



NAGYMAROS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

TERVEZÉSI PROGRAM

TOP_PLUSZ-6.1.3-21-PT1-2022-00039

Aktív Turisztikai Központ létrehozása Nagymaroson

1. A fejlesztés célja és tervezési alapelvei

Nagymaros Város Önkormányzata a TOP_PLUSZ-6.1.3-21-PT1-2022-00039 azonosítójú „Aktív Turisztikai Központ létrehozása Nagymaroson” című projekt keretében új turisztikai szolgáltató létesítmény és kapcsolódó infrastruktúra megvalósítását tervezi.

A fejlesztés helyszíne a Nagymaros, Váci út 49. szám alatti, 1879/5 és 2610 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú ingatlanok területe. A fejlesztési terület a Duna-part és a Váci út között helyezkedik el, közvetlen kapcsolatban áll a dunai vízi turizmussal, az EuroVelo 6 nemzetközi kerékpárútvonallal, a rév- és hajóforgalommal, valamint a település turisztikai és közlekedési infrastruktúrájával.

A projekt célja egy korszerű, egész évben használható Aktív Turisztikai Központ létrehozása, amely elsősorban a kerékpáros, vízi és gyalogos turizmus résztvevői számára biztosít magas színvonalú szolgáltatásokat, ugyanakkor a helyi lakosság és a településre érkező látogatók számára is vonzó közösségi és információs pontként működik. A fejlesztés hozzájárul a turisztikai szolgáltatások minőségének javításához, a turisták tartózkodási idejének növeléséhez, a helyi termékek és szolgáltatások bemutatásához, valamint Nagymaros és a Dunakanyar turisztikai vonzerejének erősítéséhez.

A tervezés során olyan építészeti, tájépítészeti és műszaki megoldásokat kell alkalmazni, amelyek illeszkednek Nagymaros településképehez, a Dunakanyar táji karakteréhez és a Duna-parti környezet adottságaihoz. A létesítmény tömegformálásának, anyaghasználatának, tetőkialakításának, homlokzati megjelenésének és környezetrendezési megoldásainak összhangban kell állniuk a hatályos településképi követelményekkel, valamint a Településképi Arculati Kézikönyvben megfogalmazott ajánlásokkal.

A tervezés során a hatályos településrendezési és településképi előírásokat figyelembe kell venni. A tervezett épület és környezetének kialakítása során törekedni kell arra, hogy az építészeti megjelenés illeszkedjen Nagymaros településképehez és a Duna-parti környezet karakteréhez. A tervezés során vizsgálni szükséges a meglévő növényállomány megtartásának

lehetőségét, valamint olyan műszaki megoldások alkalmazását, amelyek elősegítik a létesítmény gazdaságos és fenntartható üzemeltetését.

A pályázati projektben bruttó 322 M (kerekítve) Ft építéshez kapcsolódó elszámolható költségkeret áll rendelkezésre, a projekt elszámolható összköltsége bruttó 400 M Ft.

2. Tervezendő funkciók (a projektelőkészítő tanulmánynak megfelelően)

2.1. Épületen belüli funkciók

A tervező feladata az alábbi funkciók elhelyezésének és optimális működési kapcsolatainak kialakítása:

- információs iroda
- mosdó
- zuhanyzó
- kismama szoba / pelenkázó
- pihenőhely (helyiség vagy terasz)
- ajándékbolt és helyi termékek értékesítésére alkalmas tér *
- vendéglátó funkció (maximum egy helyiség) *
- öltözők

2.2. Kültéri funkciók

A fejlesztési területen biztosítani szükséges:

- kerékpárparkolók és kerékpártámaszok
- elektromos kerékpártöltési lehetőség
- kerékpártároló
- nagyméretű kajak- és kenutároló
- kölcsönző fedett-nyitott előtérrel *
- információs és edukációs táblák
- a működéshez szükséges számú gépjárműparkoló

**A TOP_Plusz-1.1.3-21 kódszámú Felhívás 7.5. pontjában lévő, vendéglátó és egyéb kereskedelmi egységek kialakítására vonatkozó belső költségvetési korlátot (melynek maximális mértéke az Európai Unióval elszámolható összköltségre vetítve: 20%) az alábbiak szerint kell kalkulálni:*

1. A következő, tisztán vendéglátó és egyéb kereskedelmi egységek hasznos alapterülete 100%-ban beleszámítandó a 20%-os költségvetési korlátba:

- Vendéglátó funkció

- Ajándékbolt és helyi termékek értékesítésére alkalmas tér

- Kölcsönző fedett-nyitott előtérrel

2. Ezen kívül a vegyes funkciót betöltő helyiségek (amelyek az aktív turisztikai, és a vendéglátó/kereskedelmi funkciókat is kiszolgálják; pl.: mosdó, wc, pihenőtér és terasz - amelyek fogyasztótérként is működhetnek) hasznos alapterületét arányosan szükséges beleszámolni a vendéglátó és egyéb kereskedelmi funkció hasznos alapterületébe.

3. A projekt horizontális követelményei

3.1. Esélyegyenlőség és egyenlő hozzáférés

A tervezés során biztosítani kell az egyenlő esélyű hozzáférés elvének érvényesülését.

Ennek érdekében:

- biztosítani kell az akadálymentes megközelítést
- biztosítani kell az akadálymentes bejutást
- akadálymentes használatú mosdót kell kialakítani
- biztosítani kell az akadálymentes parkolás lehetőségét
- akadálymentes belső közlekedési útvonalakat kell kialakítani
- vizsgálni kell az információs funkciók egyenlő esélyű hozzáférhetőségét

A tervezés során figyelemmel kell lenni az idősebb korosztály, a kisgyermekes családok, valamint a mozgásukban korlátozott személyek használati igényeire.

3.2. Családbarát kialakítás

A tervezés során biztosítani kell:

- kismama helyiség kialakítását
- pelenkázó elhelyezését
- családbarát használhatóságot
- biztonságos és áttekinthető közlekedési rendszert
- gyermekes családok számára is kényelmes szolgáltatáshasználatot

3.3. Környezetvédelmi és fenntarthatósági követelmények

A tervezés során törekedni kell:

- a meglévő értékes növényállomány lehetőség szerinti megőrzésére
- a zöldfelületek védelmére
- a természetes környezet megóvására
- környezetbarát anyaghasználatra
- víztakarékos műszaki megoldások alkalmazására
- energiatakarékos üzemeltetés biztosítására
- a szelektív hulladékgyűjtés feltételeinek megteremtésére

3.4. Energiahatékonyság

A tervező vizsgálja:

- energiatakarékos épületgépészeti rendszerek alkalmazásának lehetőségét
- korszerű, alacsony energiaigényű világítási rendszerek alkalmazását
- passzív árnyékolási megoldások alkalmazását
- megújuló energiaforrások alkalmazásának műszaki és gazdasági lehetőségét

3.5. Fenntartható közlekedés

A tervezés során kiemelt figyelmet kell fordítani:

- a kerékpáros közlekedés magas színvonalú kiszolgálására
- az EuroVelo 6 útvonalhoz történő kapcsolódásra
- a vízi turizmus infrastruktúrájának kiszolgálására
- a gyalogos kapcsolatok biztonságos kialakítására
- a különböző közlekedési módok összehangolt használhatóságára

3.6. Szemléletformálás és edukáció

Biztosítani kell információs és edukációs elemek elhelyezésének lehetőségét, különös tekintettel:

- a Duna és a Dunakanyar természeti értékeinek bemutatására
- az aktív turizmus népszerűsítésére
- a fenntartható turizmus szemléletének erősítésére
- a helyi értékek és helyi termékek bemutatására

4. A tervezés során figyelembe veendő főbb helyi előírások

4.1 Nagymaros Város Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2022. (XI. 21.) önkormányzati rendelete Nagymaros Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről

<https://njt.iog.gov.hu/jogszabaly/2022-11-SP-5Y375>

Az 1879/5 hrsz-ú telek főbb HÉSZ előírásai a következők:

- K-Tr1 jelű különleges övezet, turisztikai és rekreációs terület, amely elsősorban turisztikai, sport és rekreációs célú építmények elhelyezésére szolgál
- az előkert megengedett legkisebb mélysége 0,0 m
- beépítési mód: szabadonálló
- max. beépíthetőség 30 %
- max. épületmagasság 7,5 m
- min. zöldfelület 40%
- lásd még HÉSZ többi előírását

4.2 Nagymaros Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (V.30.) önkormányzati rendelete a településképi védelméről

<https://njt.iog.gov.hu/jogszabaly/2019-8-SP-5Y375>

Az 1879/5 hrsz-ú telek főbb településképi előírásai a következők:

- Településképi szempontból meghatározó terület
- A beépítésnek illeszkednie kell a környező és jellemző beépítési módhoz
- A falfelületek felületképzése nem készülhet nem természetes anyagból (téglától, természetes kőtől, fától vagy vakolattól eltérő anyag).
- A falfelület faanyagú felületképzése a teljes felület 30%-ánál nem lehet nagyobb arányú.
- Téglalaburkolat alkalmazása esetén nem alkalmazható natúr vagy terrakotta színtől eltérő tégl.
- Építmények falazatának színezése során nem alkalmazható, a településen hagyományos meleg, világos, földszínektől eltérő színhasználat.
- Az épület tetejének hajlásszöge:
 - a) 35 és 50 fok közötti dőlésszögtől eltérő nem lehet,
 - b) 35 foknál alacsonyabb hajlásszög a tetőfelület 40%-án több nem lehet
 - c) lapostető nem megengedett, kivéve a b) bekezdés rendelkezése szerinti mértékig.
- Új tetőszerkezet építése esetén a magastetők és ereszcsendesítők tetőfedése nem lehet:
 - a) sötétebb vagy világosabb árnyalatú égetett agyagcseréptől, valamint alacsonyabb hajlásszög esetén nem fényes, szürkés árnyalatú korcolt fémlemezfedéstől eltérő fedés
 - b) fényes felületű fedés
 - c) fekete, sötétbarna, kék, sárga, zöld, lila és harsány piros színű fedés
 - d) összhatásában kirívóan tarka fedés
 - e) cserepes lemezek és egyéb táblás lemezfedések
 - f) nagyméretű sajtolt cserepek
- lásd még Tkr. többi előírását

4.3 Nagymaros Településképi Arculati Kézikönyve

<https://nagymaros.hu/wp-content/uploads/2025/06/TAK - Nagymaros csökkentett-meret2.pdf>

A településképi megfelelőséget és építészeti minőséget az OÉT vizsgálja.

Kelt: Nagymaros, 2026.06.22.

Petrovics László
Polgármester