

# ELŐTERJESZTÉS

## Nagymaros Város Önkormányzata Képviselő-testülete részére

A Törökmezőt érintő Helyi Építési Szabályzat módosításának ismételt tárgyalásához

---

Tisztelt Polgármester Úr!

Tisztelt Képviselő-testület!

A Törökmezőt érintő Helyi Építési Szabályzat módosításának kérdését a Képviselő-testület a közeljövőben ismét napirendre tűzi.

Jelen előterjesztés célja nem a korábbi döntés vitatása, hanem annak bemutatása, hogy a kérdés túlmutat egy konkrét ingatlan fejlesztésén, és hosszú távon érinti a Börzsöny térségének turisztikai jövőjét, valamint Nagymaros mozgásterét is.

A döntés nem csupán arról szól, hogy megvalósulhat-e egy fejlesztés Törökmezőn, hanem arról is, hogy milyen szerepet tölthet be a helyszín a Börzsöny és a Dunakanyar turisztikai rendszerében a következő évtizedekben.

---

## I. TÖRÖKMEZŐ JELENTŐSÉGE A BÖRZSÖNY TÉRSÉGÉBEN

Törökmező a Börzsöny egyik legfontosabb turisztikai csomópontja.

A terület egy turisztikai csomópont, megközelíthető gépjárművel is, de

- több gyalogos és kerékpáros útvonal találkozási pontja,
- a Dunakanyar és a Börzsöny közötti átmeneti térség egyik természetes kapuja, a Visegrádi-hegység felől érkező turizmus legelső pihenő és szolgáltató helyszíne.
- évtizedek óta a természetjárás és a turizmus szolgálatában áll.

A helyszín története szorosan összefonódik a Börzsöny turizmusának történetével. A turistaház és a kapcsolódó infrastruktúra generációkon keresztül fogadta a térségbe érkező kirándulókat és természetjárókat.

Személyes kötődésem is ehhez a múlthoz kapcsolódik. Nagymamám 1980-tól haláláig a turistaház üzemeltetője volt, így Törökmező számomra nem pusztán fejlesztési terület, hanem személyes örökség és felelősség is.

---

## II. A JELENLEGI HELYZET ÉS A KIHÍVÁSOK

Az elmúlt évtizedekben, főleg a pandémia időszaka alatt, illetve azután, a Börzsöny turizmusa jelentősen átalakult.

Miközben a látogatók száma folyamatosan növekszik,

- erőteljesen csökkent a kereskedelmi szálláshelyek (közösségi szálláshely, szálloda stb), és az ezekhez kapcsolódó szolgáltatások száma.
- a turisztikai forgalom egyre inkább centralizálódik.

A térség egyik problémája ma nem a turisták száma, hanem a turisztikai terhelés egyenetlen eloszlása, valamint a minőségi szállás, és a szolgáltatások hiánya, amelyek pedig pozícionálnák a célközönséget. (A térségben példaként megemlíteném a Szent Orbán erdei hotel)

---

## III. A FEJLESZTÉS CÉLJA

A turistaházat és a hozzá tartozó területeket a nemzetközi természetvédelmi szabályozás turisztika célzónává jelölte ki, amely visszaellenőrizhető a Duna-Ipoly Nemzeti Park nyilvántartásában. Ez azt jelenti, hogy szigorú szabályok vonatkoznak arra, hogy a terület milyen irányban fejleszthető tovább. Így például minimálisan 80 % zöldfelületet kötelező megtartani. Valamint a felhasználás és a szolgáltatások köre is korlátozott: csak szállás, rekreáció, egészségturizmus, egészségmegőrző, valamint sport és szabadidő tevékenység végzhető.

A tervezett fejlesztés így kizárólag turisztikai és rekreációs funkciókat tartalmaz.

A cél:

- a Börzsöny turisztikai infrastruktúrájának korszerűsítése,
- a természetjáró és kerékpáros turizmus kiszolgálása,
- a hiányzó közösségi, családi és kereskedelmi szállás kapacitások részbeni pótlása,
- a térség szolgáltatási színvonalának emelése,
- Törökmező brandjének erősítése a minőségi turizmus létrehozatalában.

A fejlesztési koncepció részeként létrejöhethet:

- egy szolgáltató központ az átmenő turisták számára,
- közösségi és családi szálláshelyek,
- természetismereti és környezeti nevelési funkciók,
- kerékpáros és gyalogos turistákat kiszolgáló infrastruktúra,
- rekreációs és családbarát, és egészségmegőrző szolgáltatások.

---

## IV. TÖRÖKMEZŐ MINT TÉRSÉGI TEHERMENTESÍTŐ KÖZPONT

A Dunakanyar turisztikai forgalma folyamatosan növekszik.

A problémát nem önmagában a látogatószám növekedése okozza, hanem az, hogy a forgalom néhány helyszínre koncentrálódik.

Törökmező fejlesztése lehetőséget teremthet arra, hogy:

- szolgáltatási funkciókat vegyen át,
- szálláskapacitást biztosítson,
- parkolási kapacitást biztosítson,
- a turistaforgalom egy részét más irányba terelje,
- önálló turisztikai célpontként működjön.

A fejlesztés célja nem a térség terhelésének növelése, hanem annak tudatosabb és kiegyensúlyozottabb elosztása.

Törökmező jelenleg elsősorban átmenő állomás, illetve ifjúsági szállásként üzemel, ezért sem minőségben, sem bevételben nem felel meg azoknak az elvárásoknak, amelyeket egyébként a földrajzi helyzete indokolna. A fejlesztés célja, hogy önálló célzónává váljon, amely a természet megóvása mellett képes új funkciókat ellátni.

---

## V. LEHETSÉGES JÖVŐKÉPEK

A jelenlegi helyzetben négy reális forgatókönyv körvonalazódik.

### 1. A jelenlegi állapot fennmaradása

A létesítmény működése jelenleg hosszú távon fenntarthatatlan, jóesetben kisebb ráfordítással kizárólag gyermek üdülővé alakítható. Ebben az esetben a terület turistaház funkciója megszűnik, és a továbbiakban nem tud szerepet vállalni a térség turisztikai fejlődésében.

### 2. A terület értékesítése

Amennyiben a fejlesztés nem valósítható meg, reális lehetőségként merülhet fel az ingatlan értékesítése.

Ebben az esetben előfordulhat, hogy az új tulajdonosi kör magáncélra hasznosítja. Így Törökmező turisztikai funkciója teljes egészében megszűnne.

### 3. Közös fejlesztés helyi partnerségben

A fejlesztés helyi kontroll és együttműködés mellett valósulhat meg, biztosítva, hogy Törökmező fejlődése összhangban maradjon Nagymaros és a Börzsöny érdekeivel.

### 4. Országosan kiemelt turisztikai övezet

Nem zárható ki annak lehetősége sem, hogy a terület a jövőben országosan kiemelt turisztikai fejlesztési területté váljon.

Ebben az esetben a helyi önkormányzat mozgástere és befolyása jelentősen csökkenhet.

---

## VII. ÖSSZEĞZÉS

A Helyi Építési Szabályzat módosításának kérdése nem pusztán egy építési paraméterről szól.

A döntés arról szól, hogy Törökmező milyen szerepet tölthet be a Börzsöny turizmusában a következő évtizedekben.

A kérdés az, hogy:

- képes lesz-e a térség egyik fontos turisztikai kapujaként működni,
- hozzájárulhat-e a turisztikai terhelés ésszerűbb elosztásához,
- megőrizhető-e a helyi kontroll,
- illetve létrejöhet-e egy olyan fejlesztés, amely a természet védelmét és a térség fejlődését egyszerre szolgálja.

Meggyőződésem, hogy a HÉSZ módosítása lehetőséget teremthet egy olyan fejlesztés megvalósítására, amely hosszú távon a Börzsöny, a Dunakanyar és Nagymaros közös érdekeit szolgálja.

Döntésükkel ahhoz kérem hozzájárulásukat, hogy elindulhasson a Helyi Építési Szabályzat módosításának folyamata, amely a további közös munka alapja lehet. A mellékelt prezentációban csatolva megtalálják a fejlesztési elképzelések vázlatát, amelyek mentén a terület jövőjét elképzeljük.

Tisztelettel kérelmezem tehát Nagymaros Város Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) módosítását a Törökmezőn található 0248/3 és 0248/5 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában. Indokaimat az előzőekben már megismerték, ezért tisztelettel és ismételten 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.

Mint korábban már jeleztem, kérem, hogy a vonatkozó jogszabályi keretek között a beépíthetőség mértékét 7,5%-ra, a legnagyobb építménymagasságot pedig 7,5 méterre lehessen növelni. Ennek indokait prezentációban tekinthetik meg. A bemutatóból az is kiderül, hogy miért kérelmezem azt, hogy egy épület maximális alapterülete 3000 négyzetméter lehessen.

Tisztelettel kérem, hogy a mellékelt prezentációt egyelőre kezeljék üzleti titokként, ezért annak bemutatására zárt ülés elrendelését kérem.

Nagymaros, 2026.06.24

Tisztelettel:

Nagy László