

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

**124/2015. (VI.24.) számú ÖK. határozattal elfogadott
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ**

2015. június 30.

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. építészmérnök
településrendezési 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. építészmérnök
építész vezető tervező
településrendezési vezető tervező
területrendezési tervező
É/1 01-0574, TT/1 01-0574, TR 01-0574

TÁJRENDEZÉS, ZÖLDFELÜLET,
KÖRNYEZETVÉDELME:

Koprda Ildikó

okl. táj- és kertépítészmérnök
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

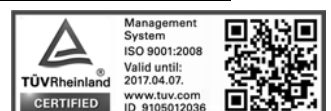
Bíró Attila
okl. vízépítésmérnök
MK-01-2456

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

RÉGÉSZET:

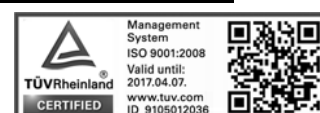
Archeo-Art Bt.
Vágnér Zsolt
okleveles régész
osz: 459/2002

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



Tartalom

BEVEZETÉS.....	5
MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZEK ÖSSZEGZÉSE.....	6
1. A HATÁLYOS KONCEPCIÓ FŐ ELEMELI	6
2. HELYZETÉRTÉKELÉS	7
3. SWOT ANALÍZIS.....	14
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ.....	23
1. JÖVŐKÉP.....	23
1.1. A koncepció idősíkjába illeszkedő lehetséges fejlődési forgatókönyv változatok megfogalmazása	23
1.2. Településfejlesztési fő irányok.....	25
1.3. Konceptcionális alapok: közösség központúság, helyi gazdaságfejlesztés, ökológia.....	29
1.4. A település jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan.....	32
1.5. A város jövőképe a térségi szerepére vonatkozóan	34
1.6. A településfejlesztési elvek rögzítése	35
2. CÉLOK.....	37
2.1. A település átfogó fejlesztését szolgáló célok meghatározása	37
2.2. Részcélok és a beavatkozások területi egységeinek meghatározása	39
2.2.1. A jövőkép, a településfejlesztési elvek, az átfogó cél és a részcélok kapcsolata	39
2.2.2. A célokhoz kapcsolódó szakterületi fejlesztési-rendezési javaslatok.....	42
2.2.3. A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre	48
3. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ	50
3.1. A stratégiához és a településrendezési eszközök készítéséhez szükséges társadalmi, gazdasági és környezeti adatok meghatározása	50
3.2. A meghatározott területigényes elemek alapján, javaslat a műszaki infrastruktúra fő elemeinek térbeli rendjére és a terület-felhasználásra irányuló településszerkezeti változtatásokra.....	50
3.3. Az örökségi értékek és a védettség bemutatása, javaslatok az örökség védelmére és az örökségi érték alapú, fenntartható fejlesztésére.....	51
4. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMONKÖVETÉSE.....	53
4.1. A koncepció megvalósítását szolgáló eszköz- és intézményrendszer	53
4.2. Javaslat a koncepció és a változások nyomon követésére, a felülvizsgálat rendjére.....	55
4.3. A településfejlesztési stratégia szükségességéről.....	57



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 un. „**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 kifejtsük 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.

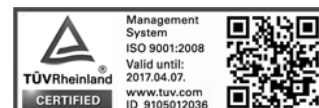
A Kormány 2012-ben megalkotta a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. sz. Kormányrendeletet, amelyben új elvárásokat, követelményeket támasztott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



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.

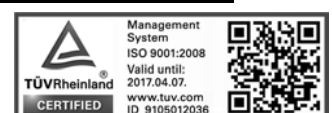
A most készülő új településfejlesztési koncepció Ócsa első olyan fejlesztési dokumentuma, amely a településre önállóan, a várossá válást követő átalakulás eredményeit dolgozza fel, és várossá válást nyújt távlatot a település fejlesztési irányait illetően, hiszen az előző településfejlesztési koncepció 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 **feltárultak a felsőbbrendű tervek és a hatályos tervek közötti összhang hiányosságai.** Ezek elsősorban a mezőgazdasági térséget, kis mértékben az erdészeti kataszter szerinti erdők területét érintőek.

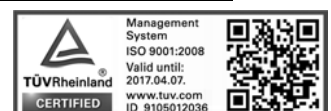
Mindezek mellett a települési térség vizsgálata során megállapítható, hogy a hatályos településrendezési eszközökben kijelölt területfelhasználások közül a belterület nyugati széléhez csatlakozó gazdasági területek, a BATrT települési térségén kívülre, mezőgazdasági térségbe esnek. Utóbbi eltérés a vonatkozó 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 társadalmpolitikai intézkedések keretében kedvezményekkel segítse a város a lakáshoz jutást,



bővítse 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 gyűri 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.

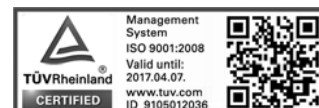
A gyáli térség átmenetet képez a Ráckevei-Duna rekreációs és üdülő övezete, az M0-hoz kapcsolódó Gyál környék és a Nagykátai térség között. Az ócsai gazdaságfejlesztési mozgástér ebben a háromszögben adott, itt alakítható ki önálló profilú, helyi erőforrásokra épülő gazdaság. **A város teljesítménye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

Településüzemeltetés

Intézményfenntartás

A Halászy 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 Polgárórség, 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 Tigáz-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 genetikus 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 zsombéksásos 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.**

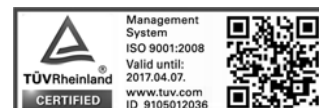
Tájhasználat, tájszerkezet

Ócsa tájszerkezetére az ÉNY-DK irányú sávós tagoltság jellemző, mely az erdők, mezőgazdasági területek és természetvédelmi szempontból kiemelkedő jelentőségű területegységek 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 rétekekkel, láp- és ligeterdőkkel, melyek kialakulása a sajátos természeti adottságoknak és tájfejlődésnek köszönhető. A természetvédelmi oltalom alatt 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 erdőültetési 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 található. 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 beépíthetlenség 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 található, 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.

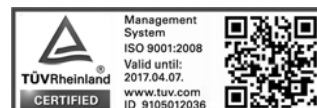
A TK déli résznek vizes területei, nyílt vízfelületei gazdag madárviláguknak köszönhetően **Ramsari terület** is.

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 területeket

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 találhatóak, 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 találhatóak.

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 bírságotlásra, bejelentésre.

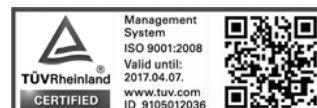
A külterület déli részén elhelyezkedő bányák a diffúz portterhelés tekintetében is környezetterhelők.

Ócsán a jelentős kiterjedéssel bíró, intenzív szántóföldi növénytermesztés szintén környezeti konfliktusok forrása, mint a **szélerózió, a diffúz légszennyezést is eredményező portterhelés, 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.**

Vizuális környezetterhelés elsősorban degradált területek formájában jelenik meg a településen, mint a bányák, az egykori hulladéklerakó, a felhagyott, vagy nem rendeltetésszerű területhasználatok, de helyenként a kedvezőtlen megjelenésű, olykor zsúfolt beépítések, a leromlott állagú épületek az ipari, gazdasági területeken kívül a lakóterületeken is problémát jelentenek.



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 nyomvonalára, 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, Üllői 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 gazdasági viszonyai határozták meg. Mindezek lenyomataként **karaktesen 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.**

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.

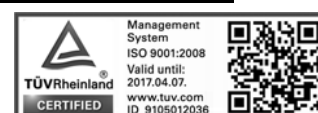
Zöldterületi övezet tekintetében Ócsa szerényen ellátott, közterületi zöld csak két helyen, a Polgármesteri Hivatal környezetében és az Égetőhegy lakótelkei között fordul elő.

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 azok ex-lege műemléki környezetével), az Ócsai református templom esetében külön rendelettel kijelölt műemléki környezettel és egy műemléki jelentőségű területi védelemmel (Öreghegyi pincék) 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 melléktak 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 rányúlik lakóterületre is, és időnként érezhető bűzhatásával jelentős kellemetlenségeket okoz. Ennek rendezése megoldandó közműfejlesztési feladat, amely érdekében a szennyvíztisztító telep technológiájának a felülvizsgálata, korszerűsítése szükséges.

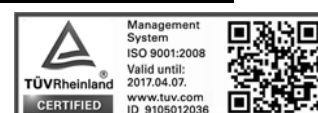
A **klimaváltozás** okozta szélsőséges időjárás, a nagyobb csapadékesemények, vagy éppen a csapadékok hiánya és az általános felmelegedés a közműellátással szemben új igényeket támaszt. Mind a nagy intenzitású záporok, mind a nagy szárazságok megoldandó feladatot jelentenek a vízelvezetés rendszerének 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 **közvilágítás** is befolyásolja, Ócsán ennek mennyiségi és minőségi fejlesztése szükséges.

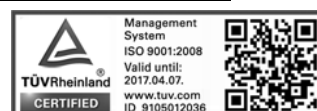


3. SWOT ANALÍZIS

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.

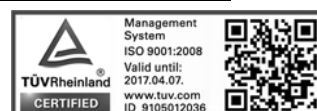
Térségi kapcsolatok, településhálózat

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<ul style="list-style-type: none">• Kiváló közlekedés-földrajzi pozíció	<ul style="list-style-type: none">• Peremhelyzet az agglomeráció déli szélén• Peremi helyzet több un. komplex térség határán (Budapesti agglomeráció, Homokhátság, Duna Régió)
LEHETŐSÉGEK	KOCKÁZATOK
<ul style="list-style-type: none">• 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	<ul style="list-style-type: none">• Településhálózatban betöltött központi szerep visszaszorulása miatt a fejlesztési források, támogatások nehezebben elérhetők (járásszékhely pozíció Gyálé)• Belső agglomerációs gyűrű területkínálata miatt az elszívó erő még hosszabb távon érvényesülhet• Autópálya "átvezető" hatásának érvényesülése



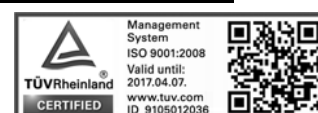
Társadalom

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • 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 koordináló intézményi háttér hiánya
LEHETŐSÉGEK	KOCKÁZATOK
<ul style="list-style-type: none"> • A város népességmegtartó erejének növelése • Fenntartható, kiegyensúlyozott demográfiai szerkezet • Sokszínű, befogadó helyi közösség • Erős helyi civil-társadalmi hálózat, proaktív közösség <p>1. Együttműködés a civil, a vállalkozói és az önkormányzati szereplők között</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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
<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • 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
<ul style="list-style-type: none"> • 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.) • Közösségi gazdaságfejlesztés 	<ul style="list-style-type: none"> • 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)



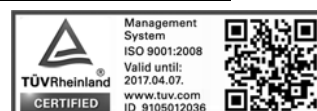
Táj- és természetvédelem

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • Művelésből kivett és degradált területek magas aránya (bányák, honvédelmi és nemzetbiztonsági területek, szennyvízkezeléshez és hulladékgazdálkodáshoz kapcsolódó területek) • Kivett területek beékelődése a védett területekbe • Egykorú, ültetvényyszerű erdők (akácok, nyarasok) • Összefüggő, szélereziónak kitett mezőgazdasági területeken mezővédő fásítások hiánya
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK/KOCKÁZATOK
<ul style="list-style-type: none"> • 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, 	<ul style="list-style-type: none"> • 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 borvidéki szőlőkultúra visszaszorulása, a védett pincesor eredeti táji közegének szűkülése



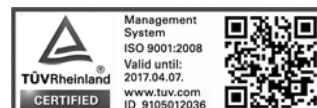
Zöldfelületek

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> • Elindult közterületi zöldfelületi fejlesztése, kialakított parkosított terek, sétányok, fásítások a központban, • Szabadtéri sportolási lehetőség • Néhány értékes zöldfelületű intézménykert 	<ul style="list-style-type: none"> • 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
<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • 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



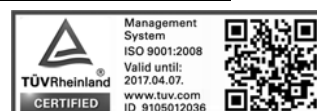
Környezeti állapot

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> • 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 teljes körű kiépítettsége a belterületen, 	<ul style="list-style-type: none"> • Település belterületén keresztülhaladó vasútvonal zajterhelése • 5. sz. főút zaj- és forgalomterhelése által érintett Felsőbabád térségének lakott területei • Talaj- és szélrózió • 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
<ul style="list-style-type: none"> • Csatornahálózatra való teljes körű rákötés szorgalmazása, támogatása • Megújuló energiaforrások egyre nagyobb mértékű hasznosítása • Környezetkímélő biogazdálkodás elterjesztése • Degradált területek rekultivációja • Zavaró látványt nyújtó ipari, gazdasági területek tájbaillesztése • Bányatavak távlati hasznosítása 	<ul style="list-style-type: none"> • 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



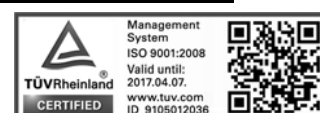
Értékvédelem

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<ul style="list-style-type: none">• Országosan egyedi, kiemelkedő értékű műemlékek megléte (református templom, öreghegyi pincesor)• Számos értékes, helyi védelemre méltó épület• Védelemre méltó településrészek, utcaszakaszok	<ul style="list-style-type: none">• 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
<ul style="list-style-type: none">• 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	<ul style="list-style-type: none">• Megállíthatatlan állagromlás• Engedély nélküli átalakítások, bontások• Helyi értékvédelmi rendelet és annak részeként a támogatási rendszer megalkotásának elmaradása



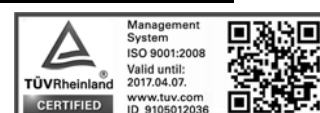
Közlekedési infrastruktúra

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • 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
<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • 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
<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • 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
<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • 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.

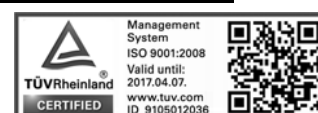
1. Alvóváros változat - zsugorodás

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.

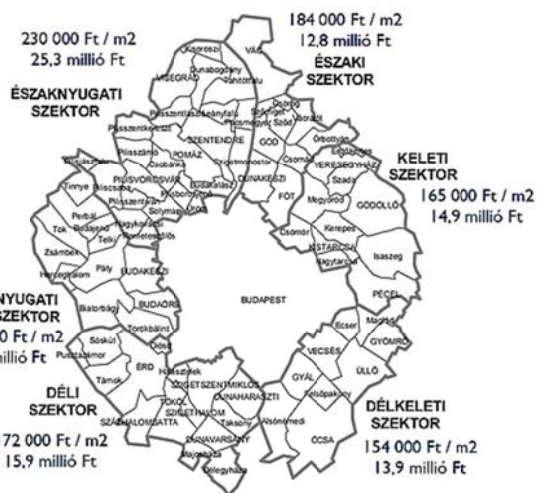
Fenti társadalmi, gazdasági folyamatok végül az önkormányzati gazdálkodás szempontjából a helyi költségvetés helyzetének romlásához vezetnek, hiszen bár a stagnáló, vagy csökkenő, népesség középtávon a feladatok és így egyúttal a kiadások csökkenését is jelentik (hosszú távon az elöregedés révén már 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.

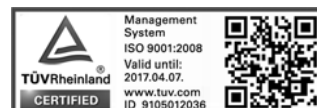
(Forrás: Duna House, 2013.)

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, hullámozást 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 betelepülése 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, amellyel, 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 vizsgálatának eredményei, a város korábbi településfejlesztési dokumentumának a felülvizsgálata, ill. a lehetséges fejlődési változatok mérlegelése alapján fogalmazzuk meg.

Előzmények

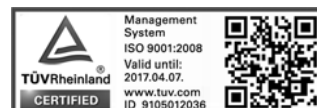
A megalapozó vizsgálatok helyzetértékelésének következtetései és az 1997-ben készült „Ócsa-Felsőpakony mikrotérség területfejlesztési koncepciója – A települések általános rendezési tervei programjának fejlesztési megalapozása” c. dokumentum¹ javaslatának összevetése érdekes eredményt mutatnak. Mindenekelőtt 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 hullámválása, 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 újrakezdetnek, a XIX. sz-i járási székhelyé 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 foratókönyv 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.

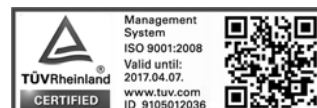
Kertvárosias életmód erősítése, gazdagítása, a város megtartó képességének erősítése, amellyel cél az ingázás csökkentése

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 arculatát 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 közösségszervezésen, 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.

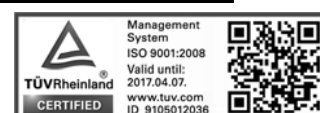
Területi és gazdaságföldrajzi adottságok kihasználása

A területi és gazdaságföldrajzi adottságok kiaknázásnak fő elemei:

- az M0/M5 autópályák közelsége;
- a vasúti kapcsolat;
- 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 kínálóznak 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 egynapos 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 románkori 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 pártolandó. 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. Konceptcionális alapok: közösség központúság, helyi gazdaságfejlesztés, ökológia

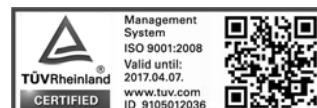
Ócsa elmúlt évtizedekben tapasztalt relatív változatlan státuszát (társégi munkamegosztásban betöltött szerep, gazdasági teljesítmény, a helyi közösség létszáma és összetétele, városépítészeti jellemzők, stb.) a koncepció alapértékként kezeli. Ennek oka részben az, hogy annak ellenére megtartotta relatív „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 újrapozicionálása, 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 nyomom 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 alpanyag- 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.

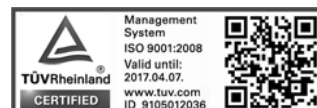


- A városokban egyre fontosabbá válik a természeti, táji, és épített környezet minősége, felértékelődnek az **ökológiai és nem anyagi értékek, az életminőséget meghatározó tényezők** jelenléte.
- A több évtizede halmozódó városi problémák kezelése érdekében egyre inkább felértékelődnek a **fenntarthatósággal** (gazdasági, környezeti, társadalmi) és elhivatással 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 (rozsdaszalagok, 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 érték alapúság 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:

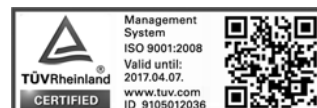
- több lábon álló (diverzifikált) helyi gazdaság (pl.: mezőgazdaság, idegenforgalom),
- a helyi munkahelyteremtés,
- mikro, kis- és középvállalkozások támogatása,
- a helyi tudás kiaknázása, oktatás
- kutatás-fejlesztés, innovációs és kreatív tevékenységek támogatása.

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 váljon, 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).*

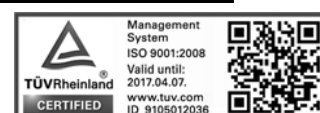
A kívánt jövőkép eléréséhez a város részéről az alábbi intézkedések, feladatok elvégzése szükséges:

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 lakosság szám 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 helybéli 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;

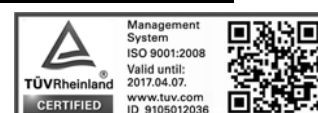
Településmenedzsment

- 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 „devizástelep”-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 előnyre kell változtatni, élni kell az elektronizáció nyújtotta lehetőségekkel. Szükség van olyan tevékenységre 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 (közéiskola) 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.

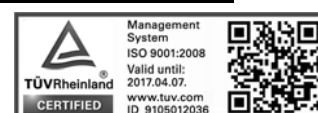
Pest Megye Területfejlesztési Programja a 2014-2020 közötti időszakra a turizmust kiemelt ágazatként jelöli meg. Pest megye több lábon álló gazdaságának dinamizálása céljából ezért a dokumentum a turizmus fejlesztését stratégiai célként fogalmazza meg.

Pest megye turisztikai teljesítménye az elmúlt években növekedett, azonban Ócsa városa ebből a gazdasági teljesítményből nem részesedett számottevően tekintettel arra, hogy idegenforgalmi infrastruktúrája nem kiépült, vendéglátó kapacitása hiányos, annak ellenére, hogy Budapest közelsége, kulturális, természeti és épített öröksége jelentős potenciált hordoz magában. A megye és az ország turisztikai kínálatában elsősorban az ökoturisztika terén (láp, madárvárta, pincesor, tájház) vannak komparatív előnyei, így fejleszthetőségi potenciálja.

Javasolt a településfejlesztés keretében a településen található turisztikai attrakciók infrastruktúrájának, tematikus kínálatának, szolgáltatási palettájának fejlesztése a természeti látnivalók, kulturális és épített örökség, valamint rekreációs-szabadidős kapacitások kiépítésével. A rekreációs turizmus keretében elsősorban a kerékpáros, lovas túra útvonalak és annak infrastruktúráis háttérének fejlesztése valósulhatna meg.

Ócsa esetében indokolt a turizmust fejlesztendő ágazatnak tekinteni a jövedelemtermelés és a helyi foglalkoztatás bővítése szempontjából. Az idegenforgalom többlet beruházási és megélhetési lehetőséget biztosít a vállalkozások és a munkavállalók számára. Szükséges a szálláshely kínálat feltételeinek megteremtése, valamint az oktatási, konferencia (workshop) és rekreációs célú ökoturizmus infrastruktúrájának kiépítése (lovas-, kerékpáros- és vadászturizmus), kulturális attrakció és szolgáltatásfejlesztés megvalósítása.

Az ökológiai adottságok alkalmassá teszik a települést arra, hogy egyfajta ***öko-mintatelepüléssé*** váljon és a társadalmi (pl.: oktatás, nevelés, közösségfejlesztés), gazdasági (pl.: egészség, turizmus, zöldgazdaság, 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, forrásokallokálásával 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.

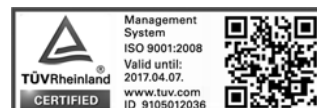
Fenntarthatóság: a városfejlesztést hosszú távú folyamatként kezeljük, amelyben a fenntarthatóság társadalmi, gazdasági és környezeti szinten megjelenik. A külső források bevonásával szemben a helyi erőforrások mobilizálását célozza, ezáltal gazdasági értelemben autonómiára, önfenntartásra törekszik, 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 továbbképzésébe. 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 meggyűrűzni 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 tágan értelmezve valamennyi vállalkozásösztönző szolgáltatás a humáninfrastruktúra részének is tekinthető.

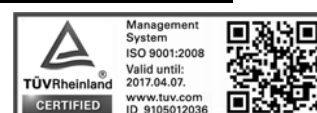


Műszaki infrastruktúra-fejlesztés: Rugalmasan bérelhető, kis helyigényű, kreatív vállalkozások számára vállalkozói tér (terület, telek, zóna) inkubációs létesítmény, helyek felkínálása a cél, ahol meg lehet osztani a felszerelést és az adminisztratív szolgáltatásokat.

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.

Értéknyilvántartó 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.

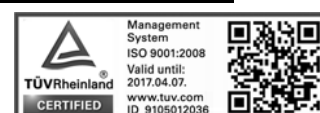
Modernizálódó, minőségi város. A helyi gazdaság erősítése, modernizálása, a versenyképesség fokozása. A városverseny korában a városfejlődés alapfeltétele a helyi gazdaság megerősítése és modernizálása, minőségi környezetben minőségi termelő és szolgáltató szektor kiépítése. Elő kell segíteni korszerű vállalkezési 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 vállalkezési környezet háttérfeltételeinek biztosítása, a mikro- kis- és középvállalkezés-barát gazdasági környezet kialakítása, amelyhez illeszkedően közösségi gazdaságfejlesztési és modern vállalkezési 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 vonzeró 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 (bölcsödétől 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.
- **Ökotudatos 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.

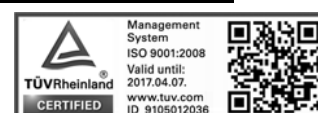
A tökevonás, a helyi gazdaság fejlesztése ahhoz szükséges, hogy elérhető legyen a népesség fenntartható növekedése, a foglalkoztatás bővítése, a jövedelmi szint és az önkormányzati bevételek növelése, amelyből tovább fejleszthetők a helyi humán infrastruktúrák, és amelyen keresztül javítható a lakosság 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 tervekészítésre, szervezés és bonyolítás, stb.). Megfontolandó **tájfejlesztési alapok** létrehozása, pl. önkormányzati források átcsoportosításával (adókból, befizetésekből, bírságokból), ill. külső forrásokból, és a helyi tulajdonosok hozzájárulásaiból.

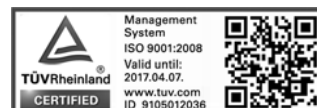
A fejlesztések vezénylése mellett be kell építeni a folyamatba a **közösségi, együttélési szabályozási** elemeket. A „tájközösségi” modell lényege, hogy lefektetett és a résztvevők által elfogadott „házirend” (szabályzat) alapján használják a telektulajdonosok az együttesen és összehangoltan használt „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 vállalászási szférán belül a modern iparágak betelepülése, a bio- és ökogazdálkodás 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 kialakítania, és amely egyszerre képes biztosítani a magas szintű vállalászási-, szolgáltatási- és infrastrukturális környezetet, a helyi társadalom életminőségének emelését, az épített- és a természeti-táji környezet kiemelt védelmét, valamint a kulturális-turisztikai kínálat bővítését.

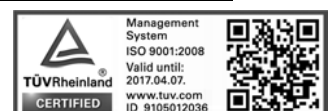
A következő 15-20 évben, ezen feltételek teljesülése esetén megvalósulhat Ócsán **a helyi erőforrásokra épülő, kiegyensúlyozott, öko- és közösségközpontú fejlődés, amellyel a város Budapest és az Alföld találkozásánál, a fővárosi agglomeráció egyedi arculattal rendelkező versenyképes, családbarát és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

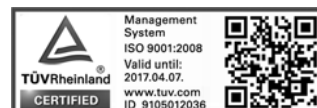
Összességében tehát újabb területek kijelölése helyett a meglévő tartalékterületek fokozatos bevonása javasolható a rendelkezésre álló közmű kapacitások minél hatékonyabb kihasználásával. E tekintetben **elsődlegesen az M5 autópálya északi oldalán, Alsópakony térségében rendelkezésre álló jelentős területi 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 területek felszíni vízelvezetési problémájára is.**

Közlekedésfejlesztési javaslatok

Ócsa közlekedési helyzetét magasabbrendű tervekben szereplő hálózatfejlesztések 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 külön szintű 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

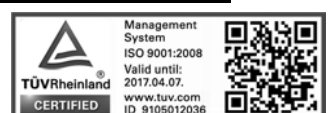
Az élhetőbb, komfortosabb életkörülmények biztosításához szükséges közművesítési fejlesztési feladatok

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 közcsatornás 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 közcsatorna 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 közcsatorna hálózatot, a hálózattal összegyűjtött szennyvizet áttemelő 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 közüzemű 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 (búzzáróvá és zajvédetté tételével) csökkenthető.

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

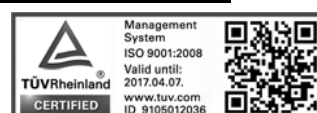
Az utóbbi időkben ismét növekedett a közmű üzemeltetéssel kapcsolatos légszennyezés, amelyet a levegőt erősebben terhelő hagyományos szilárd tüzelőanyag használatának újabb előtérbe kerülése okoz, amelyet általában a családok gazdasági nehézségeinek csökkentése indukál.

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 takarékosságra 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

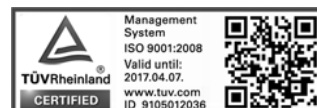
A világban jelentkező klímaváltozás évek óta tapasztalható változásokat hozott a hazai, s benne az Ócsán tapasztalható időjárásban is. A klímaváltozás két fő hatását: a megváltozott csapadékviszonyokat és a hőmérséklet-növekedést, kompenzálni csak közműfejlesztésekkel lehet. A szélsőséges időjárás, a 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. Fejlesztetni 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.

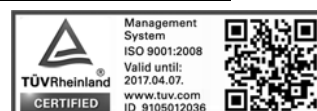
A településfejlesztés-tervezés eszközeivel a megváltozott gazdasági körülmények között ennek a hagyományos tájhasználatnak a megőrzése a cél, a fejlődési lehetőségek megteremtésével, a külterületek fokozott védelmével. A mezőgazdasági területek továbbra is megőrzendők, a helyi gazdaság szerkezetében a jó minőségű termőterületek védendők, a település kedvező erdőszűrsége 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 borvidéki területen 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 bemutatathóság, 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 szélerózióknak. 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 szélsébség csökkentése, mely jelentős mikroklíma javító hatást eredményez. A véderdősávok és fásítások növényalkalmazása során előnyben kell részesíteni a táji jellegnek, ökológiai igényeknek megfelelő őshonos fa- és cserjefajokat.

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 lapterület 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.

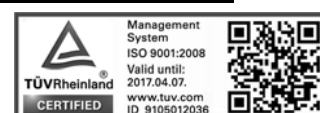
A TK területe a település központi "Öregfalu" településmagját is magába foglalja, így a turisztikai, ismeretterjesztési jelentőségén felül kulturális vonatkozásban is szerepet kaphat. A TK oktatási-környezeti nevelésben betöltött funkciókkal is rendelkezik, mely tovább fejlesztendő.

Vizuális környezetterhelés elsősorban degradált területek formájában jelenik meg a településen, mint a bányák, az egykori hulladéklerakó, a felhagyott, vagy nem rendeltetésszerű területhasználatok, de helyenként a kedvezőtlen megjelenésű, olykor zsúfolt beépítések, a leromlott állagú épületek az ipari, gazdasági területeken kívül a lakóterületeken is problémát jelentenek. A tájképi szempontból zavaró hatású roncsolt területek a rekultiváció megvalósítását követően nemcsak vizuális, környezeti szempontból kedvező, hanem a területek esetleges újrahasznosíthatósága miatt is. A településkép feltárulása szempontjából az ipari-, kereskedelmi-, gazdasági területek megfelelő szabályozása, a megjelenő kedvezőtlen látványok ellensúlyozása takaró növénytelepítésekkel csökkenthető.

A településen szembeűnő 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.

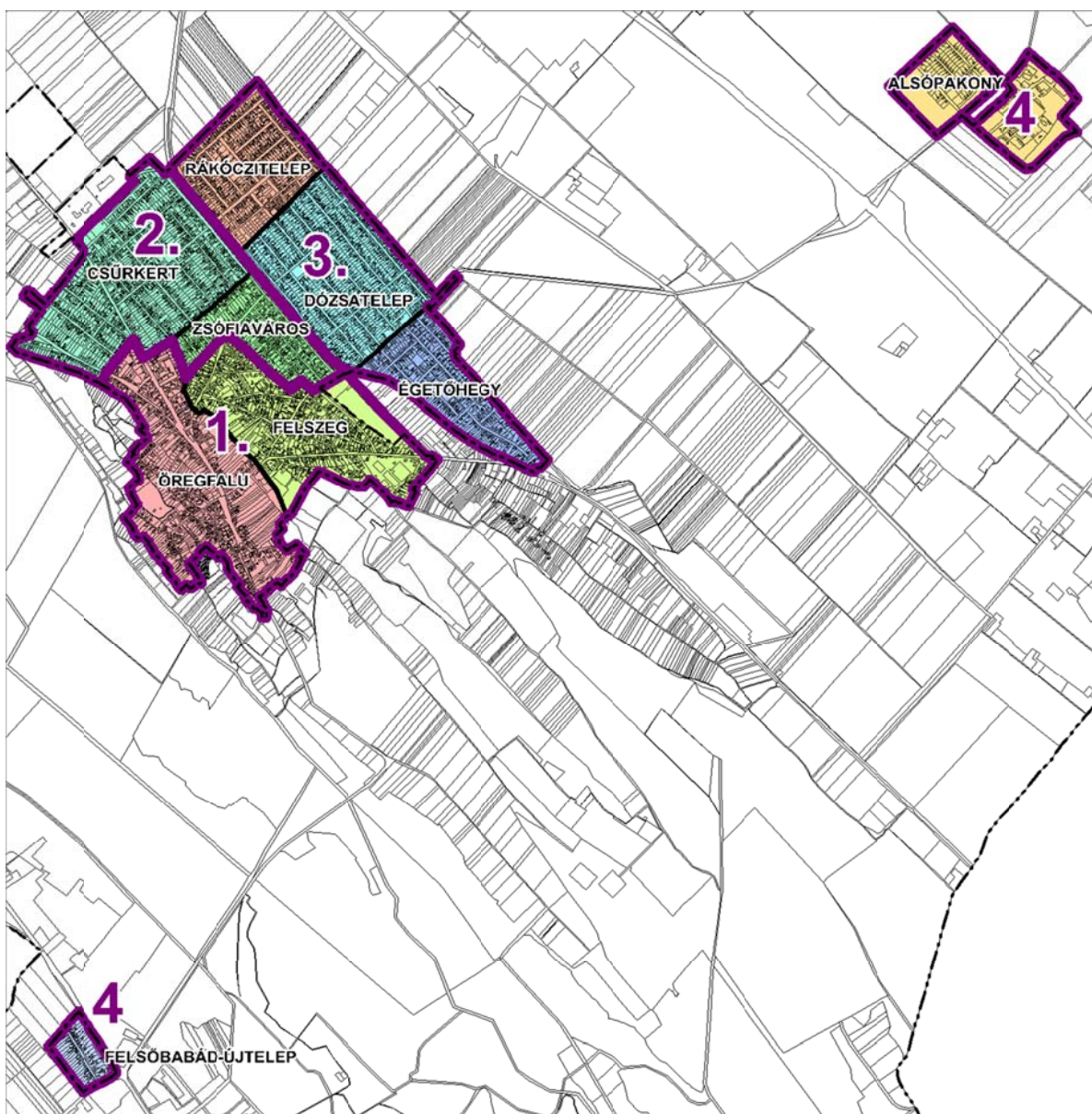


A vonalas zöldfelületi elemek tekintetében a közművesítési fejlesztésekkel összhangban, egy egységes koncepció alapján kialakított, attraktív fásítási program a település arculatát is meghatározza, nagymértékben javítja a településről megmaradó "emlékképet".

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 Öregfalú, 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 városszész:** Öregfalú és Felszeg
2. **Csűrkert és környéke:** Zsófiaváros és Csűrkert
3. **Vasúton túli telepek:** Dózsatelep, Rákóczitelep és Égetőhegy
4. **Gazdaságok:** Alsópakony és Felsőbabád-Újtelep



A fejlesztési célok többsége a város egész területét érinti. Ezek általában az átfogó célok. 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, zöldsávok) 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 városközpont-hoz méltó kialakítása

2. Csűrkert és környéke: Zsófiaváros és Csűrkert

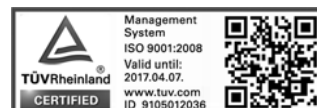
- vasútállomás környezetének funkcionális és településképi rendezése
- vasút menti területek rendezése, lakóterületek zajvédelme
- közcélú zöldfelületek fejlesztése a lakosság rekreációs igényei alapján

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

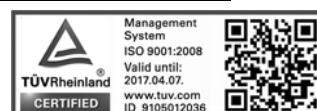
A szennyvíztisztító telep Ócsa Felsőpakony és Inárcs közös beruházásaként épült meg. A két érintett szomszédos településről a város északi részén érkeznek a nyomóvezetékek.

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, un. 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 átadó 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,

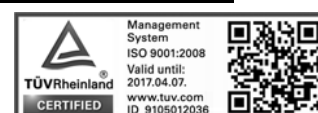
3.3. Az örökségi értékek és a védettség bemutatása, javaslatok az örökség védelmére és az örökségi érték alapú, fenntartható fejlesztésére

Ócsa város első épített emlékei veremlakások voltak, melyek helyén 1240 körül már állt a premontrei kolostor. A monostor, mint központ körül kialakult jobbágyfal, un. monostoralja volt az alapja a jelenlegi Ócsa telekrendszerének. A település a talajtani adottságoknak megfelelően észak, majd kelet felé terjeszkedett. A gabonatermesztéssel, halászattal, 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 településmagban 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 Csúrkert 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, nádfedezéses 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

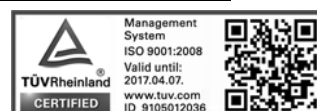
Ócsa természeti értékeinek köszönhetően jelentős kiterjedésű természetvédelmi szempontból védendő területekkel rendelkezik, melyek különböző szintű természetvédelmi oltalom alatt állnak, melyek átfedésben vannak.

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 működőképessé 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.

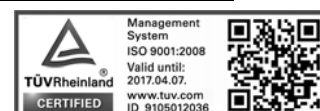
A szervezeti modellre vonatkozóan olyan javaslatot célszerű tenni jelen dokumentum keretében, amely képes arra, hogy a mindenkori döntéshozók számára működőképessé változatokat nyújtson. A menedzsment felépítése tekintetében a legfontosabb elvárás, hogy az aktuális körülményekhez igazodóan képes legyen 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**) koncentrálnak, 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.

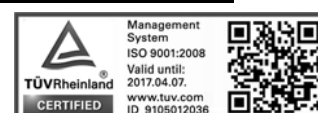
Ebben a modellben ugyanúgy van létjogosultsága az előző modellben részletezett hivatali fejlesztési/projekt koordinációs irodának, amely a várhatóan növekvő feladatok miatt kifejezetten a döntés-előkészítésre, a hivatalon belüli koordinációs feladatok ellátására hivatott.

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 közszféra 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

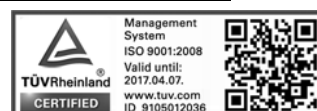
Szükség esetén az önkormányzat – képviselő-testület – korrigálhatja a stratégiát az elért eredmények és a külső környezet esetleges változásainak megfelelően.

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 készítésére, amelyek révén a szükséges korrekciók biztonságosan 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	Állandó és tartózkodási helyre bejelentett lakók száma, évente		
Vándorlási egyenleg	output	fő	+621 (2001-2011)	+300 (2016-2020)	+350 (2021-2025)	KSH, illetve önkormányzati nyilvántartás	Állandó és tartózkodási helyre létesített, illetve megszüntetett lakók száma, évente		
Ingázás, helyi foglalkoztatás	output	%	21,7	26	32	Bázisérték: 2011. évi Népszámlálás, további évek adatai: KSH	Helyben foglalkoztatott a helyben lakó százalékában, 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	Állandó és tartózkodási helyre bejelentett 0-14. életévet 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 népességen 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 állás keresők száma	eredmény	fő	422	330	250	Bázisérték: Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, további évek adatai: NFSZ, Dabasi Járási Hivatal Járási Munkaügyi Kirendeltsége	Nyilvántartott állás keresők 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).

