

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

ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG

2015. december

ALÁÍRÓLAP

MEGBÍZÓ:

Ócsa Város Önkormányzat

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

GENERÁL TERVEZŐ:

KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.

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

ÜGYVEZETŐ:

Zajovics András

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



IRÁNYÍTÓ TERVEZŐ:

Pintér Ferenc

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



TELEPÜLÉSTERVEZÉS:

Bálizsné Nagy-Pál Anna

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



TÁJRENDEZÉS, ZÖLDFELÜLET,
KÖRNYEZETVÉDELEM:

Koprda Ildikó

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



ALTERVEZŐK

KÖZLEKEDÉS:

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

Rhorer Ádám
közlekedésmérnök
Tkö 01-3157



KÖZMŰVEK:

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

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



Bíró Attila
okl. vízepítőmérnök
TE, TH, TV-01-2456



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

RÉGÉSZET:

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



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



TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS.....	5
ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY	6
1. VIZSGÁLAT	6
1.1. A település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok	6
1.2. A település kialakulásának történeti leírása, tájtörténet	7
1.3. Tájhasználat	12
1.4. Településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag.....	13
1.5. Településszerkezet, településkarakter	14
1.6. Településrészek, telekszerkezet, beépítési mód	14
1.7. Védettségek.....	16
1.7.1. Régészet.....	16
1.7.2. Táj- és természetvédelem.....	31
1.7.3. Műemléki védelem	33
1.7.4. Helyi védelem	46
1.7.5. Helyi védelemre javasolt hagyományos/karakteres építészeti jegyeket hordozó épületek..	54
1.8. Területhasználat és területi állapot a kulturális örökség összefüggésrendszerében	64
1.8.1. Régészeti lelőhelyek.....	64
1.8.2. Táj- és természetvédelem.....	64
1.8.3. Épített örökség védelme.....	65
2. VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK	66
3. HATÁSELEMZÉS	69
3.1. Régészet.....	69
3.2. Táj- és természeti értékek	71
3.3. Épített örökségi értékek	72
4. ÖSSZEFOGLALÓ	73
4.1. Régészet.....	73
4.2. Táj- és természetvédelem	73
4.3. Épített örökségi értékek	73
5. NYILATKOZAT	74



BEVEZETÉS

Ócsa város településfejlesztési dokumentumainak és településrendezési eszközeinek kidolgozása keretében az új településfejlesztési koncepciót (TFK) a képviselő-testület – a jogszabályokban foglalt véleményezési eljárás lefolytatása után - a 124/2015.(VI.24.) számú ÖK. határozattal elfogadta.

Ezt követően – az új TFK alapján - készült el a településszerkezeti terv módosításának tervezői javaslata, amelyet az illetékes bizottság előzetes észrevételei figyelembevételével a képviselő-testület a továbbtervezés alapjául „előzetes munkaközi módosítási javaslatként” 161/2015. (IX. 15.) számú ÖK. határozatával elfogadott.

A következő fázis a helyi építési szabályzat (HÉSZ) módosítására vonatkozó tervezői javaslat kidolgozása volt a fenti határozatokkal elfogadott előzményekkel összhangban. Az előzetes bizottsági konzultáción elhangzottak figyelembevételével továbbfejlesztett tervanyagot a képviselő-testület 199/2015. (XI.30.) számú ÖK. határozatával elfogadta.

Fenti előzmények és döntések alapján készült el a TSZT és HÉSZ/SZT véleményezési anyaga a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38.§-ában foglalt véleményezési eljárás lefolytatásához.

A jelen tervdokumentáció a korábban már véleményezett munkarészeket (megalapozó vizsgálat, TFK) nem ismétli, csak háttéranyagként tartalmazza CD-n.

Ahol indokolt volt, ott a TSZT és a HÉSZ alátámasztó munkarészei szükség esetén utalnak a fenti előzményekre.

Az örökségvédelmi hatástanulmány azonban – amely a TFK fázisában is véleményezésre került – ismételten része a dokumentációnak, kiegészülve a TSZT és HÉSZ keretében kidolgozott, konkrétabb változtatási szándékokkal és az ezeknek megfelelően kibővített hatáselemzéssel.

Az anyag terjedelme miatt és a könnyebb kezelhetőség érdekében több kötetben kerül dokumentálásra, „Jóváhagyandó munkarészek”, „Alátámasztó munkarészek”, „Örökségvédelmi hatástanulmány” és „Környezeti értékelés” szerinti bontásban.

A tervanyag a település főépítészével szoros egyeztetésben készült, a rendelet-tervezet pedig jegyzői kontroll alapján került véglegesítésre.

A véleményezési tervdokumentációt az illetékes bizottság előzetesen megtárgyalta, majd a képviselő-testület/2015. (.....) számú ÖK. határozatával döntött a véleményezésre bocsátásról.

A 395/2012. (XII. 20.) Korm. rendelet előírásának megfelelően már a TFK-hoz elkészített tervanyagnak is része volt az **„Örökségvédelmi hatástanulmány”** is, tekintve, hogy a TFK külön, a településrendezési eszközök tervi munkarészeinek elkészítését megelőzően került 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 tervanyag elkészítésével párhuzamosan kiegészítésre kerültek és jelen véleményezési eljárás keretében ismételten véleményezésre kerülnek.



ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

1. VIZSGÁLAT

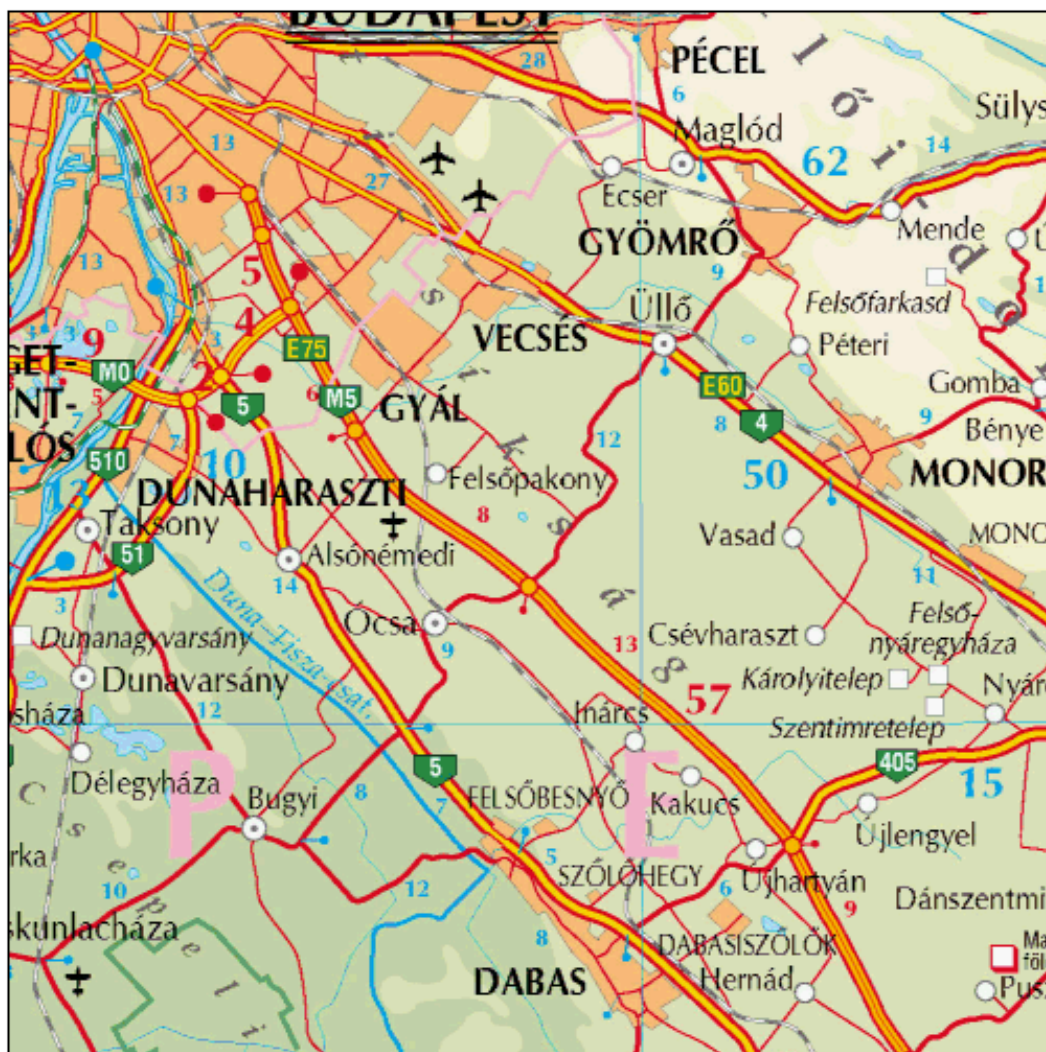
1.1. A település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok

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

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

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

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



1.2. A település kialakulásának történeti leírása, tájtörténet

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

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

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

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

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

A tizenöt éves háború alatt (1593-1606), nagy pusztulás következett be, a falvak népe elmenekült, így valószínűleg 1594-ben Ócsa is teljesen elnéptelenedett. 1621-ben települt újjá, részben az eredeti lakosság visszatelepülésével.

1683-ban a török és a tatár seregek Bécs alatti vereségével a visszaözönlő tatárok újra feldúlják a Duna-Tisza között, újra fölégetik a vidéket. Buda török alóli felszabadítása után, még legalább öt év kellett, ahhoz hogy újra benépesedjen Ócsa (1690-1691).

Mire a település megerősödött volna, elkezdődött a II. Rákóczi Ferenc vezette kuruc szabadságharc. A szatmári béke (1711) megkötése után, egy hosszú gyarapodással jellemezhető békés korszak köszöntött Ócsára is. A XVIII. század elején-közepén még évtizedekig mozgásban volt a népesség a Duna-Tisza közén, különösen a jobbágycsaládok próbálták meg két-három helyen is gyökeret eresztetni, különösen így volt ez a „szabad költözésű” jobbágyok esetén. Ócsa egész jobbágylakossága szabad költözésűnek mondta magát még 1768-ban is. Ez az időszak teljesen egybeesik a földbőségnek azon korszakával, amikor még bőven rendelkezésre állt művelésbe vonható terület, s az újonnan jelentkező családok igényei is kielégíthetők. Erre az időszakra tehető a szőlőművelés elterjedése. A „promontórium”, a „szőlőhegy” művelése 1715-től jól nyomon követhető a forrásokban is. Az említett Öreghegy a legelső szőlőhegy volt Ócsán, mintegy százötven darabból álló, földre állított nyeregtető alatti földbe vajt pince sorával.

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

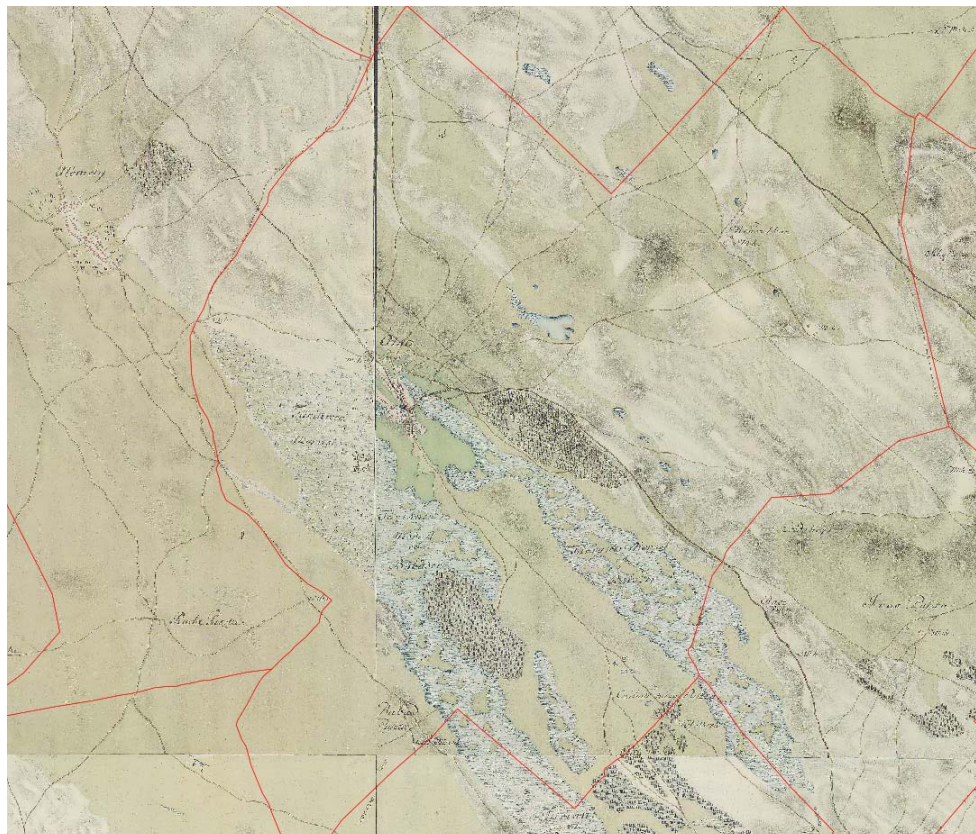
A népesség növekedése arra kényszerítette a Habsburg-uralmat, hogy 1769-1770-ben az úrbéri viszonyokat átfogóan rendezze. A Mária-Terézia-féle úrbérrendezés 1770-re érte el a települést. Az ennek folyamán végrehajtott tagosítás és elkülönítés eredményeként nyolcvan egész teleknek megfelelő „térmenyiséget”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



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

A Mária Terézia-féle úrbéri rendezés az ország nagy területén hozott javulást, azonban a népesség további növekedése kikezdte ennek a törvénynek az érvényességét és értékét, megmerevítette a jobbágytelki állomány nagyságát. Ócsa úrbéri rendezése meglehetősen szerencsétlenül alakult, a kimért telkek nagy részéről kiderült, hogy hasznavehetetlenek.

Az első katonai felmérés is jól szemlélteti a szőlőterületek jelenlétét a település magjától keletre, és az Ócsa déli részét elfoglaló vizenyős mocsaras területek kiterjedt voltát. A kis területet lefedő erdők a mocsaras területekhez csatlakoznak. Fellelhetők Babád pusztája nyomai is.

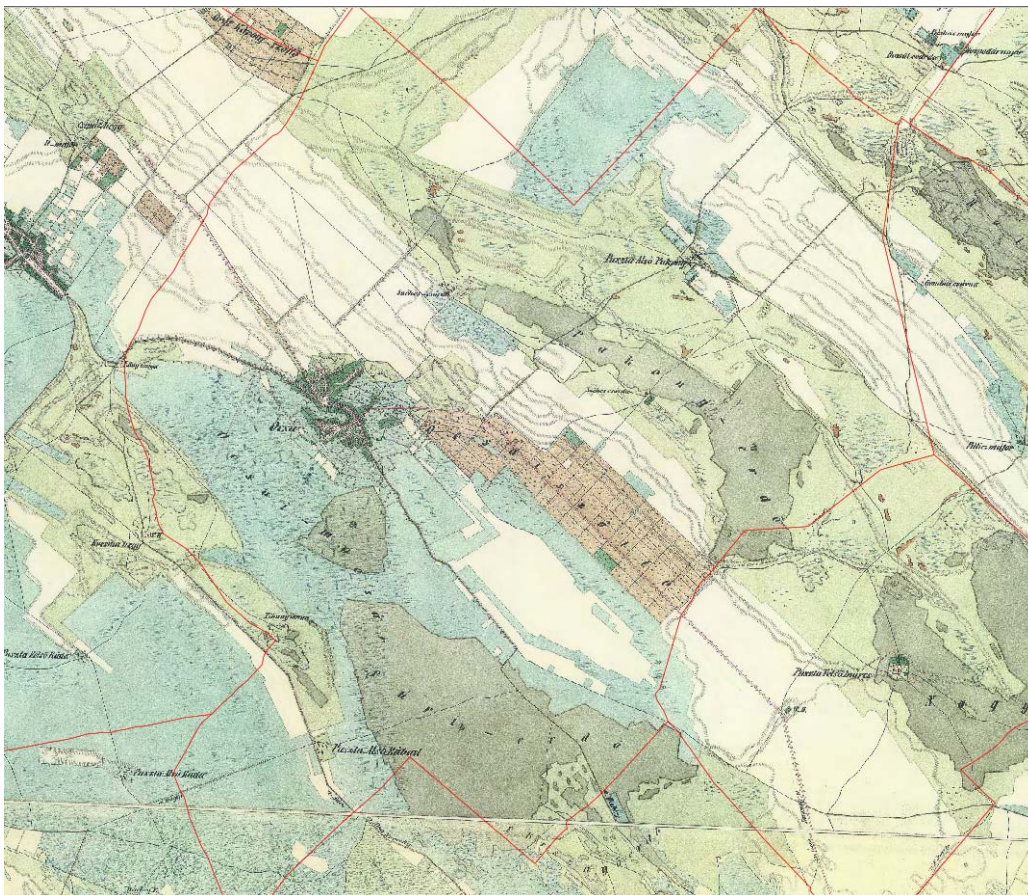


I. Katonai felmérés (1783)

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

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





II. Katonai felmérés (1859-60)

A II. Katonai felmérésen is tökéletesen kirajzolódik Ócsa különböző jellegzetességet hordozó déli és északi tájegysége. A déli oldalon vizenyős turjánok, az északkeleti oldalán homokbuckák és legelők jellemzik a tájat. A kiterjedt lápok kialakulása, mint említettük a pleisztocén kori geológiai történések következménye, a Duna ág medrének fokozatos nyugatra húzódásával magasabb partfalba ütközött Ócsa térségében Mire elérte jelenlegi medrét, régi helyén kanyargó holtág maradt, mely alatt a település térségében vízzáró rétegek húzódtak, ezért a terület elmocsarasodott, megindult szerves anyagokkal való feltöltése, ami az Ócsára oly jellemző tőzegesek, turjánok, kialakulásához vezetett. A honfoglaláskor még élő nagy folyó - az erre kanyarodó Duna-ág a Sár, Sárvíz nevet kapta, mely névvel összefüggésben van Sári neve is, melyet a térkép tanúsága szerint a Sári-erdő őriz.

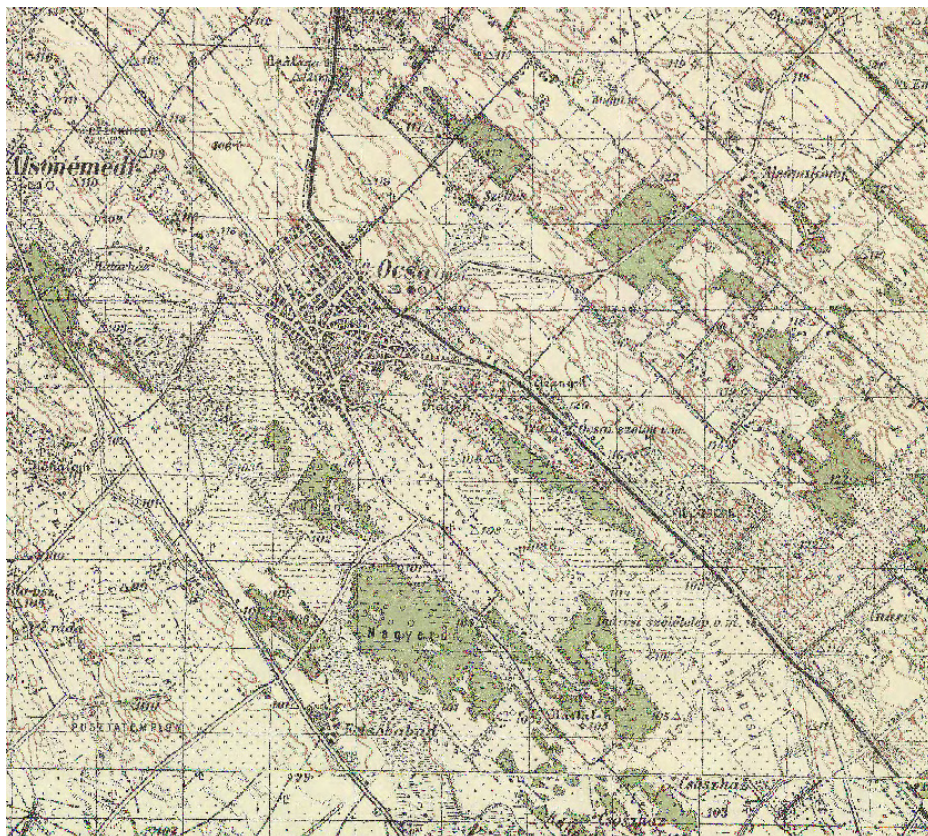
Jól kivehető a II. Katonai felmérésen a gyarapodó lakott terület a "belsőség" telkeivel. Az Ócsai-Szőlők egyre jelentősebb területeket foglalnak el a település középső harmadában, már a Dabasi út északi részén is megjelennek. A déli erdők mellett ábrázolásra került a Pakonyi-erdő is. Alsó-Babád pusztája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

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

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



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



IV. Katonai felmérés (1896-14)

A IV. katonai felmérésen már fellelhetők a Pakonyi-erdő térségében megjelenő tanyák sora. A Szőlőterületek még kiterjedtek, mind az Öreg-hegy, mind az Újszőlők területén. Az turjános területeket a helyiségnevek még őrzik.

1919-1944 között a nagybirtok tovább élt, a parasztgazdaságok földkoncentrációja folytatódott, ennek következtében növekedett a gyári munkát vállalni kényszerülők, az ingázók aránya is. Ócsa lakossága ekkor 5066 lélek, a házak száma 1196. Ócsán járásbíróház, telekkönyvi hivatal, pénzügyi biztosító, csendőrség, posta, távíró és telefonközpont működött. A hagyományos mesterségek - asztalos, ács, bognár, borbély, cipész, kádár, kovács, kőműves, lakatos, mészáros, pék, szabó, stb.- művelőinek száma a harmincas évekre megközelítette a százat. A Dreher-sörraktár és Károlyi László uradalmának Alsópakony-pusztai sajtgyára jelentik és képviselik a körön belül az üzemi méreteket. Egyik legnagyobb ipari üzem az Ócsai Hengermalom.

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

A II. világháború után újjászervezték a közigazgatás és a mezőgazdasági termelést, megindult a parasztság földtől való megfosztása, termelészövetkezetekbe tömörítése. A termelészövetkezetek szervezésének első időszakában, 1950. augusztusában létrejött a Vörös

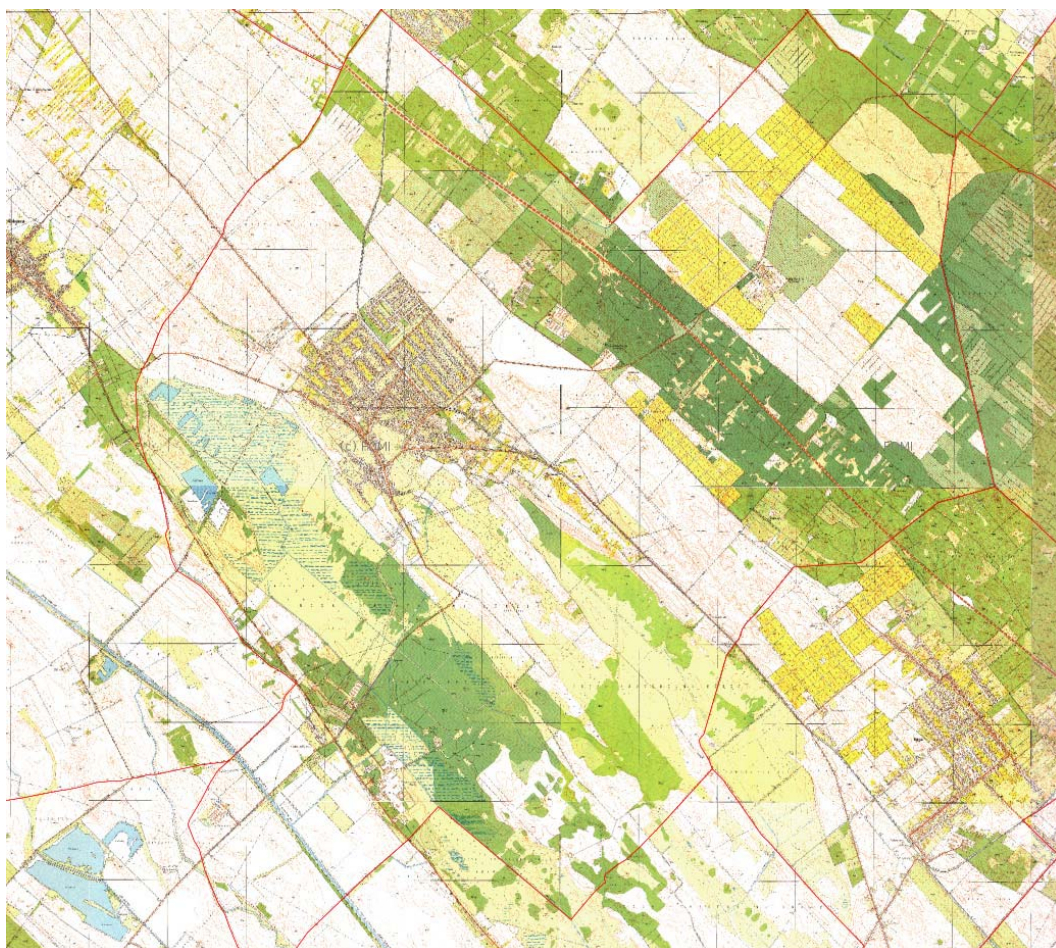


Csillag Termelőszövetkezet, majd a Rákóczi Mezőgazdasági Szakszövetkezet, 1957-től újjáalakult Új Barázda Termelőszövetkezet néven az 1956-ban feloszlott Vörös Csillag Tsz. A Felsőbabádi Állami Gazdaság 5801 katasztrális holdon gazdálkodott 1950-től kezdve. A helyi kisipar és háziipar az 1960-as években még virágzott, de fogyó tendenciával. Az Ócsa és Vidéke Ipartestületet 1949 novemberében számolták fel. Helyébe lépett 1951-ben a Kisiparosok Országos Szabadszervezete (KIOSZ) ócsai helyi csoportja.

A Vörös Október Mezőgazdasági Termelőszövetkezet 1977-ben jött létre, amikor az ócsai Új Barázda Tsz-t egyesítették a soroksári Vörös Október Mgtsz-szel. Közben 1970-ben Ócsát nagyközséggé nyilvánították, mely fejlődésének egyfajta nyugtázása volt.

Az állami gazdaságok és TSZ-ek nyomán Ócsán is megkezdődött a nagyüzemi művelés. Ez nemcsak a szántóterületeket érintette, hanem a homoki szőlő- és gyümölcsültetvények megjelenését is jelentette egyben. Az alábbi topográfiai térképen is jól láthatók az alsópakonyi kiterjedt szőlőültetvények és egybefüggő almaültetvények. Szintén nagyüzemi szőlőket telepítettek a Pakonyi-erdő déli oldalára, a Kövecses lapon. Evvel egyidejűleg a hagyományos szőlőművelés területei lecsökkentek, az Újszőlők szinte teljesen eltűntek. A Vörös Október TSZ baromfitelei a belterülettől északi irányban találhatók a telepített erdők szélén. A Pakonyi erdő vonalában nagy területeken történtek a korábbiak során erdősítések, melynek fő faja a nyár és az akác.

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



Topográfiai térkép (1977)

Az 1990-es évek, a rendszerváltás után a nagyobb, átalakult, illetve újonnan létrejött vállalatok közül megemlítnék néhány mezőgazdasági vonatkozásút: Felsőbabádi Rt., Állami Gazdaság



Üzem, Felsőbabádi Rt. Sertéskombinát, He-Ross Baromfitenyésztő Kft., Hefele Malomipari Kft., Ócsa Soroksár Tsz, Alsópakonyi Kertészet. A rendszerváltás után jellemző folyamat volt a nagyüzemi gazdálkodás visszaszorulása, mely a szőlőültetvények megszűnéséhez vezetett. A gyümölcsösök területe is lecsökkent, azonban az Alsópakonyi almás egy része megmaradt. A 90-es évek elején megindult országos kárpótlási hullám, mely a települést is érintette, a külterületek nagy részén a földrészletek felaprózódását eredményezte.

A földterület művelési ágak szerint (hektárban)

Év	Szántó	Kert	Szőlő	Rét	Legelő	Erdő	Nem termő	Összesen
1895	2528	100	203	1254	1761	992	666	7504
1935	3415	142	369	1592	938	971	737	8164
1971	2921	452	762	673	370	1745	1241	8164
1984	3174	322	299	632	0	2156	1581	8164

A fenti táblázat szemlélteti a település földterületeinek művelési ágainak változását az idők folyamán. Feltűnő a gyepterületek fokozatos csökkenése, mely a legeltetési állattartás visszaszorulásával magyarázható. A szántóterületek viszonylagos állandósága és meghatározó aránya a XX. századtól napjainkig fennmaradt. Az erdőterületek arányának megugrása az 1950-es évek környéki alföldi tájfasítási programnak köszönhető feltehetőleg, mely jórészt a gyepterületek rovására történt. A táblázat jól szemlélteti a nagyüzemi szőlőművelés megjelenését az 50-es évek után, szinte duplájára nőttek a településen. Napjainkra ez a folyamat visszafordult, a hagyományos szőlőhegyi területek maradtak fenn.

1.3. Tájhasználat

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

A település erdőszültsége magas 28 % körüli, aránya az országos átlaghoz viszonyítva kedvező képet mutat. Az összefüggő erdőként említhető meg a település déli részének mocsaras lápos területeihez kapcsolódó Nagy erdő, Turján erdő és Vizes erdő, továbbá a Czirjaki erdő. Ezek kiterjedése a tájalakulás során is őrizte formáját. A geológiai és hidrológiai viszonyokhoz igazodóan az erdőállományokat tölgy-kőris-szil ligeterdők és kőris-éger láperdők természetes állományai alkotják. Ezek a területek az Ócsai Tájvédelmi Körzet részei.

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

Ócsa hagyományosan mezőgazdasági természetű település volt, ennek köszönhetően a mezőgazdasági területek foglalják el a külterületek jelentős részét (52%). A település központi belterületét a déli oldal kivételével szántóföldek ölelik körül. Ezen a területegységen lelhetők fel leginkább a területek felaprózódásának nyomai, alacsony a nagyobb összefüggő, nagyüzemi művelésre alkalmas szántók aránya. Szántók helyezkednek el a település északi és déli részén, ahol jellemzők az igen nagy földrészletek. Ócsán a szántóterületek többségében művelés alatt állnak, kevés a felhagyott parlag terület.



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

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

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

1.4. Településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag

Ócsa város a Duna-Tisza köze északnyugati részén fekszik, magába foglalja Felsőbabádot és Alsópakonyt. A Budapest - Szeged fő közlekedési tengely mentén kialakult település délnyugati része a volt Duna ágak nyomán vizenyős, északkeleti részét durva és futóhomok borítja. A település a talajtani adottságoknak megfelelően terjeszkedett.

A település első épített emlékei veremlakások voltak, melyek helyén 1240 körül már állt a premontrei kolostor. A monostor, mint központ körül kialakult jobbágyfalu, ún. monostoralja volt az alapja a jelenlegi Ócsa telekrendszerének. A történeti településközpont a szabálytalan építkezések és az épületekhez utólag kimért telkek miatt sűrű beépítésű, apró telkes. A kétbeltelkes telekrendszer lakótelke a templom körül, az ólas, csűrös, istállós kijebb helyezkedett el. A falu úgy növekedett, hogy amikor a gazda gyermeke megházasodott, a fiatalok beköltöztek az ólaskert területére és az ólakat távolabb helyezték.

Az Öregfalu határait a belterületi határ - Bocskai utca - Bajcsy-Zsilinszky utca - Magyar Sándor utca - Klapka utca és folytatásában húzódó vonalban határozható meg. Itt a templom helyén egy XII-XIII. századi településrész volt, majd ezt a részt foglalták el az Árpád-korban a templom felépítése céljából, emiatt lakóinak máshova kellett elköltözniük. Ezután létrejött a monostor körül a jobbágyfalu. A legrégebbi templom helye, a telkek kiméretlensége és a szabálytalan építkezések vezetnek nyomra a falumag azonosításában. A falumag szerepe a legfontosabb a településsé alakulás folyamatában. Az ócsai falumag az egykori premontrei apátság és a kolostor körüli sűrűn beépített területen található. Itt a legjellemzőbb a kétbeltelkes telekrendszer, melyet az itt lakók rendeltetésszerűen használnak is. A régi épületek között sok a szép, az értékes, az új építésű lakóházak azonban kicsit szoronganak a kisméretű telkeken.

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

A jó talajtani adottságú területeken, a korábbi nagybirtok területének felosztásával alakult ki Felszeg és Zsófiaváros. A település szőlőkultúrájának köszönhető mezővárosi fejlődését 1876-ban a mezővárosi jogállás eltörlése, az 1912-ben kezdődött vízlecsapolás, majd az 1950-es évektől kezdődő szovjet típusú termelőszövetkezetesítés megakasztotta. A már nem használt Csűrkert területét szabályos telekosztás váltotta fel. A vasút 1889-es megépítése után a vasúton túl új lakóterületek kerültek kialakításra szabályos utcahálózattal, szabályos telekosztással.



1.5. Településszerkezet, településkarakter

Ócsa településszerkezetének meghatározó elemei egyrészt a tájfejlődés folyamatából, másrészt a korán kialakult közlekedési tengelyekből vezethetők le.

A település délnyugati része a volt Duna ágak nyomán vizenyős, északkeleti részét durva futóhomok borítja, mindez alapvetően meghatározta a letelepedés helyét és a település talajtani adottságoknak megfelelő terjeszkedését.

Ezen tényezőkön túl fontos szerkezetformáló erővel bírt a Pestet Kecskeméten át Szegeddel összekötő út korabeli nyomvonala, amely nem a jelenlegi 5. sz. főút vonalán haladt, hanem a Pesti út - Bajcsy Zsilinszky utca - Somogyi Béla út vonalát követve haladt át a jelenlegi központi belterületen. További fő tengelyekként formálták a település szerkezetét az Alsónémedi, Üllő és Inárcs felé vezető utak is, amelyek a belterületen karakteres útelágazásokat alkotva válnak szét a várost ma is meghatározó kitüntetett pontjain (a Némedi út esetében a katolikus templom mögött, az Üllői út esetében pedig az Öregfalú feltáró útjának meghosszabbításában).

A beépítésre alkalmas területek tömbszerkezetét és birtokstruktúráját, az adott kor társadalmi és gazdálkodási viszonyai határozták meg. Mindezek lenyomataként karakteresen elválik a középkori előzmények alapján rögzült Öregfalú, vagy Alszeg (különösen az Árpád-kori templom körüli falumag) nőtt szerkezete a későbbi terjeszkedéseket fokozódó mértékben jellemző tudatos bővítések révén kialakult településrészekről, s ennél még élesebben elkülönül a szabályos szerkesztésű, legfiatalabb városrészek megjelenésétől. Amíg Felszeg tömbjei ugyan nagyobb telekméretekkel, de még alapvetően szabálytalan utcavonal vezetéssel alakultak ki a XVII. század végén, a XVIII. század elején, addig Zsófiaváros tömbjei és telkei a XVIII. század közepén már jellemzően szabályosabb rendszert követtek, a település keleti felén kialakított Csűrkert pedig már a tudatos parcellázás eredményeként megjelenő szabályos telekrendszer és derékszögű utcahálózat jellemzi. A XX. század második felében a vasút északi oldalán létrehozott legújabb városrészeket (Dózsa telep, Rákóczi telep, Égetőhegy) kifejezetten sakktabla rendszerű utcahálózat és szinte teljesen homogén telekstruktúra jellemzi.

Az utcahálózat vonalvezetéséből és a tömb-, illetve telekrendszer eltérő jellegéből más és más beépítési karakterek, ennek következtében eltérő utcaképek és települési arculat alakult ki a különböző városrészekben. Az Öregfaluban a hajlított vonalú szűk utcákban keskeny telkeken oldalhatáron álló, több esetben hagyományörző parasztházak alkotnak kiegyensúlyozott utcaképet, addig a Bajcsy Zsilinszky utcán már megjelenik a zárt sorú, hézagosan zárt sorú beépítés, s ez a vegyesség jellemzi Felszeg és Zsófiaváros utcaképét is. A tervezett városrészeket jellemző oldalhatáron álló, helyenként szabadonálló beépítési módú épületek többnyire homogén és rendezett, de ezzel együtt kevésbé változatos, mondhatni monoton utcaképet alkotnak.

1.6. Településrészek, telekszerkezet, beépítési mód

Az **Öregfalú** határait a belterületi határ - Bocskai utca - Bajcsy-Zsilinszky utca - Magyar Sándor utca - Klapka utca és folytatásában húzódó vonalban határozható meg. Itt a templom helyén egy XII-XIII. századi településrész volt, majd ezt a részt foglalták el az Árpád-korban a templom felépítése céljából, emiatt lakóinak máshova kellett elköltözniük. Ezután létrejött a monostor körül a jobbágyfalú. A legrégebbi templom helye, a telkek kiméretlensége és a szabálytalan építkezések vezetnek nyomra a falumag azonosításában. A falumag szerepe a legfontosabb a településsé alakulás folyamatában. Az ócsai falumag az egykori premontrei apátság és a kolostor körüli sűrűn beépített területen található. Itt a legjellemzőbb a kétbeltelkes telekrendszer, melyet az itt lakók rendeltetésszerűen használnak is. A régi épületek között sok a szép, az értékes, az új építésű lakóházak azonban kicsit szoronganak a kisméretű telkeken.

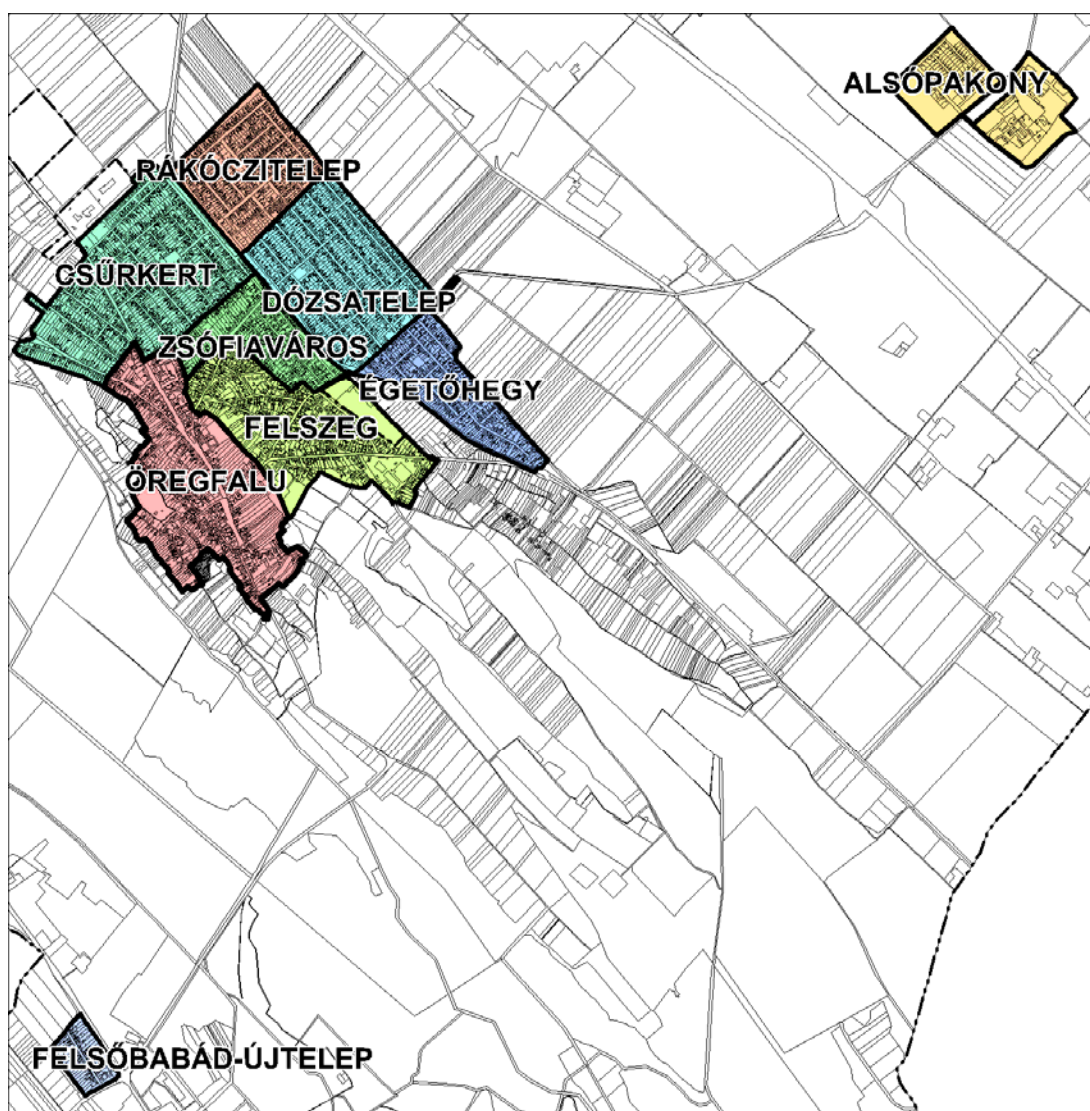
Ócsa település a premontrei kolostor környékén kialakult Öregfalutól először északi, majd keleti irányban terjeszkedett. Időben és térben 7 településrész különíthető el. Ezekre eltérő telekszerkezet és épületállomány jellemző.

A jó talajtani adottságú területeken, a korábbi nagybirtok területének felosztásával alakult ki **Felszeg** és **Zsófiaváros**. A település szőlőkultúrájának köszönhető mezővárosi fejlődését 1876-



ban a mezővárosi jogállás eltörlése, az 1912-ben kezdődött vízlecsapolás, majd az 1950-es évektől kezdődő szovjet típusú termelőszövetkezetesítés megakasztotta. A már nem használt **Csúrkert** területét szabályos telekosztás váltotta fel. A vasút 1889-es megépítése után a vasúton túl új lakóterületek kerültek kialakításra szabályos utcahálózattal, szabályos telekosztással. 1960 körül a **Dózsatelep**, majd 1980-ban a **Rákóczi** alakult ki. Szabályos, derékszögű utca hálózat és helyenként már tervezett alapintézményi területek jellemzik. A Dózsateleptől délre utoljára épült be az **Égetőhegy** településrész.

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



1.7. Védettségek

1.7.1. Régészet

Bevezetés

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

Nyilvántartott régészeti lelőhelyek

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

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

A Forster Központ nyilvántartásában szereplő lelőhelyek mellett a Ferenczi Múzeum (FeMú) régészeti adattárának térképi nyilvántartásában további 10 darab lelőhely lehatárolás szerepel pontosabb adatok meghatározása nélkül. Pest megye régészeti lelőhelyeinek elmaradt felülvizsgálata számos nyilvántartási problémát hordoz magával, különös képen azokon a részeken, ahol nem is történt topográfiai kutatás. Az azonosítatlan lelőhelyek nagy száma alapján a szükséges felülvizsgálatok után a nyilvántartott azonosított lelőhelyek számának megnövekedésével kell számolni.

Régészeti lelőhelyek kutatottsága

A település területén topográfiai kutatásra nem került sor. A lelőhelyeket részben gyűjtésből, illetve kisebb leletmentések, valamint beruházásokhoz kapcsolódó megelőző feltárások és hatástanulmányokhoz készített terepbejárások által ismerjük. A honfoglaló temetkezéseknek a közelmúltban megkezdett szisztematikus kutatása izgalmas új adatokkal fogja gazdagítani az ismereteinket.

Régészeti örökség védeltsége

A vizsgált területen található régészeti lelőhely védelmének kategóriái:

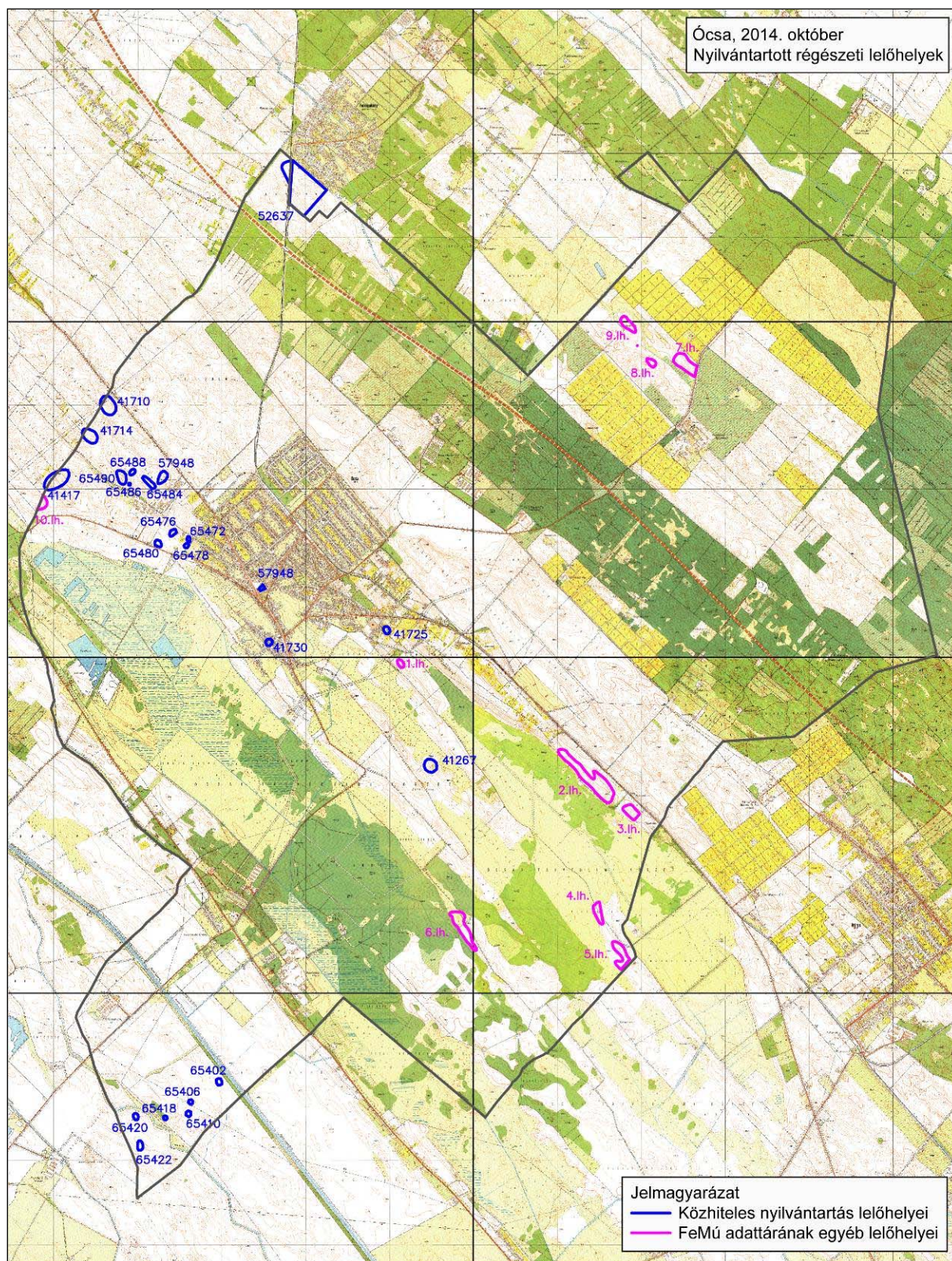
Nyilvántartott régészeti lelőhely

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

Műemlék

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





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



Ócsa régészeti emlékeinek rövid bemutatása:

Ócsa a Duna-Tisza köze északnyugati részén fekszik, határa magába foglalja Felsőbabádot és Alsópakonyt, Keletről a Pesti hordalékkúpsíkság délnyugati részét, nyugatról a Csepel-sík mélyebb fekvésű részét foglalja magába.

Őskor

Újkőkorszak

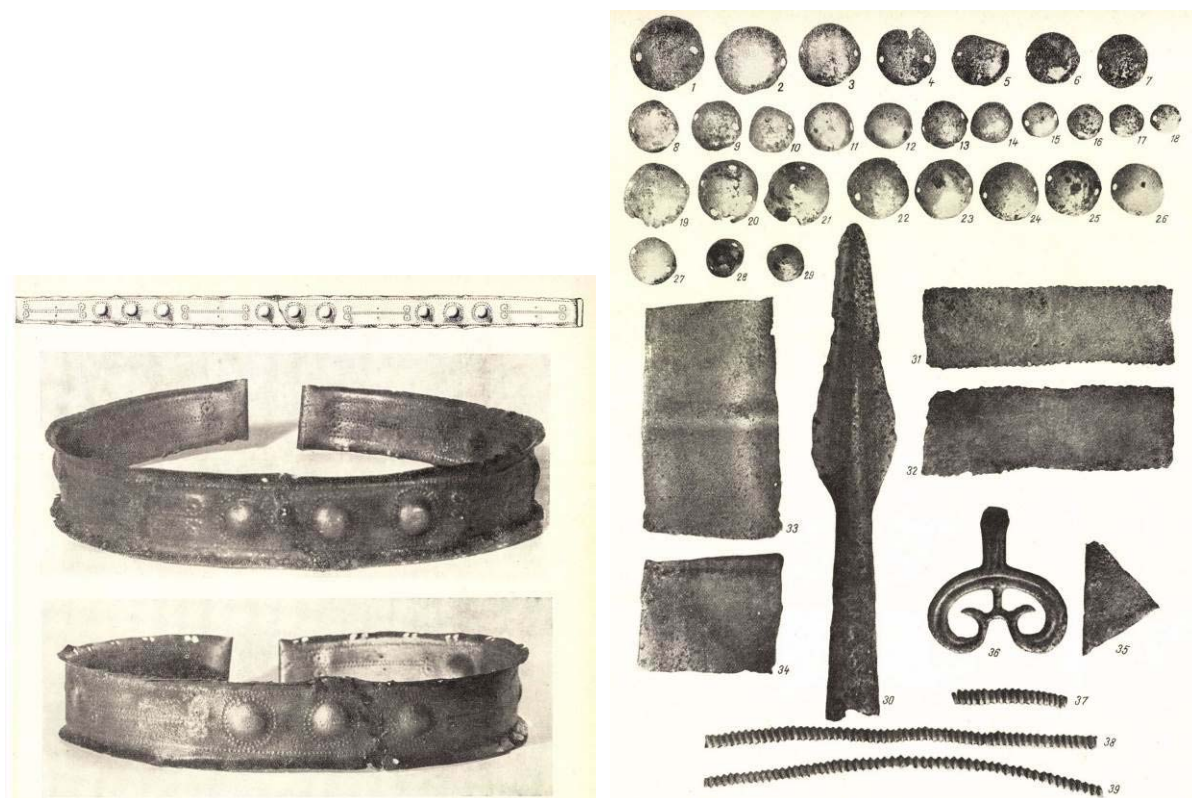
Ócsa és környéke már a korai időktől lakott területnek számított. A neolitikum időszakára keltezhető a Bethlen Gábor utcában talált vörös okkeres mellékletű zsugorított sír.

Réz-korszak

A réz-korszakából egyelőre nem ismerünk régészeti leletet, vagy lelőhelyet Ócsa területéről.

Bronz-korszak

A Klapka utcában 1971-ben kút ásása során megtalált cserép edénybe elrejtett bronz kincs lelet a középső bronz-kori ún. Vatyai kultúra kései koszideri időszakához köthető kincseletek típusába tartozik. Az edényben bronz lemezdiadém, ruhadíszítú lemez, spirális kartekercsek, korongos csüngők, félhold alakú csüngők, bronzgombok, fűrészfűrészek, lándzsahegy volt elrejtve. A lelet közvetlen környezetében település, vagy temető eddig nem került elő. A jelentős értékű kincslelet kapcsán meg kell jegyezni, hogy a település területén a 19. század végén közel 78 darab fém lelet került be az ún. Ócsai nagy urnatemetőből, melynek helyét sajnos nem ismerjük.



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



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

Vaskor

A református templom környezetében és Felső-Babátpusztán pontosan nem ismert helyen kelta sírok kerültek elő. Egyéb őskori leletek ismertek a Némedi útról, a 4617/1-es lelőhelyről, valamint a MOL vezeték három lelőhelyéről.

Római-kor

A Római Birodalommal szomszédos területet a szarmaták uralták hosszú időn keresztül, az ő nyomaik számos lelőhelyen előkerültek. A 4617/2-es lelőhely földrajzi környezete minden időszakban a megtelepedés egyik fontos pontja volt. az őskort követően egy szarmata nyomai is ismertek voltak innen. Simon László egy szarmata temetőt tárt fel a 4617/4-es lelőhelyen, hasonló emlék korábban Benkő Zsuzsanna kutatásai nyomán a Vágóhíd utcában kerültek elő. Szintén a szarmatákhoz köthető az a temető, ami a volt premontrei templomtól keletre körülbelül 1400 méterre, az Inárcs felé vezető úttól körülbelül 150 méterre délre, a FÉG Konvektorgyártó Üzemtől keletre húzódó homokdomb közepén található. A falu nyugati szélén, a belterülettől 800 méterre, sattól nyugatr, a volt Vörös Október TSZ-től nyugatra közvetlen, a TSZ két része közti dűlőút északi oldalán egy szarmata település volt. A Némedi út mentén is szarmata emlékek utalnak a területen való frekvenciált jelenlétére e népcsoportnak.

A népvándorlás kora

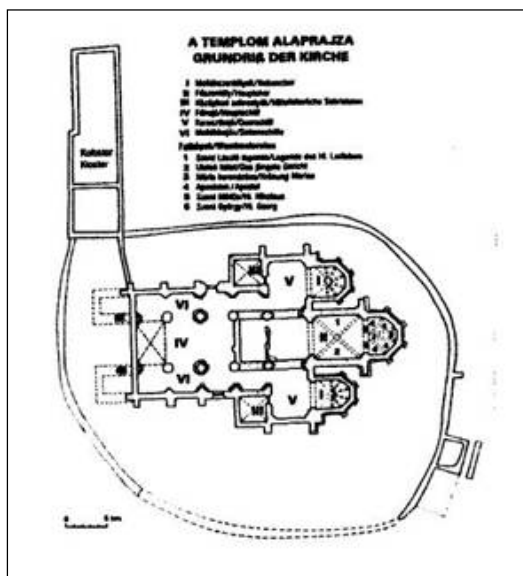
A Bethlen Gábor utcában egy népvándorlás kori sírt bolygattak meg. A sírlelet valószínűleg szarmata vagy korai germán emlék volt. Az Alsópakonyban, a borkombináttól az iskola udvaráig árkot ástak, ekkor, az iskola udvarán álló vízcsaptól 40- 50 m távolságra egy fegyveres (kard) germán temetkezés került elő. Az avar kor emlékeire is van példa. Erre az időszakra keltezhető településmaradványok voltak a 4617/2-es lelőhelyen. A honfoglaló magyarság megtelepedésére az Öregszőlőkben és az ócsai Gázművek mögötti területen talált 10. századra keltezett lovas sír mellett a Mádencia-erdőben a közelmúltban részben feltárt temető utal. Az Ócsai Tájvédelmi Körzet területén jelenleg is folyik a honfoglalás-kori lelőhelyek utáni kutatás Füredi Ágnes a PPMI régészének vezetésével.

Középkor - kora-újkor

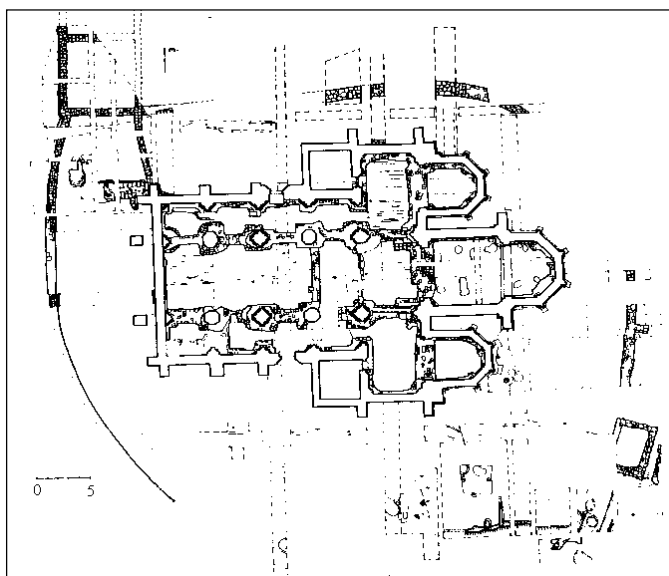
A magyarok megjelenését és megtelepedését követően a területen számos emlék ismert. A középkori premontrei prépostság, a jelenlegi református templom déli oldalán egy kora Árpád-kori település részletét tárták fel, amely még a templom építése előtt elpusztult. A helyére II. András korában, feltételezhetően királyi alapításuként építették a Boldogságos Szűz Mária tiszteletére a premontrei rend monostorát. A templom első említése 1235-ből ismert. A templom egy háromhajós, keresztházás bazilika, nyugati homlokzatán két toronnyal. A kereszthajó egy-egy oldalán külön mellékhajók találhatóak, azok Ny-i oldalán egy-egy sekrestyével. A templom egy északi és egy déli kapuzattal rendelkezik. A főszentélyben a szentélynégyzet hevederein, valamint a presbitérium É-i falán 13. sz. végi falképek maradtak fenn. A Feltárások és falkutatások során megfigyelhetővé vált, hogy a templom építését egy tervváltozás miatt nem fejezték be teljesen. A nyugati homlokzat elé szánt toronypár visszabontásra került és a jelenlegi tornyok az első boltszakasz visszabontása után lettek utólag beépítve. A templom ÉNy-i sarka mellett részben feltárt épületmaradványt a kutatók a kolostor épületeként azonosították. A kolostortemplom a középkorban a rend előírásainak megfelelően plébánia templomként is működött. A premontrei rend többi kolostorához hasonlóan a 15. századra jelentőségét elvesztette és elnéptelenedett. A török hódoltság idején az elhagyott és már pusztuló állapotú templomot a reformátusok vették birtokba 1560-ban. Azonban ők is csak a templom még ép boltozattal rendelkező részeit használták. Hossza küzdelem után 1777-re újjátják fel a templomot, melynek során új fedélszéket, karzatot, szószéket kapott. Az átalakított templom 1884-ben leégett, mennyezete 1890-ben leszakadt. Ezekhez kapcsolódóan folyt a templom második nagy



felújítása Tandor Ottó tervei alapján, mely során számos a 18. sz-ban hozzáépített részt visszabontottak. Ezt követően 1922-1924. között Foerk Ernő tervei alapján a nyugati tornyokat megemelték egy emelettel. A legutolsó helyreállítás 1986-1995. között folyt Gál Tibor tervei alapján. Ennek kapcsán végezett a templom és környezetének területén kiterjedt régészeti feltárást és falkutatást Juan Cabello, Csengel Péter és Lukács Zsuzsa. A templom környezetében végzett ásatások során megfigyelték a ma is szakaszaiban álló 17. századi törökő kerítőfal felszín alatti részeit, mely alapján meghatározható lett annak teljes nyomvonala. A kerítőfal DK-i szakaszán egy kapuépítmény állhatott, mellette egy tornácos épülettel. A templom ÉNy-i oldala mellett feltárt kolostorszárny vélhetően a reformátusok is használták a 16. század után. A kolostor többi része egyenlőre nem volt kutatva. Középkori temetkezések a templomon belül, a keresztház É-i felében kerültek elő. A templom körül, annak északi, déli és keleti oldalán középkori és a református használatához köthető 16-18. sz-i temetkezések, valamint a déli kapu előterében nagyszámú újkori sír került elő.



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



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



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



6. ábra: A helyreállított templom jelenlegi állapota



7. ábra: A templom belseje



8. ábra: Pillér oszlopfők



9. ábra: A szentély falképei



10. ábra: Szent László legenda átrajzolása

A középkori település a templom körül folyamatosan működött a mai belterületen, amelynek azonban a kutatása a beépített jellege miatt nem történt meg. A falu a törökkori források tanulsága szerint csak a 15 éves háború alatt néptelenedik el, a hódoltság többsége alatt folyamatosan lakják, ezt erősíti meg a református templom körül feltárt temetkezések és a védelmét szolgáló kőkerítés is.

Árpád-kori településmaradványt sikerült azonosítani Simon Lászlónak a 1. 4617/1-es lelőhelyen. A Felsőpakony-dűlőben, pontosabban nem ismert helyen egy Árpád-kori temető részletét tárták fel 1955-ben. A Felsőpakony felőli településhatáron egy a szomszédos település területén is megfigyelt késő-középkori településrészt tárt fel Zsoldos Attila 2007-ben. Felsőbabád-pusztának a Dabasra eső részén, közvetlenül az ócsai közigazgatási határ mellett, az

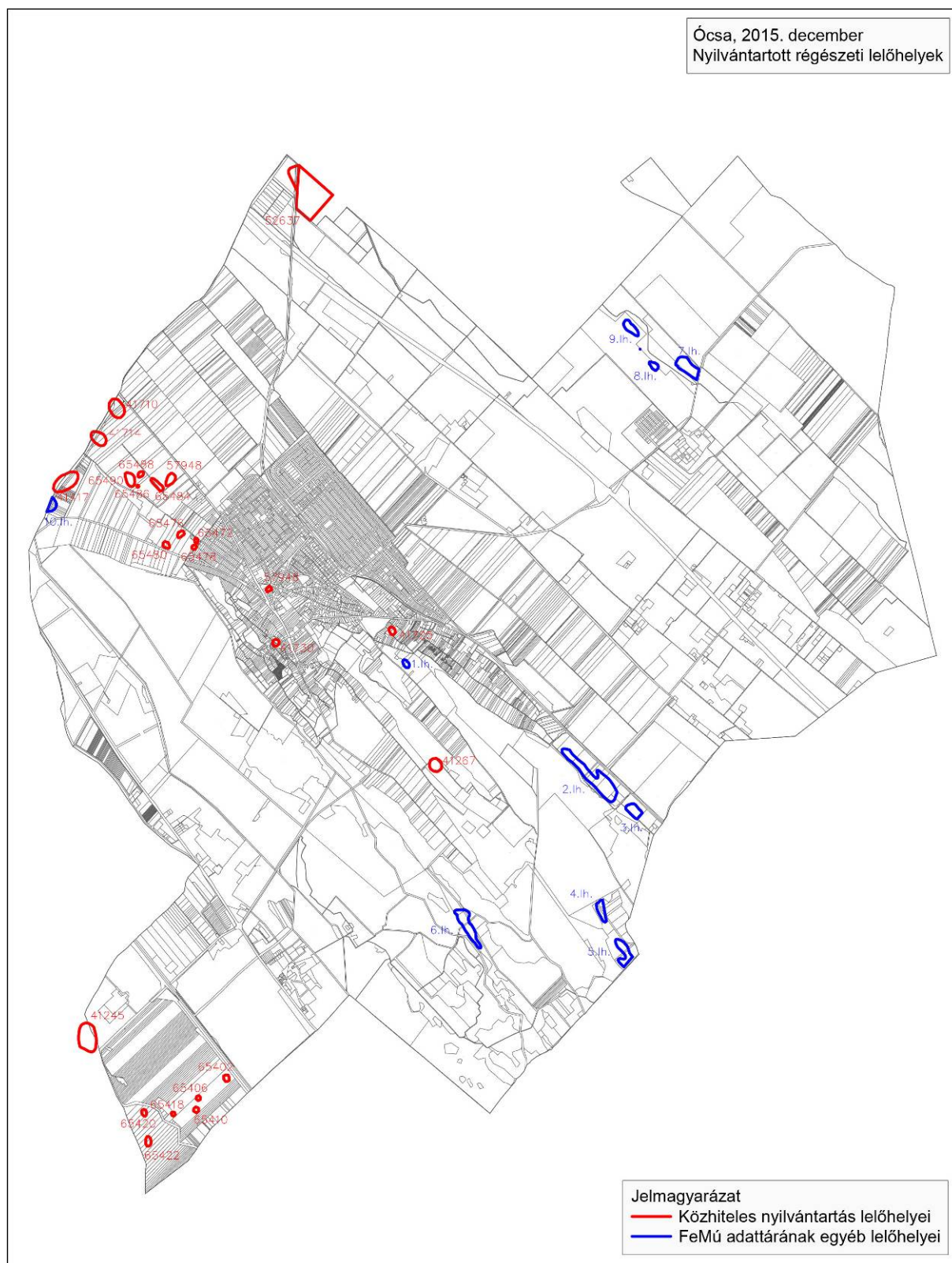


1. katonai térkép elpusztult pusztatemplomot jelez. A templom maradványait a 18-19. század folyamán is többször említik.



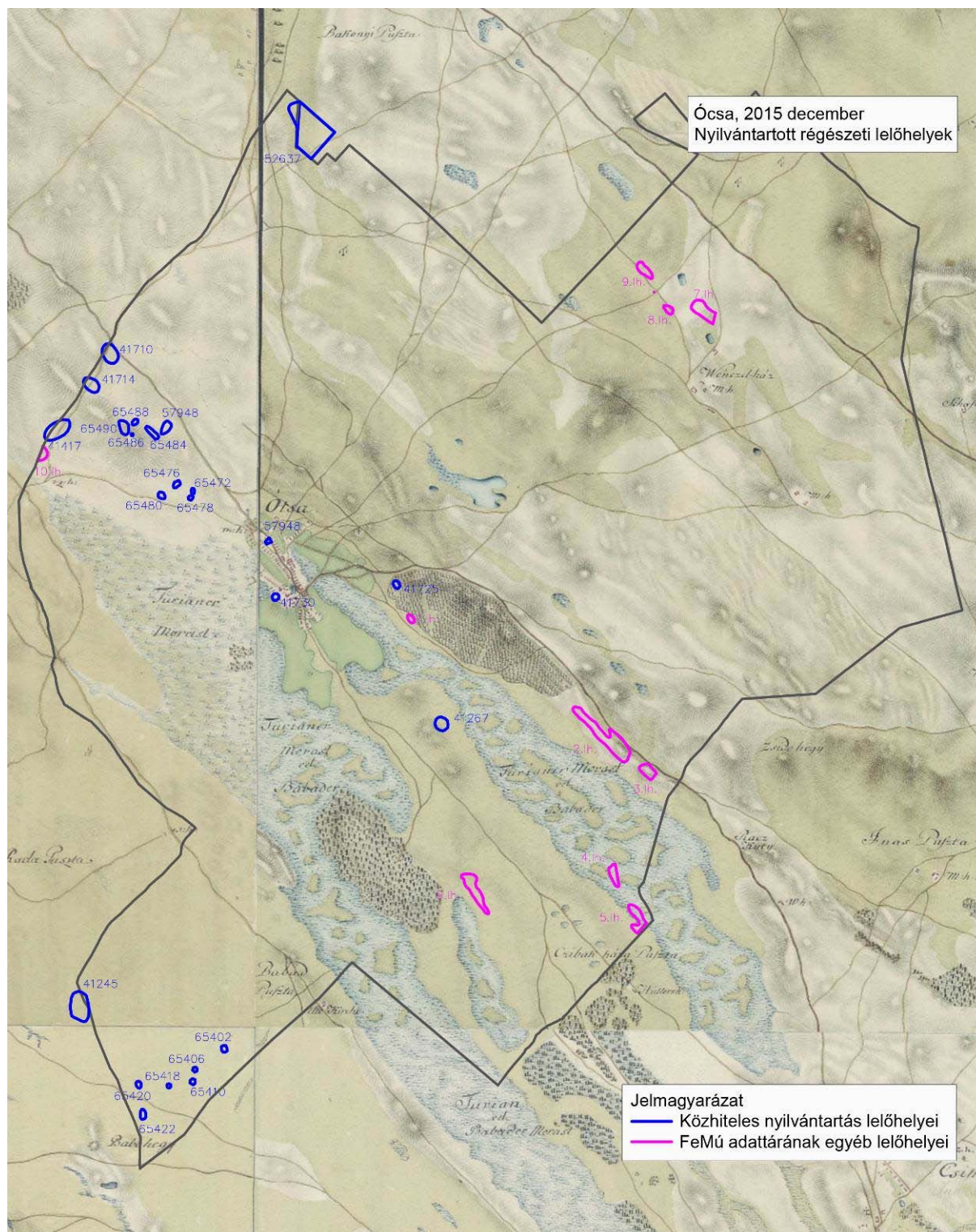
11. ábra: Ócsa területén nyilvántartott régészeti lelőhelyek Ortofotón





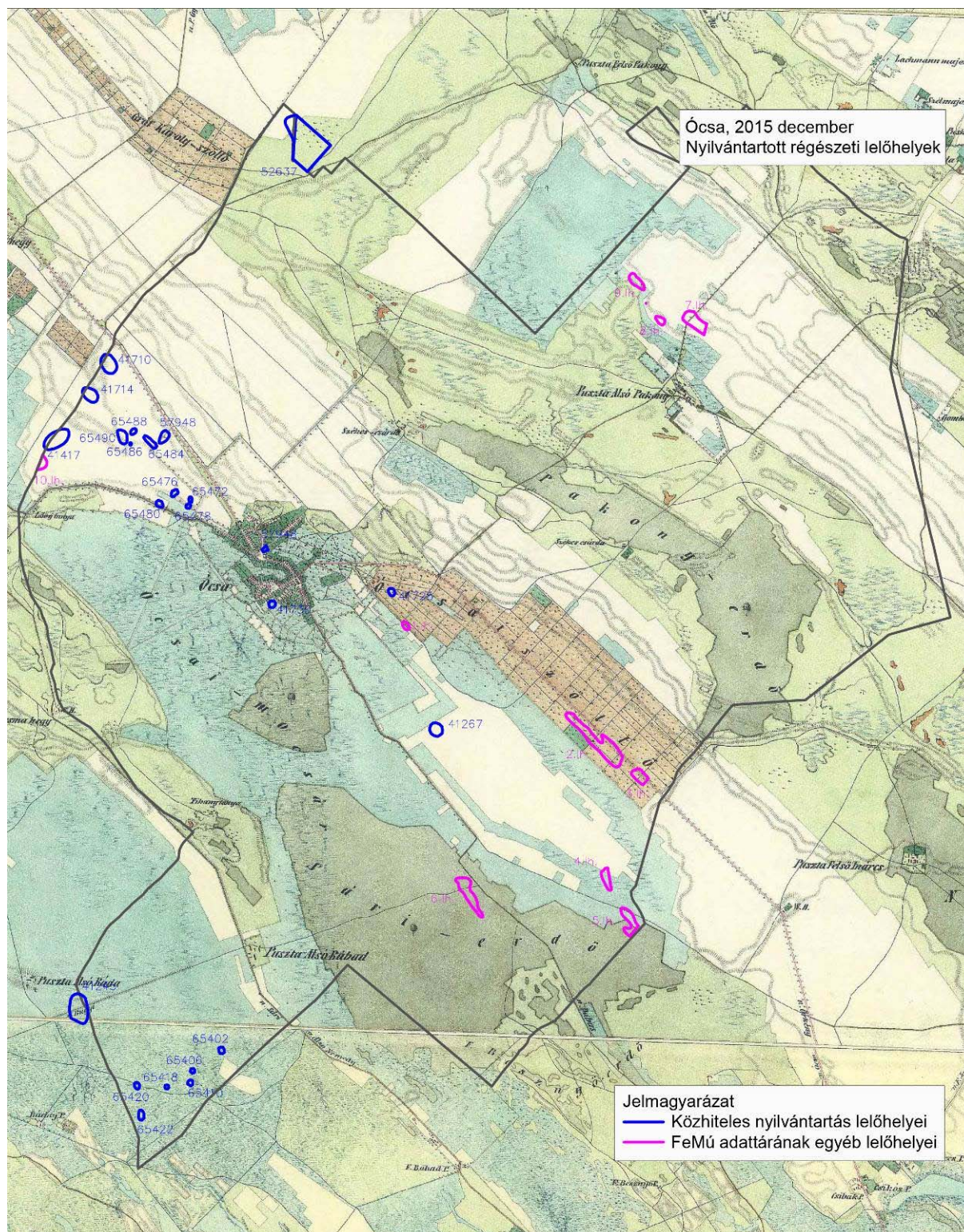
11. ábra: Ócsa területén nyilvántartott régészeti lelőhelyek alaptérképen





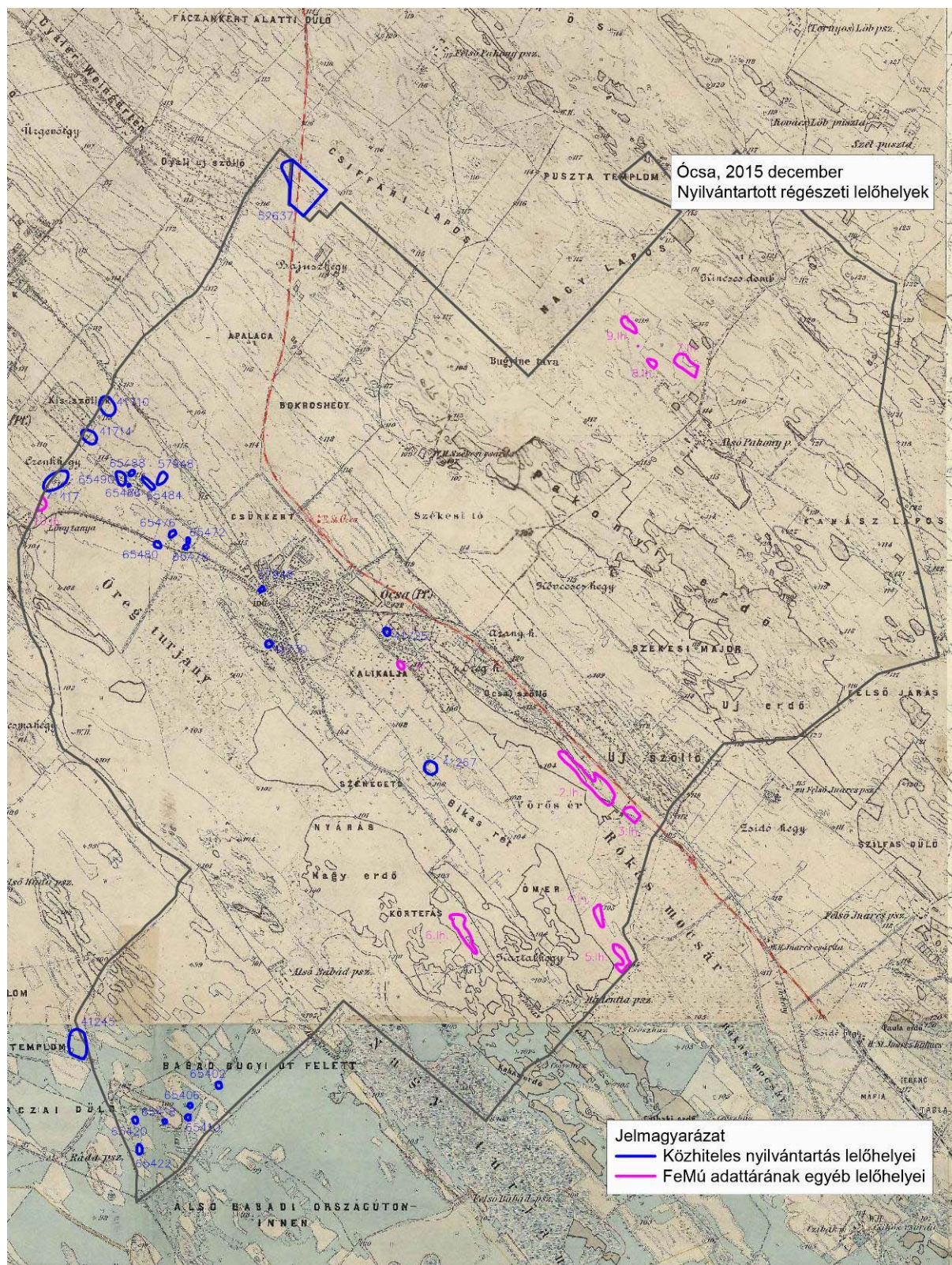
12. ábra: Ócsa területén nyilvántartott régészeti lelőhelyek az 1. katonai felmérésen



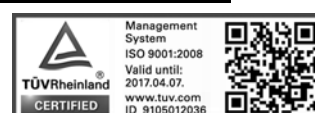


13. ábra: Ócsa területén nyilvántartott régészeti lelőhelyek a 2. katonai felmérésen





14. ábra: Ócsa területén nyilvántartott régészeti lelőhelyek a 3. katonai felmérésen



Irodalom

GÁL Tibor: Az ócsai református templom helyreállítása. In: Műemlékvédelem 39. 1995. 1. 12-21.
Horváth Lajos: Ócsa (Száz magyar falu könyvesháza), Budapest 2000.
Lukács Zs.- J. Cabello - Csengel P.: Az ócsai premontrei prépostság kutatása, in: Műemlékvédelmi Szemle 1991/1 16-19.
Lukács Zs.- J. Cabello - Csengel P.: Az ócsai református templom. [Bp.], 1991.
Lukács Zs.- J. Cabello - Csengel P.: Ócsa. Református templom. (TKM) Bp., 1995.
Topál Judit: Bronzkori lemezdiadém Ócsáról. In: Studia Com. 2. (1971) 3-11.
Topál Judit: Bronzkori ékszerlelet Ócsáról. In: ArchÉrt 100 (1973) 3-18.

1. táblázat: Régészeti lelőhelyek Ócsa területén

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



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



22.	Ócsa (13)	65488	római-kor, szarmata	település	016/29
23.	Ócsa (15)	65490	ismeretlen kor	temető	016/29
24.	Ócsa Vasút utca melletti terület	52637	római-kor, szarmata késő középkor	település település	0105/2, 0108, 0109, 0110, 0111, 0112, 0113, 0114, 097, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1167, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202, 059, 056/1, 060/2, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236
25.	Bugyi – MOL 6. lelőhely	41245			0498/2



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

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

Helyzetértékelés

Kezelési igények

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

Kutatási igények

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

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

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



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

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

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

Fejlesztési, bemutatási lehetőségek

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

1.7.2. Táj- és természetvédelem

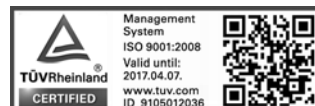
Ócsa természeti értékeinek köszönhetően jelentős kiterjedésű természetvédelmi szempontból védendő területekkel rendelkezik, ezek az ökológiai értékes területek különböző szintű természetvédelmi oltalom alatt állnak, melyek átfedésben vannak.

Ócsai Tájvédelmi Körzet

Az Ócsai Tájvédelmi Körzetet (TK) a 3/1975. OTvH számú határozattal nyilvánították védetté, majd a 138/2007. (XII. 27.) KvVM rendelet rendelkezett az Ócsai Tájvédelmi Körzet védettségének fenntartásáról. Tájvédelmi Körzet kiterjedése 3645 ha, melyből fokozottan védett 1375 ha. A TK területéből Ócsára 2359 ha kiterjedésű terület esik, a fokozottan védett terület jellemzően a lápterületeket határolja körbe. A Turjánvidékre jellemző a mozaikosság, a nyílt vizek, a mocsári és lápi növényzet, a sztyepprétek vízellátottságtól függő változatos mintázata. A természeti értékek mellett a tájvédelmi körzetnek a település beépített részeihez kötődő kultúrtörténeti, népművészeti, építészeti értékei is kiemelendők. A tájvédelmi körzet magába foglalja a természetes és természetközeli élőhelyek mellett az azokhoz szervesen kapcsolódó mezőgazdasági területeket is.

Ex lege védelem

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



Ramsari területek

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

Natura2000 területek

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

Unió azonosító területkód	Név
HUDI20051	Turjánvidék
HUDI20012	Csévharaszi homokvidék

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

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

Helyi védett területek

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

Egyedi tájértékek

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

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

Országos Ökológiai Hálózat

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



1.7.3. Műemléki védelem

Ócsa Helyi építési szabályzata tartalmazza az országos műemléki védelem alatt álló épületeket, építményeket. Eszerint a település közigazgatási területén két templom, hat népi lakóház, egy népi tanya-lakóház és területi műemléki védelemként az Öreghegyi pincék tartoznak ide.

Műemlékek:

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

Műemléki jelentőségű terület:

Az öreghegyi pincék területe

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

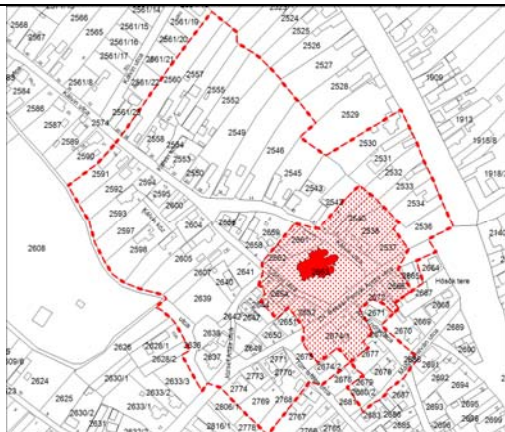
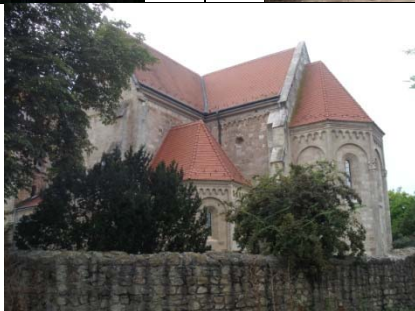
„Művi értékek védelme 46. §

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

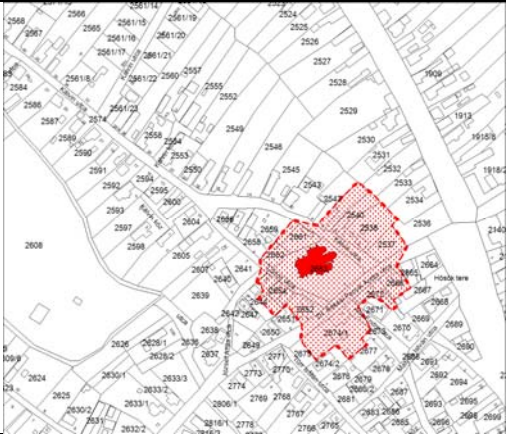
Az adatlapokon feltüntetésre kerültek a FORSTER Központ adatszolgáltatása szerinti azonosítási adatok. A térképeken a műemlék épületen kívül a műemléki környezet került ábrázolásra a FORSTER Központ adatszolgáltatása alapján.

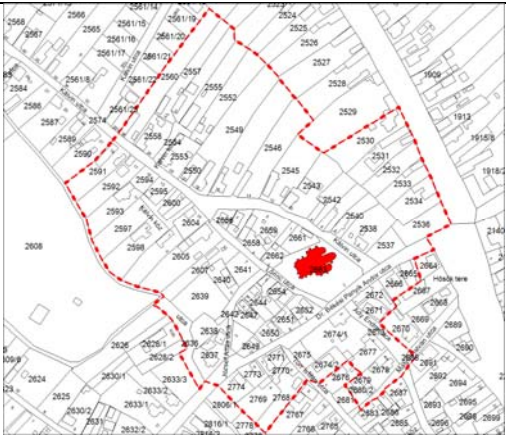
A helyszínrajzokon a műemlék épület pirosra színezve, az ex-lege műemléki környezet piros pöttyös felületként, a műemléki környezet csak piros kontúrral ábrázolt. A pirossal jelölt hrsz.-ok a földhivatali alaptérképen nem található ingatlanok.



Műemlék		
1. Református templom (volt premontrei kolostor)		
Cím:	Dr. Békési Panyik Andor u. 2.	
Hrsz.:	2663	
Azonosító:	7192	
Törzsszám:	7156	
		
Helyszínrajz	Légifotó	
A református templom a Dr. Békési Panyik Andor u. 2. szám (hrs. 2663) alatt található. Ez Ócsa leghíresebb épülete. A XIII. századi román stílusú, háromhajós, kereszthajós bazilika, a premontrei szerzetesek építették Boldogságos Szűz Mária tiszteletére. A tatárjárás idején felgyújtották, IV. Béla idején újjáépült. A török időkben mecsetként használták. A katolikusok többször megpróbálták kisajátítani. Restaurálása 1774-1777 között történt. 1865-ben új orgonát kapott. 1872-ben villámcsapás érte a templomot és megrongálta az orgonát. 1884-ben tűzvész pusztította a tetőzetet, 1890-ben leszakadt a mennyezete. 1896 és 1900 között újabb helyreállításra került sor. 1902-ben a főszentélyben értékes freskókra találtak. 1922-24 között a két toronyra egy-egy emeletet építettek. 1986-ban nyolc évre bezárták a templomot, és megkezdődött a régészeti feltárás, az alapos és szakszerű restaurálás és renoválás. Új tetőszerkezetet kapott, helyreállították eredeti térkapcsolatait, kijavították összes faragott kődíszzeit, a szentély freskóit és padozatát. Rendezték a templom környezetét, megépítették az épületet körülölelő várfalat és kialakították a belső parkot is. 1994. október 29-én az Országos Műemlékvédelmi Hivatal átadta a Református Gyülekezetnek a megújult templomot. 1995-ben Europa Nostra díjjal és az ezzel járó oklevéllel tüntették ki a pontos és körültekintő helyreállításért.		
		
		



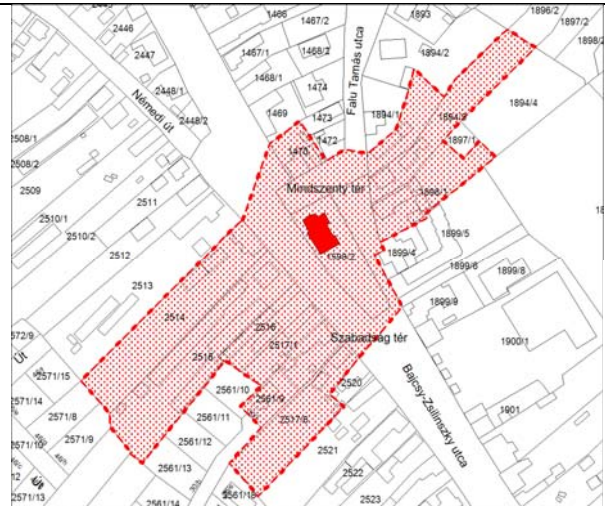
Református templom ex-lege műemléki környezete	
Cím:	
Hrsz.:	2537, 2538, 2540, 2541, 2574, 2642, 2643, 2652, 2653, 2654, 2655, 2661, 2662, 2666, 2672, 2673, 2674/1, 2827
Azonosító:	29347
Törzsszám:	7156
	
<i>Helyszínrajz</i>	<i>Légifotó</i>

Református templom műemléki környezete	
Cím:	
Hrsz.:	2628/2, 2560, 2556, 2557, 2558, 2552, 2555, 2554, 2553, 2549, 2550, 2548, 2546, 2545, 2543, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2542, 2541, 2540, 2538, 2537, 2536, 2574, 2656, 2657, 2659, 2658, 2661, 2662, 2663, 2655, 2594, 2595, 2600, 2601, 2604, 2596, 2591, 2592, 2593, 2597, 2598, 2602 , 2603, 2605, 2607, 2641, 2640, 2639, 2642, 2638, 2636, 2654, 2653, 2643, 2644, 2647, 2646, 2645, 2651, 2650, 2649, 2648, 2637, 2652, 2827, 2665, 2666, 2672, 2671, 2673, 2674/1, 2675, 2674/2, 2677, 2678, 2680/1, 2680/2, 2679, 2688, 2771, 2772, 2773, 2774, 2770, 2768, 2769, 2682
Azonosító:	7191
Törzsszám:	6663
	
<i>Helyszínrajz</i>	<i>Légifotó</i>

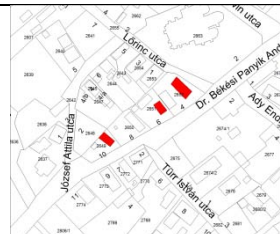
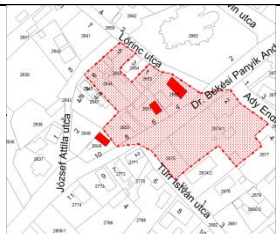
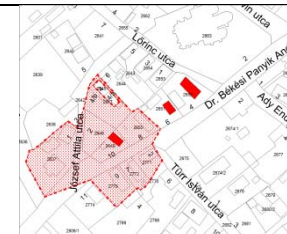


Műemlék	
2. Római katolikus templom	
Cím:	Szabadság tér
Hrsz.:	1598/2
Azonosító	7196
Törzsszám	7158
<i>Helyszínrajz</i>	<i>Légifotó</i>
Az Ócsai Szentháromság Templom, Ócsa római katolikus temploma (hrsz. 1598/2) a Szabadság téren áll. A protestánsok által elfoglalt középkori templom helyett az első kápolnát 1754-ben építették. A mai templom 1774-ben Mária Terézia és Migazzi püspök segítségével épült. Az egyhajós, homlokzati tornyos templom terveit Mayerhoffer János készítette. 1916-1918-ban átépítették. Tornyan Juhász Károly tervei szerint nagyobbítottak. Az ívesen előrehajló középrészű homlokzatot tükrök keretezik. A gazdag főpárkány felett íves oromfalak csatlakoznak a toronyhoz. A csehsüveg-boltozatos hajót és szentélyt erősen kiülő, gazdagon tagolt falpillérek osztják meg.	

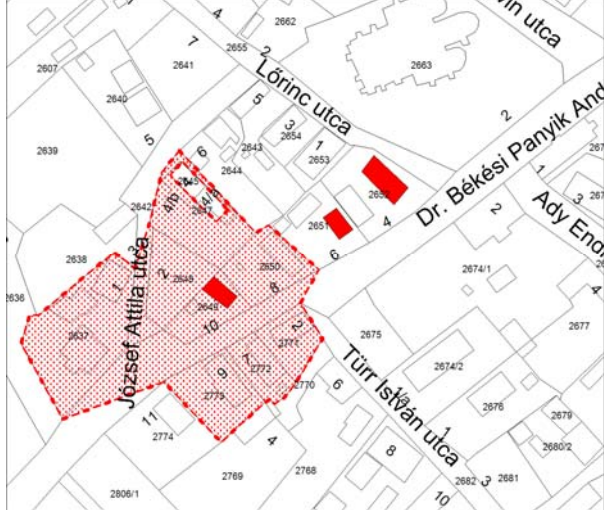


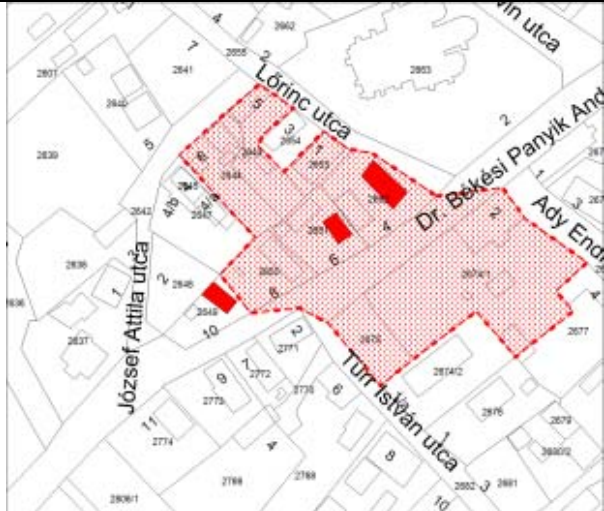
Katolikus templom ex-lege műemléki környezete	
Cím:	
Hrsz.:	1471 , 1470, 1598/1, 2213, 1895/1, 1894/3, 1898/1, 1899/1 , 1899/2 , 2517/6, 2561/3, 2561/4, 2561/9, 2517/1, 2516, 2515, 2514
Azonosító:	29351
Törzsszám:	7158
	
<i>Helyszínrajz</i>	<i>Légifotó</i>



Műemlékek			
3.-4.-5. Népi lakóházak			
Cím:	Dr. Békési Panyik Andor u. 4.	Dr. Békési Panyik Andor u. 6.	Dr. Békési Panyik Andor u. 10.
Hrsz.:	2652	2651	2649
Azonosító	11472	7193	7194
Törzsszám	11080	9936	7157
			
Légifotó	Helyszínrajz	Helyszínrajz	Helyszínrajz
A Dr. Békési Panyik Andor u. 4. és 6. alatti népi lakóépületek egyben az Ócsai Tájház nádfedelel épületei. Az eredeti stílusjegyekkel felújított lakóházakban száz, kétszáz éves használati tárgyak, munkaeszközök, ruhák és bútorok kerültek bemutatásra. A melléképületben és az udvaron a gazdálkodás eszközei találhatók. A kiállításon kívül kézműves foglalkozásokat is szerveznek. A Turján ház az Ócsa környéki lápvidék különleges természeti kincseit mutatja be, oktatótermében a tárgyhoz kapcsolódó képzéseket, előadásokat lehet tartani. A ház kertjében a hagyományos paraszti udvar berendezései láthatók: kemence, füstölő, zöldségtároló verem. A másik épület az Ágasház. Nevét a jól látható, a falon kívül futó ágasfáról kapta, ami a szelemengerendát tartja. Ásvány, tojás, gyöngy, valamint ócsai iskolatörténeti kiállítás található benne.			
			
Dr. Békési Panyik Andor u. 4.	Dr. Békési Panyik Andor u. 6.	Dr. Békési Panyik Andor u. 10.	



Dr. Békési Panyik Andor u. 10. alatti népi lakóház ex-lege műemléki környezete	
Cím:	Dr. Békési Panyik Andor u. 10.
Hrsz.:	2637, 2642, 2647, 2648, 2650, 2771, 2772, 2773, 2827
Azonosító:	29349
Törzsszám:	7157
	
<i>Helyszínrajz</i>	<i>Légifotó</i>

Dr. Békési Panyik Andor u. 6. alatti népi lakóház ex-lege műemléki környezete	
Cím:	Dr. Békési Panyik Andor u. 6.
Hrsz.:	2643, 2644, 2650, 2652, 2653, 2674/1, 2675, 2827
Azonosító:	29348
Törzsszám:	9936
	
<i>Helyszínrajz</i>	<i>Légifotó</i>

A Dr. Békési Panyik Andor u. 4. szám alatti népi lakóházzal kapcsolatban a FORSTER Központ sem koordinátákat, sem műemléki környezetet nem adott meg adatszolgáltatásként.



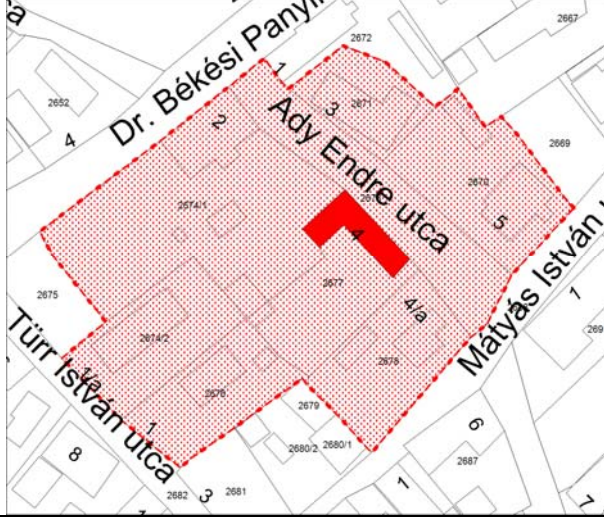
Műemlék	
6. Népi lakóház és gazdasági épület	
Cím:	Türr István u. 4/a.
Hrsz.:	2769
Azonosító	7197
Törzsszám	9128
<i>Helyszínrajz</i>	<i>Légifotó</i>

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



Türr István u. 4/a. alatti népi lakóház ex-lege műemléki környezete	
Cím:	Türr István u. 4/a.
Hrsz.:	2768, 2770, 2772, 2773, 2774, 2778, 2806/1
Azonosító:	29352
Törzsszám:	9128

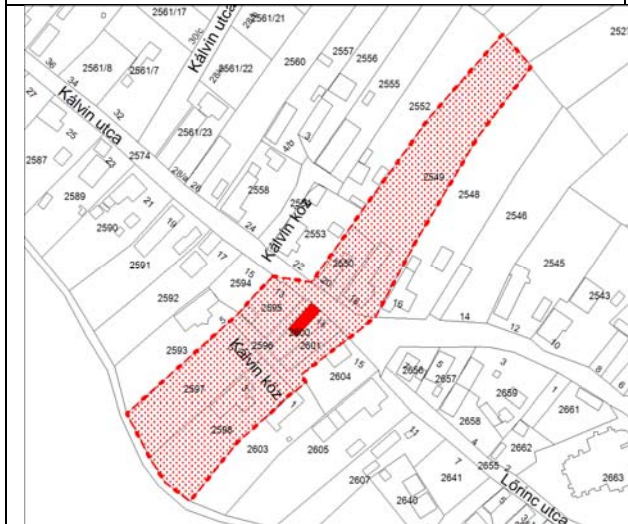


Műemlék	
7. Lakóház, un. Prédikátorház, kézműves műhely	
Cím:	Ady E. u. 4.
Hrsz.:	2677
Azonosító	7190
Törzsszám	10604
	
<i>Helyszínrajz</i>	<i>Légifotó</i>
Az úgynevezett Prédikátorház az Ócsai Tájvédelmi Körzet Fogadóházához tartozó népi lakóház. 1784-1786 táján épült.	
	
<i>„Prédikátorház” Ady E. u. 4.</i>	

Ady E. u. 4. alatti Lakóház, un. Prédikátorház, kézműves műhely ex-lege műemléki környezete	
Cím:	Ady E. u. 4.
Hrsz.:	2676, 2670, 2678, 2674/2, 2674/1, 2673, 2671
Azonosító:	29346
Törzsszám:	10604



Műemlék	
8. Lakóház	
Cím:	Kálvin u. 11.
Hrsz.:	2600
Azonosító	7195
Törzsszám	10676

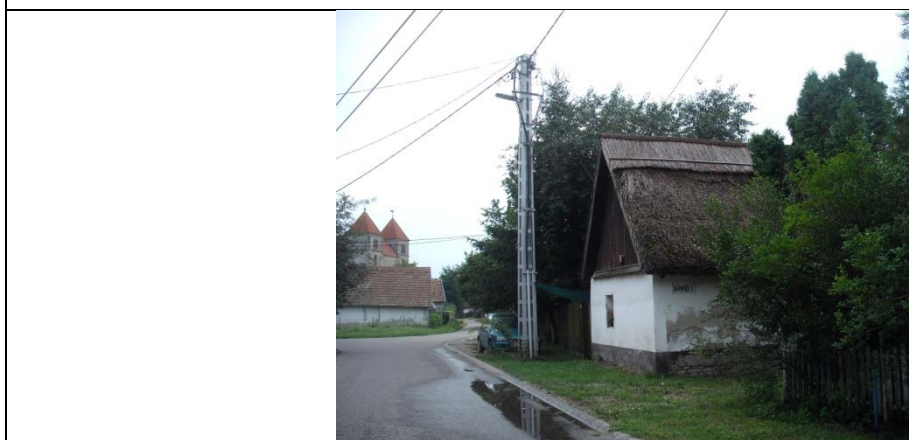


Helyszínrajz



Légifotó

A Kálvin utca 11. szám alatti lakóház a népi építészet szép példája, nádfedeles parasztház. Állaga eléggé leromlott, felújításra szorul.



Kálvin u. 11.

Kálvin u. 11. alatti lakóház ex-lege műemléki környezete	
Cím:	Kálvin u. 11.
Hrsz.:	2549, 2550, 2574, 2595, 2596, 2597, 2598, 2601
Azonosító:	29350
Törzsszám:	10676

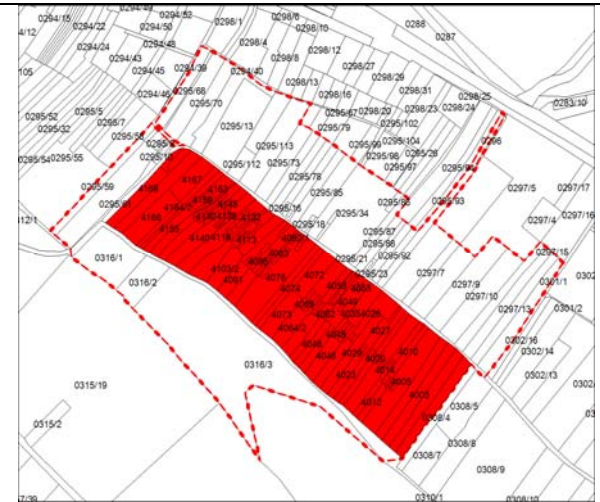


Műemlék	
9. Népi tanya-lakóház	
Cím:	Öreg-hegy
Hrsz.:	0297/2
Azonosító	7198
Törzsszám	9592
	
<i>Helyszínrajz</i>	<i>Légifotó</i>
Az épületegyüttes az öreghegyi pincéktől északra található, viszonylag jó állapotban. Az épületek szomszédságában kút is található.	
	

Népi tanya-lakóház ex-lege műemléki környezete	
Cím:	Öregszőlő
Hrsz.:	0295/93, 0296, 0297/5, 0297/6, 0297/7, 0297/8
Azonosító:	29353
Törzsszám:	9592



Területi védelem

Műemlékek - műemléki jelentőségű terület	
Öreg-hegyi pincék	
Cím:	Öreg-hegy
Hrsz.:	4038, 4001, 4002, 4004, 4003, 4005, 4006, 4009, 4010, 4011, 4012, 4040, 4013, 4137, 4087, 4088, 4082, 4015, 4016, 4169, 4014, 4018, 4019, 4020, 4021, 4022, 4023, 4024, 4025, 4027, 4028, 4029, 4030, 4031, 4032, 4033, 4035, 4037, 4042, 4043, 4044, 4045, 4046, 4047, 4048, 4049, 4050, 4052, 4053, 4054, 4055, 4056, 4057, 4058, 4059, 4060, 4062, 4064, 4077, 4078, 4079, 4081, 4083, 4084, 4085, 4086, 4090, 4091, 4093, 4096, 4099, 4101, 4102, 4103/1, 4103/2, 4104, 4113, 4114, 4115/3, 4115/4, 4116/1, 4117/1, 4117/2, 4118, 4122, 4125, 4128, 4130, 4132, 4134, 4136, 4138, 4140, 4141/1, 4142, 4143, 4144, 4145, 4146, 4147, 4148, 4149, 4150, 4151, 4152, 4153, 4154, 4155, 4156, 4158, 4159, 4160, 4162, 4163, 4164/1, 4164/2, 4166, 4167, 4141/2, 4168, 4170, 4063, 4066, 4067, 4068, 4069, 4071, 4072, 4073, 4074, 4075, 4076
Azonosító	11473
Törzsszám	11081
	
<i>Helyszínrajz</i>	<i>Légifotó</i>
A belterülettől délkeletre löszös, agyagos magaslaton található az Öreghegyi pincesor. Az öreghegyi pincék (157 db) zártkerti telkei (136 db) teljes területükkel országos védelem alá kerültek. A XIII. században megindult szőlőtermesztés és borkészítés kapcsán az Öreghegyen nádtetővel fedett, nyeregtetős, ollóágas pincéket hoztak létre. Az oromzatok kovácsoltvas díszítő elemekkel tarkítottak, a gádorok, a pincebejáratok, a pinceágak 1-1,5 méter szélesek. A menetesen lefelé sülyedő pincetorkot ajtó választja el a folytatásában lévő anyapincétől. Két oldalt a fiók-, vagy oldalpincék találhatók. Az egymás közelében lévő nádfedeles pincék többsége az eredeti, löszbe vajt állásban van, némelyiket kifalazták. A pincék között egy-két présház áll.	
	
	



Öreg-hegyi pincék - műemléki környezete				
Cím:	Öreg-hegy			
Hrsz.:	0295/12, 0295/68, 0295/69, 0295/70, 0295/71, 0295/13, 0295/14, 0295/112, 0295/113, 0295/77, 0295/78, 0295/81, 0295/82, 0295/16, 0295/83, 0295/17, 0295/18, 0295/84, 0295/85, 0295/34, 0295/20, 0295/19, 0295/86, 0295/21, 0295/87, 0295/88, 0295/89, 0295/22, 0295/90, 0295/91, 0295/23, 0295/92, 0295/93, 0297/6, 0297/7, 0297/8, 0297/9, 0297/10, 0297/11, 0297/12, 0297/13, 0297/14, 0295/59, 0295/60, 0295/62, 0295/8, 0295/63, 0295/9, 0295/64, 0295/65, 0295/11, 0295/10, 0295/66, 0295/61, 0306, 0316/3, 0316/2, 0316/1, 0310/1, 0295/73, 0295/76			
Azonosító:	13412			
Törzsszám:	11081			



1.7.4. Helyi védelem

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

Helyi egyedi művi értékvédelemre javasolt létesítmények:

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

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

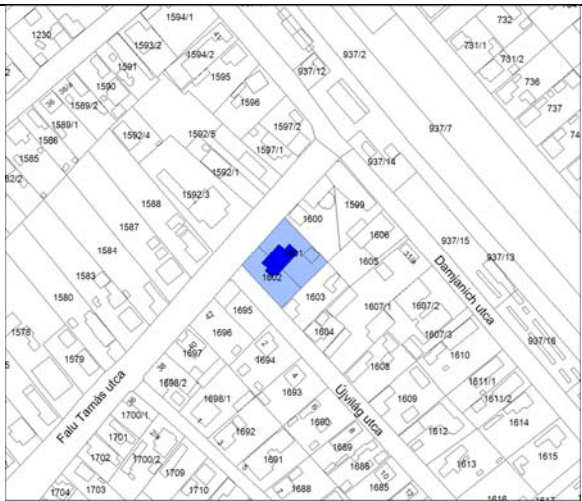
A hatályos HÉSZ VI. Fejezete az értékek helyi védelmére vonatkozóan az alábbi előírásokat tartalmazza:

„Művi értékek védelme 46. §

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

Az adatlapokon feltüntetésre kerültek a helyi védelemre javasolt épületek (sötétkék) és a helyi védelemre javasolt terület határa (kék kontur). A térképeken a helyi védelemre javasolt épületen kívül az épület telke (világoskék felület) került ábrázolásra.

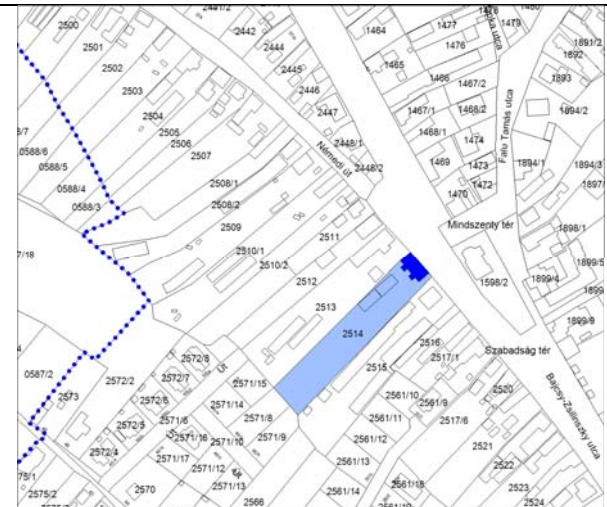


Helyi védelem - Helyi védelemre javasolt épület	
1. Falu Tamás Városi Könyvtár	
Cím:	Falu Tamás u. 44.
Hrsz.:	1601 és 1602
	
<i>Helyszínrajz</i>	<i>Légifotó</i>
Már a XIX. században működtek Ócsán olvasóköri, ezek nyomán alakult meg az Ócsai Népkönyvtár 1903-ban, mely 1954. december 1-től Ócsai Községi Könyvtárként működött. A könyvtár életében 1964-ben változás állt be, ekkor az Egressy Gábor Művelődési Ház mellé épített helyiségbe költözött. 1981-ben Falu Tamás lakóházát könyvtárrá alakították és 2005. július 1. óta, amikor Ócsa megkapta a városi címet, Falu Tamás Városi Könyvtár néven működik.	



Helyi védelem - Helyi védelemre javasolt épület	
2. Vasútállomás épülete	
Cím:	Damjanich utca
Hrsz.:	937/13
	
<i>Helyszínrajz</i>	<i>Légifotó</i>
A vasútállomás épülete (hrs. 937/13) a Falu Tamás utca tengelyében, a Damjanich utca mentén található. Az felújított, jó állapotú emeletes állomás épület fa oszlopos tornáccal, zsindely fedéssel került kialakításra.	
	

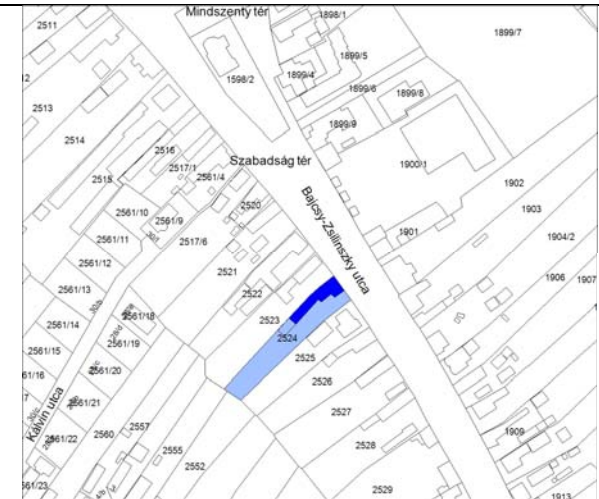


Helyi védelem - Helyi védelemre javasolt épület	
3. Római katolikus plébánia	
Cím:	Bajcsy-Zsilinszky utca 49.
Hrsz.:	2514
	
<i>Helyszínrajz</i>	<i>Légifotó</i>
A római katolikus plébánia épülete a katolikus templom közelében, a Bajcsy-Zsilinszky utca 49. alatt található. Az F+1 szintes, cserépfedéses épület az emeleti részen íves ablakokkal, szép, vakolatdíszes homlokzattal került kialakításra. Falfülkében Mária szobor található.	
	

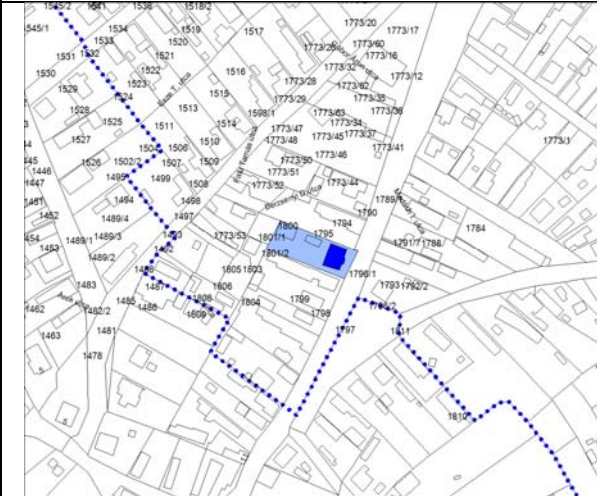


Helyi védelem - Helyi védelemre javasolt épület	
4. Posta	
Cím:	Bajcsy-Zsilinszky utca 26.
Hrsz.:	1903
	
Helyszínrajz	Légifotó
A régi posta épülete a Bajcsy-Zsilinszky utca északi oldalán található. Jelenleg az Ócsai Rendőrség található benne.	



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

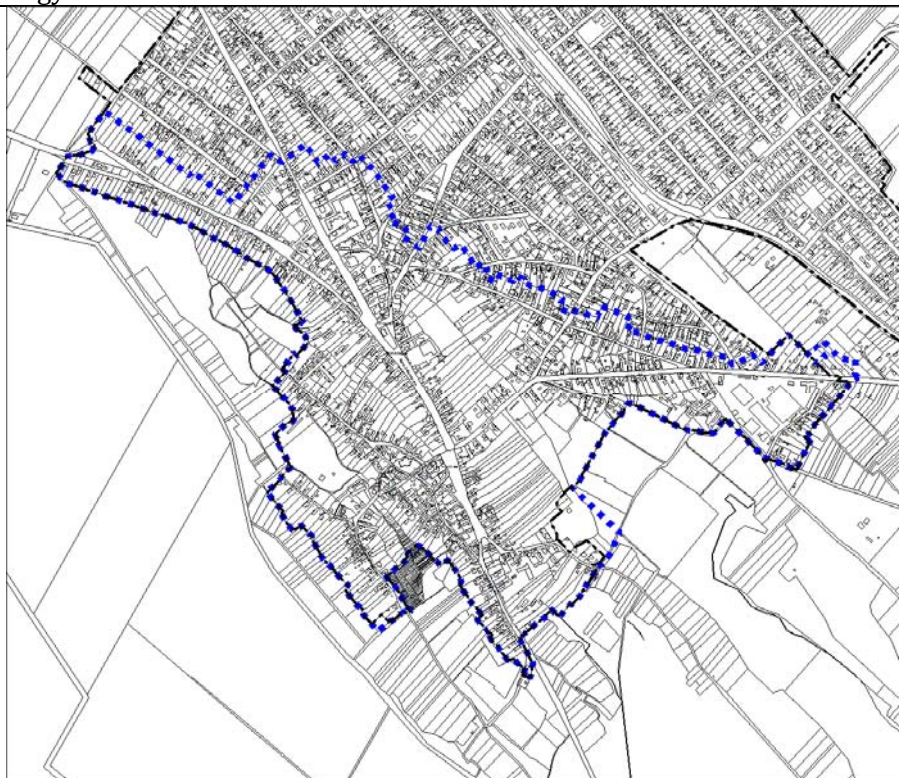


Helyi védelem - Helyi védelemre javasolt épület	
6. Lakóépület	
Cím:	Falu Tamás utca 25.
Hrsz.:	1509
	
<i>Helyszínrajz</i>	<i>Légifotó</i>
A Falu Tamás utca 25. alatti lakóház részletgazdag utcai homlokzattal rendelkező szép régi villa épület.	
	
	<i>Forrás: google.hu</i>



Helyi védelem - Helyi értékvédelmi vizsgálatra javasolt terület

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



Helyszínrajz



Légifotó



1.7.5. Helyi védelemre javasolt hagyományos/karakteres építészeti jegyeket hordozó épületek

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

Helyi egyedi védelemre javasolható épületek:

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



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



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



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

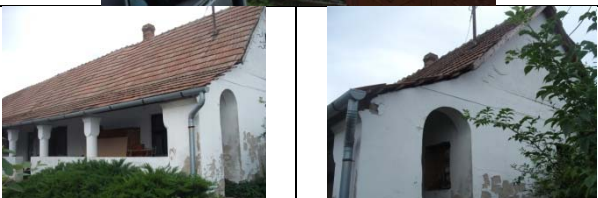


2412	Bacsó Béla utca 3.	
2445	Bajcsy-Zsilinszky utca 57.	
2483	Némedi utca 57.	
2484	Némedi utca 55.	
2487	Némedi utca 49.	
2503	Némedi utca 21.	



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



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



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



Helyi egyedi védelemre javasolt nádfedésű épületek:

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



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



1.8. Területhasználat és területi állapot a kulturális örökség összefüggésrendszerében

1.8.1. Régészeti lelőhelyek

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

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

1.8.2. Táj- és természetvédelem

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

A belterületet délről körbeölelő, nemzetközi és országos védettség alatt álló értékes természeti területek, ökológiai hálózati elemek területhasználata többségében őrzi a tájtörténeti fejlődés során kialakult állapotokat. Az Ócsai TK a Duna elhagyott és feltöltődött medreiben alakult ki, azonban 1928-ban lecsapolási munkálatok a kezdődtek, a tőzeg kitermelésének kezdete pedig az Öregturjánban az 50-es évek elejére tehető. A bányászattal 1975-ben hagytak fel, amikor védetté nyilvánították a területet. Részletes felmérése és kezelési terve 1986-ban készült el. A 80-as években igen erős szárazodási folyamatok indultak be, melyek részben a Duna-völgy-főcsatorna és a hozzá kapcsolódó csatornahálózat vízelvezető hatása miatt, részben az aszályos időjárás miatt gyorsult fel. A későbbiekben vízrendezési munkálatokat kezdtek a természetvédelem érdekeinek megfelelően a Ramsari területek védett vizes élőhelyein, melynek során sikeresen megemelték a terület vízszintjét, kikotorták az elmocsarasodó terület egy részét.

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

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

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



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

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

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

1.8.3. Épített örökség védelme

Műemlékek

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

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

Helyi védett és további helyi védelemre javasolt épületek

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

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

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



2. VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK

Ócsa településrendezési eszközei (Településszerkezeti terv – TSZT és Helyi építési szabályzat - HÉSZ) a közigazgatási terület egészére 2004-ben készültek. Azóta több módosítás is történt, a központi belterületen általában egy-egy tömbre, a különálló településrészek (Alsópakony és Felsőbabád) esetében viszont nagyobb területrészekre kiterjedően. Ezek a módosítások a HÉSZ rendeleti szövegét tekintve egységes szerkezetbe lettek foglalva, a szabályozási terv viszont több önálló tervre bomlott.

A jelen teljes körű felülvizsgálat elsősorban a jogszabályi változások (különös tekintettel a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet) miatt vált aktuálissá, de alkalmat kínált a szabályozási tervek egységesítésére is.

Az egyes részterületekre készült tervek egységesítése nem járt lényeges tartalmi módosításokkal, de ezen kívül sem került sor jelentősebb településszerkezeti és területfelhasználási módosításokra jelen tervezés keretében.

A kisebb változtatások többsége a hatályos településrendezési eszközök készítése óta megváltozott magasabb rendű tervekben foglalt előírásoknak való megfelelés érdekében történt, elsősorban a térségi területfelhasználási, illetve övezeti előírásoknak való megfeleltetés érdekében. Ezek jellemzően az erdőterületek és a mezőgazdasági területek kisebb pontosítására vonatkoztak.

A jelen felülvizsgálat és újragondolás másik meghatározó szempontrendszerét a 2015-ben elkészült - széleskörű megalapozó vizsgálatra épülő - településfejlesztési koncepció (TFK) adta.

Az új településfejlesztési dokumentum sem tette azonban szükségessé a településszerkezet és a területfelhasználás rendszerének érdemi módosítását, hiszen a hatályos településrendezési eszközökben már korábban kijelölésre kerültek a távlatban esetleg szükségessé váló fejlesztési területek, illetve hálózati elemek.

Új beépítésre szánt terület kijelölésére – a temető bővítési területén kívül - nem került sor.

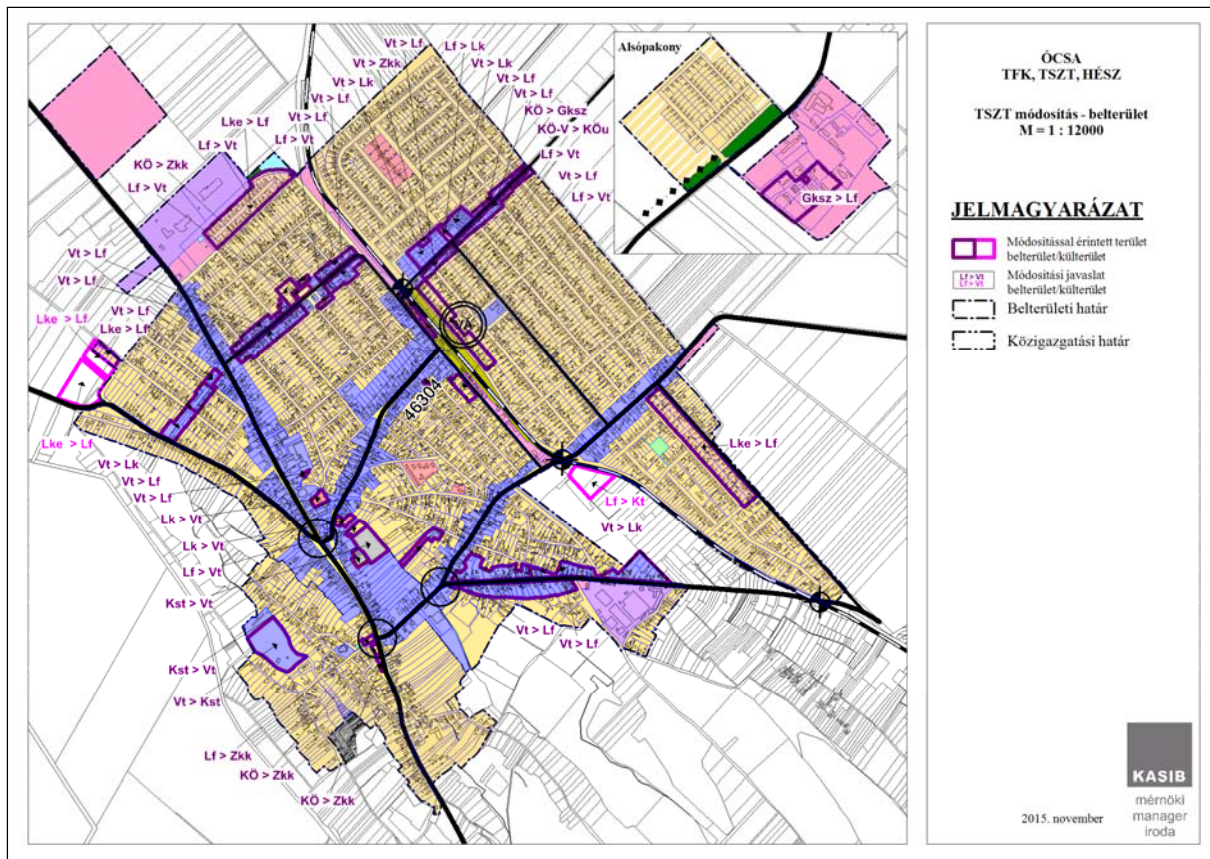
A területhasználati változások a **beépítésre szánt területeket érintően** egyrészt a lakóterületek és településközpont vegyes területek arányának - a kialakult használatnak megfelelő, illetve a fejlődés irányának meghatározása miatti - módosításából, a kereskedelmi-szolgáltató és ipari területek karakteresebb lehatárolásából, a különleges területek célzott funkciójú fejlesztéséből adódtak az alábbiak szerint:

- a településközponti és a lakó területfelhasználások közötti változtatások (belterületen),
- gazdasági terület lakóterületbe való átsorolása (Alsópakonyban),
- a lakóterületek övezetein belüli differenciálások korrekciói (kertvárosi lakóövezetek falusiasba kerültek, kisvárosias és falusias lakóövezetek pontosításra kerültek a központi belterületen)
- különleges terület funkciójának megváltoztatása, pontosítása (egykori strand területe)
- a gazdasági és ipari területek övezetek rendszerének finomítása (egyéb ipari övezet bevezetése),

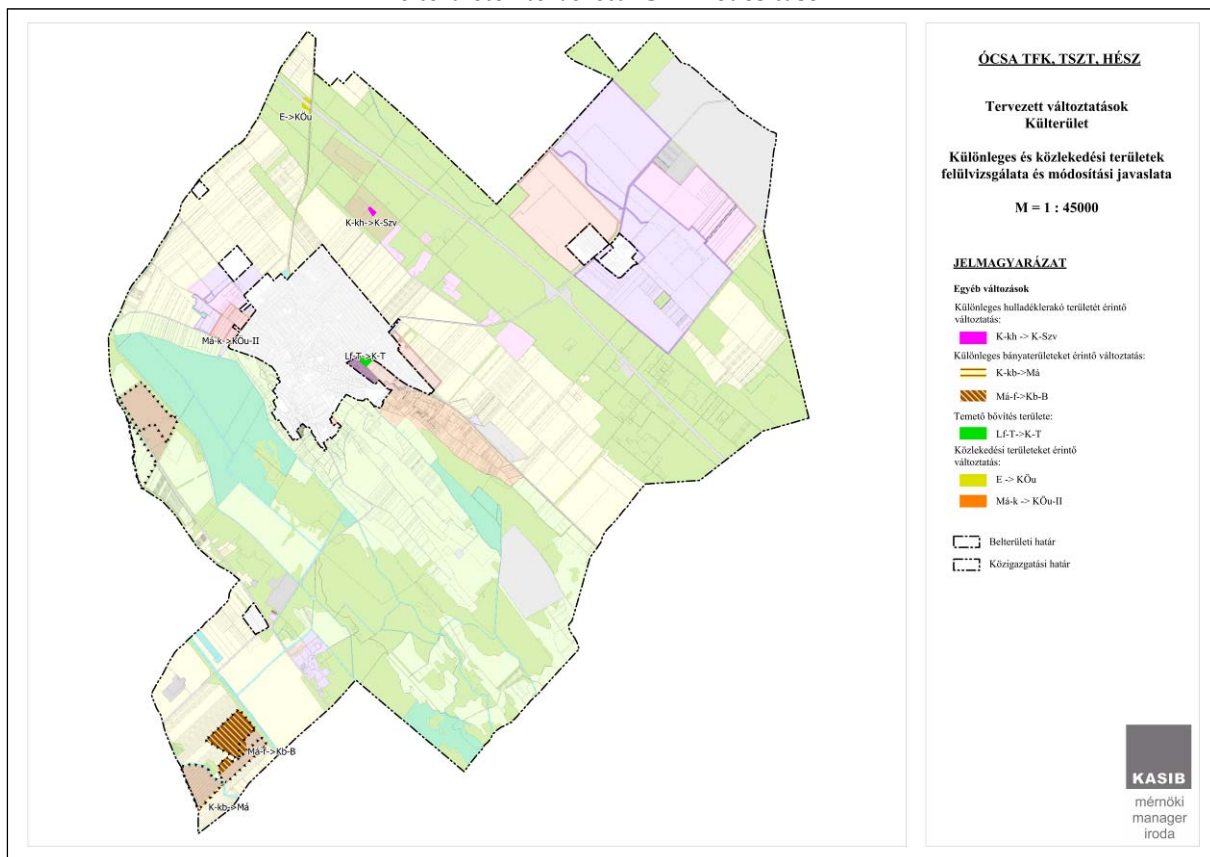
A **beépítésre nem szánt területek vonatkozásában** az alábbi változtatások történtek:

- zöldterületek kijelölése (a központi belterületen),
- erdő és mezőgazdasági területek egymás közötti módosítása a magasabb rendű jogszabályoknak való megfelelés, az adatszolgáltatások és a tényleges használat alapján,
- a természetvédelmi érintettség figyelembe vétele,
- a különleges bányaterületek hivatalos adatszolgáltatás szerinti korrekciója (bányatelkek),
- a távlati elkerülő út nyomvonalának felülvizsgálata nyomán kisebb ívkorrekció,
- valamint a közműterületek előírásainak pontosítása.





Belterületen tervezett TSZT módosítások



Külterületen tervezett különleges és közlekedési területek





Külterületen tervezett erdő területek



Külterületen tervezett mezőgazdasági területek

3. HATÁSELEMZÉS

A Településfejlesztési koncepciónak megfelelően kidolgozott Településszerkezeti terv és Helyi építési szabályzat az örökségi értékek megőrzése iránti elkötelezettséggel történt, a változtatások a régészeti, a táji és természeti, majd az épített örökségi értékekre gyakorolt várható hatások szerinti bontásban kerültek elemzésre.

3.1. Régészet

Beépítésre szánt területek

A belterületen a Klapka utcában a jelenleg is beépítésre szánt kertvárosi lakóterület (Lk) településközpont vegyes területbe (Vt) történő átsorolása érinti az 57948 számú lelőhelyet. A tervezett módosítás önmagában nem befolyásolja a lelőhely állapotát, azonban a beépítési lehetőség fenntartása miatt a korábbi veszélyeztetettség megmaradt. Ezt a későbbi tervezések, fejlesztések során figyelembe kell venni és a lelőhely szükségtelen bolygatásának elkerülésére kell törekedni. Amennyiben ez nem lehetséges, akkor a lelőhely érintett, beépítetlen részén megelőző feltárást kell végezni.

A belterület ÉNy-i szélén az Árpád u. és a Bacsó Béla u. találkozásánál fekvő, a hatályos tervben is már beépítésre szánt területek kertvárosi lakó és településközpont vegyes területekből falusi lakóterületbe történő átsorolása érinti a 65472 és 65478 számú lelőhelyeket. A beépíthetőség kismértékű csökkenését eredményezi, amely önmagában a lelőhely fennmaradását csak minimálisan befolyásolja. A beépíthetőség fenntartása továbbra is veszélyezteti a lelőhelyet. Ezt a későbbi tervezések, fejlesztések során figyelembe kell venni és a lelőhely szükségtelen bolygatásának elkerülésére kell törekedni. Amennyiben ez nem lehetséges, akkor a lelőhely érintett, beépítetlen részén megelőző feltárást kell végezni

A tervben szereplő többi beépítésre szánt terület nem érint régészeti lelőhelyet.

Beépítésre nem szánt területek

A 41730 Református templom – premontrei apátság nyilvántartott lelőhelye közvetlen szomszédságában tervezett közpark (Zkk) területek további tervezése kapcsán figyelembe kell venni, hogy a középkori apátság és a középkori település lelőhelyének a valós kiterjedése eddig nem került meghatározásra a belterületi beépítettség, illetve fedettségnek köszönhetően. A tervezett közparkok területén is számolni lehet a középkori emlékek előkerülésével. Fontos lenne a hozzáférhető részeken roncsolás-mentes geofizikai felméréseket végezni, amelyek alapján a kolostor és a település egyéb kapcsolódó emlékei felderíthetők lennének. Amennyiben a szükséges vizsgálat eredménye alapján újabb emlékek kerülnének elő, azokat lehetőség lenne a közpark keretében bemutatni.

A különleges területek közül a külterület déli szélén egy mezőgazdasági területből (Má-F) különleges bányaterületbe tervezett átsorolás érinti a 65418 számú lelőhelyet. Azonban a változtatási szándék egy már kialakult, valós terület használathoz kapcsolódik. A nyilvántartott lelőhely területe már korábban ki lett bányászva, helyén egy bányató található.

A tervezett erdőterületek közül védelmi erdőterületek érintik a 41410, 41414, 41417 és az Ócsa 2., 6., 10. lelőhelyek területeit. A változtatási szándékok a már kialakult, valós területhasználatot követik le, mivel ezek területén már jelenleg is erdő. Ezért a tervezett módosítások nem veszélyeztetik a lelőhelyek állapotát.

A külterületi mezőgazdasági területekkel kapcsolatos változtatási szándékok nem érintenek ismert régészeti lelőhelyet.

A) Nyilvántartott régészeti lelőhely esetében

A régészeti lelőhelyeken megvalósuló tevékenység, építmény, létesítmény engedélyezésére irányuló eljárásokban a 39/2015. (III. 11.) Kormány rendelet (a továbbiakban Korm. rendelet) 3. § (a) pontja és 1. számú mellékletének 13. pontja alapján a Korm. rendelet 64.§-ban foglalt

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

69



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management
System
ISO 9001:2008
Valid until:
2017.04.07.
www.tuv.com
ID 9105012036



szakkérdések érvényesülése érdekében a területileg illetékes Kormányhivatal építésügyi és örökségvédelmi hivatalát, mint szakhatóságot meg kell keresni.

A Kötv. 11§-a alapján a nyilvántartott régészeti lelőhelyek a törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak. Erre való tekintettel a településfejlesztés során a megvalósítandó, földmunkával járó beruházásokat az alábbi jogszabályok figyelembevételével kell tervezni:

A Korm. rendelet 4.§(1) bekezdésének értelmében nyilvántartott régészeti lelőhelyen állapotromlással járó tevékenység csak engedéllyel végezhető.

Az Kötv. 19. § (1) bekezdése szerint a földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal (beleértve az erdőtelepítést és erdőirtást) a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket jogszabályban meghatározott esetekben és módon el kell kerülni. A Korm. rendelet 4.§ (3) bekezdésének a) pontja szerint megőrzésük érdekében a védetté nyilvánított régészeti lelőhelyet a földmunkával járó beruházással el kell kerülni, ami nem vonatkozik azok kutatására, illetve bemutatását célzó beruházásokra.

A Kötv. 22.§ (1) bekezdés értelmében a nyilvántartott régészeti lelőhelynek a beruházással kapcsolatos földmunkával érintett részén az örökségvédelmi hatóság által előírt módszerekkel megelőző (régészeti megfigyelés, próba-, és teljes felületű) feltárást kell végezni.

Régészeti megfigyelés

A Kötv. 22. § (3) bekezdés a) pontja értelmében, régészeti megfigyelést kell előírni, ha a tervezett tevékenység nem vagy csak csekély mértékben érinti a nyilvántartott régészeti lelőhelyet és a régészeti örökség elemeit; ha a régészeti örökség elemeinek előfordulása szórványos; ha a beruházással kapcsolatos földmunka mélysége nem éri el a régészeti örökségi elemek jelentkezési szintjét; ha a nyilvántartott régészeti lelőhely beruházással érintett területét korábban földmunkával bolygatták, illetve ha a beruházás műszaki jellege miatt a régészeti feladatellátás más módon nem végezhető el. A földmunkák közben végzendő régészeti megfigyelés (Kötv. 7.§ 36. pont) célja a beruházás földmunkájának régész által a helyszínen történő folyamatos figyelemmel kísérése, szükség esetén a régészeti bontómunka elvégzése és dokumentálása.

Próbafeltárás

A Kötv. 22. § (3) bekezdés b) pontja szerint próbafeltárást lehet előírni, ha előzetes régészeti dokumentáció nem áll rendelkezésre, vagy annak készítéséhez jogszabályban meghatározottak szerint nem végeznek próbafeltárást, továbbá földkiemeléssel nem járó alapozási technikával tervezett beruházás valósul meg, illetve a nyilvántartott régészeti lelőhely jellege, intenzitása, térbeli kiterjedése vagy rétegsora nem ismert.

Teljes felületű feltárás

A Kötv. 22.§ (3) bekezdésének c) pontja alapján teljes felületű feltárás írható elő, amennyiben a beruházással érintett lelőhely vagy lelőhelyrész hazánk múltjának kiemelkedő fontosságú forrása, illetve ha a beruházás történeti városmag területén valósul meg, továbbá – a Kötv. 22.§ (3) bekezdésének d) pontja szerint – ha a feltárás a tudományos ismereteket várhatóan jelentős új eredményekkel gazdagítja. A hatóság a Kötv. 22.§ (4) bekezdése alapján a régészeti feladatokat a lelőhely különböző részei vonatkozásában eltérően is meghatározhatja.

A régészeti szakfeladatok elvégzésére jogosult intézményről a Kötv. 20.§ (4) bekezdés és a Kötv. 22.§ (5) bekezdésének b) pontja rendelkezik. A megelőző feltárássra jogosult szerv és a beruházó közötti szerződéskötést a Kötv. 22.§ (10) bekezdés írja elő.

A beruházó költségviselését a Kötv. 19.§ (3) bekezdése írja elő. A Kötv. 19.§ (4) bekezdés értelmében a régészeti feladatellátás hatósági ár alapján végezhető. A hatósági árakat a Korm. rendelet 5. melléklete tartalmazza.

A Kötv. 22.§ (2) bekezdése szerint a földmunkával járó beruházások előkészítése során előzetes régészeti dokumentáció (a továbbiakban: ERD) készíthető, különösen a földterület-kiválasztáshoz és nyomvonal-kijelöléshez; nem nagyberuházás esetén a beruházó az ERD készítésével feltárássra jogosult intézményt bízhat meg.



A régészeti feltárások költségét, a mentő feltárások kivételével annak kell fedezni, akinek érdekében a feltárás szükségessé vált (Kötv.19. § (3), 22-23. §). A fejlesztések, beruházások tervezése során a megelőző feltárás teljes költségét, de legalább a teljes bekerülés 9 ezrelékét kell költség-előirányzatként biztosítani a feltárás fedezetére (Kötv. 23. §. (1)). A feltárással jogosult intézményekről Korm. rendelet 21. §-a rendelkezik. A szükséges feltárások rendjét a Korm. rendelet 11-18 §-a határozza meg. Nagyberuházásokkal összefüggő régészeti feltárások esetében a Korm. rendelete 19-25 §-a alapján kell eljárni.

B) Váratlanul előkerülő régészeti emlékek esetében az alábbiak szerint kell eljárni.

Valamennyi, a régészeti feltárás esetén kívül előkerült régészeti emlék, ill. lelet esetében is törekedni kell a régészeti örökség elemeinek helyszíni megőrzésére a Kötv. 24. § (1) bekezdése szerint. Ha bármilyen tevékenység során régészeti feltárás nélkül régészeti emlék, vagy lelet kerül elő, a felfedező (a munka felelős vezetője) a Kötv. 24. § (2) bekezdés értelmében köteles a tevékenységet azonnal abbahagyni és a feltárással jogosult szervnek azt haladéktalanul bejelenteni, a tevékenységet a hatóság intézkedésének kézhezvételéig szüneteltetni, a helyszín és a lelet őrzéséről - a felelős őrzés szabályai szerint - a hatóság intézkedéséig gondoskodni. A régészeti lelőhelyek megrongálását, megsemmisítését, gondatlan kezelését a Kötv. 82. § alapján szankcionálják.

3.2. Táji- és természeti értékek

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

A térségi ökológiai rendszerek védelme a településrendezés során a területfelhasználási kategóriák természetvédelmi szempontú meghatározásával és szigorúbb szabályozási mutatók megalkotásával lehetséges. A természetvédelmi oltalom alatt álló területeken, az ökológiai hálózat magterületein, ökológiai folyosóban lévő erdő, rét, legelő, mocsaras, nádas és szántóföldi területek használatának és beépítésének ökológiai szempontú korlátozása biztosítja a rendszer folyamatosságát és lehetőséget teremt a természeti területek, erdőterületek bővítésére, fejlesztésére is.

A település ökológiai hálózattal érintett területein mind településszerkezeti, mind szabályozási tervi szinten olyan területfelhasználási kategóriák és övezetek kerültek meghatározásra, melyekre megalkotott szigorú előírások biztosítják a természeti értékek védelmét. Ezen előírások korlátozzák az elhelyezhető funkciók körét, az építés rendjét, valamint korlátozzák az építmények elhelyezésének lehetőségét az értékes növényállomány figyelembe vételével.

Ennek szellemében a természetvédelmi oltalom alatt álló területek erdei védelmi rendeltetésűek, a mezőgazdasági területek az Öreg-hegy kertes területeinek kivételével általános - korlátozottan hasznosítható mezőgazdasági területekbe soroltak. Ezen belül a védett lápterületek többnyire természetközeli területként és védett erdőként meghatározottak.

A fent említett területfelhasználások az ökológiai hálózatok szerepének, jelentőségének, tájképi értékének, biológiai változatosságának megőrzését és fejleszthetőségét is eredményezi.

Az Öreg-hegy területén fennmaradt szőlőhegyi kultúra megőrzése és fejlesztése kiemelkedő feladat Ócsán. A műemléki jelentőségű terület által lefedett ingatlanok Mk-1 jelű védett szőlőhegyi kertes mezőgazdasági övezetbe soroltak, így a szigorúbban védendő részek külön övezetben maradtak. Az övezetben megalkotott szigorú előírások a szőlőművelés, a hagyományos tájhasználat, a műemléki és tájképi értéket is képviselő terület kedvező látványának megőrzését biztosítja.

A természeti értékek védelmével szorosan összefonódik a tájképi értékek védelme. Kijelölésre került a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete, melyben a természeti értékek mellett, a táj arculatának, harmonikus, hagyományos tájhasználatra épülő tájképi



megjelenésének megőrzése támogatott. A kijelölt tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területen a hagyományos területhasználat ösztönzése mellett, a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő építészeti kialakításra, anyaghasználatra vonatkozó tájba illesztési és tájesztétikai szempontok érvényesülnek. Így a tájképi értékek fennmaradása is biztosított.

A gazdasági és ipari területek zöldfelületein beültetési kötelezettség, többszintű növényállomány telepítése javasolt. A telekhatárokon tájesztétikai és környezetvédelmi szempontok miatt, a fa- és cserjeszinttel rendelkező zöldfelületek a beépített területekhez kapcsolódó gazdasági területek lakóterületektől, védett területektől, vízfolyásoktól való szeparációját szolgálja. Ezek a védőzöldsávok a tájképvédelem szempontjából is jelentős takaró hatást biztosítanak, a megjelenő gazdasági funkciójú épületek tájbaillesztését szolgálják.

3.3. Épített örökségi értékek

Mind a Településszerkezeti terv, mind a Helyi építési szabályzat kiemelt figyelmet fordít az épített örökségi értékek megóvására. A TSZT területhasználatát, illetve a Szabályozási terv építési övezetét érintő módosítások nagyrészt elkerülik a védett épített értékeket. Kizárólag a Kiss János utca északi és déli oldalán javasolt településközpont vegyes övezet falusias lakóterületté történő módosítása érint 5 db helyi védelemre javasolt lakóházat. Ezekben az építési övezetekben a paraméterek közül csak az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke módosult 7,5 m-ről 4,5 m-re, mely módosítás a megőrzésre javasolt épületekre nézve korlátozást nem jelent.

Az Öreg-hegyi pincék területének övezeti besorolása a térszín alatti beépítés biztosításával lehetővé teszi a terület „élővé” válását. A művelési ághoz kötött beépíthetőséggel, az elhelyezhető funkciók körével, az építmények építészeti kialakítására vonatkozó előírásokkal, a parkolás korlátozásával, stb. a jelenleg kialakult állapot megőrzését igyekszik biztosítani.



4. ÖSSZEFOGLALÓ

4.1. Régészet

Azonosított régészeti lelőhelyek

Ócsa területén 25 darab közhitelesen nyilvántartott azonosított régészeti lelőhelyről van adatunk mostanáig, melyek közül 1 lelőhely nem rendelkezik ismert lehatárolással. További 10 darab lelőhely szerepel a Ferenczy Múzeum adattárában, melyek eddig nem kerültek feldolgozásra. A közelmúltban folytatott honfoglalás-kori kutatások eredményeit jelentő új lelőhelyek, azok feldolgozása miatt szintén nem szerepelnek semmilyen nyilvántartásban.

4.2. Táj- és természetvédelem

A településrendezési és azon belül a tájrendezési javaslatok alapján a táji- és természeti értékek védelme alapvető szempontként figyelembe vételre került. A kedvező tájhasználati arányok, a megélhetést is nyújtó mezőgazdasági területek, a hagyományos védendő tájhasználatok megőrzése szintén elsődleges volt.

A kialakult hagyományos tájhasználatok, az ökológiailag értékes területek megőrzése fenntartása és védelme a kedvező területhasználatok megválasztása által biztosított.

A természetvédelem szempontrendszerének is alárendelt területhasználatok és szabályozási mutatók megalkotása az értékes területek védelmét, ökológiai és ökonómiai alapú fejlesztését, a sajátos helyi adottságok megőrzését teszi lehetővé. Ezen belül mind a természeti és művi értékvédelem körébe tartozó értékek, mind a hagyományos gazdálkodási formák, mind a sajátos tájképi értékek fenntartása érdekében született javaslatok ezeknek a megőrzését szolgálják

4.3. Épített örökségi értékek

Mivel a területhasználati és övezeti, építési övezeti változtatások a tényleges használatból, illetve a fejlődés irányának lekövetéséből adódtak és az övezeti paraméterek módosítását nem igényelték, a védett és védelemre tervezett értékek megóvása szempontjából jelentős változások nem realizálódtak. Mivel az országosan védett értékek mellett jelentős mennyiségű épület került kijelölésre védelemre alkalmasként, sürgetővé vált a települési értékkataszter elkészítése. Jelen TSZT és HÉSZ javaslat ehhez csak ajánlasként alkalmas, az igazi védelmet egy helyi értékvédelmi rendelet megalkotása jelentheti, amelyhez természetesen a támogatási, finanszírozási rendszert is ki kell dolgozni.

Az épített emlékek önmagukban is értéket hordozó volta kiegészíthető azok területileg egységes használatával, csoportos hasznosításával, bemutatásával. Egyik ilyen fontos érték a református templom, melynek udvara és a környező szintén védett épületek közös célú hasznosítása növelheti az egyedi értékek jelentőségét.



5. NYILATKOZAT

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

Budapest, 2015. december



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

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

Pécel, 2015. december



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



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

