékpárhálózat, gyalogos felületek, parkolók) - forgalombiztonsági helyzet romlása • Az elővárosi vasúti fejlesztés nem valósul meg komplex kiépítettséggel (csak vonal- és állomás rekonstrukció történik, kapcsolódó infrastruktúra (pl. P+R, B+R parkoló) nem épül ki)



Közmű infrastruktúra

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
• A belterület csaknem teljes közművesítettsége • Közmű gerinchálózatokban és a bázisoknál rendelkezésre álló kapacitás, illetve hálózat bővítési lehetőség: vízbeszerzés lehetősége, saját szennyvíztisztító telep, villamosenergia bázis • Vízbeszerzés vonatkozásában kedvező hidrogeológiai adottsága, házikutakkal fenntartási költségcsökkentés lehetősége	• Ivóvízellátás nem teljes körű • Jelentős a szennyvíz talajba szikkasztása, szennyezve ezzel a felszín alatti vizeket • A szennyvíztisztító telep bűzhatással terheli a környezetét, védőtávolsága lakóterületet érint • Település síkföldrajzi, geológiai adottsága a felszíni vízrendezés lehetőségét korlátozza • Befogadó hiányos a település • Csapadékvíz elvezetésének jelenlegi nyílt árkos műszaki megoldása nem megfelelő. • Befogadó hiányosságot kompenzáló csapadékvíz visszatartó záportározók hiányoznak. • A vizek élővízbe vezetése előtt nincsenek hordalékfogók. • Villamosenergia főgerinc (22 kV) és elosztó hálózatának, valamint a vezetékes elektronikus hírközlési hálózat jellemző föld feletti elhelyezésével terhelik a környezetet, akadályozzák a klímaváltozás hatáskompenzálását szolgáló fasor ültetés lehetőségét • Általánosan jellemző a település arculatát, biztonságát befolyásoló közvilágítás mennyiségi és minőségi hiányosságai • Légvezetékek kedvezőtlen látványa, helyfoglalása
LEHETŐSÉGEK	KOCKÁZATOK
• Szennyvíztisztító korszerűsítése • Vízvezetés rendszerének felülvizsgálata, víztározó létesítése • Energiatakarékosságra való nevelés • Megújuló energiahordozók (napenergia, földenergia) alkalmazása • Légvezetékek megszüntetése, földkábelre való cseréje • Közvilágítás mennyiségi és minőségi fejlesztése	• Egészségtelen ivóvíz nyérése kutakból • Külterületi talajszennyezés szennyvízszikkasztás miatt • Csapadékvíz elvezetési rendszer korrekt kialakítása nélkül, tározókapacitások kialakítása nélkül a klímaváltozás okozta szélsőséges csapadékesemények kezelhetetlenné válnak • Földkábel helyigénye, építési munkái



TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

1. JÖVŐKÉP

A fejezetben a város jövőképét fogalmazzuk meg a társadalmi, a gazdasági, a táji-természeti és az épített környezetre vonatkozóan. A jövőképet értelmezzük térségi szinten, rögzítjük a településfejlesztési elveket. Előzetesen a koncepció idősíkjába eső lehetséges fejlődési forgatókönyvek vázoljuk fel, majd A fejlődési pályák áttekintése után tesszük meg javaslatunkat Ócsa város fő fejlesztési irányaira, majd településfejlesztési koncepciójára.

1.1. A koncepció idősíkjába illeszkedő lehetséges fejlődési forgatókönyv változatok megfogalmazása

A fejezetben számba vesszük a koncepcionális időtávban felmerülő lehetséges fejlődési pályákat. Miután egy 15-20 éves időtáv tartalmi előrejelzése meglehetősen bizonytalan, ezért számolni kell a stagnálás, illetőleg a leépülés változataival is.

1. Alvóváros változat – zsugorodás

Az alvóvárosi változatban a jelenlegi helyzetben megbúvó negatív tendenciák erősödnek: nem történik meg vagy nem sikerül a tudatos közösségorientált, gazdasági alapú városfejlesztés, nem következik be a helyi gazdaságfejlesztési tevékenységek bővülése, eredménytelen a vállalkozásösztönzés. Ebben az esetben a népességváltozás a stagnálás és a lassú csökkenés között váltakozik, a helyi foglalkoztatás nem gyarapszik, sőt a települések közötti növekvő verseny következtében Ócsa fokozatosan versenyhátrányba kerül és prognosztizálható a helyi gazdaság, foglalkoztatás beszűkülése, az ingázás további fokozódása.

A település alvóváros szerepe erősödik. A fiatalok más településekhez orientálódnak, főleg a fővárosban végzik tanulmányaikat, ill. dolgoznak. A helyi lehetőségek hiánya miatt a felnövekvő fiatal generációk körében egyre népszerűbb lesz az elvándorlás, ami hosszú távon az ingatlanértékek csökkenéséhez, a helyi kereslet csökkenésével és a vállalkozói réteg, valamint a foglalkoztatás beszűkülésével párhuzamosan a helyi gazdasági teljesítmény redukálódásához vezet.

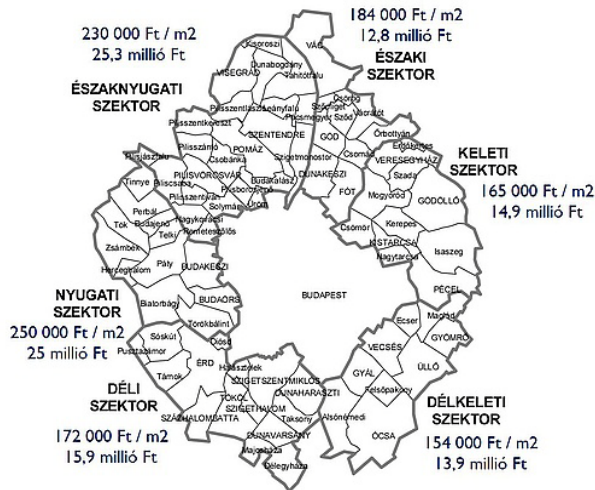
Fenti társadalmi, gazdasági folyamatok végül az önkormányzati gazdálkodás szempontjából a helyi költségvetés helyzetének romlásához vezetnek, hiszen bár a stagnáló, vagy csökkenő, népesség középtávon a feladatok és így egyúttal a kiadások csökkenését is jelentik (hosszú távon az elöregedés révén már ez sem érvényesül), azonban a szűkülő gazdaság miatt a helyi bevételek is drasztikusan csökkennek, ami hiánygazdálkodáshoz, a helyi közszolgáltatások tovább romlásához vezethet.

Ócsa ebben az esetben belesimul az agglomerációs külső gyűrű településeinek tengerébe. A fokozatos öregedés és a hozzá tartozó mérsékelt gazdasági és vásárlói aktivitás pedig a passzív helyi életmód – aktív tevékenység a várostól távol, visszafogott, pihenő attitűd helyben – megcsontosodásához vezet.



2. Útkeresés változat – szinten tartás / túlélés

Az Eurostat adatai alapján Közép-Magyarország a vásárlóerő-paritáson mért egy főre jutó GDP-t tekintve az EU átlag 110 százalékát érte el 2011-ben. Megbontva a régiót – fővárosra és Pest megyére – látható, hogy 2010-ről 2011-re Budapest ezt az értéket 145-ről 148 %-ra növelte, míg a Pest megyei 58-ról 57 %-ra csökkent, amelynél négy konvergencia megye is jobb mutatóval bír.



A Pest megyei átlag mögött azonban jelentős eltérés tapasztalható, hiszen a fenti GDP adatokban benne vannak az agglomeráció országos viszonylatban is kiemelkedő fejlettségű települései, és az ettől jelentősen elmaradó agglomeráción kívüli települések. Az ún. leszakadó keleti fél gyűrű a szobi kistérségtől, az Aszód vidékén, a Tápióságon, Cegléd környékén át a Dunáig tart. Innen, a hibás ösztönzők következményeként, megkezdődött a cégek elvándorlása. Ezt a leszakadást és ezen belül is a déli szektor kedvezőtlen helyzetét mutatja az ingatlanár-térkép.

(Forrás: Duna House, 2013.)

A 2014-2020 közötti időszakban Pest megye, így Ócsa városa is jelentős támogatási lehetőségektől esik el, tekintettel arra, hogy a Régió fejlettségi mutatói meghaladják az EU átlag 100%-át. Emiatt kompenzálni szükséges, elsősorban a fővárosi agglomeráció szélén, illetve az azon kívül eső Pest megyei településeket. Hazai forrásokból szükséges megteremteni a leszakadó területeknek szánt Pest Megyei Fejlesztési Alapot (forrás: Szebeni Dávid, *Budapesti Corvinus Egyetem*). Az útkeresést nehezíti, hogy Ócsa három ún. komplex térség határán fekszik, amelyek közül szervesen egyiknek sem része, legfeljebb peremi helyzetűnek tekinthető (Budapesti Agglomeráció, Homokhátság, Duna Régió). Az útkeresés megnyilvánulhat abban, hogy Ócsa tudatosan tartozni kíván valamelyik komplex térséghez, vagy önálló utat választ a peremi fekvést kihasználva.

Ócsa a Budapesti agglomeráció déli peremén fekszik. Ebben az alternatívában a település egy-egy ágazat felé orientálódik, pl. az ipari-logisztikai jellege erősödik, vagy az agrárszektor felé fordul. A népesség növekedésének nincs egyértelmű tendenciája, hullámvázst mutat. Ebben a változatban Ócsa városa elsősorban a külső tényezőkre, forrásokra épít, kevésbé hasznosítja meglévő értékeit (ipari, mezőgazdasági termelési tapasztalat, több lábbon állás, egyedülálló természeti adottságok, kultúra, stb.). Az ipari-logisztikai ágazat erősödése, egy-egy nagyvállalat betelepődése esetén Ócsa veszíthet meglévő kertvárosi jellegéből. A termelő-logisztikai kapacitások túlnövekedése esetén a települési környezet vonatkozásában a területhasználaton belül, a további intenzív betelepülés miatt pedig a helyi társadalom vonatkozásában az egyes csoportok között jelentős feszültségek keletkeznek/keletkezhetnek. A középtávon prognosztizálható kedvező önkormányzati gazdálkodási környezet hosszú távon negatívba fordulhat az egyoldalú, túlzott külső gazdasági kitettség következményeként.

3. A természettel harmóniában élő kertváros változat – fenntartható település

A harmadik változat az, amely Ócsa számára a leginkább követendő stratégiát tartalmazza, mert épít a helyi értékekre, erőforrásokra, amellet, hogy rámutat azon hiányosságokra, amelyek pótlása kitörési lehetőségeket jelent. Természetesen ez a változat nem nélkülözheti az aktív önkormányzati településpolitikát (ösztönzés, információ szerzés és terjesztés, gazdasági aktivitás, kkv-k helyzetbe hozása, vállalkozások és működő tőke vonzásához intenzív lobbizás, menedzseri munka, stb.). Ez lehetővé teszi a település kiegyensúlyozott, harmonikus fejlődését, a település vonzerejének növelését.



Ebben a változatban a településszerkezet a kompakt beépítés felé halad, a funkciók bővülése mellett, a zöldterületek megőrzésével párhuzamosan a közterületek közösségi célú funkcionális átalakításával, a természeti környezet nyújtotta adottságokkal összhangban.

A változat része a fiatal generáció egyre növekvő helyben történő oktatása, képzése, amely visszahat a helyi gazdaságra, mivel a hatékony, innovatív gazdaság elengedhetetlen feltétele a magasan képzett munkaerő utánpótlása. Ez megfelelő alapot biztosít nagy hozzáadott értéket előállító, valamint a kutatás-fejlesztési tevékenységet folytató vállalkozások letelepedése és működése számára.

A helyi gazdaságot tovább erősítheti a helyi értékek magasabb fokú feltárása és bemutatása, az ebből származó gazdasági-társadalmi haszon kiaknázása. Ócsa városának ki kell használnia a helyi közösségi kezdeményezéseken alapuló fejlesztéseket, illetve be kell kapcsolódnia az integrált területi beruházások (ITI) nyújtotta lehetőségek programjába (Duna Régió Stratégia, Homokhátság), mind nagyobb hangsúlyt helyezve a komplex termelési-értékesítési vertikumok fejlesztésére, a megkülönböztető erővel rendelkező értékekre, és a tevékenységek közötti szinergiákra.

Ócsa helyi gazdaságát diverzifikálni és pozícionálni szükséges. A település a turizmus területén – a térség jelenleg egymással versenyző települések mezőnyében – térségi komplex turisztikai akciókra van szükség: az egészségipar bővíthető a településen összehangolt fejlesztések megvalósítása révén (az oktatást, prevenciót és ellátást is felölelve); az agrár- és vidékfejlesztés újragondolása (minőségi mezőgazdaság, pl. öntözésen alapuló korszerű kertkultúrák fejlesztése); valamint a gépipari és feldolgozóipari beszállítók fejlődésének ösztönzése lehetnek fejlesztési irányok.

1.2. Településfejlesztési fő irányok

Ócsa város fő településfejlesztési irányait a jelen munka megalapozó vizsgálatainak eredményei, a város korábbi településfejlesztési dokumentumának a felülvizsgálata, ill. a lehetséges fejlődési változatok mérlegelése alapján fogalmazzuk meg.

Előzmények

A megalapozó vizsgálatok helyzetértékelésének következtetései és az 1997-ben készült „Ócsa-Felsőpakony mikrotérség területfejlesztési koncepciója – A települések általános rendezési tervei programjának fejlesztési megalapozása” c. dokumentum¹ javaslatának összevetése érdekes eredményt mutatnak. Mindenekelőtt azt, hogy sok hasonlóság figyelhető meg a mintegy 15 év különbséggel készült munkák között.

1997-ben, a településfejlesztési koncepció az alábbi fő fejlesztési irányokat fogalmazta meg:

1. *A lakófunkció fejlesztése. Ócsa, mint Budapest kertvárosa*
2. *A mikrotérség, mint betelepülő vállalkozások (esetleg zöldmezős nagyberuházások) helyszíne*
3. *A helyi erőforrásokra épülő, szerves gazdasági fejlődés*
 - 3.1. *Ócsa, a turizmus, a környezeti kultúra és nevelés központja*
 - 3.2. *Ócsa az izmos kis- és középvállalkozások települése*
 - 3.3. *Ócsa, a kertészfalvak riválisa*
4. *Ócsa, a körzeti szerepkörű város*

A mai helyzettel való hasonlóság azzal magyarázható, hogy mindkét időszak településfejlesztési feltételei sok tekintetben nem változtak. Sem akkor, sem azóta nem jelentek meg a települést nagyságrenddel megváltoztató fejlesztési források. A folyamatosan képződő források hiánya

¹ MTA Regionális Kutatások Központja Budapesti Osztály, generáltervező: Pestterv Kft. – 1997. június.



jellemzi Ócsa fejlődését. Ezzel együtt, a 2005-ös várossá nyilvánítás nagy jelentőségű volt, mivel az infrastruktúra-fejlesztés került a fókuszba, és ezzel otthonosabbá vált a város.

Miután sem akkor, sem most nem mutatkozik lehetőség nagy fejlesztési források bevonására, ezért a történetileg "bevált" esélyeket és módszereket szükséges megragadni. Ezek a kiváló közlekedés-földrajzi elhelyezkedés (országos vasutak, közutak, Budapest közelsége), a természeti és épített környezeti adottságok, az országos és agglomerációs gazdasági lehetőségek megragadása, a helyi lakosság és vállalkozások tudásának, munkavégző képességének kiaknázása.

A kiváló adottságok következménye, hogy Ócsát is elérte a szuburbanizációs folyamat hullámváltozása, kezdetben a gyors betelepülés a fővárosból, majd távolabbi településekről, később és napjainkban a folyamat lelassulása. A koncepcionális előzmény idején és ma is jellemző, hogy egy mély dekonjunkturális válságidőszak után vagyunk, és most kell megtalálni a településfejlesztés fő irányait.

Ócsa történeti hagyományának tekinthető, hogy mindig is jelentős helyi gazdasággal rendelkezett. Ez volt az alapja a törökkor túlélésének, az újrakezdésnek, a XIX. sz-i járási székhellyé válásnak, a szocializmus idején a munkahely-teremtésnek (ld. gépipar, szolgáltatások, ún. melléküzemágak működése). A dokumentum kimutatja, hogy "1990-es népszámlálási adatok alapján eltartóképesége (a településen foglalkoztatottak száma osztva az aktív népességgel) 79 %-os. Ez más szóval annyit jelent, hogy Ócsa nem függött egyoldalúan a fővárostól, léteztek olyan "autonóm" forrásai, tartalékai, melyek egy kiegyensúlyozott fejlődés alapjait jelenthetik hosszabb távon."²

A dokumentum megállapítja, hogy a "tapasztalatok szerint a kommunikációs rendszerek mellett a közúti közlekedési hálózat minősége határozza meg leginkább egy-egy település vagy térség gazdasági fejlődésének esélyeit. Az M5-ös autópálya megépülésével Ócsa és Felsőpakony közlekedés-földrajzi pozíciója jelentősen javult. A kedvező hatások mindenekelőtt a vállalkozói szférában érvényesülnek, a helyi vállalkozók számára közelebb kerül a budapesti piac, és megjelenhetnek a mikrotérségben az agglomerációs gyűrűre jellemző ipari, nagykereskedelmi vállalkozások."³ Az elemzéssel, következtetéssel egyetértünk, azok ma is helytállóak.

Helytállóak az idegenforgalommal kapcsolatos megállapítások, nevezetesen, hogy a "vártnál kevésbé épült ki Ócsán a turizmus infrastruktúrája. ... A hiányos turisztikai infrastruktúra miatt a lehetőségekhez képest kevésbé hasznosulhatnak a település páratlan természeti és kulturális értékei."⁴

Előzménynek tekintjük a fejezetet megelőzően a fejlődési forgatókönyv változatok taglalását. Meggyőződésünk és az előzetes szakmai egyeztetések, vélemények, valamint a fejlesztési irányokról hozott bizottsági és testületi döntések alapján a harmadik „A természettel harmóniában élő kertváros változat – fenntartható település” változatot fejlesztjük tovább, annál is inkább, mivel abba belefoglalható a második változatban rejlő előnyös lehetőségek kihasználása is.

Kertvárosias életmód erősítése, gazdagítása, a város megtartó képességének erősítése, amellyel cél az ingázás csökkentése

Vizsgálataink eredményeként a következtetésünk összecseng az 1997-es koncepció egyes kiemelt fő irányjaival. Az „1. lakófunkció fejlesztése” c. főirányban az akkori tanulmány Ócsát Budapest kertvárosának képzelte el, megelőlegezve a városi rangot, ami 2005-ben megvalósult. Az elképzelés szerint az akkori község, majd város elsődlegesen lakófunkciót töltött volna be, melyet kiegészítettek volna a helyi ellátását biztosító magas szintű szolgáltatások.

2 idézett mű 5. old.

3 uo. 9. old.

4 uo. 9. old.



Feltételezték, hogy a lakosság elsősorban Budapestre ingázna, és az „ócsai társadalom arcukat meghatározó csoport egy olyan kvalifikált középréteg lenne, mely a fővárosi tercier és kvaterner szektorban találna munkát, de minőségi helyi oktatási, egészségügyi, kulturális, kereskedelmi, pénzügyi és személyi szolgáltató infrastruktúrát igényelne. A helyi gazdaság fejlődését e szektorok megerősödése jelentené, e réteg fizetőképes keresletére támaszkodva. Ebben az esetben Ócsa fejlesztésének fő célja színvonalas lakókörnyezet megteremtése, mely középrétegeket vonzana, elsősorban fővárosi kitelepülőket.”⁵

Megjegyezzük, hogy ezekkel a javaslatokkal csak részben azonosulunk. Felfogásunk szerint, **az ingázást mindenképpen csökkenteni szükséges, és épp a kertvárosi, munkahelyteremtő helyi gazdaság fejlesztése révén. A kertvárost nem alvóvárosként fogjuk fel, hanem a lakó-, a munka- és a rekreációs helyek „üde és zöld” együttesének.** A mai info-kommunikációs időkben egyre nagyobb szerep jut a távmunkának, a távoktatásnak, információszerzésnek, a telekommunikációnak, az e-ügyintézésnek, az e-vásárlásnak, stb. Mindez abba az irányba mutat, hogy csökkenthető az utazási idő és költség, növelhető a helyi munkahelyteremtés.

1997-ben a szerzők ugyanakkor előrelátó módon felhívták a figyelmet arra, hogy „Ócsa kertvárossá válása hátrányokkal is járhat. ... A betelepülők nagy száma és társadalmi pozíciója komoly feszültségeket okozhat az „öslakosok” és a „gyüttmentek” között, és növelné a településen belüli szegregáció veszélyét. A lakáspiac átalakulása hátrányba hozná a helyi lakosságot, szociális lakásépítési programra is szükség lenne. A növekvő társadalmi különbségek egyébként is növelnék az önkormányzattal szemben támasztott szociális igényeket.”⁶ Mindezzel egyetértünk, ezek ma is veszélyek (ld. előző fejezet változatai). **Cél, hogy a kertvárossá válás közösségépítésen, folyamatos közösség-szervezésen, aktív várospolitikán alapuljon**, ahol nemcsak felszínre kerülnek a konfliktusok, de rövid úton meg is oldhatók.

Önkormányzati kezdeményező képesség erősítése

Az önkormányzati kezdeményező képesség erősítése nélkülözhetetlen a gazdasági aktivitás serkentése érdekében. Számba kell venni a közvetlen és közvetett orientáló eszközöket.

Ezek a következők:

- információszerzés, -nyújtás, -terjesztés, tájékoztatás;
- marketing-tevékenység (üzleti hírek közvetítése, kedvező üzleti klíma kialakítása);
- közvetlen kommunikáció a helyi üzleti élet szereplőivel gondjaik kezelése, ötleteik felkarolása érdekében, virilista-klub szervezése;
- üzleti kapcsolatok előkészítése, szervezése;
- önkormányzati tulajdonú ingatlanok megszerzésével, bérbeadásával, terület-előkészítéssel, infrastruktúra-fejlesztéssel;
- városfejlesztési pénzalap(ok) képzése, amely révén városfejlesztési feladatokat lehet részben vagy egészben megoldani;
- gazdaságfejlesztési alap létrehozása vállalkozások ösztönzése céljából;
- városfejlesztési szervezet működtetése a fenti feladatok végrehajtására.

Területi és gazdaságföldrajzi adottságok kihasználása

A területi és gazdaságföldrajzi adottságok kiaknázásnak fő elemei:

- az M0/M5 autópályák közelsége;
- a vasúti kapcsolatok;
- a rendelkezésre álló nagy és infrastruktúrával jól ellátott hasznosítható területek kihasználása, benne a köztulajdonú területek kínálatával;
- táji-természeti adottságok (turisztika, megújuló energia).

⁵ uo. 18. old.

⁶ uo. 18. old.



Számba kell venni a rendelkezésre álló és forgalomképes ingatlanokat, értékelni pozíciójukat, hasznosíthatóságukat, helyzetbe hozásukat, a betelepítésük vagy értékesítésük feltételeit, szabályozási paramétereiket.

Megfontolandó térinformatikai alapú ingatlankataszter létrehozása erre a célra. A kataszter folyamatos karbantartása, újabb és újabb adatokkal feltöltése, pl. a szomszédos települések ingatlanjairól, országos tendenciákról, piaci előnyök megszerzésével jár.

Helyi gazdaság erősítése

Az önkormányzati kezdeményező képesség és a népesség megtartás erősítésének alapfeltétele a helyi adottságok kihasználása, de a folyamat dinamikus fenntartásához aktív helyi gazdasági szereplőkre van szükség. Ezért, a városfejlesztés fő irányai közül ***kiemelt jelentőségű a kis- és közepes méretű vállalkozások szerepének növelése.*** Előnyös, hogy ez kormányprogramhoz kapcsolódhat, amelyben közös ***cél a helyi értéktermelés és foglalkoztatás elősegítése, stabilizálása és növelése.***

Fő eszközök:

- fejlesztési, támogatási lehetőségek kínálnak a szolgáltatások és az idegenforgalom területén: templom-tájház, láp, pincesor, ifjúság, család, sport, tanösvény, rendezvények;
- vállalkozói fórumok szervezése helyi szinten és országos intézmények vezetőivel információ átadás, jó megoldások, tapasztalatcsere céljából;
- oktatás, készségfejlesztés szakmai és menedzseri tudás fejlesztésére.

Az általunk javasolt fő irány az 1997-es munka „3. A helyi erőforrásokra épülő, szerves gazdasági fejlődés” c. fő irányával rokon.

Az akkori javaslat további alfejezetekre tagolódik. A „3.1. Ócsa, a turizmus, a környezeti kultúra és nevelés központja” Ócsa egyedülálló környezeti és kulturális értékeinek hasznosítására épít. Az Ócsai Tájvédelmi Körzet alkalmas arra, hogy akár egy napos turisztikai programok célpontja legyen, akár arra, hogy a szakemberképzés és az ökológiai kultúra oktatásának regionális központjává váljon. Ezt a gondolatot mindenképpen fel kell karolni. Hozzáteve, hogy ezt a turizmus többi jelentős ócsai kulturális értékeivel, mint a román kori műemléktemplommal, a tájház környezetével, az egyedülálló pincesorral együtt kell érvényre juttatni.

Az értékek Ócsa „örök” turisztikai és kulturális vonzerejét jelentik, itt az ideje kiaknázni a lehetőségeket. Ez azt is jelenti, hogy a jelen koncepcionális elemek közé is be kell emelni a turisztikát, kiegészítve szakmai és oktatási, családi, ifjúsági, ökoturisztikai elemekkel. Nyilvánvaló ugyanakkor, hogy Ócsa város gazdaság szerkezetében a turisztika nem tölthet be húzóágazati szerepkört, ám a kapcsolódó szolgáltatásokban, a vendéglátásban sok vállalkozás találhat lehetőséget, a családok pedig jövedelem kiegészítést.

A „3.2 Ócsa az izmos kis- és középvállalkozások települése” c. javaslat ma is korszerű, hiszen közép- és hosszú távú kormányprogramok készülnek a kkv-szektor helyzetbe hozására európai uniós források felhasználásának segítségével.

Vállalkozások, működő tőke vonzása

A helyi gazdaság erősítésének szervesen össze kell kapcsolódnia külső vállalkozások és működő tőke vonzásával, letelepítésével. ***A külső vállalkozások és a helyi kis- és középvállalkozások együttműködésének előkészítése alapfeladat, már a betelepülés kezdetekor szükséges elindítani a beszállítási, kooperációs lehetőségek helyi partnereinek a keresését, kiválasztását.*** Cél, hogy a leendő új vállalkozások a meglévő, gazdasági szempontból hasznosítható területeken kezdjék meg tevékenységüket.

Az ócsai gazdaság- és közlekedés-földrajzi adottságok elemzése alapján a korábbi tanulmány következtetéséhez részben hasonló eredményre jutottunk („2. A mikrotérség, mint betelepülő vállalkozások - esetleg zöldmezős nagyberuházások - helyszíne”). Ezzel a javasolt fő iránnyal annyiban értünk egyet, hogy az autópályák, vasútvonalak természetes módon vonzzák a tőkeerős nagyvállalkozásokat, ami pártolendő. Azonban, felfogásunkban prioritást élveznek azok



a beruházások, amelyek nem zöldmezős területeken valósulnak meg, hanem a meglévő, kihasználatlan területeken telepednének meg.

Öko/bio témakörök felkarolása

Az ökológiához kapcsolódó gazdasági tevékenységek a fenntartható gazdaság, az életvitelszerű gazdálkodás kategóriájába tartoznak. **Az ökológiai és a biogazdálkodási témakörökhöz tartozó tevékenységek** számára adottak a kedvező feltételek Ócsán (megújuló energia használat, öko-biogazdálkodás, helyi élelmiszerpiac, újrahasznosítás, öko-turizmus, stb.). Ezek **meghonosítása, fejlesztésük elősegítése a népességmegtartás, a helyi gazdaság (piac), a kertvárosi életmód, a lakó- és munkahely, ill. a rekreáció együttes helyi biztosításának feltétele.**

Cél az önfenntartó attitűd erősítése.

1.3. Koncepcionális alapok: közösség központúság, helyi gazdaságfejlesztés, ökológia

Ócsa elmúlt évtizedekben tapasztalt relatív változatlan státuszát (térégi munkamegosztásban betöltött szerep, gazdasági teljesítmény, a helyi közösség létszáma és összetétele, városépítészeti jellemzők, stb.) a koncepció alapértékként kezeli. Ennek oka részben az, hogy annak ellenére megtartotta relatív „jó” pozícióját, hogy elkerülte az agglomerációs települések többségét jellemző extenzív bővülés, amely egyrészt jelzi, hogy a településnek – annak ellenére, hogy munkaerőpiaci szempontból erősen függ a fővárosi agglomerációtól – vannak belső erőforrásai, másrészt elkerülte a várost a szuburbanizációs hullámmal együtt járó számos konfliktus (társadalmi, területhasználati, környezeti, stb.), amely adottságok a város legfontosabb erősségei lehetnek az elkövetkező időszakban.

Ezzel együtt elkerülhetetlen a település városként történő újrapozícionálása, annak érdekében, hogy a változások feltételei között részben újraértelmezze a város közösségének jövőképét, a település fejlődésére ható beavatkozások céljait és alapelveit. Ezért is szükséges új településfejlesztési koncepció megalkotása. Alapvető követelmény a város szűkebb és tágabb földrajzi környezetében végbemenő gazdasági, társadalmi, környezeti folyamatok nyomon követése, meghatározni a város értékeit, erőforrásait, egyúttal körvonalazni a jövő feladatait.

A globális és helyi kihívások folyamatos alkalmazkodást követelnek meg a településektől. A változások közepette a településhálózatban a városok szerepe egyre inkább felértékelődik. Az Európai Unió kohéziós politikája, a hazai szakpolitikák és a „városhasználók” egyre nagyobb elvárásokat fogalmaznak meg a városokkal szemben, ezért a városfejlesztés az elmúlt évtizedben egyre meghatározóbb szerepet tölt be.

Az alábbiakban összefoglaljuk azokat az Ócsa fejlődésére ható legfontosabb tényezőket, amelyeket a koncepció megalkotása során szükség figyelembe venni:

- Az elmúlt évtizedekben a gazdasági szerkezetváltás keretében a nagyipari tömegtermelés, valamint jellemzően az alapanyag- és energiaigényes ágazatok helyett, egyre inkább a **szakképezett munkaerőre építő, és a nagy „hozzáadott értéket” előállító, innovációra képes termelésre** helyeződött át a városi gazdaság súlypontja.
- A technológiai fejlődés következtében jelentősen megváltoztak az ágazati és térbeli-települési viszonyok, ennek következtében **egy város versenyképességét az új ágazatok (pl.: információs-kommunikációs technológia, egészségipar, K+F+I, kereskedelmi, pénzügyi-gazdasági szolgáltatások) jelenléte, illetve az ahhoz való alkalmazkodás határozza meg leginkább.**
- A városok a **tudásalapú társadalom** megteremtésével és fejlesztésével válhatnak sikeresebbé, ezáltal érhetik el a szükséges gazdasági szerkezeti és technológiai változásokat, képessé válnak befogadni az innovációt.



- A városokban egyre fontosabbá válik a természeti, táji, és épített környezet minősége, felértékelődnek az **ökológiai és nem anyagi értékek, az életminőséget meghatározó tényezők** jelenléte.
- A több évtizede halmozódó városi problémák kezelése érdekében egyre inkább felértékelődnek a **fenntarthatósággal** (gazdasági, környezeti, társadalmi) és élıhetőséggel kapcsolatos elvárások.
- A kétezres évek végétől a településfejlesztésen belül egyre nagyobb teret kap az **integrált városfejlesztési politika** alkalmazása, amelynek lényege, hogy a fenntartható fejlődés minden dimenzióját – a gazdasági teljesítményt, a társadalmi egyensúlyt, a környezetvédelmet és az egészséges, humán környezetet – egyidejűleg és egyforma súllyal kell figyelembe venni (*Lipcsei Charta, 2007*).
- Az integrált városfejlesztés alkalmazása elsősorban a folyamatok sokrétűségének együttes kezelése miatt növeli a városmegújítás hatékonyságát, azonban szintén ilyen lényeges a folyamatok állandó változása, amelynek követése érdekében **intelligens, fenntartható és befogadó városfejlesztés** megvalósítására van szükség (*Toledói Nyilatkozat, 2010*), amely figyelembe veszi, hogy **a városfejlesztési beavatkozásokat a város gazdasági teljesítménye, öko-hatékonysága és társadalmi kohéziója megteremtése érdekében együttesen szükséges végrehajtani**.
- A gazdasági világválság következményeként a városi, **helyi gazdaság szerepe felértékelődik**, illetve a társadalmi feszültségek kezelésére kiemelt figyelmet szükséges fordítani (*Toledói Nyilatkozat, 2010*).
- Az elmúlt évtizedben – részben a pályázati források elérése érdekében – egyre fokozottabb az elvárás a hosszú távú folyamatokat figyelembe vevő **stratégiai várostervezés alkalmazása** érdekében (*Toledói Nyilatkozat, 2010*).
- Az elmúlt évtizedek folyamatai közül számos negatívan érintette a települési környezetet (rozsdasövezetek, városközpontok, agglomerációk), ezért az irányelvek a városfejlesztés és a várostervezés tekintetében a városi terek újrahaznosítása és **a városok kompaktságának** kialakítására fókuszálnak, a terület-felhasználás racionalizálása, az épített és természeti környezet megóvása érdekében.
- A gazdasági válság mellett a társadalmi tényezők vonatkozásában a városok **demográfiai változásokra** (pl.: migráció, gyermekvállalás, öregedés), a környezet vonatkozásában a **klímaváltozás** kihívásaira, valamint **a város-vidék együttműködések** élénkítésére kiemelt figyelmet szükséges fordítani a város(fejlesztési)-politikák megalkotása során (*Budapesti Nyilatkozat, 2011*).
- Helyi munkaerőpiaci programok megvalósítása, **családbarát környezet** kialakítása, **társadalmi összetétel szempontjából vegyes lakóterületek** létrehozása, a társadalmi kohéziót erősítő, **helyi közösségfejlesztő kezdeményezések** megvalósítása, **biztonságos városi környezet** kialakítása elvárásként fogalmazódik meg a városokkal szemben.
- A Budapesti Nyilatkozat kimondja, hogy a városi klímapolitika kialakításának fontos eszköze lehet a gazdaságpolitika, amennyiben az képes a **zöld gazdaság** céljait és elveit követni, valamint a lokális erőforrásokra épülő helyi gazdaságot erősíteni. Továbbá a

7 A fenntartható európai városokról szóló Lipcsei Charta, 2007. május 24–25-én Lipcsében tartott, városfejlesztésről és területi kohézióról szóló informális miniszteri találkozó alkalmából született megállapodás.

8 Toledói Nyilatkozat, az Európai Unió tagállamainak városfejlesztésért felelős minisztereinek informális találkozásánál 2010. június 22-én elfogadott dokumentum. A „Lakásügyi és városfejlesztési informális miniszteri találkozó” keretein belül rendezett ülés témája az integrált városfejlesztés volt.

9 Budapesti Nyilatkozat, az Európai Unió tagállamainak városfejlesztésért felelős főigazgatói által 2011. május 2-án elfogadott, az európai városok demográfiai és klímaváltozási kihívásairól szóló dokumentum.



városoknak törekedniük kell a **klímabarát városszerkezet** kialakítására, a városoknak klímatudatos magatartást és életmódot szükséges kialakítani, erősítve a környezeti felelősségvállalást az oktatáson, kultúrán keresztül.

Az új településfejlesztési koncepció kiemelt figyelmet fordít azokra a külső és belső tényezőkre, melyek hatással lehetnek a település fejlődésére, versenyképességének javítására, illetve élhetőségének hosszú távú biztosítására.

Minden koncepció annyit ér, amennyi megvalósul belőle a koncepció időtávjában. A koncepcióalkotás annál relevánsabb, minél inkább Ócsa értékeire, erősségeire épít. Azon értékekre, amelyek relatív (komparatív) előnyt képeznek az agglomerációs, illetőleg a hasonló helyzetű települések összehasonlításában.

A helyi értékek érvényesítéséhez helyi érdekek tapadnak. A koncepciónak ezt az érték-érdek összefüggést kell megfogalmaznia és dinamikus folyamattá transzformálni az integrált stratégia keretei között, ami által a *megvalósulás passzív motivációja helyett a **megvalósítás aktív, cselekvő attitűdje*** kerül a fókuszba. A helyi érték-érdek összefüggésnek szándékozunk mozgásteret adni, amely idővel önfejlesztő módon tud működni.

A városfejlesztés alapját az értékalapúság és a fenntarthatóság alapelvek társadalmi, gazdasági és környezeti szempontjainak a városirányításban azonos súllyal, és integráltan történő érvényesülése képezi.

Ez különösen az alábbi alapelvek figyelembevételét jelenti:

Harmonikus társadalmi viszonyok megteremtése és fenntartása:

- társadalmi részvétel, helyi és térségi együttműködések,
- a közösségépítés, szolidaritás,
- a befogadás, szegregáció elleni küzdelem,
- esélyegyenlőség biztosítása,
- egészségmegőrzés.

Harmonikus gazdasági viszonyok megteremtése és fenntartása:

- több lábon álló (diverzifikált) helyi gazdaság (pl.: mezőgazdaság, idegenforgalom),
- a helyi munkahelyteremtés,
- mikro, kis- és középvállalkozások támogatása,
- a helyi tudás kiaknázása, oktatás
- kutatás-fejlesztés, innovációs és kreatív tevékenységek támogatása.

Harmonikus környezeti viszonyok megteremtése és fenntartása:

- a kompakt város elveinek érvényesítése,
- a jó minőségű termőföldek védelme,
- a természetes és épített környezet értékeinek védelme,
- a zöldfelületek, rekreációra szánt területek növelése.

Mindezekből következően, megközelítésünk koncepcionális alapjai:

KÖZÖSSÉG-KÖZPONTÚSÁG, HELYI GAZDASÁGFEJLESZTÉS, ÖKOLÓGIA.



1.4. A település jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan

A megalapozó vizsgálat megállapításai alapján arra a következtetésre juthatunk, hogy hosszú távon akkor működhet kiegyensúlyozottan és fenntarthatóan a város, **ha a népességét meg tudja tartani, megfelelő számú és minőségű munkahelyet és szolgáltatásokat nyújt a helyi közösség számára, és a városlakók munkájuk, személyes és közéleti tevékenységeik révén fenntartják és működtetik a várost.** A gazdasági jövőkép, amely egyben stratégiai cél is: a több lábon álló, környezeti-társadalmi szempontból fenntartható helyi gazdaság megteremtése, amely minőségi kertvárosias életfeltételeket biztosít az ócsaiaknak.

A jövőkép tömör megfogalmazása:

„HAGYOMÁNY ÉS MINŐSÉG – ÓCSA, A TERMÉSZETTEL HARMÓNIÁBAN ÉLŐ KERTVÁROS”

Ócsa olyan kiegyensúlyozottan fejlődő, sokszínűsége által vonzó, több lábon álló kertvárossá válna, amely a településfejlesztés során a helyi értékek érvényesítését helyezi középpontba, összhangot teremt az ökológiai és a 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, amelyben a lakó-, a munka-, a közösségi és 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 kívánt jövőkép eléréséhez a város részéről az alábbi intézkedések, feladatok elvégzése szükséges:

Társadalom

- A társadalom fejlődésének előmozdítása érdekében minden lehetőséget kihasznál az oktatási rendszerének támogatására, fejlesztésére a középfokú oktatástól a felnőttképzésig, készségfejlesztésig;
- Törekszik a különböző társadalmi rétegek, csoportok, illetve korosztályok harmonikus együttélésére és a társadalmi szolidaritás megteremtésére;
- Erősíti a társadalmi kohéziót, építi a helyi közösséget;
- Kiemelten kezeli a lakosság elvándorlási hajlandóságának csökkentését, különösen a gyermekes családok helyben tartását, a lakosságszám kiegyensúlyozott, fenntartható szintű fejlődését;

Gazdaság

- Bővíti a helyi foglalkoztatási lehetőségek körét, folyamatosan javítja a helyi vállalkozási környezetet;
- Törekszik a helyi mikro-, kis- és középvállalkozások megerősítésére, szerepük bővítésére, a gazdasági szereplők közötti egyensúly megteremtésére,
- Kiemelten kezeli a helyi gazdaság sokoldalúbbá válását, a város gazdaságának több lábon állását;
- Elősegíti a szolgáltatások bővülését, az innovatív, k+f és kreatív szektorban tevékenykedő vállalkozások betelepülését,
- Segíti a helyi fiatalok vállalkozóvá válását,



- Támogatja a helyi zöldgazdaság bővülését, az energiahatékonyság fokozását, a helyi erőforrások szélesebb körű felhasználását,
- Segíti a családi és ökológiai gazdálkodást végzők tevékenységét, ösztönzi megalapításukat,
- Kiemelten kezeli az idegenforgalmi és ökoturisztikai potenciál minél magasabb fokú kihasználását, az ebben rejlő gazdasági lehetőségek kiaknázását.

Táji- természeti környezet

- A kiemelkedően értékes természeti környezetet megőrzi az utókor számára,
- Fenntartja a hagyományos tájhasználati formákat,
- Védi a jó minőségű termőföldeket, megteremtve a racionális természetkímélő földhasználatot,
- Fejleszti az ökológiai gazdálkodás feltételeit.

Környezeti állapot, környezettudatos szemlélet és életmód

- A környezeti adottságaiban rejlő lehetőségek felhasználásával törekszik a megújuló energiahordozók nagyobb használatára,
- Energiatudatos szemléletre nevelés és életvitel,
- Lakói számára családbarát, egészséges és élhető lakókörnyezetet nyújt,
- A szabadidő helybeli eltöltésére változatos lehetőségeket kínál,
- Javítja a város klimatikus viszonyait.

Épített környezet

- Megbecsüli és védi épített örökségének értékeit, tudatosan formálja településképét és törekszik a település harmonikus működését elősegítő területhasználat kialakítására;
- A helyi értékek hatékonyabb védelme érdekében célul tűzi ki egy helyi értékvédelmi rendelet megalkotását mind az országosan nem védett építészeti, mind a természeti értékek vonatkozásában, melyhez kapcsolódóan foglalkozik a támogatási rendszer kidolgozásával is;

Településmenedzsment

- Együttműködést kezdeményez a szomszédos településekkel, térségi szereplőkkel;
- Szoros partnerséget épít a helyi civil és gazdasági élet szereplőivel, különösen a város jövőjét, versenyképességét, lehetőségeit érintő kérdésekben;
- Kialakítja és működteti a helyi társadalom és gazdaság fejlődését biztosító intézményrendszert, és ennek megfelelően alakítja a minőségi helyi közszolgáltatások körét.

A településmenedzsment témakörén belül kiemeljük a következőt:

- aktívan formálja a városról alkotott külső képet, erősíti Ócsa város „márkaerejét”. Korunkban egy település nem nélkülözheti a településmarketing eszközeinek igénybevételét. Ócsa hírnevét rontják a „devízastelep”-ről szóló híradások. Mindez elsősorban az elektronikus felületeken történik, ami nagyon intenzív, nagy hatású és gyorsan kitolja a köztudatból az addigi ismereteket. Ezért, ezt a hatást előnnyé kell változtatni, élni kell az elektronizáció nyújtotta lehetőségekkel. Szükség van olyan tevékenységekre és ehhez felelős személyre (csoportra), amely folyamatosan figyeli az Ócsáról megjelenő híradásokat, ill. ellátja a médiát helyi információkkal. Így létrejön a gyors reagálás lehetősége, és egyben kezdeményezőleg lehet fellépni, azaz tematizálni lehet az Ócsáról szóló információkat. A cél a folyamatos jelenlét a (virtuális) közéletben: az „ott-lét”.

A fő tényezők: 1) adottságok megismertetése: templom és a tájház, a láp, az egyedi pincesor, madárvárta, kopjafák; 2) rendezvények, események, programok, szállás- és vendéglátás lehetőségek terjesztése; 3) újdonságok bemutatása, pl. ifjúsági tábor, cserkészlet, családi rendezvények, sport, tanösvény, stb.



1.5. A város jövőképe a térségi szerepére vonatkozóan

Ócsa térségi szerepköre az elmúlt évtizedekben többször átalakult, gazdasága hagyományosan sokszínű, a gazdasági szervezetek teljesítménye (pl.: volumen, foglalkoztatás) azonban a válság óta csökken. Lakossági, és közszolgáltatások (pl.: oktatás) terén hiányosságok vannak, a turizmusban rejlő lehetőségek kihasználtsága is alacsony szintű.

A város a jövőben elősegíteni kívánja a város lakóinak helyben foglalkoztatását, ezáltal is erősítve a helyi gazdaságot és a település vonzerejét.

Ócsa a jövőben **erősíteni kívánja a térségben betöltött oktatási és kulturális szerepkörét.** Az oktatási intézményrendszer fejlesztése révén emelni kívánja a helyi oktatás színvonalát, ezáltal csökkentve a tanulási célú elvándorlást, ingázást. A helyi oktatási rendszer diverzifikálásának, és kapacitásának bővítése (középiskola) egyrészt a helyi vállalkozások szakember utánpótlásához biztosít háttérrel, egyben a város innovációs képességéhez és a vállalkozások versenyképességéhez, valamint az intézmények teljesítményének fokozásához is nélkülözhetetlen.

A város fővároshoz való közelsége, és ökológiai adottságai teremthetik meg Ócsa jövőbeli turisztikai vonzerejét, és az idegenforgalmon belül nagyobb térségi jelentőségét. A város törekszik arra, hogy **kiaknázza az ökoturizmusban és biogazdálkodásban rejlő lehetőségeket.** Ennek érdekében kiemelt hangsúlyt helyez a helyi természeti, táji, kulturális és épített örökség feltárására és bemutatására. Ez hozzájárul a helyi munkahelyek bővítéséhez, a település értékeinek megőrzéséhez egyaránt.

Az ökológiai adottságok alkalmassá teszik a települést arra, hogy egyfajta **öko-mintatelepüléssé** váljon és a társadalmi (pl.: oktatás, nevelés, közösségfejlesztés), gazdasági (pl.: egészség, turizmus, zöldségtermelés, energia) és környezeti (pl.: tájvédelem, környezetvédelem) célú, integrált „hasznosításán” keresztül bemutassa a természetben rejlő lehetőségek fontosságát. Ezt szükséges beépíteni az oktatási rendszerbe.

1.6. A településfejlesztési elvek rögzítése

Kezdeményező városfejlesztési és -irányítási szemlélet kialakítása, megerősítése: ennek lényege, hogy a város elébe megy a várható eseményeknek, kihívásoknak, és ezáltal egy tudatosabb programalkotási, fejlesztési folyamatot indít el.

Belső egyetértés a fejlesztési irányokban és prioritásokban: az elv alapvető feltétele a város és közvetlen környezetének politikai-, szakmai- és civil szervezeteinek, vállalkozásainak széleskörű együttműködése, és a fejlesztési elképzelések kapcsán kialakított konszenzusa. Ennek hiányában nem valósíthatók meg még a legjobban megtervezett programok sem.

Alulról szerveződés (bottom-up): a központi gazdaságfejlesztési eszközök, források allokálásával szemben azt jelenti, hogy a helyi érdekű gazdaság(fejlesztés)i stratégia kialakítása és megvalósítása a helyi adottságokra, értékekre és lehetőségekre építve a gazdaság helyi szereplőivel együttműködésben történik.

Integrált megközelítés, komplexitás: a településfejlesztés nem pusztán a műszaki megújításra törekszik, a városvezetés a tervezés során legalább azonos súllyal veszi figyelembe a társadalmi és gazdasági tényezőket. Olyan összetett gondolkodásra és tervezési szemléletre van szükség, amely képes átlátni a különböző irányultságú fejlesztések egymást feltételező és egymást erősítő összefüggéseit, ezt a helyi közösséggel, környezettel szervesen összekapcsolódva próbálja megvalósítani, ami által társadalomépítési, gazdaságfejlesztési és környezeti megújítási folyamatok is megvalósulnak.

Rendszerelvű településműködtető és fejlesztő gondolkodás kialakítása: a városirányítás számol a legkülönbözőbb összefüggésekkel, integrált megközelítésekkel, így egyidejűleg képes figyelembe venni a város belső gazdasági, műszaki, társadalmi és környezeti körülményeit, valamint a külső hatásokat és kihívásokat.



Fenntarthatóság: a városfejlesztést hosszú távú folyamatként kezeljük, amelyben a fenntarthatóság társadalmi, gazdasági és környezeti szinten megjelenik. A külső források bevonásával szemben a helyi erőforrások mobilizálását célozza, ezáltal gazdasági értelemben autonómiára, önfenntartásra törekszik, erősítve a helyi piac kialakulását, a helyben való foglalkoztatást, előtérbe helyezve az ökológiai szempontokat és a közösségfejlesztést.

Értékteremtő és értéknövelő megközelítés (kreativitás és innováció): Az önkormányzat azon igényét jeleníti meg, hogy a forrásokat még hatékonyabban hasznosítsa és fektesse be a helyi gazdaságba, a vállalati innováció, ipari termelés útján, vagy akár a munkaerő továbbképzésére. Ebben a megközelítésben a helyi közösség úgy tekint a munkára, mint fontos árucikkre, a munkaerő továbbképzésére, pedig mint alapvető és célzott befektetésre. Ez kihat a helyi források mobilizálására, a helyi előnyök minél jobb kihasználására.

Vállalkozás megtartó stratégiák: Ennek a stratégiának az a célja, hogy a helyi cégek elégedettek legyenek, ezáltal ne adják fel helyi telephelyeiket, ne helyezték át működésüket más településre. Ezek a módszerek elsősorban azt célozzák, hogy a cégek képesek legyenek meggyűrőzni a változó gazdasági feltételekkel.

Vállalkozásösztönzés, vállalkozások beindításának támogatása: Olyan gazdasági fejlődést elősegítő eszközök, amelyeket elsősorban arra dolgoztak ki, hogy előremozdítsák egy településen új vállalkozások létrejöttét. Olyan szolgáltatásokat foglal magában, amelyek ösztönzik helyi, vagy betelepülő vállalkozások indítását. Ezek közé tartozik a képzés, az adminisztratív segítségnyújtás, az üzleti tanácsadó szolgáltatás, a vállalkozói hálózatok kiépítése, a mentor-programok beindítása, és egyéb az önkormányzat által nyújtható specializált szolgáltatások.

Humán infrastruktúra-fejlesztés: A humán infrastruktúra alatt az oktatási, a szakképzési és továbbképzési programokat és ennek infrastruktúráját, továbbá az életminőség javításhoz szükséges egyéb infrastruktúrát (egészségügy, rekreáció, szabadidő) és ahhoz kapcsolódó szolgáltatásokat értjük, amelyek működhetnek a vállalkozásokat támogató szolgáltatásokként. Így tágran értelmezve valamennyi vállalkozásösztönző szolgáltatás a humáninfrastruktúra részének is tekinthető.

Műszaki infrastruktúra-fejlesztés: Rugalmasan bérelhető, kis helyigényű, kreatív vállalkozások számára vállalkozói tér (terület, telek, zóna) inkubációs létesítmény, helyek felkínálása a cél, ahol meg lehet osztani a felszerelést és az adminisztratív szolgáltatásokat.

Közösségi gazdaságfejlesztés: Az önkormányzat célja, hogy mobilizálja a helyi erőforrásokat, és a gazdaságfejlesztést a helyi közösség kohéziójának erősítésére is felhasználja. A szemlélet biztosítja a transzparenciát, és javítja a kommunikációt a helyi gazdasági közösségi élet szereplői között. Ez a szemlélet egyben növeli a hatékonyságot, hiszen egy olyan koordináló mechanizmus létrehozásához vezet, amely azért jön létre, hogy biztosítsa a helyi gazdasági szolgáltatások fejlesztését és korszerűsítését. (Ld. következő fejezetben: „Tájközösség” – a „Közösségi Tájhasználati Modell”, külterületi jövőkép)

Széleskörű városi és térségi partnerség kialakítása: Az adott fejlesztési folyamatban érintett városi és térségi szakmai és civil résztvevők bevonása (együttműködő tervezés), már a tervezés időszakától kezdődően.

Értéknnyilvántartó monitoring rendszer kialakítása: a városi folyamatok nyomon követhetőségének, továbbá a koncepció (és ha készül ITS) intézkedései során meghatározott indikátorok, illetve a konkrét projektek mérésének érdekében.



2. CÉLOK

E fejezet a település átfogó fejlesztését szolgáló célok, részcélok meghatározását, az azokhoz kapcsolódó szakterületi fejlesztési-rendezési javaslatokat, valamint a részcélok és a beavatkozások területi egységeinek meghatározását tartalmazza.

2.1. A település átfogó fejlesztését szolgáló célok meghatározása

Átfogó cél

A jövőkép elérése érdekében meghatározott különböző városfejlesztési (tematikus és területi) célok a következő átfogó célt szolgálják:

A TÁRSADALMI, A GAZDASÁGI ÉS A KÖRNYEZETI SZEMPONTOK KOMPLEX ÉRVÉNYESÍTÉSE HELYI ERŐFORRÁSOKRA ÉPÜLŐ KIEGYENSÚLYOZOTT, ÖKOLÓGIA- ÉS KÖZÖSSÉGORIENTÁLT FEJLESZTÉS MEGVALÓSÍTÁSÁVAL.

Stratégiai célok

A képzett, újdonságokra nyitott, befogadó, erős helyi közösség építése. Összetevők:

- **Megtartó és vonzó város.** A népesség megtartása, vonzása, életkörülményeinek folyamatos javítása és a települési értékek megőrzése, gazdagítása.
- **Oktató város:** a helyi tudásalapú gazdaság kiépítése és megerősítése felé vezető úton az oktatás és K+F tevékenységek vonzása a településre (pl.: természettudományok).
- **Sokszínű, befogadó város:** A versenyképesség javításának feltétele, a városhoz kötődő, jól képzett, újdonságokra nyitott befogadó erős helyi közösség építése.

Modernizálódó, minőségi város. A helyi gazdaság erősítése, modernizálása, a versenyképesség fokozása. A városverseny korában a városfejlődés alapfeltétele a helyi gazdaság megerősítése és modernizálása, minőségi környezetben minőségi termelő és szolgáltató szektor kiépítése. Elő kell segíteni korszerű vállalkozási formák (táv munka, kreatív szektor) alakulását a tudásgazdaság erősítése jegyében.

Ökotudatos kertváros. A környezettudatos, értékőrző, -teremtő városfejlesztés, az energia- és erőforrás-hatékonyság növelése, az ökogazdaság szerepének növelése. Táji, természeti és épített örökségre épülő városfejlesztés, melynek szerves része a környezettudatos szemlélet terjesztése, ösztönzése, felkészülés a klímaváltozás hatásaira.

Kezdeményező város – aktív településirányítás, együttműködő, a közösségi részvételt biztosító városműködtetés. A településmenedzsment (irányítás, fejlesztés, működtetés) terén szükséges a stratégiai szemlélet erősítése, a feladatok integrált eszközökkel történő kezelése, és széleskörű helyi és térségi partnerség építése, a döntéshozatali mechanizmusok során a társadalmi részvétel biztosítása.

Tematikus célok

- 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, felnőtt képzés, 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, biomassza, geotermia, hulladék újrahasznosítás) szélesebb körű használata, intelligens energiahálózatok kiépítése.
- Az aktív-, az ökoturizmus infrastrukturális hátterének erősítése, programkínálatának bővítése, a szolgáltatások minőségi fejlesztése.

Horizontális célok

- A nyitott és befogadó város megteremtése, az esélyegyenlőség, a társadalmi integráció elősegítése, **közösség**központú fejlődés.
- **Ök**otudatos szemlélet, egészséges, élhető és fenntartható városi környezet kialakítása.
- **Tudás**-, értékalapú és értékőrző, intelligens fejlődés feltételeinek megteremtése.
- A **helyi gazdaság** megerősítése, a foglalkoztatás bővítése, kreatív vállalkozói környezet kialakítása.
- **Külterületi táj- és területhasználat** korszerűsítése, ebben a **helyi közösségi részvétel** erősítése, fejlesztése. (Ld. „Tájközösség” – a „Közösségi Tájhasználati Modell”, külterületi jövőkép alfejezet)

Hangsúlyozandó, hogy a helyi gazdaság fejlesztése a célok elérésének elengedhetetlen tartozéka, de egyértelműen a célok (életminőség, fenntarthatóság, harmónia) elérésének eszközeként, nem pedig önmagáért való célként értelmezendő.

A tökevvonzás, a helyi gazdaság fejlesztése ahhoz szükséges, hogy elérhető legyen a népesség fenntartható növekedése, a foglalkoztatás bővítése, a jövedelmi szint és az önkormányzati bevételek növelése, amelyből tovább fejleszthetők a helyi humán infrastruktúrák, és amelyen keresztül javítható a lakosság iskolázottsága, képzettségi színvonala, szociális helyzete.

„Tájközösség” – a „Közösségi Tájhasználati Modell”, a külterületi hagyományos tájhasználat közösségi részvétellel történő erősítése

A koncepcionális alapelvek megfeleltetése, a jövőkép elérése és a célrendszer megvalósítása kiemelt feladatot jelent Ócsa város külterületein. A sajátosságot egyfelől a kiemelkedően értékes, védett természeti értékek és kultúrtörténeti értékek együttes jelenléte (védett láp, Ócsai TK, Ramsari és Natura 2000 területek), az Öreg-hegyi hagyományos szőlőkultúra fennmaradt területei, különösen a védett pincék, a magas erdősültségi arány, a kiterjedt összefüggő erdőterületek képezik; másfelől pedig a degradált területek rekultivációjának, a felhagyott területek, bányatavak hasznosításának, az illegális hulladék elhelyezések felszámolásának, a mélyfekvésű területek és a külterületi tanyák rendezésének szükségessége jelenti.

A fenntarthatóság szükségessége, a nélkülözhetetlen és pótolhatatlan természeti környezet védelme, a megújuló erőforrások egyre nagyobb mértékű igénybevétele szükségessé teszi a védett területeket is lefedő összefüggő ökológiai hálózati rendszer kiépítését, az ökológiai gazdálkodás fejlesztését, a mezővédő fásítás rendszerének kialakítását, a tájképi szempontból is kiemelkedő részletek gondozását. Továbbá, a helyi foglalkoztatás és jövedelemszerzés igénye felveti a védett természeti értékekkel harmóniában az idegenforgalom, ökoturizmus fejlesztését, az öreghegyi szőlőkultúra felélesztését, idegenforgalmi vonzeróvá fejlesztését a hagyományos tájhasználat támogatásával.

A természeti értékek megőrzése, fenntartása, a tájhasználat javítása és a külterületeken is „az emberhez méltó” lakó- és kistermelői funkciók kialakítása szempontjából viszont nem elegendő pusztán tájrendezési szabályozást alkotni. A fenntartható és minőségi tájhasználat, a külterületek fejlesztése csak a **tulajdonosok**, az **ott élők és gazdálkodók aktív közreműködésével** és **közösségi tevékenység** révén biztosítható. Ennek alapján, tájhasználati közösségek szervezése javasolható a külterületeken.



A szervezeti konstrukciót „**tájközösségi**” vagy „**Közösségi Tájhasználati**” modellnek nevezhetjük. A hasonló létező formák: borvidékek hegyközségei, erdőbirtokosság, bányaközségek, közműtársulások, városrészi egyesületek, de ide sorolhatók a társasházi lakóközösségek, más szervezetek is. Az elgondolás működő folyamatokra épít, hiszen Ócsán alakultak már és léteznek a tájhasználatához kötődő közösségek. A pincesoron például már felmerült a hegyközség intézményének megalakítása, amely egyben mintául is szolgálhatna.

Kiemelt szerepe van az **önkormányzatnak** a következőkben: a fejlesztési folyamat kimódolása, koordinálása, a közösség-szervezés, a tervek elkészíttetése és (részben vagy egészben) költségviselése, a hulladékgazdálkodás, a közlekedés, a közbiztonság feltételeinek alakítása, a közmű- és más befizetések, ill. hatékony felhasználásuk ellenőrzése, a kivitelezésben, a működtetésben való közreműködés, a közmű kiépítések egyedi megoldási módjának megtalálása és érvényesítése.

Szükség van/lehet közvetlen önkormányzati kezdeményezésekre is, pl. ingatlanvásárlásokra **telekportfolió** létrehozása céljából, hogy az eladó telkekből a felvásárlások révén kedvezőbb telekstruktúra - „helyzetbe hozás” – legyen kialakítható. Ahol indokolt, ösztönözni szükséges a telekösszevonásokat (önkormányzati támogatás a tervkészítésre, szervezés és bonyolítás, stb.). Megfontolandó **tájfejlesztési alapok** létrehozása, pl. önkormányzati források átcsoportosításával (adókból, befizetésekből, bírságokból), ill. külső forrásokból, és a helyi tulajdonosok hozzájárulásaiból.

A fejlesztések vezénylése mellett be kell építeni a folyamatba a **közösségi, együttélési szabályozási** elemeket. A „tájközösségi” modell lényege, hogy lefektetett és a résztvevők által elfogadott „házirend” (szabályzat) alapján használják a telektulajdonosok az együttesen és összehangoltan használt „táji egységet”, azon belül az ingatlanait és a közös területeket. A „házirend” a minőség védelmében szabályozza és szervezi a tájhasználatot, adott esetben a termelést, feldolgozást, értékesítést. A közösségi forma az önszerveződés és a hivatalos szerveződés közös hagyományát élte. A „tájközösség” választott, operatív szervezetet hoz létre, melynek fő feladatai: a tájhasználat összehangolása, arculat kialakítása, érték- és érdekvédelem, tanácsadás, tulajdon-, termék- és minőségvédelem, igazgatási feladatok (előírások, bírságok, intézkedés, stb.). Lehetővé kellene tenni, akár önkormányzati részvétellel, szövetkezések alakítását, ahol a közös eszközhasználat és munkavégzés révén hatékonyabb gazdálkodást jövedelemszerzést lehet folytatni. A „tájközösség” a résztvevők anyagi hozzájárulásával a **közös költségviselés elvén** működik, hasonlóan a hegyközségek, közműtársulások és más szervezetek modelljeihez.

A **tájközösség** olyan emberek, családok számára ideális, akik nagy területen, tiszta környezetben, művelt földek, kertek, gyümölcsösök, szőlők között szeretnek élni. Gondozzák, feldolgozzák terményeiket, piacra viszik többletüket. A „tájközösségi” szerveződéssel a fő cél: a **családi- és kiskert-gazdálkodás újraértelmezése**, a zöldség-gyümölcs termesztés és feldolgozás, kertészet, szőlő-borkultúra újraélesztése, az öko/bio termelés és piac kiépítése. Megjegyzendő, hogy a tájhasználat fenti szabályozása csak korlátozott lakhatást engedne.

2.2. Részcélok és a beavatkozások területi egységeinek meghatározása

2.2.1. A jövőkép, a településfejlesztési elvek, az átfogó cél és a részcélok kapcsolata

Az elmúlt évek, és a következő évtized Ócsa számára új korszakot jelent, amelyben a városnak saját maga újradefiniálására szükséges összpontosítania a közösség, a helyi gazdaság és az ökológia, mintegy a jövőkép és célrendszer kulcstényezői köré építve. Az elmúlt időszakban a település megtorpant (gazdaság, demográfia, stb.), vannak területek, ahol jelentős előrelépés történt (pl. infrastruktúra, lakhatás) komoly előrelépést tudott felmutatni a város. Más



területeken (pl.: helyi tudás, épített és kulturális örökség hasznosítása, oktatás, turizmus) további erőfeszítésekre van szükség.

Ócsa számára a legnagyobb feladatot **a gazdaság helyi szereplőinek megerősítése, a vállalkozási szférán belül a modern iparágak betelepülése, a bio- és ökológia gazdálkodás feltételeinek javítása, az oktatási-képzési infrastruktúra bővítése, fejlesztése, a lakosság helyi kötődésének erősítése, különösen a fiatal, gyermekes családok helyben tartásának ösztönzése jelenti.**

A városban az ökológiai szempontokat előtérbe helyező várospolitikai gyakorlatra van szükség, amelynek eredményeként minőségi, a táji-, természeti környezettel harmóniában lévő települési környezetet kell kialakítani, és amely egyszerre képes biztosítani a magas szintű vállalkozási-, szolgáltatási- és infrastrukturális környezetet, a helyi társadalom életminőségének emelését, az épített- és a természeti-táji környezet kiemelt védelmét, valamint a kulturális-turisztikai kínálat bővítését.

A következő 15-20 évben, ezen feltételek teljesülése esetén megvalósulhat Ócsán **a helyi erőforrásokra épülő, kiegyensúlyozott, öko- és közösségközpontú fejlődés, amellyel a város Budapest és az Alföld találkozásánál, a fővárosi agglomeráció egyedi arculattal rendelkező versenyképes, családbarát és fenntartható településévé válik.**

A város így a külső tényezők változásaihoz alkalmazkodni képes város lesz, amely meg tud felelni mind a nagyvállalatok által elvárt szigorú nemzetközi követelményeknek, mind a helyben élők és dolgozók várossal szemben támasztott igényeinek (minőségi munkahelyek, egészséges környezet, változatos kulturális kínálat, magas színvonalú oktatási és egészségügyi szolgáltatások, biztonságos lakókörnyezet, stb.).

A településfejlesztési koncepció célrendszere a megfogalmazott feltételek teljesülése érdekében került kialakításra, amely a természettel harmonikus, a közösségfejlesztés és az ökológia köré épülő helyi gazdaságfejlesztés között teremt összhangot. Ócsa a jövőképeivel és a településfejlesztési koncepció célrendszerével is jelezni kívánja, hogy a város meghatározó szféráinak (gazdaság, társadalom, természeti környezet, infrastruktúra) fejlesztését és működtetését integráltan kezeli.

A jövőkép, az átfogó cél, valamint a stratégiai, a tematikus és a horizontális célok összefüggését, egymáshoz való viszonyát mátrix jellegű táblázat foglalja össze. (Ld. következő oldal).

A táblázatban a szilárd (statikus) meghatározottságú stratégiai és horizontális célok (mint alapok) és a tematikus célok összefüggései – a célok integrációja – újabb, illetőleg szofisztikáltabb értelmezéseket is felszínre hoznak a koncepció megvalósításának tematizálásában. A tematikus célok a rugalmasabb (dinamikus) kategóriába tartoznak, a konkrét megvalósításhoz kapcsolódnak, szoros, iteratív kapcsolatban a jelenlegi és valószínűsíthető eszközrendszerrel, a városlakókkal és használókkal.





2.2.2. A célokhoz kapcsolódó szakterületi fejlesztési-rendezési javaslatok

Településszerkezet- területfelhasználás továbbfejlesztése

Ócsa településszerkezete a tájfejlődés folyamatában, a vízrajzi és talajtani adottságok, valamint a térségi kapcsolatokat meghatározó fő közlekedési útvonalak által alakult ki, és rögzült. **Minden további változtatás ezen "természet-adta" lehetőségeket és korlátokat figyelembe véve, és a kedvező közlekedés-földrajzi adottságra alapozandó.**

A település **beépítésre szánt területének** - a hatályos tervben már kijelölt fejlesztési területekhez képest történő - **további bővítésére a rendelkezésre álló (és egyelőre fel nem használt) területi kínálat bősége okán nincs szükség.** A jelenleg a TSZT-ben kijelölt, de még övezetileg át nem sorolt területek nagysága területfelhasználási kategóriánként nagyságrendileg az alábbi: kb. 210 ha lakóterület, csaknem 500 hektár gazdasági terület, 130 ha ipari terület, 2000m² vegyes terület.

Mivel a magasabb rendű tervekben megszabott keretek újabb fejlesztési területek kijelölését nem teszik lehetővé, az önkormányzat prioritásokat elsődlegesen a fejlesztési területek igénybevételének ütemezése tekintetében állíthat majd fel.

Ezen felül igény esetén mozgástér adódik még a területfelhasználási egységek "területcseréjére" a magasabbrendű tervekben meghatározott területnagyság növelése nélkül, jogszabályban meghatározott eljárási rend keretében, de mindenkor összhangban az elfogadásra kerülő településfejlesztési koncepcióval.

Összességében tehát újabb területek kijelölése helyett a meglévő tartalékterületek fokozatos bevonása javasolható a rendelkezésre álló közmű kapacitások minél hatékonyabb kihasználásával. E tekintetben **elsődlegesen az M5 autópálya északi oldalán, Alsópakony térségében rendelkezésre álló jelentős területi tartalékok aktiválása** kínál különleges lehetőséget a nagy területi kiterjedés és a homogén tulajdonviszonyokban rejlő előnyök kihasználása révén. Itt akár a jelenlegi területfelhasználás és övezeti besorolás felülvizsgálatával is lehet számolni, tekintve, hogy a terület lakóterületi fejlesztése úgy tűnik okafogyottá vált, és a térség előnyös közlekedés-földrajzi adottságai és a településtesttől való izoláltsága folytán **speciális technológiák, logisztikai bázisok, oktatási-kutatási központok, de akár megújuló energiaforrások kísérleti területeként, vagy egyéb vegyes felhasználással** is hasznosítható.

A település központi belterületén a városi élethez szükséges funkciók lényegében adottak, tulajdonképpen csak a közcélú zöldfelületek hiánya szembeötlő. E tekintetben **vizsgálendő a városközpont szívében található, jelenleg mély fekvésű alulhasznosított tömbbelső terület igénybevétele a hiányzó közparki és egyéb szabadtéri funkciókra. Ezen terület közcélú hasznosítása egyúttal megoldást jelentene a településszerkezeti szempontból frekvenciát területe felszíni vízelvezetési problémájára is.**

Közlekedésfejlesztési javaslatok

Ócsa közlekedési helyzetét magasabbrendű tervekben szereplő hálózati fejlesztések lényegében csak a külterületeken, ott is jellemzően a közigazgatási terület peremén érintik (M5 autópálya 2x3 sávra bővítése; a déli településhatárt érintő tervezett főútvonal védőtávolsága; a nemzetközi vasúti teherszállítás lebonyolítására Budapest elkerülésével tervezett (VO) vasútvonal a tervezett főúttal párhuzamosan)

A település és környezetének közlekedési lehetőségeit közvetlenül érintő központi fejlesztésnek lényegében csak **a 142. sz. vasútvonal fejlesztése tekinthető, amely a Budapesti Agglomeráció elővárosi hálózatainak részeként a második vágány kiépítésével és villamosítással történik. A fejlesztés keretében az állomás rekonstrukciója a gyalogos létesítmények, P+R és B+R építését is tartalmazza.** Az 1696/2014 (XI.26.) Kormányhatározat szerint a 142. sz. vasútvonal fejlesztésére a 2014 – 20 közötti időszakban, a városi és elővárosi projektek keretében kerül sor. A fejlesztéssel lehetőség nyílik az elővárosi vasúti rendszerre meghatározott legalább 30 perces vonatkövetés biztosítására, ez Ócsa és Budapest között a szolgáltatási színvonalat jelentősen javítja. A település célja, hogy a kapcsolódó létesítmények



(P+R, B+R) a beruházás keretében megvalósuljanak. Célszerű a B+R-hez vezető kerékpáros hálózatot fejleszteni.)

A 4604 jelű összekötő út belterületen áthaladó szakaszán az átmenő forgalom megszüntetését a jelenleg érvényben levő TSZT-ben az észak és keleti külterületen szereplő elkerülő út szolgálja.

Az elkerülő út északon a 4604 j. és 4617 j. út körforgalmú csomópontjától indul, keleten a külterületen levő gazdasági területek megközelítését biztosító települési út nyomvonalát felhasználva éri el a 4603 j. ök. utat, a 4604 j. út déli, külterületi szakaszához az összeköttetést a 4603 és 4604 jelű útnál körforgalmú csomópontok kialakításával tartalmazza. A terv szerint az elkerülő út és a MÁV Budapest – Lajosmizse vonalának keresztezését különbszintű kialakítással célszerű megoldani, mivel a vasútvonalak elővárosi vasúti koncepciója szerint Ócsa és Budapest között 15 perces követési idejű közlekedésnél az elkerülő út akadályoztatása nem biztosítana megfelelő színvonalat.

A 4601 jelű útnak a 4603 jelű úttól délre eső szakaszán, a meglévő nyomvonalon 2x1 sávós külterületi út kiépítését tartalmazza a TSZT.

Ócsa és Felsőpakony összekötésére a 46303 jelű bekötő út meghosszabbítása javasolt a település rendezési tervekben foglaltaknak megfelelően. A tervezett út a MÁV Budapest – Lajosmizse vonala mentén halad, Ócsa belterületén a Damjanich utcához csatlakozik.

A fenti elkerülő úthálózati elképzelések létjogosultsága a hatályos terv elkészítése óta eltelt időszakban a kavicsbányák teherforgalmi útvonalainak átrendeződése miatt felülvizsgálandók.

Közműveket érintő fejlesztési javaslatok

A közműveket érintő közműfejlesztések célja hozzájárulni:

- a településen élők számára az élhetőbb, komfortosabb életkörülmény biztosításához,
- a környezeti állapot javításához
- a fenntartási költségek csökkentéséhez
- a klímaváltozás hatásainak a kezeléséhez

Az élhetőbb, komfortosabb életkörülmények biztosításához szükséges közművesítési fejlesztési feladatok

A település meglévő és tervezett beépített, illetve beépítésre szánt területén a komfortosabb életkörülmény biztosításához a teljes közműellátás rendelkezésre állása szükséges. A teljes közműellátáshoz biztosítani kell a közüzemű vízellátás, a közcsontrás szennyvízelvezetés, a villamosenergia ellátás és a földgázellátás megoldását, valamint a csapadékvíz veszélyeztetés mentes elvezetését. Jelenleg teljes közműellátás csak a belterületen áll rendelkezésre, s ott sem teljes körűen, illetve, a rendelkezésre álló lehetőséget sem használja ki valamennyi érintett ingatlan.

A közműfejlesztési feladatok közül elsődlegesen a közüzemi hálózatokkal rendelkező területen, a teljes közműellátás lehetőségét igénybe nem vevő ingatlanok közhálózati csatlakoztatását kell megoldani. Vonatkozik ez elsősorban a közcsontrna hálózat menti, de arra nem csatlakozó ingatlanokra, mivel a település egyik jelentős szennyező forrása a talajba szikkasztott szennyvíz, amely közvetlen veszélyezteti a település saját vízbázisát.

Közműfejlesztési feladat a jelenleg részlegesen, vagy hiányosan közművesített beépített, beépítésre szánt területeken, továbbá az új beépítésre szánt fejlesztési területeken a teljes közműellátáshoz szükséges közműhálózat fejlesztéseket és az érintett ingatlanok rácsatlakozását megoldani. Ehhez:

- az Alsópakonyi major területén élők számára az egészséges ivóvíz ellátáshoz szükséges közüzemű ivóvíz hálózati csatlakozást kell kiépíteni az Alsópakonyi lakópark hálózati rendszeréhez történő csatlakozással,
- az Alsópakonyi major területén ki kell építeni a szennyvízgyűjtő közcsontrna hálózatot, a hálózattal összegyűjtött szennyvizeket átemelő műtárgy és nyomóvezeték segítségével csatlakoztatni kell az Alsópakonyi lakópark számára kiépített csatornahálózathoz, amellyel továbbítható a szennyvíz a szennyvíztisztító telepre,



- a Felsőbabádi városrészben élők számára az egészséges ivóvíz ellátáshoz szükséges közüzemi ivóvíz hálózati csatlakozást Dabas felől kell kiépíteni,
- a Felsőbabádi városrészen is meg kell oldani a szennyvizek közhálózattal történő összegyűjtését és a szennyvíz tisztító telepen történő kezelését. Mivel ez a városrész távol esik a város jelenleg üzemelő hálózati rendszerétől, a továbbtervezés során megvizsgálandó, hogy a hálózati csatlakozás a város rendszeréhez, vagy Dabas hálózati rendszeréhez történjen, esetleg helyi önálló műtárgy létesítésével oldják meg a szennyvíz kezelését,
- új beépítésre szánt fejlesztési területen már a beépítés megvalósításának feltételrendszerébe kell előírni a teljes közműellátás igényét,
- a szükséges báziskapacitások (vízbázis, szennyvíztisztító telep kapacitás) biztosítása-fejlesztése szükséges.

A beépítésre nem szánt területeken is a közművesítést úgy kell megoldani, hogy a szükséges tartózkodás és a hatékony termelés igényéhez szükséges közművesítés a környezet lehető legkisebb terhelésével álljon rendelkezésre.

A város környezeti állapotát javító közműfejlesztési feladatok

Három közművel összefüggő tényező befolyásolja a környezeti állapotot:

- a megfelelő, illetve szükséges közművesítés hiánya,
- a közművek üzemeltetésével okozott szennyezés,
- a közművek jelenlétével, azok elhelyezésével, elrendezésével okozott környezetterhelés.

Az első, a megfelelő **közművesítettség hiánya okozta szennyezés** az előző fejezetben már leírt közműfejlesztésekkel oldható meg.

A másik csoportba a **közművek üzemeltetésével okozott szennyezések** tartoznak, amelynek csökkentésével lehet a környezeti állapotot javítani. Ide sorolható a szennyvíztisztító telep és a szennyvízátemelő műtárgyak okozta környezetszennyezések. A szennyvíztisztító telep 1000 m-es védőtávolsága lakóterületet is érint, csökkentéséhez a telep technológiai korszerűsítése szükséges. A szennyvízátemelő műtárgy védőtávolság igénye is a korszerűsítésével (búzárárává és zajvédetté tételével) csökkenthető.

Megfontolandó a tisztított szennyvíz nyárfásba vezetésének és a keletkező szennyvíziszapnak legalább részleges hasznosítását megoldani.

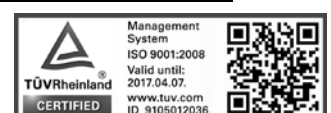
Az utóbbi időkben ismét növekedett a közmű üzemeltetéssel kapcsolatos légszennyezés, amelyet a levegőt erősebben terhelő hagyományos szilárd tüzelőanyag használatának újabb előtérbe kerülése okoz, amelyet általában a családok gazdasági nehézségeinek csökkentése indukál.

Ócsán is a „kedvező” vezetékes energiaközmű ellátottsággal már korábban elért környezeti állapot megőrzése fontos. A környezeti állapot javítását szolgálná a hagyományos szilárd tüzelőanyag helyett a környezetbarát megújuló energiahordozók alkalmazásának előtérbe helyezése. Ennek szélesebb körű elterjedését ma még a jelentősebb beruházási költségei, annak hosszabb megtérülési ideje fékezi.

Ez irányú törekvések az utóbbi években már tapasztalhatók a megvalósított, illetve folyamatban levő napenergia hasznosítást szolgáló beruházások, napkollektorok, napelemek elhelyezésével, de ennek mértéke még energiagazdálkodási szempontból minimális.

A harmadik csoportban a **közművek elhelyezésével összefüggő környezetterhelések** tartoznak. Ezt a környezetterhelést elsődlegesen a föld felett elhelyezett közművek okozzák, de a földalatti elhelyezés is hatással van a föld feletti terek hasznosítási lehetőségére. A föld feletti terek felszabadításával, a felszabadított területen a fasorok elhelyezésével a környezeti állapot és látvány is javítható.

Ezért a közművek okozta környezetterhelést a közművek föld feletti és földalatti racionálisabb elhelyezésével csökkenteni kell. Ennek elérése érdekében megvalósítandó első lépés, hogy új föld feletti hálózatépítésre már nem kerülhet sor. A korábbi föld feletti elhelyezéssel épített



közműveket fokozatosan föld alá kellene áttelepíteni. Ezek segítségével a föld feletti terek terhelése csökkenthető, amely fasor telepítését teszi lehetővé a környezeti állapot javítására. A földalatti terekkel is gazdálkodni kell, mert kihatással van a föld feletti terek hasznosítási lehetőségére.

Közműfejlesztési feladatok a fenntartási költségek csökkentése érdekében

A fenntartási költségek csökkentése elsődlegesen és általános valamennyi közműre vonatkozóan a fogyasztás csökkentésével érhető el, amely a személyes takarékosagra törekvéssel és a takarékos fogyasztású berendezések alkalmazásával érhető el. Ehhez a fogyasztóknak a közművekkel kapcsolatos tudat és szemléletformálása szükséges.

A közműköltségek jelentősebb hányada az energiaellátás területén jelentkezik, így annak gazdaságosabb megoldása a fenntartási költségek alakulását befolyásolja.

Ezért megoldást kell keresni - a komfortszint, és a termelőképesség csökkentése nélkül - az energiaellátás költségterheinek a mérséklésére, amely a fejlődés fenntarthatóságát segítené elő. Az első lépést jelentő energiatakarékosságra való törekvést követően megoldást az optimálisabb energiahordozó szerkezet kialakításával, a hagyományos vezetékes és nem vezetékes energiahordozók mellé a megújuló energiahordozók nagyobb részarányú bevonásával lehet elérni.

A megújuló energiahordozók hasznosításának hatékonyságát az optimális kihasználtságával lehet elérni. A megújuló energiahordozók hasznosítási lehetősége korlátozott, de alkalmazása nem hagyható ki. Alkalmazásra elsődlegesen a napenergia vehető igénybe, napkollektorok-napelemek alkalmazásával, továbbá a föld energiája hasznosítható.

Vízi-közműveket érintően is jelentkeznek fenntartási költségeket csökkentő fejlesztési igények. Ezek közül elsődleges feladat, hogy a közüzemű víz felhasználása ténylegesen csak azokon a fogyasztási helyeken történjen (ivás, főzés, fürdés, fogmosás), ahol az ivóvíz minőségű vízre szükség van. Ócsa nagyon kedvező adottsága, mivel a közüzemű vízellátás nem túl régen került kiépítésre, hogy házi kutak a telkek döntő hányadán rendelkezésre állnak.

Közműfejlesztési feladatok a klímaváltozás hatásainak a kezelésére

A világban jelentkező klímaváltozás évek óta tapasztalható változásokat hozott a hazai, s benne az Ócsán tapasztalható időjárásban is. A klímaváltozás két fő hatását: a megváltozott csapadékviszonyokat és a hőmérséklet-növekedést, kompenzálni csak közműfejlesztésekkel lehet. A szélsőséges időjárás, a nagyobb csapadékesemények, vagy tartósabb csapadékhiány és az általános felmelegedés előfordulása mellett is az élhetőség fenntartása, az épített és természetes környezet védelmének biztosítása szükséges, amely a közműellátással szemben új igényeket támaszt.

Ócsa síkföldrajzi adottsága mellett kialakult, illetve kialakított vízelvezető rendszerek a nagy záporok zavarmentes levezetését nem tudják biztosítani. A jellemző nyílt árkos vízelvezetés, megfelelő kialakításának, karbantartásának hiányosságai miatt a nagy záporok levezetésére nem alkalmasak. A megfelelő vízelvezetés, víztárolás kialakításának hiánya komoly veszélyeztetést okoz.

Ennek elkerülésére a várost fel kell készíteni a nagyobb intenzitású záporok fogadására. Fejleszteni kell a vízelvezetés hálózati rendszerét és növelni kell a helyi víz-visszatartás lehetőségét.

A klímaváltozás másik jelentős hatásterülete a változással járó felmelegedés, amelynek kezelése jelentős energiaellátási fejlesztést fog igényelni. A téli fűtési szezonban ugyan energiamegtakarítás várható, de a nyári túlmelegedés elleni klímavédelem energiaigénye meghaladja a téli megtakarítást.

Az energiaigény növekedése egyre költségigényesebb energiatermelő beruházással és üzemeltetéssel elégíthető ki. Erre megoldást az energiaellátásban a megújuló energiahordozók szélesebb körű bevonása jelenthet.



Értékvédelemmel összefüggő javaslatok

Művi értékvédelem

Ócsán számos olyan a hagyományos településképet őrző épület, utcaszakasz, egyéb jellegzetesség található, amely nem áll védelem alatt, ugyanakkor őrzi a település régmúlt történetét, építési hagyományait, anyaghasználatát és formavilágát. Ezen értékek támogatással járó oltalom nélkül előbb-utóbb leromlanak, elpusztulnak, átépítésre kerülnek, ezáltal az utcakép, illetve a településképp veszít egyedi jellegzetességeiből.

Mindezen kedvezőtlen folyamatok megakadályozása érdekében lehetőség van a helyi értékvédelem jogszabályban rögzített eszközeivel élve megalkotni a helyi értékvédelmi rendeletet, egyúttal természetesen gondoskodni kell a kimunkálendő előírások érvényesítéséhez szükséges finanszírozási, támogatási feltételekről is.

Régészeti fejlesztési, bemutatási lehetőségek

A település területén az egyetlen épített örökséggel bíró régészeti emlék a középkori premontrei prépostság és kora-újkori református templom és annak erődítése, valamint egy feltárt kora-újkori ház. A templom és a kerítőfal nagy része bemutatásra került. A 17. sz.-i kerítésfalhoz tartozó kapu építmény és a mellette feltárt tornácos lakóház legalább burkolati szinten történő bemutatása szépen kiegészítené a korábbi műemléki helyreállítást. Ugyanakkor ez a helyszín kiváló lehetőséget teremthetne egy másik az Ócsán előkerült régészeti örökséget bemutató információs tábla elhelyezésére is. Ezek az információs anyagok az interneten, vagy más médiumokban elhelyezve jelentős segítséget nyújthatnak Ócsa kevés számú, de nemzetközi szinten is kiemelkedő régészeti emlékeinek bemutatására. Ugyanakkor kiválóan lehet használni ezeket oktatási, ismeretterjesztő háttéranyagként. Hiszen a régészeti örökség fenntartásának a kulcsa annak minél tágabb körben történő megismertetése és megszerettetése.

Tájhasználatot, a természeti értékek védelmét, bemutatását érintő javaslatok

A település tájszerkezetében a hagyományos tájhasználati formák és evvel összefüggésben a természeti értékek megőrzése mind a természetvédelmi oltalom alatt álló területeken, mind azokon kívül is kiemelt feladat.

A településfejlesztés-rendezés eszközeivel a megváltozott gazdasági körülmények között ennek a hagyományos tájhasználatnak a megőrzése a cél, a fejlődési lehetőségek megteremtésével, a külterületek fokozott védelmével. A mezőgazdasági területek továbbra is megőrzendők, a helyi gazdaság szerkezetében a jó minőségű termőterületek védendők, a település kedvező erdősültsége szintén fenntartandó.

A védett területeken a természetvédelem szempontrendszerének is alárendelt területhasználatok és szabályozási mutatók megalkotása az értékes területek védelmét, ökológiai és ökonómiai alapú fejlesztését, a sajátos helyi adottságok megőrzését kell lehetővé tegye.

A kialakult tájhasználatok, az ökológiailag értékes területek fenntartása és fejlesztése nagyban hozzájárul az élhető környezethez, a település vonzerejének növekedéséhez. A most kedvező tájhasználati arányok, a megélhetést is nyújtó mezőgazdasági területek, az értékes természeti oltalom alatt álló területek megőrzése hozzájárul egy természeti környezettel harmóniában élő városkép kialakulásához.

Az Öreg-hegyi hagyományos szőlőkultúra sajátos értéke a településnek. Ennek megőrzése kiemelt jelentőségű a település turisztikai szerepének fejlesztésében is. Problémát jelent jelenleg a szőlő művelés visszaszorulása, a területek szántóföldi művelésű területekké történő átalakulása, melynek következtében az értékes pincesor elveszti eredeti táji közegét. A hagyományos szőlőgazdálkodáshoz és borászathoz kötődő gazdálkodási formák ösztönzése, a passzív bemutatathatóság, konzerválás helyett a pincesor "élővé tétele", az értékek megőrzése mellett. Ehhez elengedhetetlen a szőlőművelés támogatása is.

A szántóföldi gazdálkodás fontos helyet foglal el a település életében. A kiterjedt mezőgazdasági területek a biogazdálkodás elterjedésének a lehetőségét is megteremtik. Ma a biogazdálkodás,



másként ökológiai gazdálkodás a világon az egyik leggyorsabban fejlődő mezőgazdálkodási módszer. A fejlődés hátterét a kereslet növekedésén felül az jelenti, hogy a gazdálkodók részére is perspektívát jelentő gazdálkodási mód.

Az összefüggő mezőgazdasági területek a természeti adottságoknak, a tájszerkezeti elemek széliránynak megfelelő ÉNY-DK-i irányultságának köszönhetően erősen kitettek a szélérózióknak. Ennek a hatásnak a mérséklésére, továbbá a táj vizuális szerepének erősítése érdekében a tájfasítások fejlesztése kiemelkedő jelentőségű. A mezővédő fásítás számos kedvező hatással rendelkezik, közülük a legfontosabb a környezeti terhelés, jelen esetben a poremisszió és a szélsőségek csökkentése, mely jelentős mikroklima javító hatást eredményez.

A természetvédelemhez kapcsolódó fejlesztések körének szűk határt szab a többszintű védettség, a fokozottan védett területek nagy területeket lefedő elhelyezkedése. Mint említettük magának a sokszínű természeti értéket befogadó védett területeknek a megőrzése is fejlesztési cél kell legyen, a védett fajok és élőhelyek fennmaradásának záloga. Emellett a város életében mint kiemelt környezetminőséget biztosító területek és vonzó turisztikai célpontok is szerepet kapnak.

Az Ócsai TK területén két tanösvény vezet az egyik a Selyem-réti tanösvény, mely szabadon, a Tanösvény a Turjánban csak szakvezetővel látogatható ennek köszönhetően a terület jelenlegi látogathatósága a lápterület jelentős részén erősen korlátozott, mely a kiemelten védett értékek megőrzését szolgálja. Ez utóbbi fenntartása mellett, a természetvédelmi érdekekkel összhangban és a terület kezelőjével történő összefogással az ismertség növelése mellett a látogathatóság talán fokozható. Ennek nyomán, a népszerűség növelése mellett elérhető lenne, hogy az Ócsai Tájvédelmi Körzet nemcsak helyi, hanem regionális szinten is túrázó és természetjáró célponttá váljon.

A TK területe a település központi "Öregfalu" településmagját is magába foglalja, így a turisztikai, ismeretterjesztési jelentőségén felül kulturális vonatkozásban is szerepet kaphat. A TK oktatási-környezeti nevelésben betöltött funkciókkal is rendelkezik, mely tovább fejlesztendő.

A településen szembetűnő a zöldfelületek rendszerének hiánya. Legnagyobb problémát a településen a hiányos közhasználati zöldfelületi ellátottság jelenti, jelenleg a lakosság számára igénybe vehető használati értékkel bíró, többfunkciós rekreációs tevékenységeknek otthont adó közparkok érdemben nem találhatók.

Ebből a szempontból cél, hogy a város attraktív, változatos zöldfelületekkel, városi terekkel rendelkezzen, melyhez a használati értékkel bíró zöldfelületek mennyiségi növelése mellett minőségi fejlesztések is szükségesek. A már említett központi területek bevonásával újonnan kijelölt zöldterületeken, tervszerűen kialakított közparkok, közösségi terek hozandók létre. A város zöldfelületeinek igényes és látványos, egységes koncepció szerint kialakított arculata a berendezési tárgyak, információs táblák, műszaki megoldások megválasztásában is meg kell nyilvánulnia.

A szabadidős létesítmények, rekreációs célú területek, közösségi terek növelése nemcsak a lakosság egészséges életmódjának biztosításához fontos, de hozzájárulnak a turisztikai vonzerő növeléséhez is.

A vonalas zöldfelületi elemek tekintetében a közművesítési fejlesztésekkel összhangban, egy egységes koncepció alapján kialakított, attraktív fásítási program a település arculatát is meghatározza, nagymértékben javítja a településről megmaradó "emlékképet".

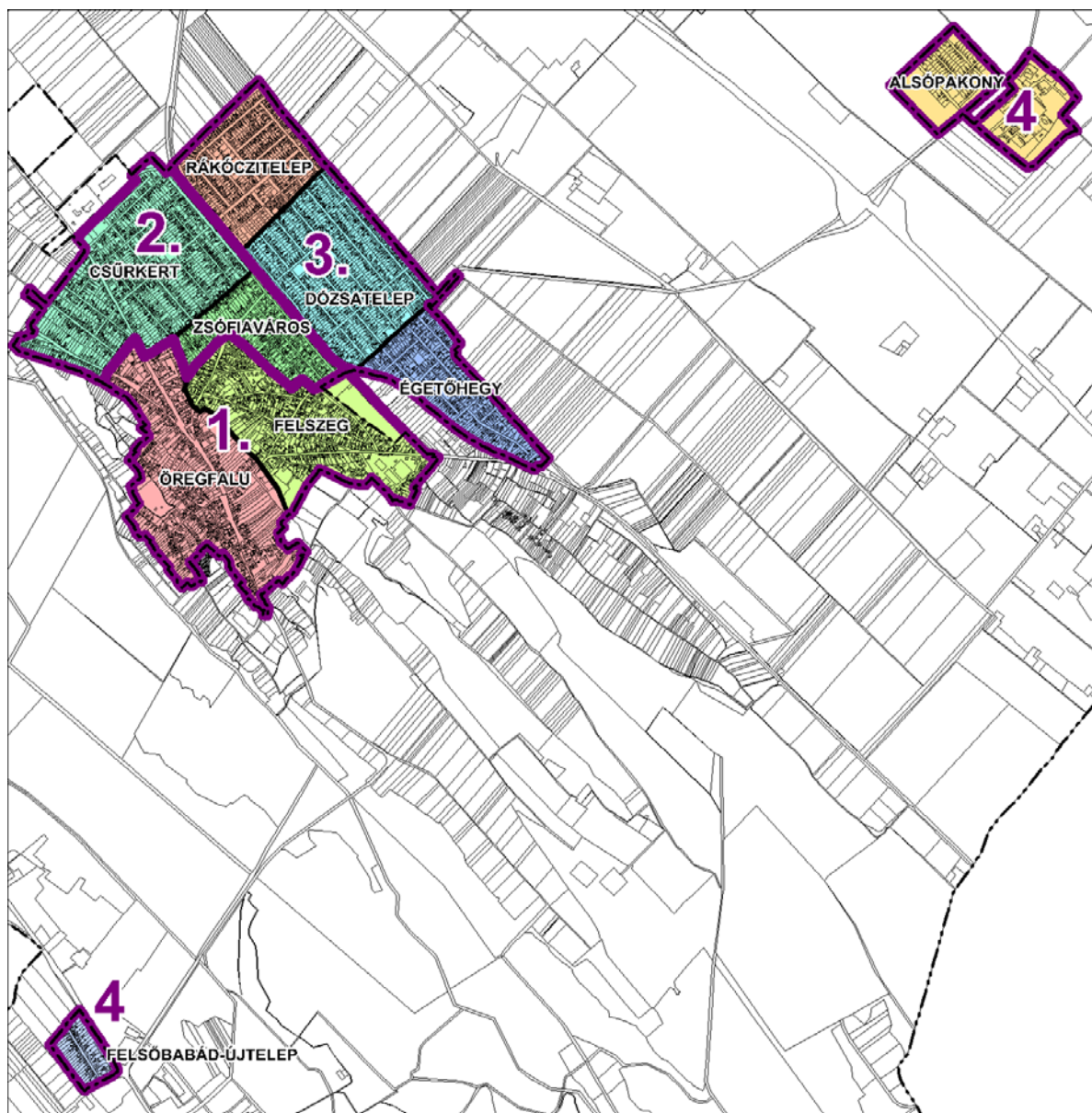
2.2.3. A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre

Ócsa történeti fejlődése révén időben és térben 9 db kialakult településrész került megkülönböztetésre. Ezek közül Öregfalu, Felszeg, Zsófiaváros, Csűrkert, Dózsatelep, Rákóczitelep és Égetőhegy Ócsa központi belterületén, Alsópakony ettől északkeletre, Felsőbabád-Újtelep déli irányban található különálló belterületként. A fejlesztési célok területi egységekre történő értelmezése tekintetében a megalapozó vizsgálatban definiált fenti



városrészeket egyes esetekben indokolt együtt kezelni, ezért jelen fejezet tárgyalása során az alábbi 4 területi egység szerint történt:

1. **Történeti városrész:** Öregfalu és Felszeg
2. **Csúrkert és környéke:** Zsófiaváros és Csúrkert
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. Ezek közül jelen fejezetben csak a területi vonatkozású célokat ismertetjük.

Minden településrészt érintő célok:

- 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

Az egyes településrészeket érintő célok:

1. **Történeti városrész:** Öregfalú és Felszeg

- Öregfalú épített örökség elemeinek állagmegóvása, helyreállítása, helyi védelmének biztosítása
- református templom környezetének fejlesztése, ismeretterjesztő bemutatása
- temető bővítési terület kijelölése, parkolási probléma megoldása
- középfokú oktatás, felnőttképzés fejlesztése
- gimnázium sportcélú bővítése (uszoda, tornaterem)
- mély fekvésű alulhasznosított tömbbelső terület vízrendezése, közcélú hasznosítása
- volt strand területének hasznosítása (napközis tábor, erdei iskola, kalandpark, felmérőtáborok)
- településközponti funkciók koncentrált bővítése, turisztikai infrastruktúra fejlesztése (étterem, szálláshely szolgáltatás)
- életteli, vonzó városi közterek létrehozása (ifjúsági szabadidő park, kispiac)
- településképet meghatározó karakteres "főút" fejlesztés (közlekedésbiztonság, esztétika, növényzet, utcabútor)
- meglévő zöldterületek, közterületi zöldfelületek városközpontához méltó kialakítása

2. **Csűrkert és környéke:** Zsófiaváros és Csűrkert

- vasútállomás környezetének funkcionális és településképi rendezése
- vasút menti területek rendezése, lakóterületek zajvédelme
- közcélú zöldfelületek fejlesztése a lakosság rekreációs igényei alapján

3. **Vasúton túli telepek:** Dózsatelep, Rákóczitelep és Égetőhegy

- a vasút elválasztó hatásának csökkentése (kerékpáros és gyalogos kapcsolatok fejlesztése)
- vasút menti területek rendezése, lakóterületek zajvédelme
- közcélú zöldfelületek fejlesztése a lakosság rekreációs igényei alapján a meglévő potenciális lehetőségek kihasználásával
- óvodaépület és kert felújítása

4. **Gazdaságok:** Alsópakony és Felsőbabád-Újtelep

- rendelkezésre álló jelentős területi tartalékok aktiválása
- Alsópakonyi major vezetékes ivóvíz ellátásának biztosítása
- Alsópakonyi major szennyvízgyűjtő közcsatorna hálózatának kiépítése
- Felsőbabád vezetékes ivóvíz ellátásának biztosítása
- Felsőbabád szennyvízgyűjtő közcsatorna hálózatának kiépítése
- Zöldfelületi, rekreációs igényeken alapuló zöldfelületi fejlesztés
- Felsőbabádi kúria kertjének fejlesztése, közhasználat számára megnyitása



3. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ

3.1. A stratégiához és a településrendezési eszközök készítéséhez szükséges társadalmi, gazdasági és környezeti adatok meghatározása

A Településfejlesztési Koncepció (TFK) céljainak, tartalmának a megvalósítási folyamatát az Integrált Településfejlesztési Stratégiája (ITS) hivatott megfogalmazni. Ócsa településfejlesztési koncepciójának elkészítését és elfogadását követően a város egyelőre nem tervezi Integrált Településfejlesztési Stratégia elkészítését, azonban a településrendezési eszközök a vonatkozó jogszabályok szerint megújításra kerülnek.

A településfejlesztési tervezés első fázisában, 2014. év októberében elkészült a „MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TFK - FEJLESZTÉSI IRÁNYOK” című dokumentum.

A megalapozó vizsgálat a 314/2012. (XI. 8.). Korm. rendelet által előírt tartalmi követelményeknek megfelelő – a Központi Statisztikai Hivatal 2011. évi Népszámlálási adatok, és más (pl.: önkormányzati, Országos Területfejlesztési és Területrendezési Információs Rendszer) statisztikai adatok feldolgozásával készült, így valamennyi társadalmi, gazdasági és környezeti adatot tartalmaz, amely a településrendezési eszközök elkészítéséhez szükséges, illetőleg az elkerülhetetlen adatfrissítéssel az adatbázis menet közben megújítható.

3.2. A meghatározott területigényes elemek alapján, javaslat a műszaki infrastruktúra fő elemeinek térbeli rendjére és a terület-felhasználásra irányuló településszerkezeti változtatásokra

Térségi közlekedési infrastruktúra elemek

- A 142. sz. Budapest – Lajosmizse vasútvonal fejlesztése az elővárosi rendszer részeként (villamosítás, állomási infrastruktúra, keresztezések szabályozása)
- Az M5 autópálya 2x3 sávra bővítése, a gyorsforgalmi úthálózat fejlesztésének IV. programciklusában
- A település déli külterületét érinti a tervezett V0, Budapestet elkerülő vasúti teherszállítási vonal
- A V0-lal párhuzamos távlati főúthálózati elem (101. sz. út) Százhalombatta – 405. sz. főút irányban kiépítendő út.
- A település belterületét északról elkerülő út lehetőséget ad a városközpont teherforgalmának korlátozására.

Térségi közmű infrastruktúra elemek

Vízellátás

A település vízellátása helyi kutakból biztosított. Térségi vízellátási kapcsolatokkal nem rendelkezik.

Szennyvízelvezetés

A szennyvíztisztító telep Ócsa Felsőpakony és Inárcs közös beruházásaként épült meg. A két érintett szomszédos településről a város északi részén érkeznek a nyomóvezetékek.

Csapadékvíz elvezetés

A város északkeleti részéről elvezetendő vizek befogadója a településtől északra lévő Gyáli (1.) csatorna, a délnyugati részéről elvezetendő vizeket Felsőbabád térségében Duna-Tisza csatorna fogadja be. Mindkét befogadó csatorna a vizeket a végbefogadónak tekinthető Ráckevei-Soroksári Duna-ágba, az RSD-be továbbítja. A Gyáli csatorna felé az Alsópakony területéről induló 14. számú csatorna szállítja a vizeket. A Duna-Tisza csatornába a XXV., XXVI., XXVIII. számú csatornák és mellékágai szállítják a vizeket.

Villamosenergia-ellátás

Ócsa közigazgatási területén, a város északnyugati szélén áthalad a Százhalombatta-Zugló között üzemelő 220 kV-os átviteli hálózat 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 segíti.

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, szénhidrogén termékvezetékek

Ócsa gázellátása a Soroksári áttoló állomásnál elhelyezett nagy/nagyközép-nyomású gáznyomáscsökkentő állomástól kiépített NÁ 160-as nagy-középnomású vezetékről történik. Ócsa területén két nagyközép/középnomású nyomásszabályozó üzemel. Az egyik a Bajcsy-Zsilinszky út - Árpád utca sarkánál elhelyezett a település lakosságát, a másik Felsőbabád térségében elhelyezett az üzemi terület térségét szolgálja.

A település ellátásában nem vesz részt, csak áthalad a településen egymással párhuzamosan három termékszállító vezeték. A település közigazgatási területén, annak délnyugati szélén, Felsőbabád térségében áthaladó vezeték csordában a következő szállítóvezetékek 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,

3.3. Az örökségi értékek és a védettség bemutatása, javaslatok az örökség védelmére és az örökségi érték alapú, fenntartható fejlesztésére

Ócsa város első épített emlékei veremlakások voltak, melyek helyén 1240 körül már állt a premontrei kolostor. A monostor, mint központ körül kialakult jobbágyfal, ún. monostoralja volt az alapja a jelenlegi Ócsa telekrendszerének. A település a talajtani adottságoknak megfelelően észak, majd kelet felé terjeszkedett. A gabonatermesztéssel, halászáttal, szőlőműveléssel foglalkozó település a tizenöt éves háború alatt elnéptelenedett. 1621-ben települt újjá, részben az eredeti lakosság visszatelepülésével, ez tekinthető a mai Ócsa kialakulásának.

Művi értékvédelem

A település országosan védett épített értékei közül a legjelentősebb a református templom, Ócsa jelképe. A katolikus templom kivételével műemlékei többnyire népi lakóházak, melyek zöme a hagyományos történeti településrészben található. Az országos területi védelem alatt álló Öreghegyi pincesor csaknem olyan jellemző Ócsára, mint a református templom, bár kevésbé ismert. A hatályos helyi építési szabályzat tartalmaz helyi értékvédelmi vizsgálatra kijelölt területeket és létesítményeket, melyekre helyi értékvédelmi rendelet hiányában nincs sajátos előírás. Helyi egyedi művi értékvédelemre javasolt terület az Öregfal, valamint Felszeg és Csűrker településrész egy része, továbbá hat helyi egyedi művi értékvédelemre javasolt épület került megjelölésre a szabályozási terven. Ezekon felül még több, mint 50 db olyan épület található a településen, melyek egyedi védelemre javasolhatók. Ezek többsége népi lakóház, nádfedezésű parasztház.

Az építészeti értéket képviselő épületek állapotának felmérése és a helyi értékvédelmi rendelet kidolgozása az állagmegóvás érdekében sürgető feladat. Megfontolandó egyes utcaszakaszok utcaépítészeti védelmének vizsgálata is. A települési értékek megőrzése, bemutatása mind az identitástudat, mind a lakóhelyhez kötődés fejlesztése, mind idegenforgalmi szempontból kiemelt figyelmet érdemel.



Természeti értékek

Ócsa természeti értékeinek köszönhetően jelentős kiterjedésű természetvédelmi szempontból védendő területekkel rendelkezik, melyek különböző szintű természetvédelmi oltalom alatt állnak, melyek átfedésben vannak.

Az **Ócsai Tájvédelmi Körzet** a Duna elhagyott és feltöltődött medreiben magába foglalja a természetes és természetközeli élőhelyek mellett az azokhoz szervesen kapcsolódó mezőgazdasági területeket is. A TK déli résznek vizes területei, nyílt vízfelületei gazdag madárviláguknak köszönhetően **Ramsari terület** is. A TK által védett területek kiterjedését meghaladja a Natura2000 hálózat **Turjánvidék** elnevezésű különleges természet-megőrzési területe. Ócsán egyetlen **helyi védettségű természetvédelmi terület** található a TK déli részéhez csatlakozóan. A „**Kiskőrös-alja**” kezelési előírásai azonban hiányoznak.

Ezeknek a kiemelkedő természeti értékeknek a megőrzése szempontjából elsődleges, hogy a tájhasználati formák ennek alárendeltek legyenek.

Régészeti fejlesztési, bemutatási lehetőségek

A település területén az egyetlen épített örökséggel bíró régészeti emlék a középkori premontrei prépostság és kora-újkori református templom és annak erődítése, valamint egy feltárt kora-újkori ház. A templom és a kerítőfal nagy része bemutatásra került. A 17. sz.-i kerítésfalhoz tartozó kapu építmény és a mellette feltárt tornácos lakóház legalább burkolati szinten történő bemutatása szépen kiegészítené a korábbi műemléki helyreállítást. Nagyon fontos lenne, hogy itt egy részletesebb modern tartalmakkal, az építési fázisok 3D modelljeit tartalmazó, a templom építéstörténetét vizuálisan, közérthetően elmagyarázó bemutatás megjelenjen. Hiszen a templom jelenleg is naponta látogatható a nagyközönség számára. Ugyanakkor ez a helyszín kiváló lehetőséget teremthetne egy másik, az Ócsán előkerült régészeti örökséget bemutató információs tábla elhelyezésére is. Ezek az információs anyagok az interneten, vagy más médiumokban elhelyezve jelentős segítséget nyújthatnak Ócsa kevés számú, de nemzetközi szinten is kiemelkedő régészeti emlékeinek bemutatására. Ugyanakkor kiválóan lehet használni ezeket oktatási, ismeretterjesztő háttéranyagként, hiszen a régészeti örökség fenntartásának a kulcsa annak minél tágabb körben történő megismertetése és megszerettetése.



4. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMONKÖVETÉSE

4.1. A koncepció megvalósítását szolgáló eszköz- és intézményrendszer

A jelen fejezet a koncepció megvalósítását szolgáló leglényegesebb eszközöket és az intézményrendszert érintő elemeket foglalja össze, amelyek a településfejlesztési koncepcióban és a településrendezési tervekben foglalt tevékenységek megvalósítását szolgálják.

Az önkormányzat városfejlesztési céljainak elérését (a megvalósítást) szolgáló eszközeinek bemutatása:

1. városmarketing célú tevékenységek (pl.: településmarketing és turizmusfejlesztési stratégia elkészítése, kommunikáció),
2. helyi gazdaságfejlesztési tevékenységek (pl.: helyi adópolitikai koncepció, adókedvezmények, építési illeték kedvezmények biztosítása),
3. szabályozási tevékenységek,
4. „tervalku” (Településfejlesztési Megállapodás/Szerződés),
5. intézményesített partnerség (pl.: a tervezés és végrehajtás során konzultációs fórumok, vagy kontroll testületek létrehozása, magánbefektetők bevonása),
6. településfejlesztési „menedzsment” intézményrendszer kialakítása.

Ócsa hosszú távú, az elfogadott koncepció mentén történő következetes megújításának sikere nagyban függ a koordinációt, a megvalósítást ellátó szervezeti struktúra működésétől. A mindenkori településmenedzsment számára a célok megvalósulásának szükséges feltétele annak a szemléletmódnak az előtérbe kerülése, amely a helyi gazdaságfejlesztést az integrált városmegújítás szerves részének tekinti.

A fenti eszközök alkalmazásával a megvalósítás csak a szervezetek és ágazatok közötti hatékony koordináción keresztül valósítható meg. Ennek végrehajtására több működőképes szervezeti (menedzsment) modell létezik.

Az önkormányzat által vezérelt komplex városmegújítás eltérő típusai más-más szervezeti keretet követelnek meg, többek között a megvalósítandó feladatok és a rendelkezésre álló források típusától, volumenétől, illetve például a folyamat szereplőinek összetételétől függően.

Tekintettel arra, hogy Ócsa kisváros és jelen stratégia hosszú időtávra tervez, a szervezeti modell kialakítását több lépcsőben javasoltuk végrehajtani, ezzel is biztosítva a flexibilitást, a változásokhoz való alkalmazkodóképességet.

A szervezeti modellre vonatkozóan olyan javaslatot célszerű tenni jelen dokumentum keretében, amely képes arra, hogy a mindenkori döntéshozók számára működőképes változatokat nyújtson. A menedzsment felépítése tekintetében a legfontosabb elvárás, hogy az aktuális körülményekhez igazodóan képes legyen arra, hogy alkalmazkodjon a folyamatosan változó körülményekhez (pl.: gazdasági feltételek, elérhető támogatási források, önkormányzati feladatok, stb.), viszont legyenek olyan elemei, amelyek biztosítják az elfogadott célok hosszú távú érvényesülését.

Az alábbiakban a szervezeti modell három változata kerül bemutatásra, kihangsúlyozva az egyes típusok előnyét és hátrányát, ill. lehetőség van a modellek építkezésére.

A-Modell (alapváltozat)

A kiindulási (alap) modell szerint a jelenleg működő intézményrendszer semmiben nem változik meg. Nem épül be új szervezet sem a menedzsment, sem a lebonyolítás szintjén, és nem történik a meglévő szervezeten belüli átalakítás sem.

A folyamatot az Ócsa Város Önkormányzata és a Polgármesteri Hivatal koordinálja. Az operatív megvalósításban részt vesznek az Önkormányzat vezetői, választott testületei (pl.: Gazdasági Bizottság, Városfejlesztési, műemlékvédelmi és természetvédelmi Bizottság), a Polgármesteri Hivatal egyes szervezeti egységei, tisztségviselői (Főépítési és Műszaki Iroda) és a közvetetten a városüzemeltetéssel foglalkozó gazdasági társaság. A város-, és a helyi



gazdaságfejlesztés végrehajtására nincsenek kijelölt szervezeti egységek. A modell erősen támaszkodik a külső szakértői bázisra.

Az alapmodell lassabb folyamatot feltételez, amely kifejezetten külső, elsősorban pályázati forrásokra épít, illetve az állam és más tulajdonosok (intézmények) önálló felújítási tevékenységével számol. Ebben a modellben gyenge a koordináció, amely veszélyezteti a folyamat egységét, a célok érvényesülését.

R-Modell (rövid távú javaslat)

Ebben a szervezeti modellben a meglévő intézményrendszer alapvetően nem változik, új szereplő nem jelenik meg a megvalósítás során, viszont az egyes szervezeteken belüli feladat-átcsoportosításra, profilbővülésre kerül sor.

A folyamatot az Ócsa Város Önkormányzata és a Polgármesteri Hivatal koordinálja. Az irányítást, koordinációt és részben az operatív feladatok megvalósítását egy erre a célra kijelölt hivatali szervezeti egység végzi.

A Polgármesteri Hivatalon belül a forrásszerzés, és a projekt koordináció feladatai egy irodában (pl.: **Projekt Iroda**) koncentrálódnak, amely vagy a gazdálkodásért felelős iroda alá, vagy a főépítész alá, vagy közvetlenül a Polgármesterhez/Jegyzőhöz rendelt szervezeti egységként kerül kialakításra.

A modell szintén lassabb folyamatot feltételez, amelyben az önkormányzat kezdeményező szerepet kezd betölteni, proaktív, a helyi és a térségi szereplők együttműködésére számít. A modellben erősebb a helyi koordináció, azonban még mindig elsősorban külső feltételek irányítják a folyamatot. Ebben a rendszerben a folyamatok hosszú időtávja miatt versenyhátrányba kerülhet az önkormányzat, és nem képes kellően hatékony, gyors válaszokat adni a gazdasági kihívásokra.

K-Modell (közép távú javaslat)

A harmadikként felvázolt modellben az R-modell annyival egészül ki, hogy tekintettel a helyi város-, és gazdaságfejlesztés stratégiai, kiemelt szerepére, integráltságára (vállalkozások, képzés, oktatás, turizmus, stb.), valamint az önkormányzat proaktív szerepkörére, egy koordinációs testületként működik az ún. **Stratégiai Irányító Testület** a települési vezetők, és a projektirányítás vezetői, annak résztvevőinek bevonásával.

Ebben a modellben a forrásszerzés, projektmenedzsment, végrehajtás vagy egy újonnan létrehozott városfejlesztő társaság, vagy meglévő városüzemeltető gazdasági társaságon belül a helyi gazdaságfejlesztés koordinációjára egy, a szervezeten belül létrehozott szervezeti egység, pl.: gazdaságfejlesztési divízió (1-3 fő) kerül létrehozásra, amely kifejezetten a városfejlesztéssel, helyi gazdaságfejlesztéssel összefüggő feladatok megvalósítását végzi. Ez a divízió alkalmas arra, hogy pályázati forrás megszerzése esetén a Kft. megfeleljen a városfejlesztő társasággal szemben elvárt követelményeknek - amennyiben természetesen az aktuális pályázati kiírás máshogy nem rendelkezik.

Ebben a modellben ugyanúgy van létjogosultsága az előző modellben részletezett hivatali fejlesztési/projekt koordinációs irodának, amely a várhatóan növekvő feladatok miatt kifejezetten a döntés-előkészítésre, a hivatalon belüli koordinációs feladatok ellátására hivatott.

A város- és gazdaságfejlesztés társadalmasítása, a top-down és bottom-up folyamatok metszéspontjának kialakításának, az együttműködés közös platformjának céljából új elemként lép be a szervezeti rendszerbe a Helyi **Gazdaságfejlesztési Fórum**.

Ebben a modellben a közsféra már katalizátora a folyamatnak, és az erős(ebb) koordináció, feladatmegosztás révén biztosított a folyamat egysége, a célok érvényesülésének lehetősége.

H-Modell (hosszú távú javaslat)

A szervezeti és projektmenedzsment felépítésére vonatkozó javaslatok közül az utolsó, azaz a negyedik típus a szervezetfejlesztés legmagasabb szintje, amelyben az integrált város-, és gazdaságfejlesztés kibontakozik, az együttműködés kiteljesedik, a megvalósítás sokszereplőssé válik. A **Városfejlesztő Társaság**, vagy a városüzemeltetéssel foglalkozó gazdasági társaságból



létrehozott szervezeti egység mellett a Szabadidőközpont és/vagy egy új, erre a célra kialakított vállalkozásfejlesztési létesítmény is kibővített szerepkört tölthet be. Többek között oktatási, képzési feladatok, inkubáció, helyet adhat a közben megerősödött szakmai szervezetként működő Helyi Gazdaságfejlesztési Fórum (Helyi Gazdasági Támogató Csoport) számára. Ezek a feladatok természetesen különbözőképpen egybe szervezhetők (pl.: a gazdasági társaság(ok) profiljának további bővítésével, vagy a Szabadidőközpont szervezeti átalakításával, pl.: egy egységes Közösség-, és Vállalkozásfejlesztési Intézmény kialakításával).

Ez a modell a községi „progresszív” városmegújító politikáját feltételezi, ami különösen az elején többletköltséggel jár az önkormányzat szempontjából, azonban minden szervezeti átalakítás legfőbb célja, hogy (többlet)jövedelemtermelő szolgáltatások induljanak el, ami multiplikátor hatást vált ki. Így a tervezett kiadások, ha nem is feltétlenül projektek szintjén, de összárosi szinten közép- és hosszú távon megtérülnek, közösségi szinten értéknövelő hatást fejtenek ki.

4.2. Javaslat a koncepció és a változások nyomon követésére, a felülvizsgálat rendjére

Az alábbiakban ismertetésre kerülnek a koncepció megvalósítását szolgáló legfontosabb tényezők, amelyek a településfejlesztési koncepcióban és a településrendezési tervekben foglalt célok teljesülésének nyomon követésében nyújtanak segítséget.

A településfejlesztési koncepció monitoring feladataira javaslatunk szerint két évente kerül sor. Az áttekintés során megállapításra kerülnek a fejlesztés „kimeneti (output)” és „eredmény” jellegű indikátorainak értékei, ezek alapján értékelésre kerül a célok irányába történő előrelépés mértéke.

Ahhoz, hogy a településfejlesztési koncepció megvalósulása figyelemmel kísérhető legyen, a célrendszerhez számszerűsített mutatók hozzárendelése szükséges. A fejlesztés eredményességét mérő output-, eredmény- és hatásindikátorok meghatározását célszerű a folyamatban lévő pályázatokban vállalt kötelezettségekkel összhangban, szükség szerint aktualizálva, külön képviselő-testületi jóváhagyással a településfejlesztési koncepció mellékleteként kezelni. A számszerűsített mutatók értékének mérése az előző fejezetben részletezett, erre kijelölt operatív szervezeti egység feladata.

Az áttekintés során az alábbi lényeges forrásokból származó további információ felhasználása is ajánlott:

- önkormányzat és szervei adatbázisok, adatszolgáltatása;
- Központi Statisztikai Hivatal adatai;
- partnerségi fórumok véleménye, visszajelzései;
- elkészült ágazati stratégiák vagy nagyobb léptékű területi tervek hatása
- szabályozási és gazdálkodási környezet változása

Szükség esetén az önkormányzat – képviselő-testület – korrigálhatja a stratégiát az elért eredmények és a külső környezet esetleges változásainak megfelelően.

Két évente a monitoring rendszer teljes körű áttekintése javasolt, és a szükséges korrekciók végrehajtására szolgál. A módosításokat, beleértve a korrekciót kiváltó okokat, megfontolásokat rögzíteni kell és nyilvánossá kell tenni. Javasolt a módosításokat partnerségi fórumok keretében megtárgyalni, majd ezt követően az Önkormányzat döntési rendszerében (Bizottság, ill. képviselő-testület) történő elfogadása.

Indikátorok

A koncepció és a változások nyomon követésére, ebből adódóan a felülvizsgálat rendjére vonatkozóan ajánlatos olyan mutatók folyamatos képzésére, amelyek révén a szükséges korrekciók biztonsággal elvégezhetők.

A következő táblázatban látható az ócsai városfejlesztés közvetlen eredményeit és az outputjait mérő legfontosabb **indikátorok javaslata**.



A városfejlesztés közvetlen eredményeit és az outputjait mérő legfontosabb indikátorok							
Mutató neve	Mutató típusa (output/eredmény)	Mérték-egység	Bázisérték (2001-2011)	Célérték az 5 éves időszak végén (2020)	Célérték a 10 éves időszak végén (2025)	Mutató forrása	Mutató mérésének módszere és gyakorisága
Ócsa lakó-népességének száma	output	fő	8.985	9.200	9.450	Bázisérték: 2011. évi Népszámlálás, további évek adatai: KSH, illetve önkormányzati nyilvántartás	Allandó és tartózkodási helyre bejelentett lakók száma, évente
Vándorlási egyenleg	output	fő	+621 (2001-2011)	+300 (2016-2020)	+350 (2021-2025)	KSH, illetve önkormányzati nyilvántartás	Allandó és tartózkodási helyre létesített, illetve megszüntetett lakók száma, évente
0-14 év közötti korosztály aránya	output	%	15,6	16,5	18,0	Bázisérték: 2011. évi Népszámlálás, további évek adatai: KSH, illetve önkormányzati nyilvántartás	Allandó és tartózkodási helyre bejelentett 0-14. életévét betöltött lakók aránya a lakónépesség százalékában, évente
A legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkező népesség aránya	output	%	41,4	38,2	33,0	Bázisérték: 2011. évi Népszámlálás, további évek adatai: KSH	A 7 éves és idősebb népességben belül a legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya a legmagasabb befejezett iskolai végzettség szerint, 5 évente
Működő vállalkozások száma	eredmény	db	471	500	550	Bázisérték: KSH T-STAR, további évek adatai: KSH, illetve önkormányzati nyilvántartás	A településen székhellyel rendelkező vállalkozások száma, évente
Nyilvántartott álláskereső száma	eredmény	fő	422	330	250	Bázisérték: Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, további évek adatai: NFSZ, Dabasi Járási Hivatal Járási Munkaügyi Kirendeltsége	Nyilvántartott álláskereső éves átlagos zárónapi száma, évente
Vendéglátóhelyek száma	eredmény	db	33	40	50	Bázisérték: KSH T-STAR, további évek adatai: KSH, illetve önkormányzati nyilvántartás	A településen működő vendéglátóegységek száma, évente
Kereskedelmi és magán szálláshelyek férőhelyeinek	eredmény	db	4	20	40	Bázisérték: KSH T-STAR, további évek adatai: KSH, illetve önkormányzati nyilvántartás	A településen működő kereskedelmi és magán szálláshelyek férőhelyeinek száma, évente

Output/kimenet-indikátor: A tevékenység, döntés, cselekvés kimenetét, az erőfeszítéseket méri.

Eredményindikátor: A bekövetkezett változás hatását méri meghatározott szempont szerint, a kitűzött célhoz viszonyítva. A hatékonyság, hatásosság mérőszámai.



4.3. A településfejlesztési stratégia szükségességéről

Ócsa városa – a jelenlegi elképzelések szerint – nem készít integrált településfejlesztési stratégiát a településfejlesztési koncepciót követően.

Véleményünk szerint szükség lenne erre a településfejlesztési dokumentumra is. A 314/2012-es Kormányrendelet is így épít fel egységes rendszert, bár lehetővé teszi a stratégia elhagyását. A stratégia elkészítése mellett szól a város „érzékeny” helyzete, nevezetesen, hogy azon a szinten „egyensúlyoz”, ahonnan a stagnálás, zsugorodás opciója is reális lehetőség. Ennek elkerülése igényelhet integrált megvalósítási stratégiát.

Az integrált településfejlesztési stratégia eljárásrendje tartalmazza a szegregáció által érintett vagy veszélyeztetett településrészek pontos feltérképezését és megoldási eljárását. Az integrált településfejlesztési stratégia részletesen foglalkozik a településrészek fejlesztésével, problémakezelésével, az akcióterületek meghatározásával és a projektek részletes végig gondolásával, továbbá a stratégia nélkül nehézkes az uniós és hazai közpénzek, pályázati források fogadása.

Az integrált településfejlesztési stratégia foglalkozik részletesen a következő, a koncepcióban csak rögzíthető témakörökkel.

Területi és gazdaságföldrajzi adottságok kihasználása a vállalkozások és működő tőke bevonásának érdekében

Az M0/M5 autópályák közelségéből és a vasútvonal jelenlétéből adódó helyzeti előnyre alapozva gazdasági szereplők bevonása a településre. Ennek érdekében:

- Önkormányzati kezdeményező képesség növelése a vállalkozások letelepedésének és fejlődésének elősegítésére. (lobbi tevékenység, közvetítők megkeresése, gyakori és közvetlen kommunikáció a helyi üzleti élet szereplőivel, marketing eszközök használata, pl: bemutatkozó anyag).
- Számba kell venni a rendelkezésre álló, vagy bevonható ingatlanokat, értékelni pozíciójukat, hasznosíthatóságukat, helyzetbe hozásukat, a betelepítésük vagy értékesítésük feltételeit, szabályozási paramétereiket.

Helyi gazdaság erősítése a kis- és közepes méretű vállalkozások szerepének növelésével

A meglévő, vagy helyi gyökerekkel rendelkező induló vállalkozások piacra jutásának, piacon való megmaradásának segítése indirekt módon:

- Vállalkozói fórumok szervezése helyi szinten és országos intézmények vezetőivel információ átadás, tapasztalatcsere céljából.
- Oktatás, készségfejlesztés szakmai és menedzseri jelleggel.
- Gazdálkodó városüzemeltetés létrehozása, nyitva a szociális gazdaság irányába.
- Patrióta gazdaságpolitika alkalmazása az önkormányzat beszerzései esetében.
- A környezeti értékekre alapozva a termelés, szolgáltatások és turizmus fejlesztésének előmozdítása pl: templom-tájház, láp, pincesor, ifjúsági tábor, cserkészlet, család, sport, tanösvény, madárvárta, kopjafák)
- Turisztikai koncepció elkészítése.

Élhető, szolgáltatásokban fejlődő város kialakítása a kertvárosi funkciók fejlesztésével

- Települési közlekedésbiztonság javítása (vasúti átjárók, járdaprogram, gyalogátkelők, vasútállomás környezetének rendezése)
- Ócsa feladata és fejlődési lehetősége Bp-Kőbánya-Kispest-Lajosmizse-Kecskemét vonal modernizálása esetén. (A Kormány 1696/2014. (XI. 26.) Korm. határozata a 2014–2020-as programozási időszak országos jelentőségű közúti, vasúti és vízi közlekedési, városi és elővárosi közlekedési fejlesztéseinek indikatív listájáról értelmében)
- Társadalmi befogadás előmozdítása.
- Klímaváltozás hatásainak mérséklésére való felkészülés (csapadékvíz kártételeinek csökkentése, árnyékolt felületek növelése).



ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY



1. VIZSGÁLAT

1.1. A település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok

Ócsa és a határos települések nagy része a Gyáli járáshoz tartozik, így Felsőpakony, Gyál, Alsónémedi és Bugyi, melyek északnyugatról és északról határolják a várost. A többi szomszédos település, mint Inárcs és Dabas a délre eső Dabasi járáshoz, Csévharaszt és Üllő pedig délkelet felől a Monori járáshoz tartozik.

A város Budapesttől 30 kilométerre, déli irányban található. Közúton az M5-ös autópálya és az 5-ös számú főút felől érhető el, vasúton a Budapest-Lajosmizse-Kecskemét vonalon közelíthető meg.

A településen a 46104. számú Ócsai bekötőút, ami Alsónémedi felé vezet, és a 46304. számú Ócsa állomáshoz vezető út halad át.

A település fő úthálózati gerincét a Bajcsy-Zsilinszky utca - Somogyi Béla utca hossz tengely és az ebből kiágazó Falu Tamás utca, valamint Kiss János utca - Üllői út kereszt tengelyek képezik. A Kiss János utca - Üllői út és a Falu Tamás utca a település központjában, a Hősök tere és a Mindszenty tér közötti szakaszon torkollanak be a Bajcsy-Zsilinszky utcába, egy ugyancsak ezen útszakaszon, a városközpont északi szélén kapcsolódik a fő tengelyhez a Némedi út.



1.2. A település kialakulásának történeti leírása, tájtörténet

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

A Római Birodalom időszakában a területet iráni eredetű, keletről érkező lovas pásztor nép, a szarmaták uralták. Majd a frank birodalom által érintett dunántúli és a bolgár birodalom közé szorult területen az egykori avar birodalom megmaradt népessége élt. A honfoglalás időszakában is telepedtek le Ócsa környékén, a X-XII. századi népi, törzsi viszonyai szerteágazóak, azonban az avar népi alapon megtelepülő magyarság mellett, gyér szláv és betelepített német elemek is kimutathatók.

A francia eredetű premontrei szerzetesrend a település határában, a Pest-Kecskemét-Szeged útvonalon alapított kolostort a XII. század utolsó negyedében. A vármegyeszervezés időszakában Ócsa Pest és Fejér megye határán feküdt, így eredetileg az ócsai premontrei monostor királyi birtokon jött létre. A monostor körül tulajdonképpen monostoralja településként működött a jobbágyszőlő.

A XIII. század második felében a település határában még művelhető föld bőséggel rendelkezésre állt, a határ külsőbb részein rétek, kaszálók helyezkedtek el, melyekből többet is említ az 1264-es és az 1272-es oklevél. A környező égererdőnek és a kiterjedt vizeknek is hasznát vették, a falu népe a gabonatermesztés mellett halászással, pákászattal foglalkozott. Az egyházi és királyi tulajdonosok mellett a XV. században jelennek meg a településen a köznemesi birtokosok.

A török uralom alatt Ócsa a Budai szandzsák, pesti náhije nevű közigazgatási egységéhez tartozott, az összeírása szerint Ócsa akkoriban népes falu volt. A törökök adataiból következtethetünk a gazdálkodásra is, jelentős volt a búza-, a rozs-búza, a len, a kender, a káposzta, a vörös- és a fokhagyma termesztése. A sertés- és juhállomány ugrásszerűen növekedett. A méhészet térhódítása is az oszmán hódítás következménye volt.

A tizenöt éves háború alatt (1593-1606), nagy pusztulás 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 visszaözönlő tatárok újra feldúlják a Duna-Tisza között, újra fölégítik a vidéket. Buda török alóli felszabadítása után, még legalább öt év kellett, ahhoz hogy újra benépesedjen Ócsa (1690-1691).

Mire a település megerősödött volna, elkezdődött a II. Rákóczi Ferenc vezette kuruc szabadságharc. A szatmári béke (1711) megkötése után, egy hosszú gyarapodással jellemezhető békés korszak köszöntött Ócsára is. A XVIII. század elején-közepén még évtizedekig mozgásban volt a népesség a Duna-Tisza közén, különösen a jobbágycsaládok próbáltak meg két-három helyen is gyökeret eresztetni, különösen így volt ez a „szabad költözésű” jobbágyok esetén. Ócsa egész jobbágylakossága szabad költözésűnek mondta magát még 1768-ban is. Ez az időszak teljesen egybeesik a földbőségnek azon korszakával, amikor még bőven rendelkezésre állt művelésbe 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. Az említett Öreghegy a legelső szőlőhegy volt Ócsán, mintegy százötven darabból álló, földre állított nyeregtető alatti földbe vájt pince sorával.

A szőlők nyújtották a legjobb gazdasági alapot, termésükkel lehetett a legjobban kereskedni, készpénzhez jutni. Ebben a korban szinte minden jobbágygazda és házas zsellér rendelkezett valamilyen szőlőbirtokkal Ócsán.

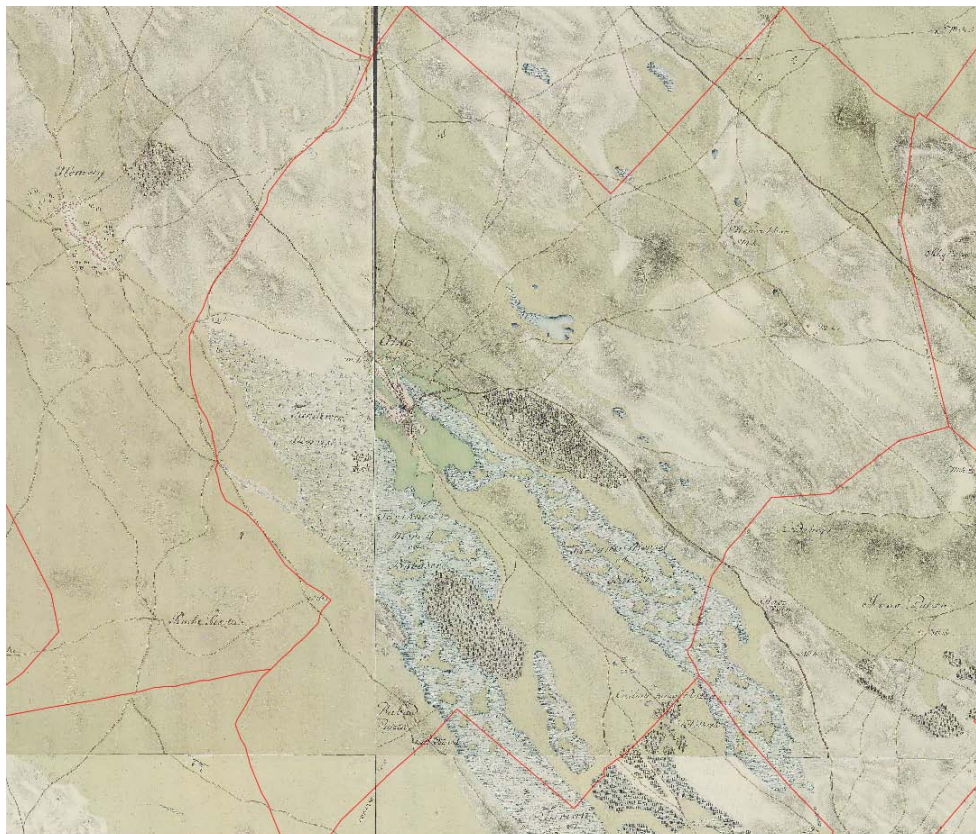
A népesség növekedése arra kényszerítette a Habsburg-uralmat, hogy 1769-1770-ben az úrbéri viszonyokat átfogóan rendezze. A Mária-Terézia-féle úrbérrendezés 1770-re érte el a települést. Az ennek folyamán végrehajtott tagosítás és elkülönítés eredményeként nyolcvan egész teleknek megfelelő „térmenyiséget” adtak át a jobbágyoknak megművelésre. Egy egész telek tartozékai az úgynevezett belsőségre és külsőségre oszlottak. A belsőség (beltelek) részei mindenekelőtt a jobbágyház és annak telke, valamint a végében elnyúló különböző kertek (palántás, zöldséges, káposztás), illetve az istállók és ólak helyei. A külsőséghez legelsősorban a szántóföldek



számítottak, a kaszálórétek, a legelők, a nádasok, az erdők és a külső káposztáskertek, a kenderföldek. Egy egész telek után a jobbágycsalád a az urbárium rendelkezése szerint a termés tizedével és kilencedével adózott.

A Mária Terézia-féle úrbéri rendezés az ország nagy területén hozott javulást, azonban a népesség további növekedése kikezdte ennek a törvénynek az érvényességét és értékét, megmerevítette a jobbágytelki állomány nagyságát. 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 kis területet lefedő erdők a mocsaras területekhez csatlakoznak. Fellelhetők Babád pusztája nyomai is.

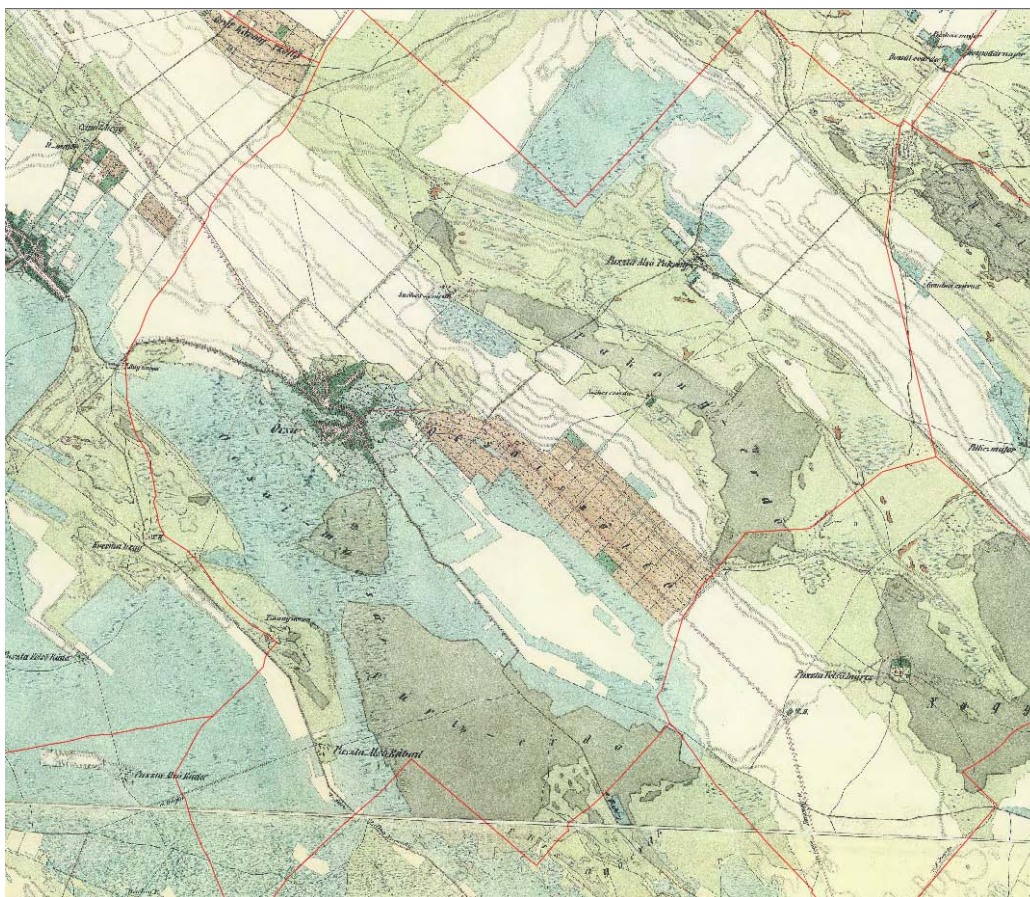


I. Katonai felmérés (1783)

1836-ban megszületett úrbéri törvénycikk szerint végrehajtották a településen az úri és jobbágyi földek elkülönítését és a tagosítását. Meghatározták az egy egész jobbágy telekhez tartozó illetőséget, osztályozták a különböző dűlőkben lévő földeket. Ennek a felmérésnek az eredményeként 1840-1841-ben ment végbe a jobbágytelkek új kimérése, beleértve a külsőségeket és a belsőségeket is. Ócsa jobbágysága 1838-1841 között két nagy csoportra oszlott, a telekhányaddal rendelkező gazdákra és a házzal bíró és házatlan zsellérekre.

A felvilágosodás hatása, a mezőgazdasági és az ipari termelés korszerűsödése, a kulturális felemelkedés a nemzet újjászületése jegyében telt el. Ennek eredménye a forradalom és szabadságharc lett, amelyik a független és korszerű magyar állam igényét fogalmazta meg. Az 1848-49-es forradalom és szabadságharc honvéd hadseregében az ócsaiak is katonai szolgálatot teljesítettek. A leverett forradalmat és szabadságharcot követően a földesúr-jobbágy viszonyt felülről rendezték. I. Ferenc József császár nyílt parancsa, mely csak az „úrbéri földbirtokot” ruházta fel „teljes tulajdoni s szabad rendelkezési joggal”, így lényegében csak a Mária Terézia kori telekállomány vált a kialakuló szabad paraszti földtulajdon alapjává. A telkesek az 1850-es években már maguk is szemben álltak egykori szegény osztályos társaikkal a zsellérekkel.





II. Katonai felmérés (1859-60)

A II. 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 Duna ág medrének fokozatos nyugatra húzódásával magasabb partfalba ütközött Ócsa térségében Mire elérte jelenlegi medrét, régi helyén kanyargó holtág maradt, mely alatt a település térségében vízzáró rétegek húzódtak, ezért a terület elmocsarasodott, megindult szerves anyagokkal való feltöltése, ami az Ócsára oly jellemző tőzegesek, turjánok, kialakulásához vezetett. 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.

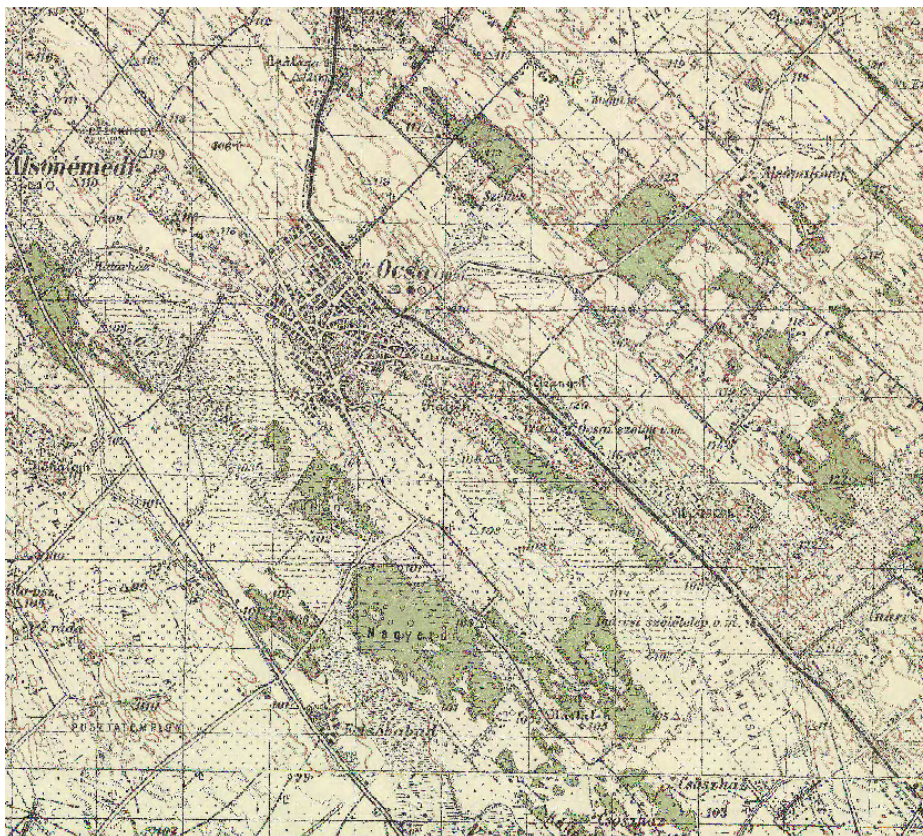
Jól kivehető a II. Katonai felmérésen a gyarapodó lakott terület a "belsőség" telkeivel. Az Ócsai-Szőlők egyre jelentősebb területeket foglalnak el a település középső harmadában, már a Dabasi út északi részén is megjelennek. A déli erdők mellett ábrázolásra került a Pakonyi-erdő is. Alsó-Babád pusztája mellett megjelenik Alsó-Pakony pusztája is.

Egy 1876-os leírás szerint Ócsa „háza keskeny útszákkal, szabálytalanul, sűrű épületek, túlnyomólag zsúp, szalma és nádtetővel; de a főútszán, melyen a megyeút megy végig, néhány cserepes s jobb épület is látható. Határa 10,384 kat. hold; ebből az adószorozat szerint 2113 h. szántó, 1718 kaszáló, 3034 legelő, 785 erdő, 42 szőlő, 220 nádas, 2092 h. beltelek, utak, buczkák s terméketlen... A határ nagyobb részben homokos, kivált az északi és keleti oldalon, sok helyen épen ritka szélhordta homok és buczkák; a délin és nyugotin sok mocsár turján terül. ... a turjánokat, füzes rekettyés, kőris és égerfás fásítások kísérik. A homokok közül sok régi erdőszítéssel van megkötve, mely közt fenyő erdőszítés is kerül".

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



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



IV. Katonai felmérés (1896-14)

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. Az turjános területeket a helyiségnevek még őrzik.

1919-1944 között a nagybirtok tovább élt, a parasztgazdaságok földkoncentrációja folytatódott, ennek következtében növekedett a gyári munkát vállalni kényszerülők, az ingázók aránya is. Ócsa lakossága ekkor 5066 lélek, 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-sörraktár és Károlyi László uradalmának Alsópakony-pusztai sajtgyára jelentik és képviselik a körön belül az üzemi méreteket. Egyik legnagyobb ipari üzem az Ócsai Hengermalom.

Ócsa lápterületeit igen jelentős emberi hatások érték a XX. 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. 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 II. világháború után újjászervezték a közigazgatás és a mezőgazdasági termelést, megindult a parasztság földtől való megfosztása, termelészövetkezetekbe tömörítése. A termelészövetkezetek szervezésének első időszakában, 1950. augusztusában létrejött a Vörös

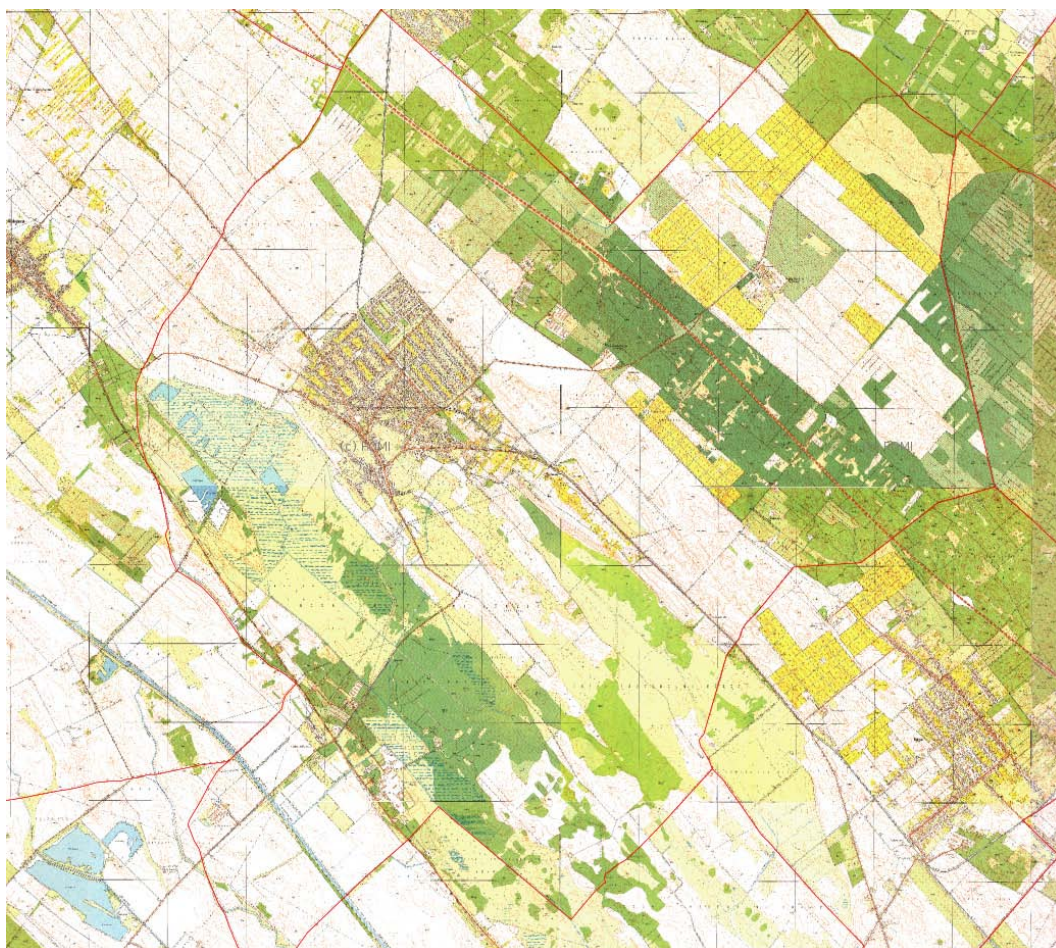


Csillag Termelőszövetkezet, majd a Rákóczi Mezőgazdasági Szakszövetkezet, 1957-től újjáalakult Új Barázda Termelőszövetkezet néven az 1956-ban feloszlott Vörös Csillag Tsz. A Felsőbabádi Állami Gazdaság 5801 katasztrális holdon gazdálkodott 1950-től kezdve. A helyi kisipar és háziipar az 1960-as években 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. Közben 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. Az alábbi 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 találhatók a telepített erdők szélén. A Pakonyi erdő vonalában nagy területeken történtek a korábbiak során erdősítések, melynek fő fafaja a nyár és az akác.

A déli területek csatornahálózata, és az ennek ellenére megmaradt természetvédelmi szempontból értékes területek, továbbá a megindult kavicsbányászat is nyomon követhető.



Topográfiai térkép (1977)

Az 1990-es évek, a rendszerváltás után a nagyobb, átalakult, illetve újonnan létrejött vállalatok közül megemlítnék 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 földrésztletek felaprózódását eredményezte.

A földterület művelési ágak szerint (hektárban)

Év	Szántó	Kert	Szőlő	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

A fenti táblázat szemlélteti a település földterületeinek művelési ágainak változását az idők folyamán. Feltűnő a gyepterületek fokozatos csökkenése, mely a legeltetési állattartás visszaszorulásával magyarázható. A szántóterületek viszonylagos állandósága és meghatározó aránya a XX. 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, szinte duplájára nőttek a településen. Napjainkra ez a folyamat visszafordult, a hagyományos szőlőhegyi területek maradtak fenn.

1.3. Tájhasználat

Ócsa változatos táji-, természeti adottságokkal rendelkezik. Tájszerkezetének meghatározó elemei a déli részeken elhelyezkedő kiterjedt lápos - turjános területek, az ehhez kapcsolódó mélyfekvésű nedves rétekekkel, erdőkkel. Tájszerkezetére az ÉNY-DK irányú sávtagoltság 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.

A település erdősültsége magas 28 % körüli, aránya az országos átlaghoz viszonyítva kedvező képet mutat. Az összefüggő erdőként említhető meg a település déli részének mocsaras lápos területeihez kapcsolódó Nagy erdő, Turján erdő és Vizes erdő, továbbá a Církáji 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.

Az M5 autópályát két oldalról átlagosan 300-1000 m közötti szélességben kísérő Új-erdő telepített állományokból áll. Az összefüggő nyarasok és akácok jelentősen hozzájárulnak a település kedvező erdősültségi fokához. Erdőterület borítja Ócsa észak részét is, melynek nyugati széle a településrendezési tervek szerint is erdőterületbe, azonban másik fele különleges honvédségi területbe sorolt.

Ócsa hagyományosan mezőgazdasági termeszéssel foglalkozó település volt, ennek köszönhetően a mezőgazdasági területek foglalják el a külterületek jelentős részét (52%). A település központi belterületét a déli oldal kivételével szántóföldek ölelik körül. Ezen a terület egységen lelhetők fel leginkább a területek felaprózódásának nyomai, alacsony a nagyobb összefüggő, nagyüzemi művelésre alkalmas szántók aránya. Szántók helyezkednek el a település



északi és déli részén, ahol jellemzők az igen nagy földrészletek. Ócsán a szántóterületek többségében művelés alatt állnak, kevés a felhagyott parlag terület.

A mezőgazdasági területek közül a szőlők, gyümölcsösök részaránya mára már alacsony. Összefüggő nagyüzemi szőlőültetvény nem található a településen. Az Alsópakonyi gyümölcsösök azonban a mai napig fennmaradtak, kiterjedésük északi és keleti irányban tovább növekedett. A hagyományos szőlőskertek nyomai a valamikori Új-szőlők területén egyáltalán nem fedezhető fel, területét szántók foglalják el, az Öreg-hegy területén maradtak fenn kisebb szőlő művelési ágban nyilvántartott területek. Itt még megtalálhatók a hagyományos szőlőhegyi hasznosításhoz, szőlőtermesztéshez és borászathoz kapcsolódó hagyományok és gazdálkodási formák.

Ócsa sajátos természeti adottságainak tájalkulásának köszönhetően, magas a vizenyős mocsaras területek aránya, a Turjánvidék védett lápterületein az állandó vagy időszakos vízborítású területeken értékes vízi-, lápi-világ alakult ki. A tájképi és ökológiai szempontból is a település kiemelkedően értékes részeként természetvédelmi oltalom alatt álló területek a táj szerkezetének is meghatározó elemei.

A kivett területek külterületekre vetítve 12%-os aránya nagyságrendileg 950 ha-t tesz ki, mely a külterületen elhelyezkedő jelentős területeket lefedő honvédségi és belbiztonsági területeknek, gazdasági területeknek, továbbá a szennyvízkezeléshez és hulladékgazdálkodáshoz kapcsolódó területeknek köszönhető. Ócsa tájszerkezetébe a déli részen több degradált terület, külszíni fejtés található, melyek az itt található vastag kavicsrétegre települtek.

1.4. Településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag

Ócsa város a Duna-Tisza köze északnyugati részén fekszik, magába 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, melyek helyén 1240 körül már állt a premontrei kolostor. A monostor, mint központ körül kialakult jobbágyfal, 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 úgy növekedett, hogy amikor a gazda gyermeke megházasodott, a fiatalok beköltöztek az ólaskert területére és az ólakat távolabb helyezték.

Az Öregfalú határait a belterületi határ - Bocskai utca - Bajcsy-Zsilinszky utca - Magyar Sándor utca - Klapka utca és folytatásában húzódó vonalban határozható meg. Itt a templom helyén egy XII-XIII. századi településrész volt, majd ezt a részt foglalták el az Árpád-korban a templom felépítése céljából, emiatt lakóinak máshova kellett elköltözniük. Ezután létrejött a monostor körül a jobbágyfal. 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. Itt a legjellemzőbb a kétbeltelkes telekrendszer, melyet az itt lakók rendeltetésszerűen használnak is. A régi épületek között sok a szép, az értékes, 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 ki 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.



1.5. Településszerkezet, településkarakter

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, északkeleti részét durva futóhomok borítja, mindez alapvetően meghatározta a letelepedés helyét és a település talajtani adottságoknak megfelelő terjeszkedését.

Ezen tényezőkön 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 alkotva válnak szét a várost ma is meghatározó kitüntetett pontjain (a Némedi út esetében a katolikus templom mögött, az Üllői út esetében pedig az Öregfalú feltáró útjának meghosszabbításában).

A beépítésre alkalmas területek tömbszerkezetét és birtokstruktúráját, az adott kor társadalmi és gazdálkodási 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 terjeszkedéseket fokozódó mértékben jellemző tudatos bővítések révén kialakult településrészekről, s ennél még élesebben elkülönül a szabályos szerkesztésű, legfiatalabb városrészek megjelenésétől. Amíg Felszeg tömbjei ugyan nagyobb telekméretekkal, de még alapvetően szabálytalan utcavonal vezetéssel alakultak ki a XVII. század végén, a XVIII. század elején, addig Zsófiaváros tömbjei és telkei a XVIII. század közepén már jellemzően szabályosabb rendszert követtek, a település keleti felén kialakított Csűrkert pedig már a tudatos parcellázás eredményeként megjelenő szabályos telekrendszer és derékszögű utcahálózat jellemzi. A XX. 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. Az Öregfaluban a hajlított vonalú szűk utcákban keskeny telkeken oldalhatáron álló, több esetben hagyományörző 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.

1.6. Településrészek, telekszerkezet, beépítési mód

Az **Öregfalú** határait a belterületi határ - Bocskai utca - Bajcsy-Zsilinszky utca - Magyar Sándor utca - Klapka utca és folytatásában húzódó vonalban határozható meg. Itt a templom helyén egy XII-XIII. századi településrész volt, majd ezt a részt foglalták el az Árpád-korban a templom felépítése céljából, emiatt lakóinak máshova kellett elköltözniük. Ezután létrejött a monostor körül a jobbágyfalú. 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. Itt a legjellemzőbb a kétbeltelkes telekrendszer, melyet az itt lakók rendeltetésszerűen használnak is. A régi épületek között sok a szép, az értékes, az új építésű lakóházak azonban kicsit szoronganak a kisméretű telkeken.

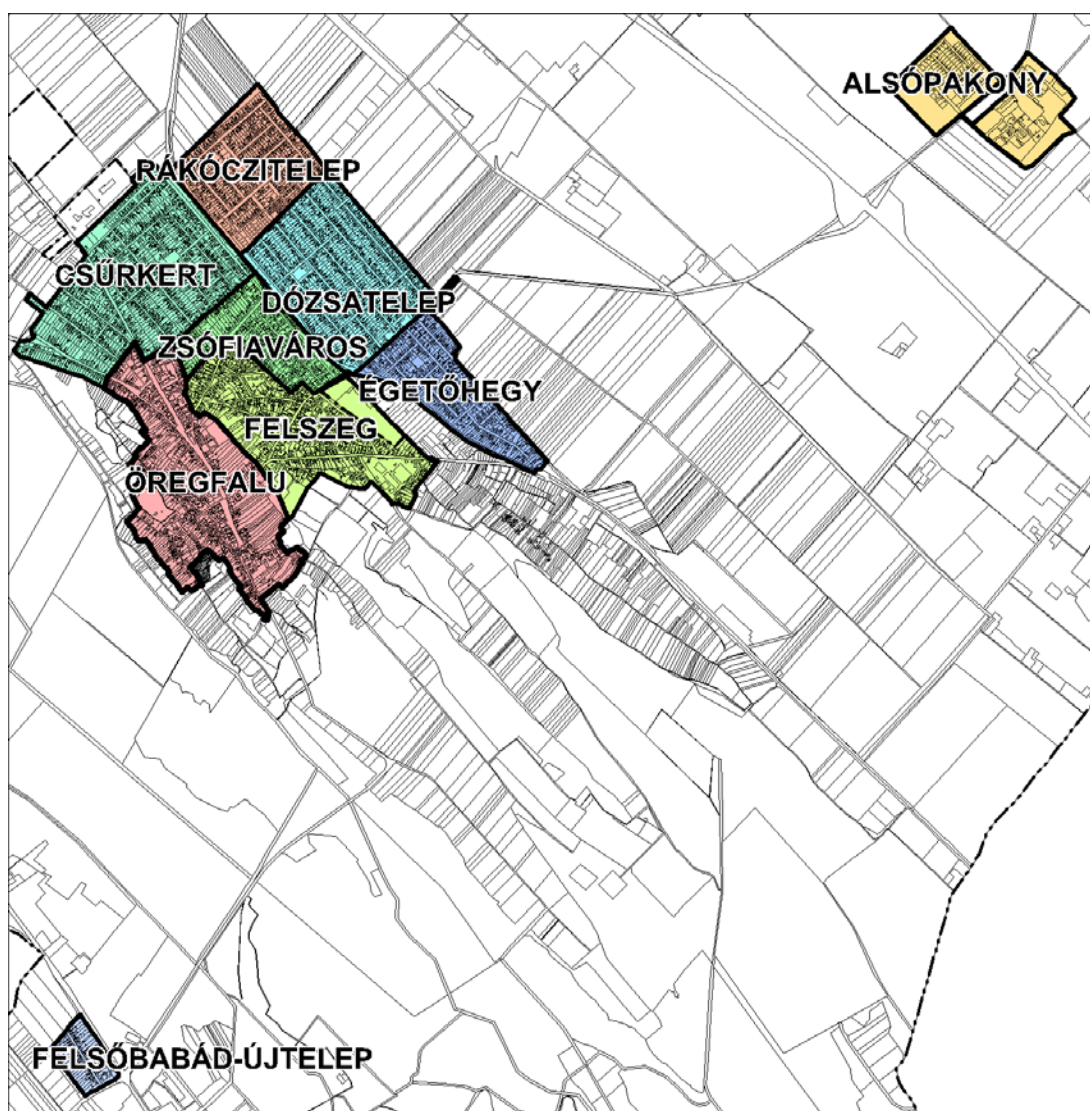
Ócsa település a premontrei kolostor környékén kialakult Öregfalutól először északi, majd keleti irányban terjeszkedett. Időben és térben 7 településrész különíthető el. Ezekre eltérő telekszerkezet és épületállomány jellemző.

A jó talajtani adottságú területeken, a korábbi nagybirtok területének felosztásával alakult ki **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 **Csúrkert** területét szabályos telekosztás váltotta fel. A vasút 1889-es megépítése után a vasúton túl új lakóterületek kerültek kialakításra szabályos utcahálózattal, szabályos telekosztással. 1960 körül a **Dózsatelep**, majd 1980-ban a **Rákóczitelep** alakult ki. Szabályos, derékszögű utca hálózat és helyenként már tervezett alapintézményi területek jellemzik. A Dózsateleptől délre utoljára épült be az **Égetőhegy** településrész.

Két jelentős leszakadó belterületi településrész található Ócsa közigazgatási területén. Északon Alsópakony, délen Felsőbabád-újtelep. **Alsópakony** két eltérő szerkezetű részből áll. A 4603 jelű Üllőre vezető úttól délre található régebbi beépítésű rész korábban a Felsőbabádi Állami Gazdaság Alsópakonyi Kirendeltsége volt, a terület jelenleg meglehetősen rendezetlen. Az út északi oldalán az un. "devizahiteles lakótelep" I. üteme valósult meg, körülötte jelentős méretű tartalékterülettel. **Felsőbabád-újtelep** a környező gazdaság dolgozói számára szolgált lakhatási lehetőségeként. Az együttes településrész északi területe lakóterület, déli részén kisebb kereskedelmi egységek működtek.



1.7. Védettségek

1.7.1. Régészet

Bevezetés

A jelenlegi hatástanulmány Ócsa település Szerkezeti és Szabályozási Tervének módosításához és a helyi Építési Szabályzathoz készült a 395/2012. (XII. 20.) Kormány rendelet alapján. Fontos megjegyezni, hogy a régészeti lelőhelyekre vonatkozó adatok csak a készítés időpontjában rendelkezésre álló kutatási adatokat tükrözi. Újabb régészeti jelenség, lelőhely esetleges előfordulása nem kizárható.

Nyilvántartott régészeti lelőhelyek

A település közigazgatási területén 24 darab azonosított régészeti lelőhelyet tartanak nyilván a Forster Központ kezelésében lévő közhiteles örökségvédelmi nyilvántartásban. Az 58607 számú Némedi út és az 58608 számú Klapka u. 6. lelőhelyek lehatárolásai és helymeghatározásai (koordinátái) azonban nem szerepelnek a nyilvántartásban. A szórvány leletek alapján rögzített Némedi út lelőhely pontos helyének azonosítása egyelőre nem végezhető el. A Klapka utca 6. azonban a szakirodalomban szereplő leírás alapján egyértelműen meghatározható, ezért azt fel is tüntettük.

A közhiteles nyilvántartásban ezek mellett szerepel további 14 darab azonosítatlan régészeti lelőhely. Ezek közül több helyhez köthető lenne, azonban a hozzájuk kapcsolódó szakanyagok hiányosságai miatt egyelőre nem kerültek felülvizsgálatra.

A Forster Központ nyilvántartásában szereplő lelőhelyek mellett a Ferenczi Múzeum (FeMú) régészeti adattárának térképi nyilvántartásában további 10 darab lelőhely lehatárolás szerepel pontosabb adatok meghatározása nélkül. Pest megye régészeti lelőhelyeinek elmaradt felülvizsgálata számos nyilvántartási problémát hordoz magával, különös képen 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 kell számolni.

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:

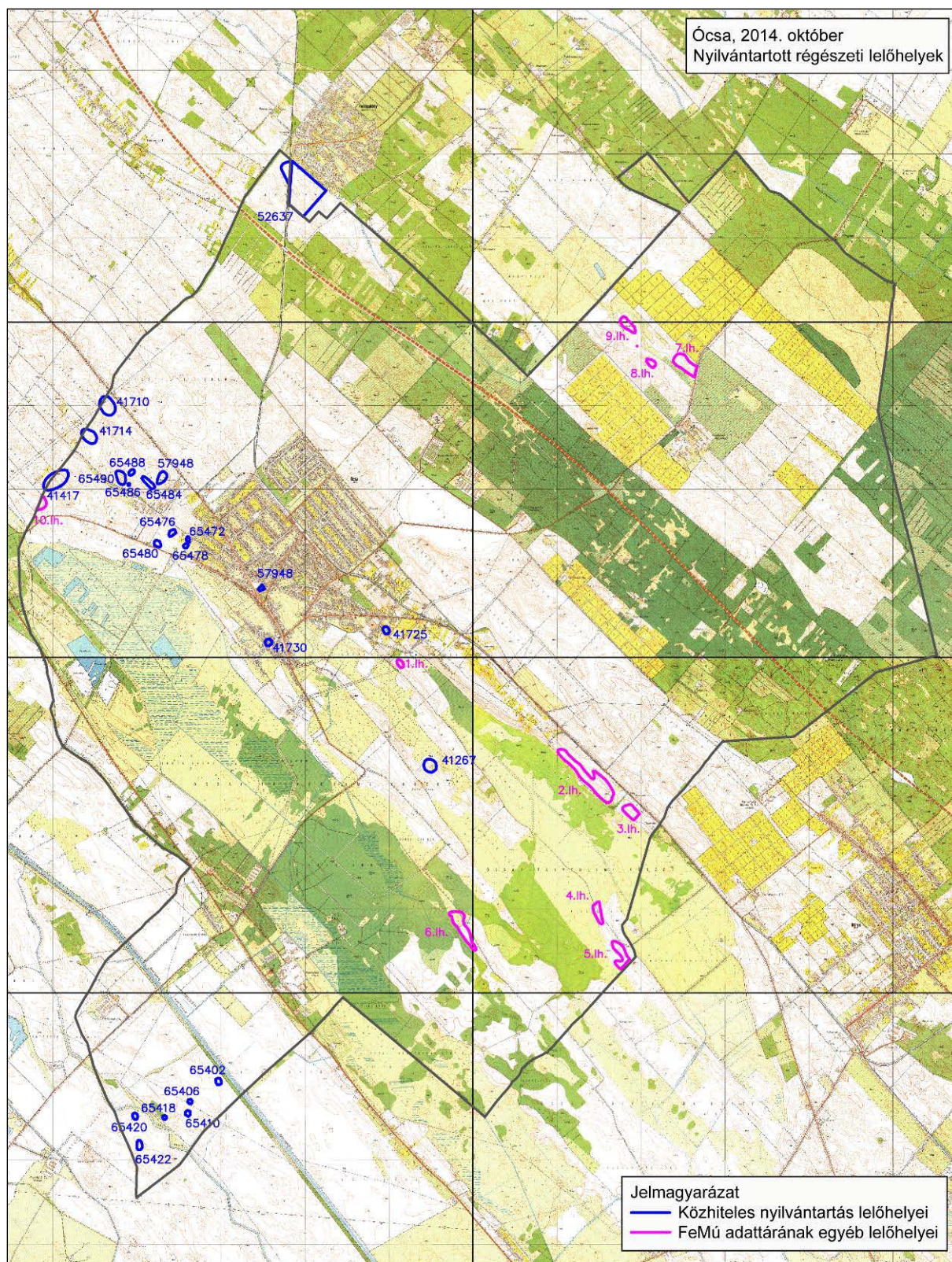
Nyilvántartott régészeti lelőhely

A 2001. évi LXIV. Kulturális Örökségről szóló törvény alapján a közhiteles örökségvédelmi nyilvántartásban szereplő lelőhelyek **ex lege általános régészeti védelem** alatt állnak.

Műemlék

A Református templom (középkori premontrei prépostság) **országos műemléki védelem** alatt áll.





1. ábra: A Forster nyilvántartásban és a Ferenczy Múzeum adattárában szereplő lelőhelyek



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 Csepelisík mélyebb fekvésű részét foglalja magába.

ŐskorÚjkőkör

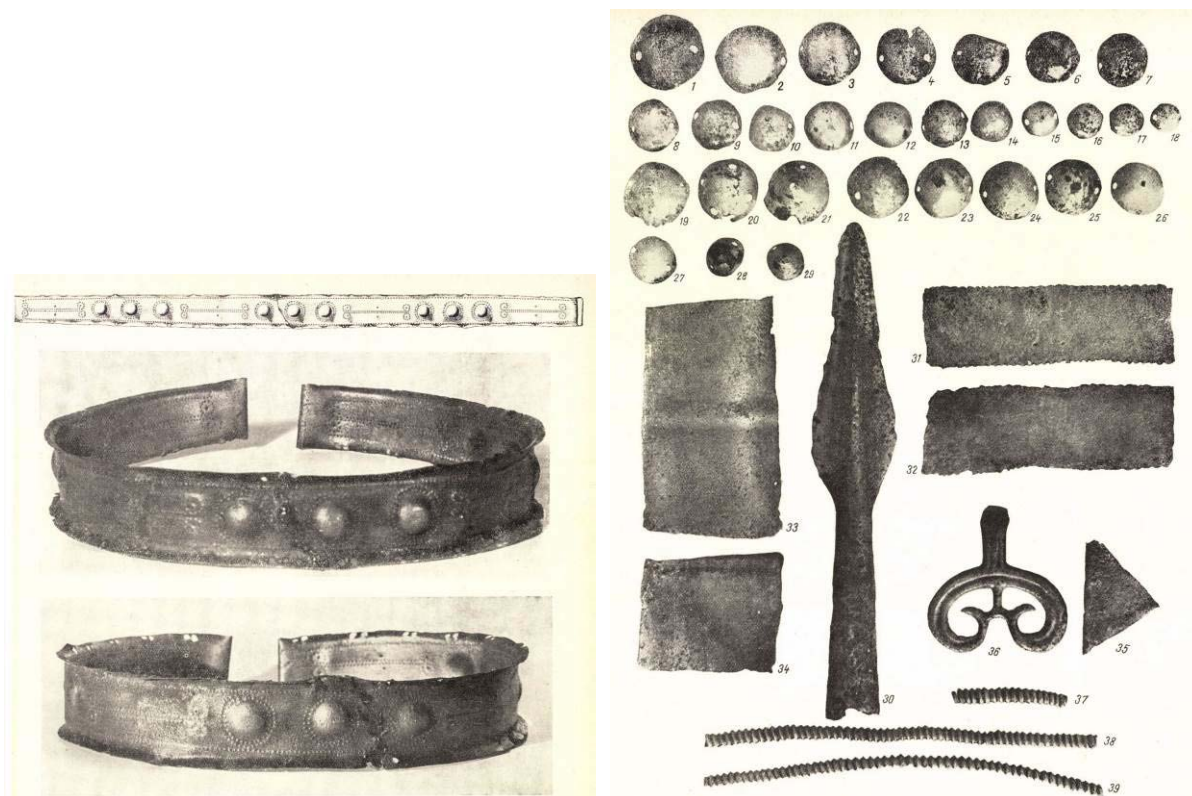
Ócsa és környéke már a korai időktől lakott területnek számított. A neolitikum időszakára keltezhető a Bethlen Gábor utcában talált vörös okkeres mellékletű zsugorított sír.

Rézkor

A rézkor időszakából egyelőre nem ismerünk régészeti leletet, vagy lelőhelyet Ócsa területéről.

Bronzkor

A Klapka utcában 1971-ben kút ásása során megtalált cserép edénybe elrejtett bronz kincs lelet a középső bronzkori ún. Vatyai kultúra kései koszideri időszakához köthető kincslelet típusába tartozik. Az edényben bronz lemezdiadém, ruhadíszítú lemez, spirális kartekercsek, korongos csüngők, félhold alakú csüngők, bronzgombok, fűrészelemek, 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.



2. ábra: Klapka utca 6. alatt talált középső-bronzkori kincslelet (Topál 1973.)



A 4617. sz. összekötő út megelőző feltárása során 1998-ban egy késő-bronzkori temető maradványait tárták fel részben.

Vaskor

A református templom környezetében és Felső-Babátpusztán 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 Vágóhíd 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, sattól nyugatr, a volt Vörös Október TSZ-től nyugatra közvetlen, a 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

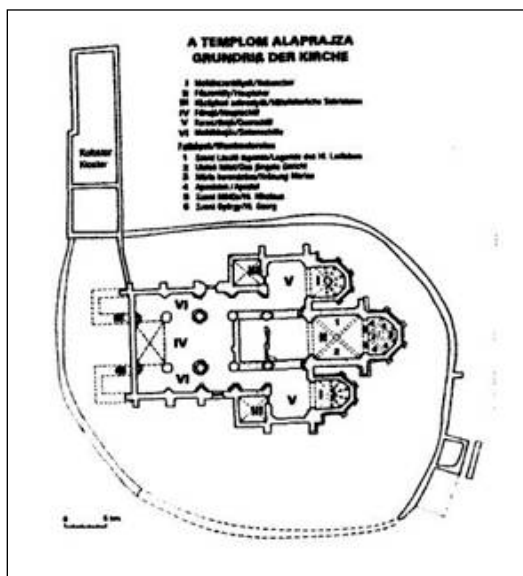
A Bethlen Gábor utcában egy népvándorlás kori sírt bolygattak meg. A sírlelet valószínűleg szarmata vagy korai germán emlék volt. Az Alsópakonyban, a borkombináttól az iskola udvaráig árkot ástak, ekkor, az iskola udvarán álló vízcsaptól 40- 50 m távolságra egy fegyveres (kard) germán temetkezés került 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

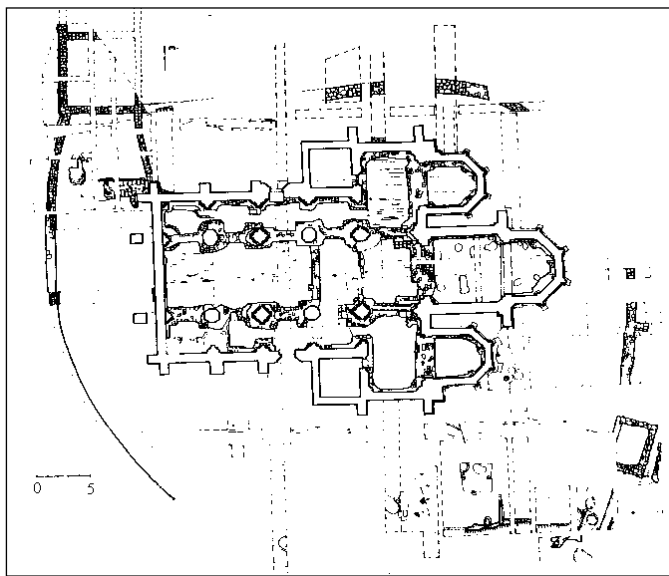
A magyarok megjelenését és megtelepedését követően a területen számos emlék ismert. A középkori premontrei prépostság, a jelenlegi református templom déli oldalán egy kora Árpád-kori település részletét tárták fel, amely még a templom építése előtt elpusztult. A helyére II. András korában, feltételezhetően királyi alapításuként építették a Boldogságos Szűz Mária tiszteletére a premontrei rend monostorát. A templom első említése 1235-ből ismert. A templom egy háromhajós, keresztházaz 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 plébánia templomként 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 újjátják 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. sz.-ban hozzáépített részt visszabontottak. Ezt követően 1922-1924. között Foerk Ernő tervei alapján a nyugati tornyokat megemelték egy emelettel. A legutolsó helyreállítás 1986-1995. között folyt Gál Tibor tervei alapján. Ennek kapcsán végezett 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 törökő 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 egyenlőre 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 használatához köthető 16-18. sz-i temetkezések, valamint a déli kapu előterében nagyszámú újkori sír került elő.



3. ábra: A középkori premontrei prépostság rekonstruált alaprajza (TKM 1991.)



4. ábra: A régészeti feltárást összesítő rajza (Lukács-Cabello-Csengel 1991.)



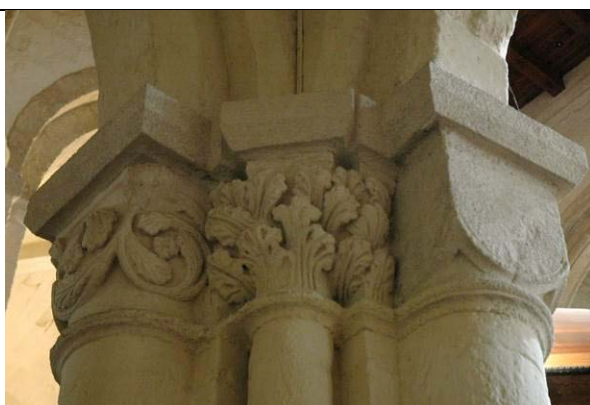
5. ábra: A helyreállított templom távlati fotója (Civertan)



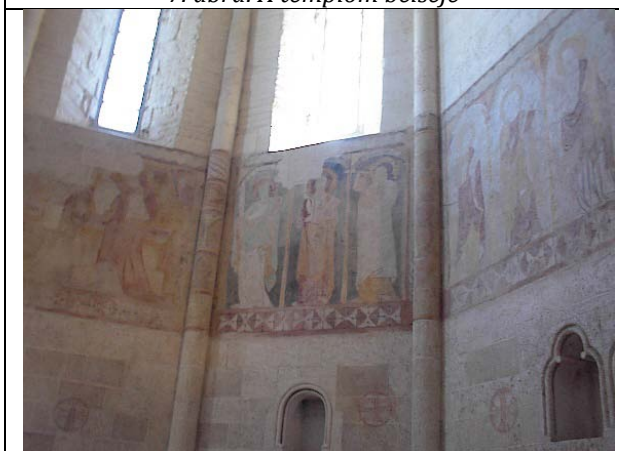
6. ábra: A helyreállított templom jelenlegi állapota



7. ábra: A templom belseje



8. ábra: Pillér oszlopfejek



9. ábra: A szentély falképei



10. ábra: Szent László legenda átrajzolása

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 a 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 a Dabasra eső részén, közvetlenül az ócsai közigazgatási határ mellett, az

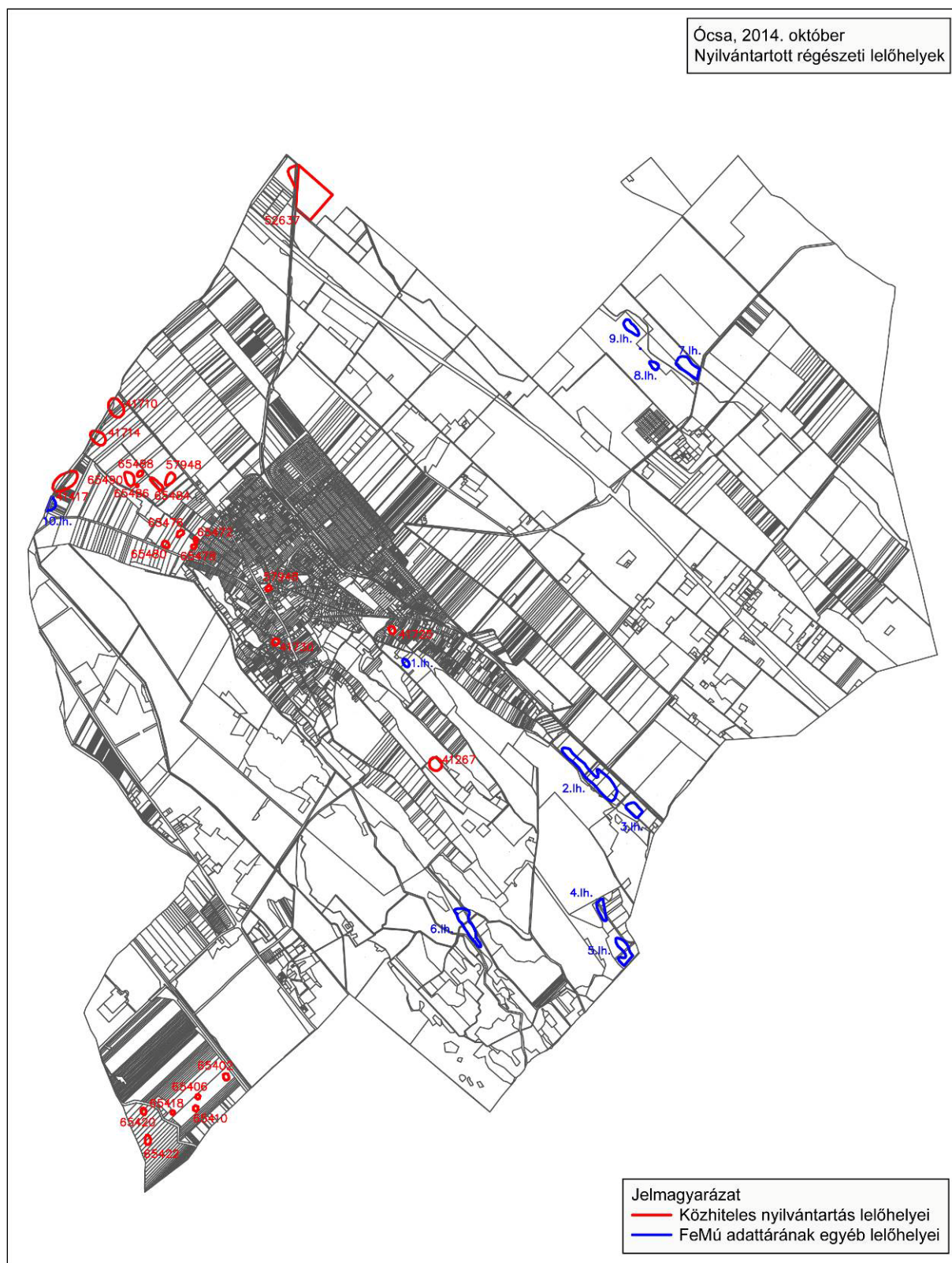


1. katonai térkép elpusztult pusztatemplomot jelez. A templom maradványait a 18-19. század folyamán is többször említik.



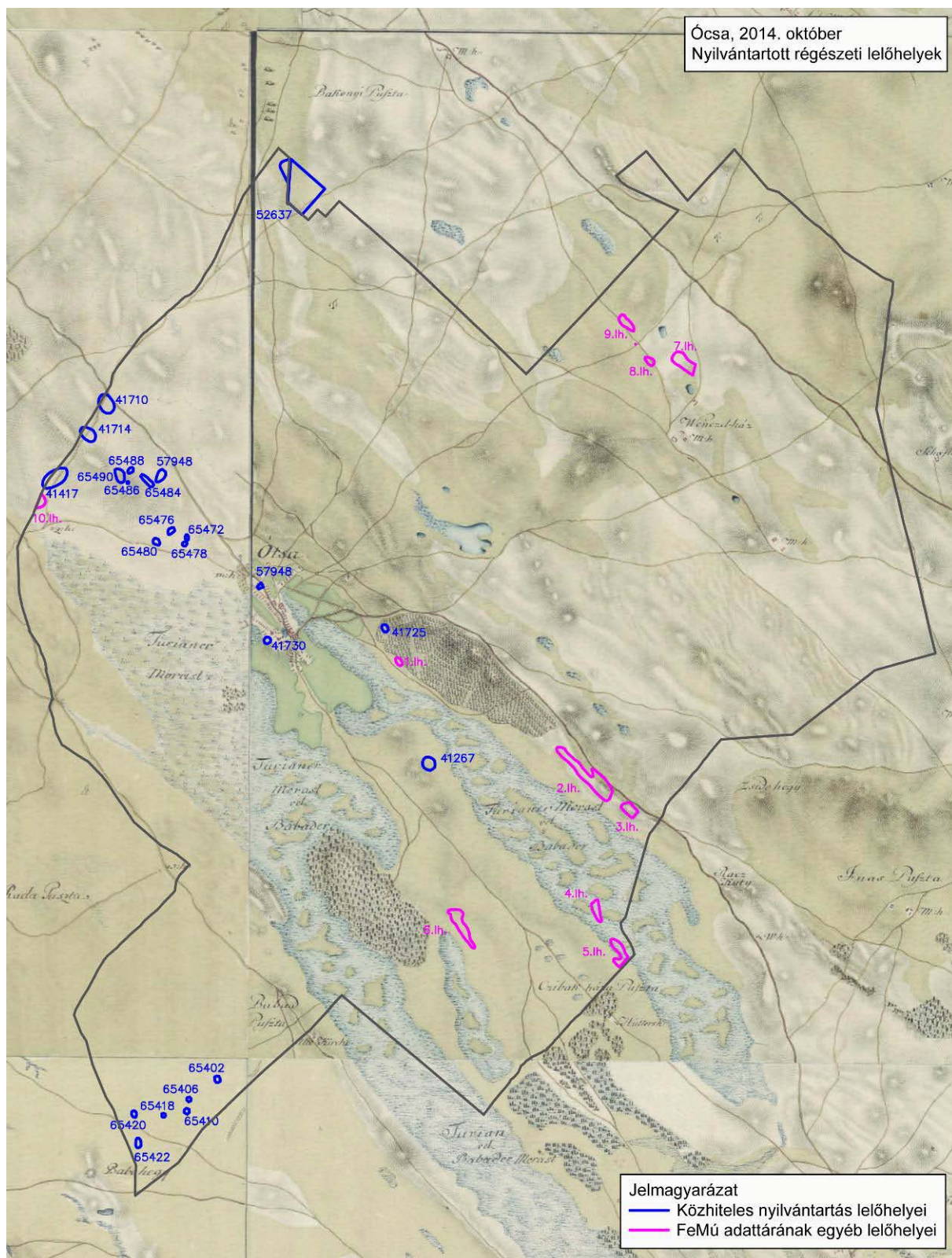
11. ábra: Ócsa területén nyilvántartott régészeti lelőhelyek Ortofotón





11. ábra: Ócsa területén nyilvántartott régészeti lelőhelyek alaptérképen

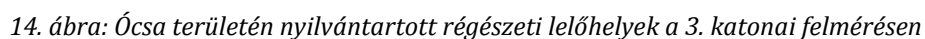




12. ábra: Ócsa területén nyilvántartott régészeti lelőhelyek az 1. katonai felmérésen







Irodalom

GÁL Tibor: Az ócsai református templom helyreállítása. In: Műemlékvédelem 39. 1995. 1. 12-21.

Horváth Lajos: Ócsa (Száz magyar falu könyvesháza), Budapest 2000.

Lukács Zs.- J. Cabello - Csengel P.: Az ócsai premontrei prépostság kutatása, in: Műemlékvédelmi Szemle 1991/1 16-19.

Lukács Zs.- J. Cabello - Csengel P.: Az ócsai református templom. [Bp.], 1991.

Lukács Zs.- J. Cabello - Csengel P.: Ócsa. Református templom. (TKM) Bp., 1995.

Topál Judit: Bronzkori lemezdiadém Ócsáról. In: Studia Com. 2. (1971) 3-11.

Topál Judit: Bronzkori ékszerlelet Ócsáról. In: ArchÉrt 100 (1973) 3-18.

1. táblázat: Régészeti lelőhelyek Ócsa területén

Nr	Lelelőhely neve	Azon. sz.	Korszak	Jelenség	Nyilvántartott Hrsz.
1.	Sátor-hegy ÉK-i része	41267	ismeretlen kor	település	0354/57, 0354/33, 0354/32, 0354/35
2.	4617/1. lelelőhely	41710	őskor késő avarkor Árpád-kor	település település település	0162/1, 0162/2, 0162/3, 016/68, 016/61, 010, 016/70, 016/72, 016/58, 016/57, 016/60, 016/59, 016/56 016/21, 016/56, 016/61
3.	4617/2. lelelőhely	41714	újkőkorszak késő-bronzkor római-kor, szarmata római-kor, szarmata késő avar	település temető temető település település	0165, 0166/2, 0164/8, 016/35, 016/66, 016/68, 016/67, 016/63, 016/61, 010, 016/70, 016/69 016/34
4.	4617/4. lelelőhely	41717	római-kor, szarmata	temető	0170/3, 0169, 0170/1, 0214/3, 0170/2, 07/82, 07/81, 07/79, 07/73, 07/56, 07/70, 07/71, 07/72, 07/114, 07/55, 07/69, 07/76, 07/77, 07/39, 07/78, 07/80, 07/122, 07/123, 07/68, 07/115, 07/59, 010
5.	Öreghegy	41725	római-kor, szarmata	sír	0311, 0294/3, 0295/37, 0295/36, 0312/12, 0312/13, 0294/2, 0294/3, 0294/5, 0312/15



6.	Ócsa 14. lelőhely	57948	római-kor, szarmata	település	016/28, 0615/38
7.	Némedi út	58607	őskor római-kor, szarmata	szórványlelet szórványlelet	nem ismert
8.	Klapka utca 6.	57948	középső-bronzkor	kincslelet	
9.	Premontrei monostor	41730	középkor középkor középkor középkor kora-újkor kora-újkor kora-újkor	templom prépostság erődítés temető település, templom település temető	2663, 2651, 2652, 2661, 2662, 2655, 2642, 2654, 2653, 2643, 2644, 2827
10.	Település DNy-i sarka I.	65402	római-kor, szarmata	település	0490/119, 0490/122 0490/9, 0490/10, 0490/11, 0490/12, 0490/13
11.	Település DNy-i sarka II.	65406	római-kor, szarmata	település	0490/119, 0490/122, 0490/123 0490/12, 0490/13, 0490/14
12.	Település DNy-i sarka III.	65410	római-kor, szarmata	település	0490/119, 0490/122, 0490/123 0490/8, 0490/9, 0490/10, 0490/11
13.	Település DNy-i sarka IV.	65418	őskor	település	0490/17, 0490/16, 0490/15
14.	Település DNy-i sarka V.	65420	római-kor, szarmata Árpád-kor	település település	0492/4, 0492/3
15.	Település DNy-i sarka VI.	65422	római-kor, szarmata Árpád-kor	település település	0492/11, 0492/10, 0492/9 0492/3, 492/4
16.	Település Ny-i széle I.	65472	római-kor, szarmata Árpád-kor	település település	03/10, 04/4, 04/10
17.	Település Ny-i széle II.	65476	római-kor, szarmata	település	04/5, 04/6, 04/7
18.	Település Ny-i széle III.	65478	római-kor, szarmata	település	04/4, 03/6, 03/5, 04/10
19.	Település Ny-i szélén IV.	65480	római-kor, szarmata	település	04/8, 04/7
20.	Ócsa (11)	65484	római-kor, szarmata	település	016/10, 016/28, 016/7
21.	Ócsa (12)	65486	római-kor, szarmata	település	016/8, 016/7



22.	Ócsa (13)	65488	római-kor, szarmata	település	016/29
23.	Ócsa (15)	65490	ismeretlen kor	temető	016/29
24.	Ócsa Vasút utca melletti terület	52637	római-kor, szarmata késő középkor	település település	0105/2, 0108, 0109, 0110, 0111, 0112, 0113, 0114, 097, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 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, 1147, 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, 059, 056/1, 060/2, 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



A csak a PMMI által nyilvántartott, revízió alatt álló régészeti lelőhelyek listája

Nr	Lelőhely neve	Helyrajzi száma
1.	Ócsa-PMMI 1	0314/6, 0315/19
2.	Ócsa-PMMI 2	0324/2-5,11-15
3.	Ócsa-PMMI 3	0327, 0326/4, 0328
4.	Ócsa-PMMI 4	0332, 0333/4, 0331/6,7,9
5.	Ócsa-PMMI 5	0333/1-3
6.	Ócsa-PMMI 6	0411, 0412, 0413, 0415, 0416/1, 0417/1, 0344/2
7.	Ócsa-PMMI 7	0141
8.	Ócsa-PMMI 8	0138
9.	Ócsa-PMMI 9	0138
10.	Ócsa-PMMI 10	07/24-30,113,114

Helyzetértékelés

Kezelési igények

A település külterületén ismert régészeti lelőhelyek többségét az intenzív mezőgazdasági művelés okozta bolygatások, pusztítások károsíthatják. Ezekben az esetekben a lelőhelyek területén, azok megóvása érdekében javasoljuk a mélyebb földmunkákkal járó művelési módok elkerülését. Ez különösen vonatkozik a mélyszántásra, a késezésre és a szőlőtelepítésre. Az intenzív mezőgazdasági módok miatt rendkívül nehéz a lelőhelyek pontos kiterjedését és sokszor azok jellegét meghatározni. A belterületi lelőhelyek közül elsősorban a református templom, azaz a középkori premontrei prépostság templomának és környezetének megfelelő fenntartása állandó feladat. A korábbi kutatásokból ismert részletek mellett kiemelt figyelmet kell szentelni a templom É-i oldala mögötti területre, ahol a kolostor szárny és a kapcsolódó gazdasági épületek feltáratlan maradványaival számolni kell még. Itt a mélyebb földmunkákat kerülni kell. A templom DK-i oldalánál előkerült 16. sz-i kaputorony és tornácos lakóház emlékeinek megóvását is biztosítani kell. A templom körüli középkori eredetű és a törökkort is átvészelő településközpont emlékeinek megismerése és megóvása miatt minden jelentősebb talajmunkával járó tevékenységet nagyon körültekintően kell megtervezni. Itt jelentős felelősség hárul a helyi önkormányzatra és az építési hatóságra, mert a fent említett terület többségében nem tartozik nyilvántartott régészeti lelőhely hatálya alá. Az Ócsai Tájvédelmi Körzet területén a közelmúltban elindult honfoglalás-kori kutatási program fokozottan felveti a lelőhelyek tudatos rongálásának veszélyét is. Itt kiemelt jelentőségű, hogy a megkezdett civil- szakmai- önkormányzati összefogás keretében a lelőhelyek állapotát nyomon kövessék, és a bolygatásokat megakadályozzák.

Kutatási igények

Mindenek előtt a legfontosabb feladat a település teljes régészeti topográfiai kutatásának elvégzése terepbejárások, légifotózás, műszeres felmérések által. Továbbá fontos és égető feladat a nyilvántartás hiányosságait is okozó elmaradt lelőhely revízió elvégzése. A Forster Központ nyilvántartásában szereplő 14 darab azonosítatlan lelőhely helyének tisztázása, tekintettel arra, hogy ezek többsége régészek megfigyelései kapcsán kerültek rögzítésre. Ehhez hasonlóan feladat a Ferenczy Múzeum adattárában szereplő 10 darab lelőhely pontosítása és azok nyilvántartásba vételre alkalmas adatainak összegyűjtése, a lelőhelyek azonosítása.

A közelmúltban megindult, a honfoglalás-kori emlékek felkutatását célzó program folytatása nagyon fontos lenne, mert az eddigi összefogás keretében megvalósult eredmények példamutatóak.

A fentebb leírt topográfiai kutatások elvégzése nélkülözhetetlen Ócsa régészeti örökségének megóvásához és fenntartásához egyaránt. Ugyanakkor a civil társadalom bevonása ebbe jelentős



mértékben motiváló erőt jelent a tágabb közösség számára is a helyi értékek megbecsülése kapcsán.

A külterületi kutatási igények mellett külön meg kell említeni, hogy a középkori premontrei prépostság teljes területe nem lett feltárva. A kolostorszárny és a feltételezhető gazdasági épületek további még fedetlen részeinek feltárása még várat magára. Ennek továbbrendítése céljából hasznos lenne a még beépítetlen részeken roncsolásmentes geofizikai műszeres vizsgálatokat végezni.

Másrészt itt szeretnénk felhívni arra is a figyelmet, hogy a prépostság körül fekvő településközpont olyan középkori eredetű terület, ahol a törökkorban is laktak folyamatosan. Ezek alapján itt minden egyes szabad területen izgalmas újdonságokkal lehet számolni, melyek kutatása a jövő nemzedék feladat lesz.

Fejlesztési, bemutatási lehetőségek

A település területén az egyetlen épített örökséggel bíró emlék a középkori premontrei prépostság és kora-újkori református templom és annak erősítése, valamint egy feltárt kora-újkori ház. A templom és a kerítőfal nagy része bemutatásra került. A 17. sz-i kerítésfalhoz tartozó kapu építmény és a mellette feltárt tornácos lakóház legalább burkolati szinten történő bemutatása szépen kiegészítené a korábbi műemléki helyreállítást. Nagyon fontos lenne, hogy itt egy részletesebb modern tartalmakkal, az építési fázisok 3D modelljeit tartalmazó, a templom építéstörténetét vizuálisan, közérthetően elmagyarázó bemutatás megjelenjen. Hiszen a templom jelenleg is naponta látogatható a nagyközönség számára. Ugyanakkor ez a helyszín kiváló lehetőséget teremthetne egy másik az Ócsán előkerült régészeti örökséget bemutató információs tábla elhelyezésére is. Ezek az információs anyagok az interneten, vagy más médiumokban elhelyezve jelentős segítséget nyújthatnak Ócsa kevés számú, de nemzetközi szinten is kiemelkedő régészeti emlékeinek bemutatására. Ugyanakkor kiválóan lehet használni ezeket oktatási, ismeretterjesztő háttéranyagként. Hiszen a régészeti örökség fenntartásának a kulcsa annak minél tágabb körben történő megismertetése és megszerettetése.

1.7.2. Táj- és természetvédelem

Ócsa természeti értékeinek köszönhetően jelentős kiterjedésű természetvédelmi szempontból védendő területekkel rendelkezik, ezek az ökológiailag értékes területek különböző szintű természetvédelmi oltalom alatt állnak, melyek átfedésben vannak.

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. 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. A Turjánvidékre 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.

Ex lege védelem

Szinte a teljes ex lege védett lápterület az Ócsai TK része is egyben, így egyedi jogszabály alapján is védettséget élvez. Ez aló kivételt délen a Felsőbabádi major felett elhelyezkedő néhány földrészlet és a Csorda-járáshoz csatlakozó gyepek jelentik.



Ramsari területek

Az ócsai területet 1989-ben vették fel a Nemzetközi vizes élőhelyek listájára. A terület 1078 hektár. A vizes területek, rétek, nyílt vízfelületek és lápok, gazdag madárvilágot vonzanak a területre.

Natura2000 területek

Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 12. számú melléklete szerint Ócsán két jóváhagyott kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület található, melyek az alábbiak:

Unió azonosító területkód	Név
HUDI20051	Turjánvidék
HUDI20012	Csévharaszi homokvidék

A TK által védett területek kiterjedését is meghaladja a Natura2000 hálózat **Turjánvidék** elnevezésű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területének nagysága, mely a TK területeit délről határoló erdős és legelő területeket, továbbá a kavicsbánya területét is magába foglalja.

A település északi részét érinti a Csévharaszi Homokvidék kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület is, melynek rendeltetése a területen élő jelölő fajok állományainak valamint jelölő élőhelyeinek, a Pannon homoki gyepek és Pannon borókás-nyárasok a megőrzése és védelme.

Helyi védett területek

Ócsán egyetlen **helyi jelentőségű természetvédelmi terület** található a TK déli részéhez csatlakozóan. A „**Kiskőrös-alja**” TT létesítéséről önkormányzati rendelettel döntöttek, a kezelési előírások azonban hiányoznak. A védettség a HÉSZ függelékében helyrajzi számos listaként is rögzítésre került, lehatárolása a hatályos SZT-ben is szerepel.

Egyedi tájértékek

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvényben meghatározza az egyedi tájértéknek minősülő elemeket. A tájértékek országos felülvizsgálata jelenleg is folyamatban van. Az egyedi tájérték nem hivatalos katasztere a TÉKA tajterktar.hu weboldalon megtalálhatók. Ezek kizárólag tájékoztató jellegűek, mely Ócsán 76 db egyedi tájértéket tartalmaznak. Ezek közül számos objektum műemléki, természetvédelmi oltalom alatt áll, illetve a helyi rendelet által élvez védeltséget. A fennmaradó tájértékek közül a legjelentősebbek az alábbiak:

db	Jelleg
1	Temető,
1	Kastélykert, kúria
2	Kápolna
2	Gémeskút
7	Kőkereszt
2	Fasor

Országos Ökológiai Hálózat

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



1.7.3. Műemléki védelem

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.

Műemlékek:

- | | | |
|----|----------------------------------|---|
| 1. | Református templom | Dr. Békési Panyik Andor u. 2. (hrsz. 2663) |
| 2. | Római katolikus templom | Szabadság tér (hrsz. 1598/2) |
| 3. | Népi lakóház | Dr. Békési Panyik Andor u. 4. (hrsz. 2652) |
| 4. | Népi lakóház | Dr. Békési Panyik Andor u. 6. (hrsz. 2651) |
| 5. | Népi lakóház | Dr. Békési Panyik Andor u. 10. (hrsz. 2649) |
| 6. | Népi lakóház és gazdasági épület | Türr István u. 4/a (hrsz. 2769) |
| 7. | Népi lakóház | Ady E. u. 4. (hrsz. 2677) |
| 8. | Népi lakóház | Kálvin u. 11. (hrsz. 2600) |
| 9. | Népi tanya-lakóház | Öregszőlő (hrsz. 0297/2) |

Műemléki jelentőségű terület:

Az öreghegyi pincék területe

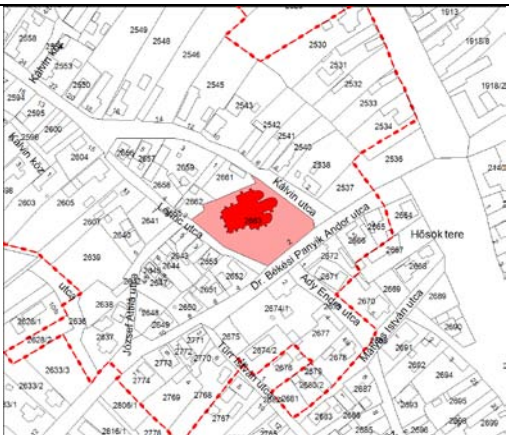
A hatályos HÉSZ VI. Fejezete az országosan védett művi értékekre vonatkozóan az alábbi előírásokat tartalmazza:

„Művi értékek védelme 46. §

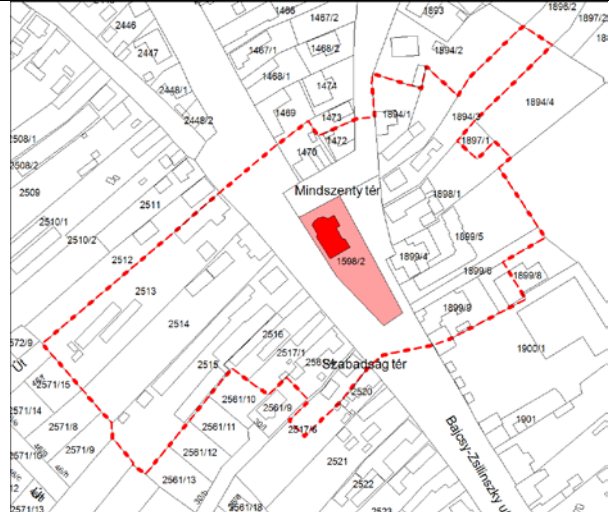
- (1) Az országos műemléki védelem alatt álló alábbi építmények építési hatósági ügyeiben az Kulturális Örökségvédelmi Hivatal illetékes eljárni:
 - a) A református templom, Dr. Békési Panyik Andor u. 2. (hrsz. 2663)
 - b) Népi lakóház, Dr. Békési Panyik Andor u. 6. (hrsz. 2651)
 - c) Népi lakóház, Dr. Békési Panyik Andor u. 10. (hrsz. 2649)
 - d) Népi lakóház, Dr. Békési Panyik Andor u. 4. (hrsz. 2652)
 - e) Római katolikus templom, a Szabadság tér (hrsz. 1598/2)
 - f) Népi lakóház és gazdasági épület, Türr I. u. 4/a (hrsz. 2769)
 - g) Népi lakóház, Ady E. u. 4. (hrsz. 2677)
 - h) Népi lakóház, Kálvin u. 11. (hrsz. 2600)
 - i) Népi tanya-lakóház, Öregszőlő (hrsz. 0297/2)
 - j) Az öreghegyi pincék tervlapon ábrázolt területén.
- (2) Az (1)-es bekezdésben felsorolt országos műemléki védelem alatt álló építmények (tervlapon jelölt) műemléki környezetében folyó építési hatósági ügyeiben az Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatósággént meg kell keresni. Ezek:
 - a) A Református templom környezete.
 - b) Római katolikus templom környezete.
 - c) A népi tanya-lakóház (Öregszőlő) környezete.
 - d) Az öreghegyi pincék környezete.”

Az adatlapokon feltüntetésre kerültek a műemlékekkel kapcsolatos fellelhető azonosítási adatok. A térképeken a műemlék épületen kívül a műemlék telke és a műemléki környezet került ábrázolásra a hatályos szabályozási terv alapján.

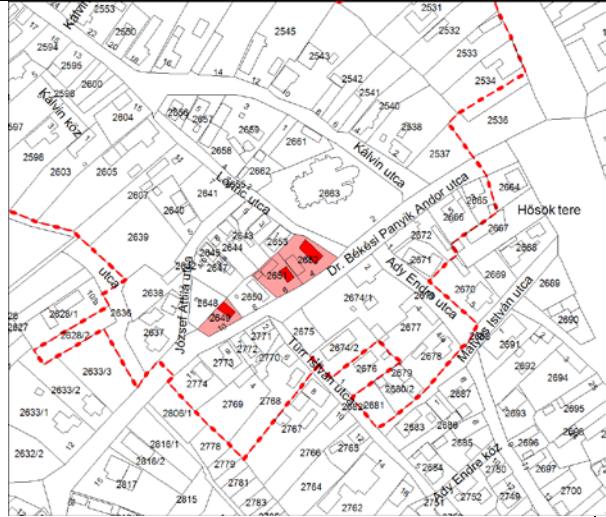


Műemlékek	
1. Református templom (volt premontrei kolostor)	
Cím:	Dr. Békési Panyik Andor u. 2.
Hrsz.:	2663
Azonosító:	7192
Törzsszám:	7156
	
<i>Helyszínrajz</i>	<i>Légifotó</i>
A református templom a Dr. Békési Panyik Andor u. 2. szám (hrsz. 2663) alatt található. Ez Ócsa leghíresebb épülete. A XIII. századi román stílusú, háromhajós, kereszthajós bazilika, a premontrei szerzetesek építették Boldogságos Szűz Mária tiszteletére. A tatárjárás idején felgyújtották, IV. Béla idején újjáépült. A török időkben mecsetként használták. A katolikusok többször megpróbálták kisajátítani. 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 épület 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 a pontos és körültekintő helyreállításért.	
	
	
	

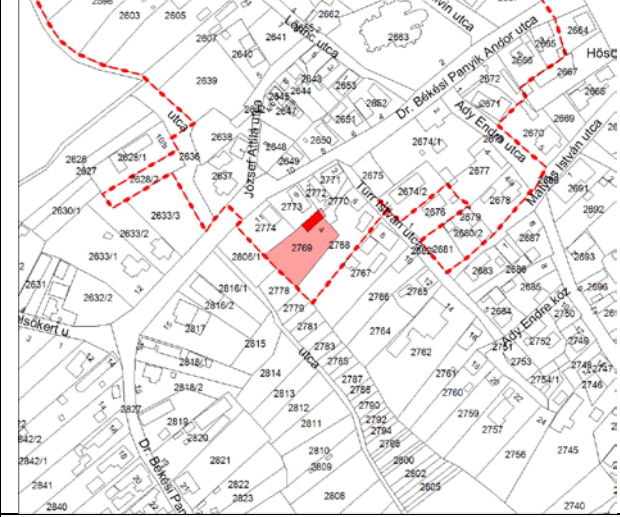


Műemlékek	
2. Római katolikus templom	
Cím:	Szabadság tér
Hrsz.:	1598/2
Azonosító	7196
Törzsszám	7158
	
<i>Helyszínrajz</i>	<i>Légifotó</i>
Az Ócsai Szentháromság Templom, Ócsa római katolikus temploma (hrsz. 1598/2) a Szabadság téren áll. A protestánsok által elfoglalt középkori templom helyett az első 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. Tornyán Juhász Károly tervei szerint nagyobbították. 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.	
	
	



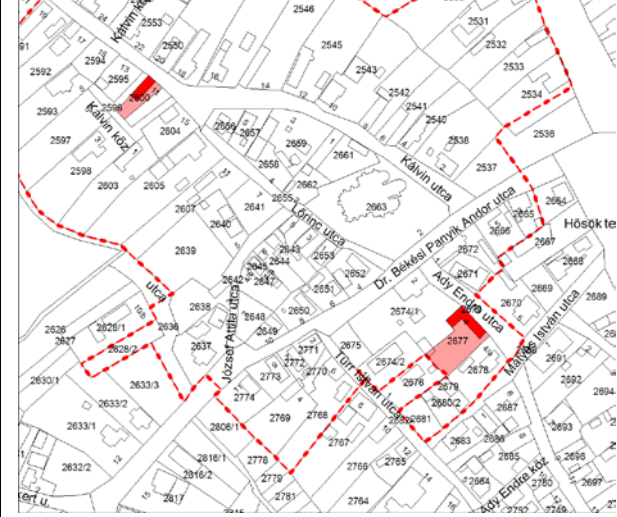
Műemlékek			
3.-4.-5. Népi lakóházak			
Cím:	Dr. Békési Panyik Andor u. 4.	Dr. Békési Panyik Andor u. 6.	Dr. Békési Panyik Andor u. 10.
Hrsz.:	2652	2651	2649
Azonosító	11472	7193	7194
Törzsszám	11080	9936	7157
			
Helyszínrajz		Légifotó	
A Dr. Békési Panyik Andor u. 4. és 6. alatti népi lakóépületek 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.			
			
Dr. Békési Panyik Andor u. 4.		Dr. Békési Panyik Andor u. 6.	
			
		Dr. Békési Panyik Andor u. 10.	



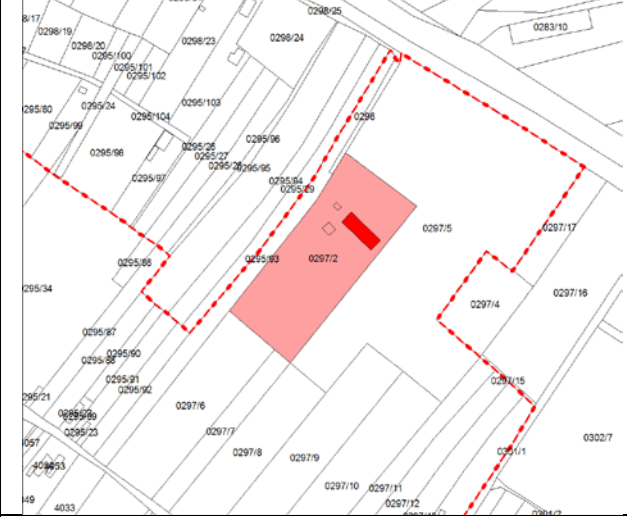
Műemlékek	
6. Népi lakóház és gazdasági épület	
Cím:	Türr István u. 4/a.
Hrsz.:	2769
Azonosító	7197
Törzsszám	9128
	
<i>Helyszínrajz</i>	<i>Légifotó</i>

A leromlott állagú épület egy nagy méretű telek egyik sarkában található. A helyiek elmondása szerint évek óta lakatlan. A vakolat részben lehullott, egyes helyeken kilátszik az építőanyag. Az épület ferdén áll az alapon. A tetőszerkezetet felújították.



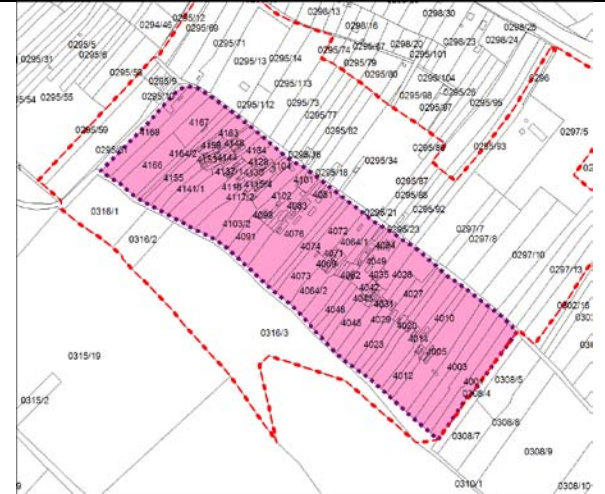
Műemlékek		
7.-8. Népi lakóházak		
Cím:	Ady E. u. 4.	Kálvin u. 11.
Hrsz.:	2677	2600
Azonosító	7190	7195
Törzsszám	10604	10676
		
Helyszínrajz		Légifotó
Az úgynevezett Prédikátorház az Ócsai Tájvédelmi Körzet Fogadóházához tartozó népi lakóház. 1784-1786 táján épült. A Kálvin utca 11. szám alatti lakóház a népi építészet szép példája, nádfedeles parasztház. Állaga eléggé leromlott, felújításra szorul.		
		
„Prédikátorház” Ady E. u. 4.		Kálvin u. 11.



Műemlékek	
9. Népi tanya-lakóház	
Cím:	Öregszőlő
Hrsz.:	0297/2
Azonosító	7198
Törzsszám	9592
	
<i>Helyszínrajz</i>	<i>Légifotó</i>
Az épületegyüttes az öreghegyi pincéktől északra található, viszonylag jó állapotban. Az épületek szomszédságában kút is található.	
	



Területi védelem

Műemlékek - területi védelem	
Öreghegyi pincék	
Cím:	Öregszőlő
Hrsz.:	
Azonosító	
Törzsszám	
	
<i>Helyszínrajz</i>	<i>Légifotó</i>
A belterülettől délkeletre löszös, agyagos magaslaton található az Öreghegyi pincesor. Az öreghegyi pincék (157 db) zártkerti telkei (136 db) teljes területükkel országos védelem alá kerültek. A XIII. században megindult szőlőtermesztés és borkészítés kapcsán az Öreghegyen nádtetővel fedett, nyeregvetős, 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 a folytatásában lévő anyapincétől. Két oldalt a fiók-, vagy oldalpincék találhatók. Az egymás közelében lévő nádfedeles pincék többsége az eredeti, löszbe vájt állapotban van, némelyiket kifalazták. A pincék között egy-két présház áll.	
	
	



1.7.4. Helyi védelem

Ócsa hatályos helyi építési szabályzata és szabályozási terve „Helyi egyedi művi értékvédelemre javasolt” létesítmények és terület kijelölését tartalmazza.

Helyi egyedi művi értékvédelemre javasolt létesítmények:

- | | | |
|----|----------------------------|---|
| 1. | Falu Tamás Városi Könyvtár | Falu Tamás u. 44. (hrsz. 1601 és 1602) |
| 2. | Vasútállomás épülete | Damjanich utca (hrsz. 937/13) |
| 3. | Római katolikus plébánia | Bajcsy-Zsilinszky utca 49. (hrsz. 1902) |
| 4. | Posta | Bajcsy-Zsilinszky utca 26. (hrsz. 1903) |
| 5. | Lakóépület | Bajcsy-Zsilinszky utca 29. (hrsz. 2524) |
| 6. | Lakóépület | Falu Tamás utca 25. (hrsz. 1509) |

Helyi egyedi művi értékvédelemre javasolt terület (a szabályozási terven ábrázoltak szerint)

A hatályos HÉSZ VI. Fejezete az értékek helyi védelmére vonatkozóan az alábbi előírásokat tartalmazza:

„Művi értékek védelme**46. §**

- (3) A helyi értékvédelmi vizsgálatra kijelölt területeket és létesítményeket az SZT jelöli.
 (4) Az értékek helyi védelmét a helyi értékvédelemről szóló önálló rendelet előírásainak betartásával kell biztosítani.”

Az adatlapokon feltüntetésre kerültek a helyi egyedi művi értékvédelemre javasolt létesítmények és a helyi egyedi művi értékvédelemre javasolt terület határa. A térképeken a helyi egyedi művi értékvédelemre javasolt épületen kívül az épület telke került ábrázolásra.



Helyi védelem - Helyi egyedi művi értékvédelemre javasolt létesítmények	
1. Falu Tamás Városi Könyvtár	
Cím:	Falu Tamás u. 44.
Hrsz.:	1601 és 1602
	
<i>Helyszínrajz</i>	<i>Légifotó</i>
Már a XIX. 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.	
	



Helyi védelem - Helyi egyedi művi értékvédelemre javasolt létesítmények**2. Vasútállomás épülete**

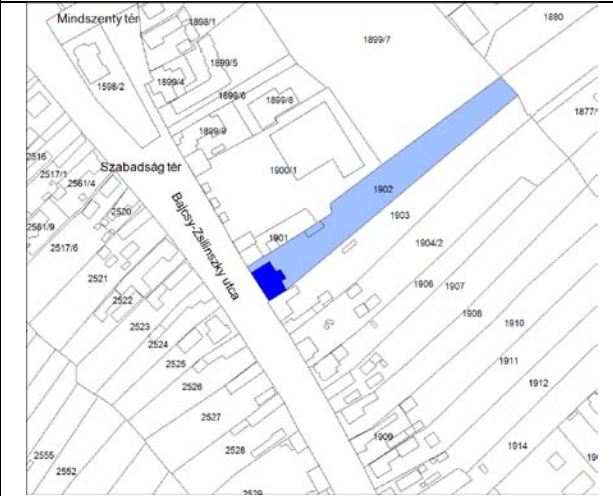
Cím: Damjanich utca

Hrsz.: 937/13

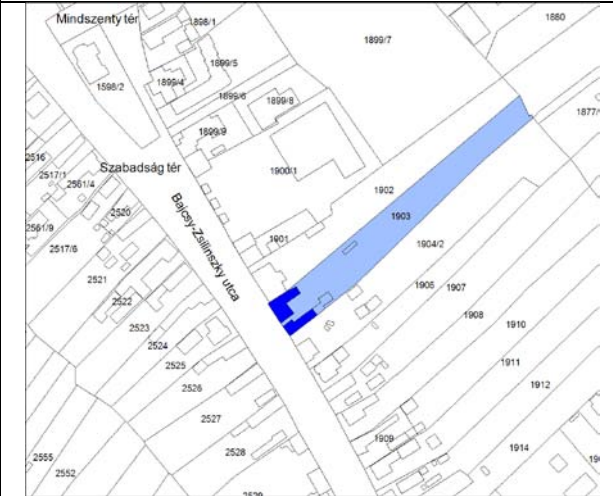
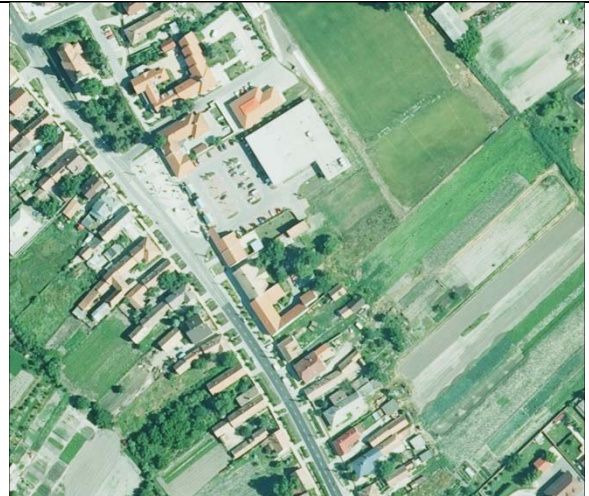
*Helyszínrajz**Légifotó*

A **vasútállomás épülete** (hrs. 937/13) a Falu Tamás utca tengelyében, a Damjanich utca mentén található. Az felújított, jó állapotú emeletes állomás épület fa oszlopos tornáccal, zsindegy fedéssel került kialakításra.

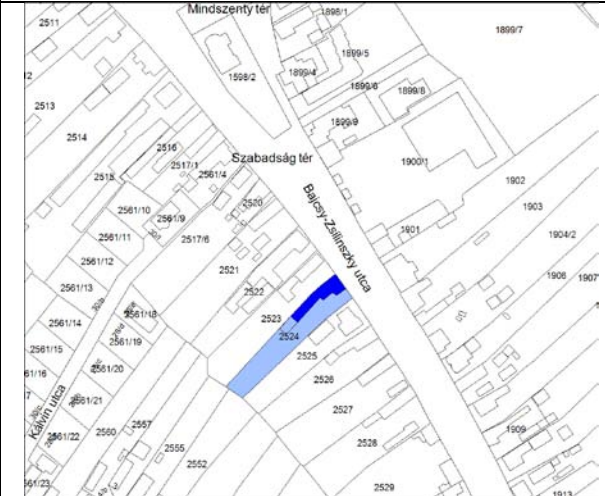


Helyi védelem - Helyi egyedi művi értékvédelemre javasolt létesítmények	
3. Római katolikus plébánia	
Cím:	Bajcsy-Zsilinszky utca 49.
Hrsz.:	1902
	
<i>Helyszínrajz</i>	<i>Légifotó</i>
A római katolikus plébánia épülete a katolikus templom közelében, a Bajcsy-Zsilinszky utca 49. alatt található. Az F+1 szintes, cserépfedéses épület az emeleti részen íves ablakokkal, szép, vakolatdíszes homlokzattal került kialakításra. Falfülkében Mária szobor található.	
	

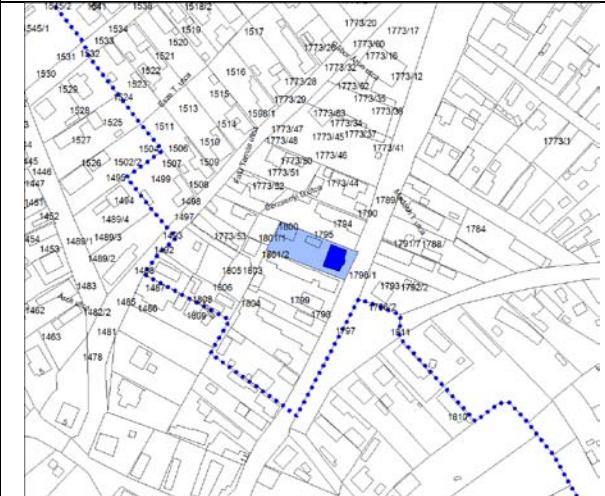


Helyi védelem - Helyi egyedi művi értékvédelemre javasolt létesítmények	
4. Posta	
Cím:	Bajcsy-Zsilinszky utca 26.
Hrsz.:	1903
	
<i>Helyszínrajz</i>	<i>Légifotó</i>
A régi posta épülete a Bajcsy-Zsilinszky utca északi oldalán található. Jelenleg az Ócsai Rendőrség található benne.	
	



Helyi védelem - Helyi egyedi művi értékvédelemre javasolt létesítmények	
5. Lakóépület	
Cím:	Bajcsy-Zsilinszky utca 29.
Hrsz.:	2524
	
<i>Helyszínrajz</i>	<i>Légifotó</i>
A Bajcsy-Zsilinszky utca 29. szám alatti volt pártház jelenleg lakóépület .	
	
	<i>Forrás: Google.hu</i>

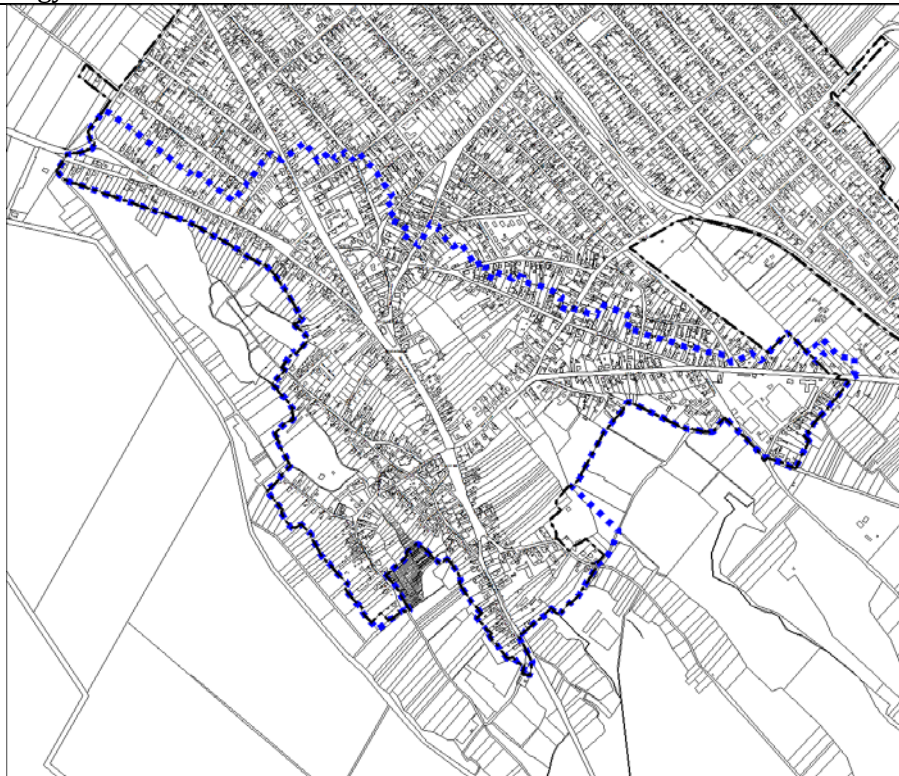
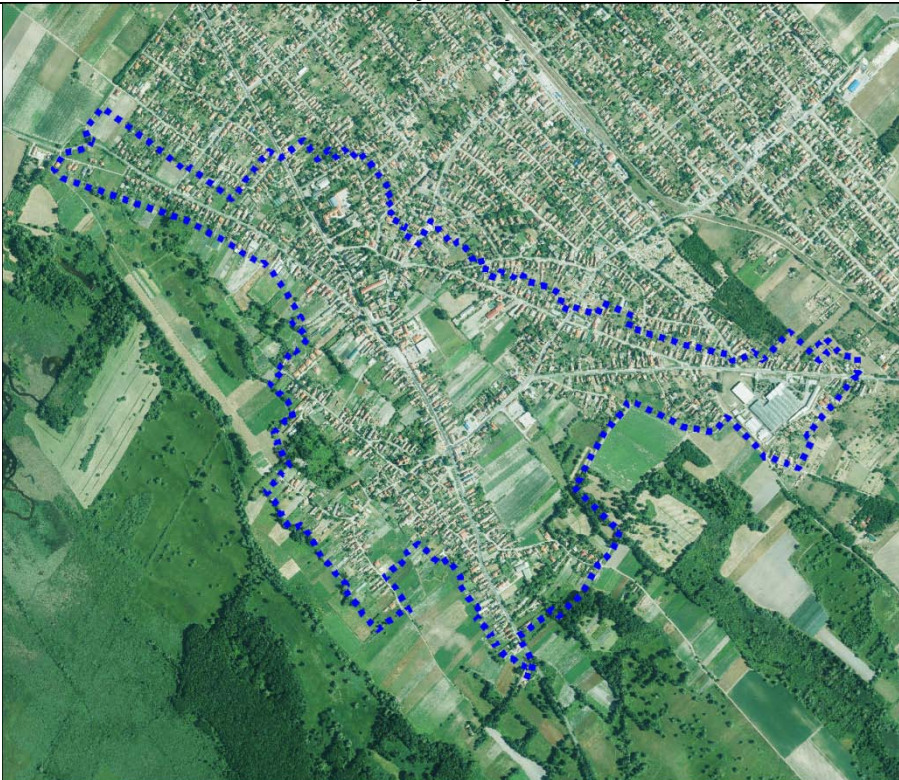


Helyi védelem - Helyi egyedi művi értékvédelemre javasolt létesítmények	
6. Lakóépület	
Cím:	Falu Tamás utca 25.
Hrsz.:	1509
	
Helyszínrajz	Légifotó
A Falu Tamás utca 25. alatti lakóház részletgazdag utcai homlokzattal rendelkező szép régi villa épület.	
	
	Forrás: google.hu



Helyi védelem - Helyi egyedi művi értékvédelemre javasolt terület

Helyi egyedi művi értékvédelemre javasolt területet a hatályos szabályozási tervlap ábrázol. A kb. 150ha-os kijelölt terület magába foglalja az Öregfalú területét, valamint Felszeg és Csűrkert településrész egy részét is.

*Helyszínrajz**Légifotó*

1.7.5. Helyi védelemre javasolt további épületek

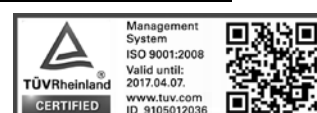
A megalapozó vizsgálat helyszíni bejárása alapján további épületek bizonyultak egyedi védelemre méltónak, melyek eredeti hagyományokat őriznek, vagy egyedi építészeti értékeket mutatnak. Ezek régi tornácos parasztházak, vagy sajátos kialakítású lakóházak, továbbá azon nádfedésű épületek, melyek szintén értéket hordoznak. Ezek többsége az Öregfalu, Felszeg és Csűrkert településrészekben található.

Helyi egyedi védelemre javasolható épületek:

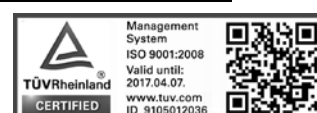
Hrsz.	Cím	Fotó
1319	Rákóczi utca 22.	
1445	Magyar Sándor utca 7.	
1474	Falu Tamás utca 5.	
1477	Klapka utca 4.	
1858	Üllői utca 9.	



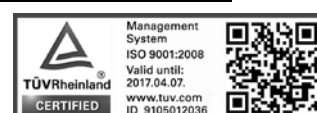
1932/1	Kiss Ernő utca 26.	
1942	Kiss János utca 11.	
1981	Kút utca 3.	
1983/1	Kút utca 0.	
2031	Temető utca 8.	
2042	Temető utca 15.	



2046	Temető utca 21.	
2053	Kiss János utca 33. (Fénykép forrás: Google.hu)	
2071	Vágóhíd utca 4.	
2081	Vágóhíd utca 11.	
2082	Vadász utca 9.	
2114	Kiss János utca 10.	



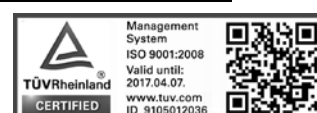
2120	Malom köz 3.	
2150	Hősök tere 9.	
2156	Hősök tere 15.	
2210	Somogyi Béla utca 1.	
2271	Kisfaludy utca 8.	
2319	Bacsó Béla utca 24.	

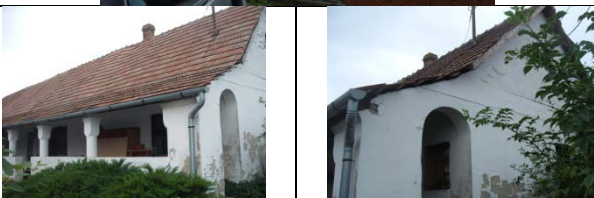


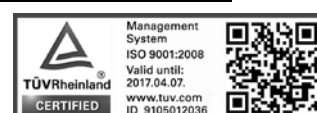
2412	Bacsó Béla utca 3.	
2445	Bajcsy-Zsilinszky utca 57.	
2483	Némedi utca 57.	
2484	Némedi utca 55.	
2487	Némedi utca 49.	
2503	Némedi utca 21.	



2526	Bajcsy-Zsilinszky utca 25.	
2527	Bajcsy-Zsilinszky utca 23.	
2531	Bajcsy-Zsilinszky utca 11.	
2541	Kálvin utca 6.	
2542	Kálvin utca 8.	
2618	Felsőkert utca 3.	



2658	Lőrinc utca 4.	
2661	Kálvin utca 1.	
2710	Hősök tere 17.	
2732	Ady Endre utca 34.	
2774	Bercsényi utca 13.	
2832	Bercsényi utca 30.	



2837	Bercsényi utca 22.	
0103	Székes tanya 6.	
0473/24	Felsőbabád Tihanyi-Madas-Balatoni Farkas kúria	



Helyi egyedi védelemre javasolható nádfedésű épületek:

Hrsz.	Cím	Fotó
1646	Damjanich utca 1.	
2508/1	Némedi utca 11.	
2538	Kálvin utca 2.	
2540	Kálvin utca 4.	
2592	Kálvin utca 17.	



2633/2	Dr. Békési Panyik utca 12.	
2643	Lőrinc utca 5.	
2674/2	Türr István utca 1.	
2933	Nap utca 29.	



1.8. Területhasználat és területi állapot a kulturális örökség összefüggésrendszerében

1.8.1. Régészeti lelőhelyek

Az Ócsa területén ismert 24 régészeti lelőhely többsége a település külterületén, annak is északnyugati szélén helyezkedik el. Ezek főleg szántó, illetve kis mértékben erdő területeken találhatók. Hat régészeti lelőhely a Duna-Tisza csatornától délre, részben szántó, részben bánya területen van. További lelőhelyek a település belterületén, illetve attól délkeletre, a külterületen szántó, illetve gyümölcsös területeken szórtan találhatók. Az Alsópakonytól északra lévő lelőhelyek szántó művelési ágú területeken találhatók.

A lelőhelyek közül mindösszesen négy darab található a belterületen. Ezek közül az egyik a premontrei monostor, erődítés, temető, a másik a Klapka utcában talált kincslet.

1.8.2. Táj- és természetvédelem

Ócsa sajátos értéke, hogy a természeti és kultúrtörténeti értékek együttesen fordulnak elő, a tájvédelmi körzet magába foglalja a település régi történeti magját, a református templom környezetét. Ezeken a belterületi részeken az intézményi és lakó funkció jellemző. Szintén szorosan kapcsolódik az épített értékek védelméhez az Öreg-hegyi pincék és az ott fennmaradt hagyományos szőlőskertek nyomai. A szőlészet és borászat hagyományos formáinak fennmaradt példái mellett, a szőlő művelési ágban nyilvántartott ingatlanok száma csökkenőben van, a volt szőlőhegyi területeken is egyre nagyobb számban találhatók szántók, melyek egy része parlagon áll.

A belterületet délről körbeölelő, nemzetközi és országos védettség alatt álló értékes természeti területek, ökológiai hálózati elemek területhasználata többségében őrzi a tájtörténeti fejlődés során kialakult állapotokat. Az Ócsai TK a Duna elhagyott és feltöltődött medreiben alakult ki, azonban 1928-ban lecsapolási munkálatok a kezdődtek, a tőzeg kitermelésének kezdete pedig 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-völgy-főcsatorna és a hozzá kapcsolódó csatornahálózat vízelvezető hatása miatt, részben az aszályos időjárás miatt gyorsult fel. A későbbiekben vízrendezési munkálatokat kezdtek a természetvédelem érdekeinek megfelelően a Ramsari területek védett vizes élőhelyein, melynek során sikeresen megemelték a terület vízszintjét, kikotorták az elmocsarasodó terület egy részét.

A többszintű védelem alatt álló Turjánvidék értékei közé tartoznak a vizes élőhelyek, a mocsári és lápi társulások, zsombékosok, továbbá a szittyós és kékperjés láprétek, a mocsárrétek a szabad vízfelületeken az úszólápok, nádasok. A Turjánvidék területén kis kiterjedésben előforduló homokpuszta gyepek többségét mezőgazdasági művelésbe vonták, de néhány védett faj még megtalálható rajtuk. A természeti értékekben gazdag kaszálórétek hajdan éppen emberi tevékenység által alakultak ki és maradtak fenn, és válnak fenntarthatóvá ezután is, ezért a gyepterületek is szerves részét képezik a védett tájnak. A legelők az Ócsai lápot délről szegélyezik, míg a rétek a belterületről keletre elhelyezkedő domborzatilag is változatos, szántóterületekkel tagolt részen találhatók.

A természetes vegetációhoz tartoznak a védett területen a kőris-éger láperdők és a tölgy-kőris-szil ligeterdők. Az összefüggő erdőként említhető meg a település déli részének mocsaras lápos területeihez kapcsolódó Nagy erdő, Turján erdő és Vizes erdő, továbbá a Cirjái erdő. Ezek kiterjedése a tájalakulás során is őrizte formáját. Ezek a területek az Ócsai Tájvédelmi Körzet részei, ennek megfelelően az erdészeti adatszolgáltatás alapján is védelmi elsődleges rendeltetésűek.

Ócsa területén egyetlen helyi védettségű természetvédelmi terület található az Ócsai TK déli részéhez csatlakozóan, mely jellemzően legelőként nyilvántartott területeket érintenek.



A Csévharaszi Homokvidék szintén Natura 2000 terület, mely kis részen Ócsa ÉK-i szegletét érinti. A nemzetközi védettség oka a Pannon homoki gyepek és Pannon borókás-nyárasok megőrzése és védelme.

A TK, a Natura 2000 terület és a védett láp lehatárolt területe is magába foglalja az Inárcsi úttól délre található művelés alól kivett (honvédelmi, nemzetbiztonsági) területeket. A Csévharaszi Homokvidék Ócsára eső része szintén kivett honvédelmi terület.

Az elemzések alapján megállapítható, hogy a védett területek esetén jellemzően a természetvédelemnek alárendelt tájhasználat figyelhető meg, továbbá a hatályos településrendezési eszközökben ennek megfelelően területhasználat és övezeti rendszer került kialakításra. A természetvédelmi oltalom alatt álló területek erdei védelmi rendeltetésűek, a mezőgazdasági területek az Öreg-hegy kertes területeinek kivételével általános - korlátozottan hasznosítható mezőgazdasági területekbe soroltak. Ezen belül a védett lapterületek többnyire természetközeli területként és védett erdőként meghatározottak.

1.8.3. Épített örökség védelme

Műemlékek

Ócsa közigazgatási területén 9 db országosan védett épület és az öreghegyi pincék keskeny telkekből álló területe, mint műemléki jelentőségű terület található. A műemléki épületek közül 8 db a belterületen, egy népi tanya-lakóház és az öreghegyi pincék külterületen helyezkedik el.

A belterületi művi értékek szinte egy helyen, a református templom körül, a történeti településmagban csoportosulnak. Kissé távolabb található a római katolikus templom épülete. A jelenlegi területhasználat szempontjából a templomokra az intézményi funkció, a többi épületre a lakó funkció jellemző. A külterületi tanya-lakóház művelés alól kivett területen, a pincék átlagosnál jobb minőségű szántó területen találhatók. Állag és értékmegőrzés szempontjából ez kedvezőnek tekinthető, a jelenlegi területhasználat nem károsítja az épített értékek állapotát. A műemlékek védelméről a jogszabályok gondoskodnak.

Helyi védett és további helyi védelemre javasolt épületek

Ócsa hatályos helyi építési szabályzata és szabályozási terve „Helyi egyedi művi értékvédelemre javasolt” létesítményeket és területet jelöl meg. A hat egyedi művi értékvédelemre javasolt épület a belterületen belül a Bajcsy-Zsilinszky utca - Falu Tamás utca tengely mentén található. Az épületeket jelenlegi területhasználat szempontjából 50-50%-ban lakó, illetve intézményi funkció jellemzi. A tulajdonviszonyokat tekintve egy magántulajdonú, a többi egyházi, önkormányzati, illetve MÁV tulajdonban van. Mind a jelenlegi területhasználat, mind a tulajdonállapotok kedvezőek az épületek állag és értékmegőrzése szempontjából. Elsősorban a magántulajdonban lévő értékek számára sürgető a helyi értékvédelmi rendelet megalkotása.

A helyi egyedi védelemre javasolt terület a belterület jelentős részére kiterjed, előírások hiányában azonban nem garantált a több, mint 150 ha-os terület védelme.

Ócsa belterületén, a vasúttól délnyugatra eső területen elszórtan további (több, mint 50 db) helyi védelemre méltó épületek találhatók. Ezek zömmel az egyébként is helyi egyedi védelemre javasolt területen belül helyezkednek el. Nagy részük eredeti motívumokat őrző népi parasztház, kisebb részük nádfedésű épület. A jelenlegi területhasználatot tekintve szinte kivétel nélkül lakó épületek. Állaguk változó, sok a leromlott állapotú épület. Szinte kivétel nélkül magántulajdonban állnak. Megőrzésük, szakszerű felújításuk, értékőrző korszerűsítésük érdekében sürgős feladat az értékkataszter elkészítése, a helyi értékvédelmi rendelet megalkotása és a finanszírozási, támogatási feltételek kidolgozása.



2. VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK

"HAGYOMÁNY ÉS MINŐSÉG- ÓCSA A TERMÉSZETTEL HARMÓNIÁBAN ÉLŐ KERTVÁROS"

A jövőkép sommás megfogalmazása kifejezi a település azon szándékát, hogy a településfejlesztés során a helyi értékek érvényesítését középpontba helyezi, összhangot kíván fenntartani az ökológiai és a gazdasági folyamatok között.

A jövőképben az épített és természeti környezet értékeinek védelmén és gazdagításán alapuló kompakt kertváros víziója rajzolódik ki.

1. A képzett, újdonságokra nyitott, befogadó, erős helyi közösség építése

- A lokálpatriotizmus erősítése, közösségfejlesztési tevékenységek támogatása
- Egészségtudatosság ösztönzése, egészséges életmód feltételeinek megteremtése
- Családbarát környezet (munkahely, lakás, gyermekellátás) megteremtése
- A helyi oktatási-képzési infrastruktúra bővítése, innovatív foglalkoztatási akciók megvalósítása

2. Modernizálódó, minőségi város. A helyi gazdaság erősítése, modernizálása, a versenyképesség fokozása

- Közösségi gazdaságfejlesztési technikák alkalmazása
- Zöldgazdaság erősítése, ökológiai (bio) gazdálkodási módok, környezetbarát technológiák támogatása
- Mikro-, kis- és középvállalkozás-barát gazdasági környezet kialakítása, működő tőke vonzása
- A modern vállalkezési formák (táv munka, kreatív szektor) támogatása, tudásgazdaság erősítése
- Az infrastrukturális háttérfeltételek biztosítása
- Területi és gazdaságföldrajzi adottságok kihasználása (autópályák közelsége, vasúti kapcsolat, jól ellátott hasznosítható területek kihasználása, táji-természeti adottságok)

3. Ökotudatos kertváros. A környezettudatos, értékőrző, -teremtő városfejlesztés, az energia- és erőforrás-hatékonyság növelése, az ökogazdaság szerepének növelése

- Környezettel harmóniában az egészség- és ökoturisztikai vonzerő növelése
- Táji, természeti és épített örökség megőrzése és az erre épülő városfejlesztés
- Energiahatékonyság növelése, az alternatív erő- és energiaforrások használatának elterjesztése
- Környezettudatos szemlélet terjesztése, ösztönzése, felkészülés a klímaváltozás hatásaira
- A hagyományos tájhasználat megőrzése a fejlődési lehetőségek megteremtésével, tájközösség létrehozása
- Meglévő tartalékterületek fokozatos bevonása, aktiválása, alulhasznosított területek funkcionális igénybevétele

4. Kezdeményező város – aktív településirányítás, együttműködő, a közösségi részvételt biztosító városműködtetés.

- A közösségi életet ösztönző, családbarát közszolgáltatások kialakítása
- A társadalmi részvételt, helyi együttműködéseket koordináló intézményi háttér kiépítése
- Stratégiai szemléletű, integrált megközelítésű helyi fejlesztéspolitika végrehajtása
- Térségi, településközi együttműködések erősítése, tudásbázis építése
- Rendelkezésre álló és forgalomképes ingatlanok helyzetbe hozása (térinformatikai alapú ingatlankataszter létrehozása)



3. HATÁSELEMZÉS

A településfejlesztési koncepció stratégiai és rész céljai, valamint a tematikus célok több ponton is kifejezik az örökségi értékek megőrzése iránti elköteleződést, melyet az alábbiakban a régészeti, a táji és természeti, majd az épített örökségi értékekre gyakorolt várható hatások szerinti bontásban taglalunk koncepcionális szinten.

3.1. Régészet

A képzett, újdonságokra nyitott, befogadó, erős helyi közösség építése

A lokálpatriotizmus erősítésében kiemelten nagy szerepet kell szánni a kulturális örökség és ezen belül is a régészeti örökség tudatos megőrzésére, bemutatására. Ennek jelentős előzményei találhatók meg Ócsán. Ennek ékes bizonyítéka a középkori premontrei apátságából lett korai református templom restaurálása és annak folyamatos látogathatósága. A közelmúltban a település határában a honfoglalás-kori temetők felderítését és feltárását célzó régészeti kutatások példaértékű módon a helyi közösséggel összefogva történtek meg, melynek folytatása nélkülözhetetlen. Fontos lenne egy „Ócsai örökség” információs rendszer megalkotása, valamint a helyi régészeti örökséget a kötelező honismeret oktatás részeként, valamint ismeretterjesztő rendezvények és kiadványok keretében a tágabb közönségnek is bemutató program megvalósítása. Az egészségtudatosság fejlesztését is elősegítő tanösvények keretében hasznos lenne a régészeti örökség megjelenítése.

Modernizálódó, minőségi város. A helyi gazdaság erősítése, modernizálása, a versenyképesség fokozása

A szükséges modernizáló jellegű fejlesztések tervezésénél a régészeti örökség megőrzésének igénye és szükségessége mellett annak fejleszthető értéként való kezelését is figyelembe kell venni. Az ismert régészeti lelőhelyek bolygatását eredményező beruházások elkerülésére törekedni kell. Ugyanakkor a jelentős értéket képviselő középkori eredetű apátsági templom és a körülötte feltárt, azonban bemutatásra nem került emlékek egy turisztikai látogatóközpont keretében történő bemutatása izgalmas lehetőségeket nyújthat a történeti településközpont fejlesztésére.

Ökotudatos kertváros. A környezettudatos, értékőrző, -teremtő városfejlesztés, az energia- és erőforrás-hatékonyság növelése, az ökogazdaság szerepének növelése

A környezettudatos, a táji, természeti és épített értékeket figyelembe vevő városfejlesztés a régészeti örökség megőrzésének és további bemutatását és megfelelő hasznosítását teszi lehetővé. A hagyományos tájhasználat megőrzése esetében a lelőhelyek intenzív műveléssel történő elkerülését számos helyen biztosítani lehetséges.

A természettudatos tájhasználatához kapcsolódóan lehetséges lenne egy a régészeti korok hagyományos életmódját, lakáskultúráját, valamint kézművességét bemutató régészeti témapark létrehozására. Ez a környező lakosság, elsősorban az ifjúság honismereti művelése mellett turisztikai lehetőséget is nyújthatna.

Kezdeményező város – aktív településirányítás, együttműködő, a közösségi részvételt biztosító városműködtetés.

A régészeti örökség megőrzése elsősorban nem a jogszabályi korlátozáson, hanem a társadalom érdekeltté tételén múlik. Az önkormányzatot és a civil rétegeket a kutatások mellett a lelőhelyek állapotának folyamatos követésébe és megőrzésébe is be kell vonni. A tanösvények kiépítését és karbantartását, vagy régészeti park létrehozását is elsősorban a civilek és az önkormányzat bevonásával lehet hatékonyan megvalósítani. Ezek egyben közösségépítő hatást tudnak gyakorolni. Mindezt a jelentős külterületek miatt azonban sok esetben csak a szomszédos településekkel összefogva lehet reálisan megvalósítani. A térinformatikai kataszter létrehozása kapcsán kiemelt figyelmet kell szentelni a régészeti lelőhelyek megfelelő felmérésére, állapotfelmérésére. Fontos ennek létrehozása és üzemeltetése során figyelembe venni, hogy a



régészeti lelőhelyekre vonatkozó adatok gyakran megváltoznak, kiegészülnek a kutatás haladásával, illetve a nyilvántartások állandó módosulásai során.

3.2. Táji- és természeti értékek

A képzett, újdonságokra nyitott, befogadó, erős helyi közösség építése

A stratégiai célok között megfogalmazott erős helyi közösség létrejötte és ennek előmozdítása, a táji- és természeti értékekre csak közvetett összefüggések nyomán hat. Ócsa kiterjedt értékes természetvédelmi területekkel rendelkezik, melyek a jövőben hangsúlyosabb szerepet kell kapjanak a turisztikai, elsősorban ökoturisztikai vonatkozásban. Ennek mentén a helyi lakosság szerepvállalása, az értékes természeti környezet "tudatosulása" kohéziós forrásként működhet. Ehhez szorosan kapcsolódik a természetvédelemmel kapcsolatos "helyi tudás" növelése, az értékeit ismerő és azt átadni képes közösségek létrejötte. A képzett és befogadó közösség építése a természetvédelem témakörében Ócsán az adottságoknak köszönhetően kézzelfoghatóvá válhat, így pozitív irányban hathat a táji természeti értékek megőrzése tekintetében is. Az oda-vissza ható folyamatban közösség építhető a természeti értékek mentén, ugyanakkor a közösség tehet a természetvédelemért.

A természeti értékek megőrzésének, a hagyományos tájhasználati formák fenntartásának egyik záloga a tulajdonosok, az ott élők és gazdálkodók aktív közreműködése és közösségi tevékenysége. Ennek alapján a koncepció által javasolt „Tájközösség”-ek létrejötte a védett és nem védett területeken is a tájvédelem egyik fontos eszköze lehet a külterületeken. Így több szempontból is jelentős szerepű tájhasználati közösségek létrejötte a táji értékek fennmaradására is van pozitívan hat.

Modernizálódó, minőségi város. A helyi gazdaság erősítése, modernizálása, a versenyképesség fokozása

A város jövőképe értelmében, mely egy a természettel harmóniában élő kertváros képét vetíti előre nem állhat szemben a helyi gazdaság erősítése és modernizálása a táji-természeti értékek megőrzésével és védelmével. Ennek az alapgondolatnak az értelmében a gazdasági fejlődés nem okozhatja a természeti értékek károsodását. A koncepció értelmében a területi és gazdaságföldrajzi adottságok kihasználásával, a védett, értékes területeken kívül elhelyezkedő, már jól ellátott, hasznosítható területek bevonása elősegíti a védendő táji- természeti értékek megőrzését.

Ócsa kiterjedt területei állnak védettség alatt, a gazdaságfejlesztés területe a koncepció értelmében is ezen kívül képzelhető el. A koncepció előírja a fejlesztések lehetséges irányát, melyek közül az idegenforgalmi és ökoturisztikai potenciál kihasználása épít az értékes táji-természeti adottságokra, ugyanakkor nem jelentheti annak túlzott megterhelését, a tömegturizmus elterjedését.

A modern vállalkozási formák (táv munka, kreatív szektor) támogatása, tudásgazdaság erősítése, környezetkímélő ágazatok révén a természeti környezet védelmét erősítik.

A koncepció igen hangsúlyos eleme a zöldgazdaság erősítése, ökológiai (bio) gazdálkodási módok, környezetbarát technológiák támogatása. Ezek elterjedése pozitívan hat a környezetre, segíti a természeti értékek megőrzését.

Ökotudatos kertváros. A környezettudatos, értékőrző, -teremtő városfejlesztés, az energia- és erőforrás-hatékonyság növelése, az ökogazdaság szerepének növelése

A környezettudatos, értékőrző, -teremtő településfejlesztés egyértelműen a táji-, természeti értékek védelme és fejlesztése irányába hat. A célok között megfogalmazott táji, természeti és épített örökség megőrzése és az erre épülő városfejlesztés előtérbe helyezi a természetvédelem kérdéskörét, az egyéb fejlesztési irányok is ennek tükrében folyhatnak. Ez biztosítékot jelent az értékek megőrzésére.



A koncepció értelmében ezeknek a táji értékeknek a megőrzése nem maradhat meg a konzerválás szintjén, a hagyományos tájhasználat esetén szorosan összefügg a szemléletmóddal, az aktív közösségi közreműködéssel, a tájközösségek létrehozásával. Ócsa esetén külön hangsúlyt kap a természeti és művi értékek egymást erősítő szerepe, melynél a hagyományos tájhasználati formák fenntartása és felélesztése a művi értékek eredeti táji közegét jelentik. A koncepcionális célok ezeknek a szerves kapcsolatoknak az erősítését is szolgálja.

A koncepció fontos alapja a meglévő tartalékterületek fokozatos bevonása, aktiválása, az alulhasznosított területek funkcionális igénybevétele ökológiai táji-, természeti szempontból kedvező, nem jelenti új területek igénybevételét, természetes és természetközeli állapotú területek bevonását.

Ebbe a stratégiai célcsoportba tartozik az energiahatékonyság növelése, az alternatív erő- és energiaforrások használatának elterjesztése, a környezettudatos szemlélet ösztönzése, mely a természeti környezetre egyértelműen pozitívan hat. Ezek a célok a város környezeti minőségét kedvező irányban befolyásolják, mely nemcsak a település lakosainak életminőségét, hanem a természet élővilágának életminőségét is javítják.

Az ökotudatos kertváros létrejöttéhez a koncepcionális szinten is megjelenő települési zöldfelületi rendszer fejlesztése is hozzájárul. A rendezett közterületek, az egységes település és utcakép kialakítása, zöldfelületek létrejötte az életminőséget meghatározó alkotók, így jelentősen képesek ennek javulását eredményezni. A használati értékkel bíró zöldfelületek kialakítása és fejlesztése a közösségi összetartozást is képesek fokozni, ilyen módon a zöldfelületek fejlesztése közvetett módon a közösségi élet fellendülésében is szerepet kap.

Kezdeményező város – aktív településirányítás, együttműködő, a közösségi részvételt biztosító városműködtetés.

A természeti értékek védelme, mely Ócsán kézzelfoghatóan jelen van a mindennapokban, lehetőséget biztosít az identitástudat növelésére, amelyet a település a helyi adottságokat kihasználva az ismeretterjesztés, a továbbképzés és az oktatás nevelés területein erősíthet.

A tájhasználati közösségek létrehozása, ösztönzése, a településirányítás részéről is kezdeményezhető, támogatható, összefogható, s így a táji értékek aktív megőrzésének egyik fontos momentuma.

3.3. Épített örökségi értékek

A kívánt jövőkép eléréséhez a város részéről szükséges intézkedések keretében a koncepció az alábbiakat fogalmazza meg az épített környezet értékeire vonatkozóan:

"Megbecsüli és védi épített örökségének értékeit, tudatosan formálja településképét és törekszik a település harmonikus működését elősegítő területhasználat kialakítására;

A helyi értékek hatékonyabb védelme érdekében célul tűzi ki egy helyi értékvédelmi rendelet megalkotását mind az országosan nem védett építészeti, mind a természeti értékek vonatkozásában, melyhez kapcsolódóan foglalkozik a támogatási rendszer kidolgozásával is;"

A képzett, újdonságokra nyitott, befogadó, erős helyi közösség építése

A város népességének megtartása, vonzerejének javítása egyebek mellett nagyban elősegíthető a települési értékek megóvásával, gazdagításával is.

Az erős helyi közösségek kialakulásának egyik színtere lehet az értékőrzéssel, a településkép javításával foglalkozó civil szervezetek felkarolása, kezdeményezéseik támogatása.

Ennek keretében - természetesen megfelelő képzettségű helyismerettel rendelkező szakemberekkel megerősítve - elindulhat a hiányzó építészeti értékkataszter alulról jövő, helyi kezdeményezésekkel történő megteremtése, amely egyúttal a helyi közösségszerveződés egyik táptalajává, sőt a településhez való tartozás erősítőjévé is válhat.



Modernizálódó, minőségi város. A helyi gazdaság erősítése, modernizálása, a versenyképesség fokozása

A minőség kérdése és a versenyképesség fokozása nem választható el a sajátos helyi értékek megőrzésétől. A települések turisztikai rivalizálásában az épített környezet értékeinek jó állapotban történő bemutathatósága kulcskérdés. Ócsán ebben a tekintetben a műemlékek mellett kiemelkedő jelentősége van az Öregfalú és környezetében, valamint az Öreg-hegyi pincesor területén található különleges építészeti értékeknek.

Az épített és a természeti örökség bemutatása meghatározó tényezők egy település idegenforgalmának fellendítése érdekében, e tekintetben Ócsa messze a lehetőségei alatt teljesít. A turizmus terén ráadásul számos alkalom adódik a magánvállalkozói kör bevonására, tehát az értékvédelem áttételesen egyben gazdaságfejlesztő tényező is lehet, növeli az örökségi értékek fenntartásának gazdasági esélyeit, amely még akkor sem elhanyagolható helyi gazdaság- és szolgáltatásfejlesztési szempont, ha Ócsa esetében a turisztika nem válhat húzóágazattá.

Ökotudatos kertváros. A környezettudatos, értékőrző, -teremtő városfejlesztés, az energia- és erőforrás-hatékonyság növelése, az ökogazdaság szerepének növelése

Ócsán a városfejlesztés a koncepció szerint jelentős mértékben alapoz a táji-, természeti-, és épített örökségi értékekre. Az értékes épített és természeti környezet megóvása, a természeti környezettel harmóniában erősödő turisztikai vonzerő kiemelt tematikus cél.

Ezt erősíti a tudás-, értékalapú és értékőrző, intelligens fejlődés feltételeinek megteremtését kitűző horizontális cél is.

Ócsán a koncepció több vonatkozásban is hangsúlyozza, hogy az ökológiai alapokat előtérbe gyakorlatra van szükség, amelynek eredményeként minőségi, a táji-, természeti környezettel harmóniában lévő települési környezetet kell kialakítani, amelynek biztosítani kell a magas szintű vállalkozási-, szolgáltatási- és infrastrukturális környezet, a helyi társadalom életminőségének emelése mellett az épített és a természeti környezet kiemelt védelmét, és ezzel szoros összefüggésben a kulturális-turisztikai kínálat bővítését.

A városban számos olyan a hagyományos településképet őrző épület, utcaszakasz, egyéb jellegzetesség található, amely nem áll védelem alatt, ugyanakkor őrzi a település régmúlt történetét, építési hagyományait, anyaghasználatát és formavilágát. Ezen értékek támogatással járó oltalom nélkül előbb-utóbb leromlanak, elpusztulnak, átépítésre kerülnek, ezáltal az utcakép, illetve a településképp veszít egyedi jellegzetességeiből.

Mindezen kedvezőtlen folyamatok megakadályozása érdekében lehetőség van a helyi értékvédelem jogszabályban rögzített eszközeivel élve megalkotni a helyi értékvédelmi rendeletet, egyúttal természetesen gondoskodni kell a kimunkálendő előírások érvényesítéséhez szükséges finanszírozási feltételekről is.

Kezdeményező város – aktív településirányítás, együttműködő, a közösségi részvételt biztosító városműködtetés.

Az értékvédelem, a hagyományok ápolásának kérdésköre a helyi partnerség építésében kiváló alkalom, hiszen erősíti a lokálpatrióta szemléletet, valamint lehetőséget ad a helyi identitástudat fejlesztésére a nevelés-oktatás területén is, továbbá a közösségi részvétel egyik kézenfekvő megnyilvánulási területe.



4. ÖSSZEFOGLALÓ

4.1. Régészet

Ócsa területén 24 darab közhitelesen nyilvántartott azonosított régészeti lelőhelyről van adatunk mostanáig, melyek közül 1 lelőhely nem rendelkezik ismert lehatárolással. További 10 darab lelőhely szerepel a Ferenczy Múzeum adattárában, melyek eddig nem kerültek feldolgozásra. A közelmúltban folytatott honfoglalás-kori kutatások eredményeit jelentő új lelőhelyek, azok feldolgozása miatt szintén nem szerepelnek semmilyen nyilvántartásban.

4.2. Táj- és természetvédelem

A településfejlesztési koncepció által megfogalmazott jövőkép és az ennek alárendelt célok és fejlesztési javaslatok alapján a táji- és természeti értékek védelme alapvető szempontként figyelembe vételre került.

A kialakult hagyományos tájhasználatok, az ökológiailag értékes területek fenntartása és fejlesztése nagyban hozzájárul az élhető környezethez, a település vonzerejének növekedéséhez. A kedvező tájhasználati arányok, a megélhetést is nyújtó mezőgazdasági területek, az értékes természeti oltalom alatt álló területek megőrzése hozzájárul egy természeti környezettel harmóniában élő városkép kialakulásához, mely a jövőkép meghatározója. A koncepció által megfogalmazott célok és fejlesztési irányok is követik ezt az értékrendszert így ezek fennmaradása és fejlesztése a jövőben is biztosítottak látszik. Hangsúlyos a minőségi fejlesztés, a környezettudatos szemlélet, az értékőrzés, a tájhasználat közösségi formáinak kialakítása a hagyományos tájhasználat felélesztése, az ökológiai gazdálkodási módok erősítése. Mindezek a táji- és természeti értékek megőrzését és fejlesztését szolgálják.

4.3. Épített örökségi értékek

A településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott célrendszer és az azokhoz kapcsolódó szakterületi fejlesztési-rendezési javaslatok alapján megállapítható, hogy a TFK javaslata:

- nem változtatja meg a történeti településhálózatot, őrzi a történeti térbeli rendszereket
- a településkarakter jellegzetes elemeire alapozva irányozza elő a fejlesztést-rendezést
- a település fejlesztését szolgáló értékkeént kezeli a természeti, táji környezet elemeit
- helyi értékvédelmi rendeletben kívánja biztosítani az országosan nem védett, de értékes épületek, településszerkezetileg karakteres településrészek megóvását, amelynek része a védelem részletes leírása mellett a fenntartást elősegítő támogatási rendszer kidolgozása is
- célként tűzi ki a település értékes részeinek (pld. Öregfalu, Öreghegyi pincesor) előnyösebb feltárulását
- a helyi gazdaság élénkítésével, a magánvállalkozások támogatásával, a turizmus fejlesztésével javítja a műemlékek megújulásának és fenntarthatóságuk gazdasági esélyeit
- nem veszélyezteti a régészeti emlékek feltárhatóságát, megmaradását, bemutathatóságát
- az eszköz és intézményrendszerre, valamint a monitoringra vonatkozó elképzelések biztosítják a folyamatok irányítását, lehetőséget adnak a folyamatok ellenőrzésére és szükség esetén azok korrekciójára



5. NYILATKOZAT

Alulírott Bálizsné Nagy-Pál Anna okl. építésmérnök, településtervezési vezető tervező nyilatkozom, hogy Ócsa Város Településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához elkészített Örökségvédelmi hatástanulmány az örökségvédelmi jogszabályoknak és hatósági előírásoknak megfelel. A Településrendezési eszközök és az Örökségvédelmi hatástanulmány elkészítésére jogosultsággal rendelkezem.

Budapest, 2015. február



.....
Bálizsné Nagy-Pál Anna
okl. építésmérnök
építész vezető tervező
településtervezési vezető tervező
területrendezési tervező
É/1 01-0574, TT/1 01-0574, TR 01-0574

Az Ócsa Településrendezési Terv módosításához szükséges Örökségvédelmi Hatástanulmány Régészeti fejezetét készítő régész nyilatkozik, hogy a régészeti tanulmányt a 4/2003. (II. 20.) NKÖM rendeletnek és a hatósági előírásoknak megfelelően készítette el, a tervezett megoldások megfelelnek a hatályos jogszabályoknak. Továbbá nyilatkozik, hogy a tanulmány elkészítésére jogosult.

Pécel, 2015. február



.....
Vágner Zsolt
okleveles régész
osz: 459/2002



.....
Dr. Türk Attila
Régész
szakértői szám: 2.3.1/575-6/2005

