

HÉSZ Módosítási Kérelem

Tisztelt Polgármester Úr!

Tisztelt Képviselő-testület!

Ezúton kérelmezem a Nagymaros Város Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) módosítását a Törökmezőn található 0248/3 és 0248/5 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában.

I. Indokolás és stratégiai jelentőség

Törökmező Nagymaros egyik leglátogatottabb turisztikai célpontja, évente több mint 100.000 látogatót fogad. A terület a Börzsöny szívében, az Országos Kéktúra-útvonal mentén helyezkedik el, többféle turisztikai jármód találkozó pontja: gyalogos, kerékpáros, lovas, motoros, valamint kisvasúti közelség jellemzi.

A térségben – a TOP Plusz 6.1.4 nyertes pályázat keretében – látogatóközpont létesül, amely tovább növeli a látogatószámot és egyértelművé teszi a fejlesztési igényt. A megnövekvő turistaforgalom professzionális szolgáltatásokat, korszerű szálláshelyeket, valamint kiszolgáló funkciókat (vendéglátás, közösségi terek, játszóterek, kerékpáros infrastruktúra, sportolási lehetőségek) igényel.

A Börzsöny turisztikai stratégiájának központi célja:

- a térség magasabb szintre pozicionálása,
- a vendégek helyben tartása,
- a költési hajlandóság növelése.

Ehhez elengedhetetlen, hogy a szabályozás igazodjon a valós funkciókhoz és a fejlesztési célokhoz.

Nagymaros számára ez gazdasági és turisztikai szempontból is előnyös:

- Többlet helyi adóbevétele (építményadó, idegenforgalmi adó, vállalkozások után fizetendő adók).
- Munkahelyteremtés, a helyi fiatalok megtartása.
- A látogatók Törökmezőn történő kiszolgálása tehermentesíti a városközpontot, így fenntarthatóbbá válik a turizmus.

II. A kérelem célja

A fentiek alapján kérem, hogy a fenti ingatlanokat a HÉSZ módosítása során „Különleges turisztikai fejlesztési terület” övezeti besorolásba sorolják, az alábbi fejlesztési célok biztosítása érdekében:

- Turisztikai és rekreációs célú épületek bővítése, korszerűsítése
- Sportolási célú létesítmények létesítése
- Új szálláshelyek (pl. vendégházak, faházak) építése

- Kiszolgáló funkciók elhelyezése (pl. étterem, közösségi tér, kerékpártároló)
- Turisztikai élményelemek kialakítása (pl. látogatóközpont, kilátó, játszótér)

III. Kérelmezett szabályozási paraméterek (javaslat)

Paraméter	Javasolt érték
Övezeti besorolás	Különleges turisztikai fejlesztési terület
Legnagyobb beépítettség	15% (~13.000 m ²)
Legkisebb zöldfelület aránya	60%
Legnagyobb építménymagasság	7,5 m
Minimális telekterület	10.000 m ²
Megengedett funkciók	szállás, vendéglátás, látogatóközpont, kalandpark, kerékpáros infrastruktúra, szabadidős és sportolási közösségi tér (fedett)
Egy épület maximális alapterülete	1.000–1.500 m ²

Kérem, hogy a fentiek figyelembevételével a HÉSZ módosítási eljárását elindítani szíveskedjenek, és tájékoztassanak az ehhez szükséges további dokumentációkról, egyeztetésekről.

Tisztelettel:

Név: Nagy László

Cím: 2625 Kóspallag, Kisinóci út 017/2

Dátum: 2025. Május 20.