

HEGYMAGAS KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK FELÜLVIZSGÁLATA

A felülvizsgálat során tervezett módosítások, a módosítások célja és várható hatása:

1. A Btv. szerint általános mezőgazdasági terület övezetében jelölt, a természetben volt zártkerti ingatlanok általános mezőgazdasági övezetből kertes mezőgazdasági övezetbe sorolása, a volt zártkert egységes, kertes hasznosításának biztosítása érdekében, a felmerült érdeksérelmek rendezésének biztosításához. (a mellékelt térképvázlaton 1. sorszámmal jelölt területek)
2. A Btv. szerint kertes mezőgazdasági terület övezetében jelölt, a természetben külterületi ingatlanok kertes mezőgazdasági övezetből általános mezőgazdasági övezetbe sorolása, a területhasználattal összhangban lévő szabályozás alkalmazása érdekében. (a mellékelt térképvázlaton 2. sorszámmal jelölt területek)
3. A Btv. szerint erdő terület övezetében jelölt, a természetben volt zártkerti ingatlanok erdőterület övezetéből kertes mezőgazdasági övezetbe sorolása, a volt zártkert egységes, kertes hasznosításának biztosítása érdekében. (a mellékelt térképvázlaton 3. sorszámmal jelölt területek)
4. A belterületi közutak, illetve a szőlőhegyet érintően a Tarányi pince felé vezető közút túlzó kiszabályozásának törlése. Az utak menti ingatlanokat érintő indokolatlan szabályozási vonalak törlése, a tervezett útszélesítés felülvizsgálatával. (a mellékelt térképvázlaton 4. sorszámmal jelölt területek)
5. A Tarányi pince alatt elterülő, jelenleg nem beépíthető mezőgazdasági terület beépíthetőségének felülvizsgálata, az összefüggő szőlőterület megtartása mellett a terület keleti, illetve nyugati határa mentén a borturizmust, vendéglátást, szőlőfeldolgozást szolgáló épületek kialakítását biztosító szabályozási előírások kidolgozásával. A település főbb látnivalói, a Lengyel-kápolna, Tarányi pince közelében lévő, a környező hegyekre és a Balatonra is kitűnő kilátással bíró területen a település borturizmusát kiszolgáló építmények elhelyezésére van lehetőség, ami jól kiépített úton jelenleg is könnyen megközelíthető, a fejlesztéssel összehangolt borturisztikai programkínálat ajánlható.
6. HÉSZ módosítás: A kertes mezőgazdasági terület építési előírásainál az építési hely meghatározásának felülvizsgálata, az utak tengelyétől meghatározott építési hely előírás szabadabb meghatározásával, a terepszint alatti beépítés szabályozásával, a pince fogalom meghatározásával, 3 %-os beépíthetőség biztosításával, az épületszélesség megengedett mértéknek növelésével, a szőlőhegy jellegének megőrzését szolgáló, Nemzeti Parkkal egyeztetett építési előírások kidolgozásával, hogy a szőlőhegyen megjelenő új építések egységesebb építészeti arculatot biztosítsanak.
7. HÉSZ módosítás: Az általános mezőgazdasági övezetben birtokközpont kialakítás szabályainak kidolgozása, a Btv. szerint rögzített beépíthetőségi előírások alkalmazása (a jelenlegi szigorúbb szabályok helyett), a település dinamikus fejlődő szőlő- és bortermelésének kiszolgálása érdekében.
8. A jelenleg nem beépíthető, de védelemmel nem érintett, illetve a korábban megszűnt C2 övezet által érintett mezőgazdasági területek átsorolása M1 általános mezőgazdasági övezetbe, a településen hagyományokkal bíró állattenyésztéshez szükséges építmények elhelyezésének biztosítása érdekében. (a mellékelt térképvázlaton 8. sorszámmal jelölt területek)

9. Az új és a régi patakmeder által határolt területen csapadékvíz tároló tó kialakítása érdekében vízgazdálkodási terület kijelölése. A mély fekvésű terület jelenleg is mocsaras, a terep rendezésével természetesen megjelenő vízfelület újabb turisztikai elemmel bővítheti a települési kínálatot (a mellékelt térképvázlaton 9. sorszámmal jelölt területek)
10. A hatályos szabályozási terven sportterületként jelölt ingatlan falusias lakóterületbe sorolása. A sport célú területhasznosítás megvalósítása nem reális, a falusias lakóterület kialakításával a terület a szomszédos területekhez illeszkedő szabályozással kerülhet ellátva. (a mellékelt térképvázlaton 10. sorszámmal jelölt területek)
11. A belterülethez kapcsolódó, lakóépület elhelyezését is lehetővé tévő kertés mezőgazdasági övezet határának felülvizsgálata, kibővítésének biztosítása érdekében. (a mellékelt térképvázlaton 11. sorszámmal jelölt területek)
12. Turisztikai terület kijelölése, a Tarányi pince telke, és a környező ingatlanok felhasználásával, a pince rehabilitációját és turisztikai célú átalakítását biztosító beruházás megvalósítása érdekében. (a mellékelt térképvázlaton 12. sorszámmal jelölt területek)
13. Új kereskedelmi, szolgáltató terület kijelölése, helyi gazdasági fejlesztési terület létrehozása, a helyben működő vállalkozások fejlesztéséhez szükséges terület biztosítása érdekében. (a mellékelt térképvázlaton 13. sorszámmal jelölt területek)