

HÉSZ módosítási kérelem előzetes szakmai egyeztetést követően.

Tisztelt Polgármester Úr!
Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottság!

A főépítésszel történt előzetes szakmai egyeztetést követően ezúton kérelmezem 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 és a Dunakanyar egyik legfrekvenciáltabb turisztikai célpontja, amely évente több mint 100.000 látogatót fogad. A terület 1940 óta meghatározó szerepet tölt be a térség turizmusában. A Börzsöny szívében, az Országos Kéktúra útvonal mentén helyezkedik el, és több turisztikai közlekedési mód találkozási pontja: gyalogos, kerékpáros, lovas és motoros forgalom, valamint a kisvasút közelsége is jellemzi.

A pandémiát követően a terület turisztikai szerepe tovább erősödött, és a jövőben megvalósuló fejlesztések még inkább indokoltá teszik a szabályozási környezet felülvizsgálatát és módosítását. A terület természetvédelmi környezetben helyezkedik el, ugyanakkor a nemzeti park által is turisztikai célzónaként kijelölt helyszín.

A jelenlegi HÉSZ szabályozás nem teszi lehetővé azon fejlesztési célok megvalósítását, amelyek a város és a térség turisztikai tehermentesítését, valamint a szolgáltatási színvonal növelését szolgálják. A jelenlegi beépítési korlátok mellett például a meglévő, több mint 1000 m² alapterületű főépület sem képes a mai szakhatósági és turisztikai elvárásoknak megfelelő módon kiszolgálni a növekvő igényeket.

Kiemelten fontos szempont, hogy a fejlesztés ne sok kisebb épület formájában valósuljon meg, mivel ez aránytalanul nagy zöldfelület-vesztéssel és infrastrukturális terheléssel járna. A cél ezzel szemben egy átgondolt, koncentrált beépítés, amely megőrzi a terület természetközeli jellegét, miközben gazdaságosan és fenntartható módon működtethető.

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 és megfelelő kiszolgáló funkciókat igényel.

A Börzsöny turisztikai stratégiájának központi céljai:

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

A fenti célkitűzéseket erősítik a térségben megvalósuló, illetve előkészítés alatt álló fejlesztések is. A TOP Plusz 6.1.4 program keretében létrejövő, több mint 160 km hosszú vándorút egyik kiemelt belépési pontja Törökmező. Emellett pályázati forrásból megvalósuló fejlesztésként gumikerekű kisvasút köti majd össze Királyréttet, Nagyírtáspusztát és Törökmezőt, tovább növelve a térség elérhetőségét és turisztikai vonzerejét.

A területen továbbá egy rehabilitációs ösvény kialakítása is tervezett, amely új, egészségturisztikai és rekreációs funkciókkal bővíti a kínálatot.

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

A HÉSZ módosítása Nagymaros számára gazdasági és turisztikai szempontból is jelentős előnyökkel jár:

- többlet helyi adóbevétel,

- munkahelyteremtés és a helyi fiatalok megtartása,
- a városközpont turisztikai terhelésének csökkentése,
- fenntarthatóbb turisztikai működés.

II. A kérelem célja

A fentiek alapján kérem, hogy a 0248/3 és 0248/5 helyrajzi számú ingatlanokat a HÉSZ módosítása során „különleges turisztikai fejlesztési terület” övezeti besorolásba sorolják, egységes szabályozási szemlélet mellett.

A módosítás célja az alábbi fejlesztések lehetővé tétele:

- turisztikai és rekreációs célú épületek bővítése és korszerűsítése
- sportlétesítmények kialakítása
- új szálláshelyek építése és a meglévő infrastruktúra fejlesztése
- kiszolgáló funkciók (étterem, közösségi terek, kerékpáros infrastruktúra)
- turisztikai élményelemek (látogatóközpont, kilátó, játszótér)

III. Kérelmezett szabályozási paraméterek

A korábbi szakmai anyaggal összhangban az alábbi paraméterek vizsgálatát javaslom:

Övezeti besorolás:

Különleges turisztikai fejlesztési terület (mindkét terület bevonásával, illetve egységesítésével a különleges besorolási övezetbe)

Legnagyobb beépítettség:

A jelenlegi szabályozás szerint a beépíthetőség mértéke 5%.

Tisztelettel kérjük, hogy a vonatkozó jogszabályok keretei között a beépíthetőség növelését lehetővé tenni szíveskedjenek.

Legkisebb zöldterület aránya:

A hatályos jogszabályokkal és természetvédelmi szempontokkal összhangban meghatározandó.

Legnagyobb építménymagasság:

A hatályos jogszabályok keretein belül, a tervezett funkciókhoz igazodó mértékű növelése.

Cél funkciók:

szálláshelyek, vendéglátás, látogatóközpont, kalandpark, kerékpáros infrastruktúra, szabadidős és sportolási célú (fedett) közösségi tér, szálláshelyek, vendéglátás, látogatóközpont, kalandpark, kerékpáros infrastruktúra, szabadidős és sportolási célú (fedett) közösségi tér, több mint 160 km hosszú vándorút Törökmezőn kialakított belépési pontjához kapcsolódó infrastruktúra, a Királyrétet, Nagyírtáspusztát és Törökmezőt összekötő gumikerekű kisvasút, rehabilitációs ösvényhez kapcsolódó turisztikai és rekreációs elemek

Egy épület maximális alapterülete:

A jelenlegi korlátozás megszüntetése vagy jelentős növelése indokolt, hiszen a jelenlegi, több mint 1000 négyzetméter alapterületű ingatlan is kevés a szállás bővítésére, korszerűsítésére és a szolgáltatások megvalósítására, ezért a módosítás a gazdaságos és korszerű működés biztosítása érdekében szükséges.

Kérem, hogy a fentiek figyelembevételével a HÉSZ módosítási eljárását megindítani szíveskedjenek, és tájékoztatni szíveskedjenek a szükséges további dokumentációkról és egyeztetésekről.

Tisztelettel
Nagy László