

Feladó: [REDACTED]
Küldve: szerda 2026. április 8 7:23
Címzett: aljegyzo@nagymaros.hu
Tárgy: Fwd: Törökmező HÉSZ módosítás.

Tisztelt aljegyző asszony!
Előzetesen e-mailben leírtak alapján küldöm a főépítész úrral átbeszél
Módosítási kérelmünket az át beszélt paraméterek figyelembevételével.

HÉSZ módosítási kérelem előzetes szakmai egyeztetést követően a megvalósítandó paraméterek
figyelembe vételével

Tisztelt Polgármester Úr!

Tisztelt Képviselő-testület!

A főépítéssel történt előzetes szakmai egyeztetést követően valamint előzetesen a bizottságnak
bemutatott ,egyeztetett módosítások figyelembevételével 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
társaság turizmusában. A Börzsöny szívében, az Országos Kéktúra útvonal mentén helyezkedik el,
és több turisztikai közlekedési mód találkozó 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, valamint 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 adóbevételek, munkahelyteremtés és a helyi fiatalok megtartása, a városközpont turisztikai terhelésének csökkentése, valamint 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 – különösen étterem, közösségi terek és kerékpáros infrastruktúra –, valamint turisztikai élményelemek, mint látogatóközpont, kilátó és játszótér kialakítása.

III. Kérelmezett szabályozási paraméterek

A korábbi szakmai anyaggal összhangban, továbbá az előzetes szakmai egyeztetések eredményeire tekintettel az alábbi paraméterek módosítását, illetve jóváhagyását tisztelettel kérem.

Övezeti besorolás:

A közzélzeti erdő besorolású területek átsorolása különleges turisztikai övezetbe (mindkét terület egybevonása, illetve egységesítésével a különleges turisztikai besorolási övezetbe).

Legnagyobb beépítettség:

Tisztelettel kérem, hogy a vonatkozó jogszabályi keretek között a beépíthetőség mértékének 7,5%-ra történő növelését.

Legnagyobb építménymagasság:

Szíveskedjenek a vonatkozó jogszabályok keretei között a beépíthetőség mértékének 7,5%-ra történő növelését lehetővé tenni szíveskedjenek.

Egy épület maximális alapterülete:

A jelenlegi korlátozás megszüntetését kérem.

IV. Költségvállalás

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a HÉSZ módosításával összefüggésben felmerülő valamennyi költséget vállalom.

Tisztelettel kérem a Képviselő-testületet, hogy a fentiek figyelembevételével a HÉSZ módosítását és jóváhagyását.

Tisztelettel:

Nagy László