

**Részletes indoklás Polgár város Helyi építési szabályzat 51.§ (2) bekezdésben meghatározott „Tanya-birtokközpont kialakítása és feltételei” előírás tervezetéhez.**

A meglévő és üzemelő tanyák jelen szabályozási terv, Helyi építési szabályzat szerint mezőgazdasági övezetben elhelyezkedő, telekterületük legfeljebb 3%-áig beépíthetőek. Hajdúnánás igazgatási területén a mezőőrök felmérése és annak összegzése alapján 167 tanya található. A jelenlegi 3%-os legnagyobb beépíthetőség miatt a tanyákon semmilyen fejlesztés nem volna lehetséges, pedig az önkormányzat támogatja, ösztönzi, a településre hagyományosan jellemző családi gazdálkodást és az ehhez kapcsolódó tanyaudvarok fejlesztését.

Az állami főépítéssel történt egyeztetés alapján lehetőség adódott arra, hogy az Oték. birtokközpont alakítására megfogalmazott lehetőségét a tanyákra vonatkozóan is alkalmazni lehessen. Az eltérő (lényegesen kisebb) telekterület az országos előírásoknál megengedőbb szabályozást tesz szükségessé, amihez az állami főépítész felmentését kell megkérni.

Az előírás előnye, hogy nem igényel szabályozási tervmódosítást, nem szükséges beépítésre szánt különleges területeket kijelölni.

(1) Birtokközpont „Tanya céljára” történő kialakítása és feltételei:

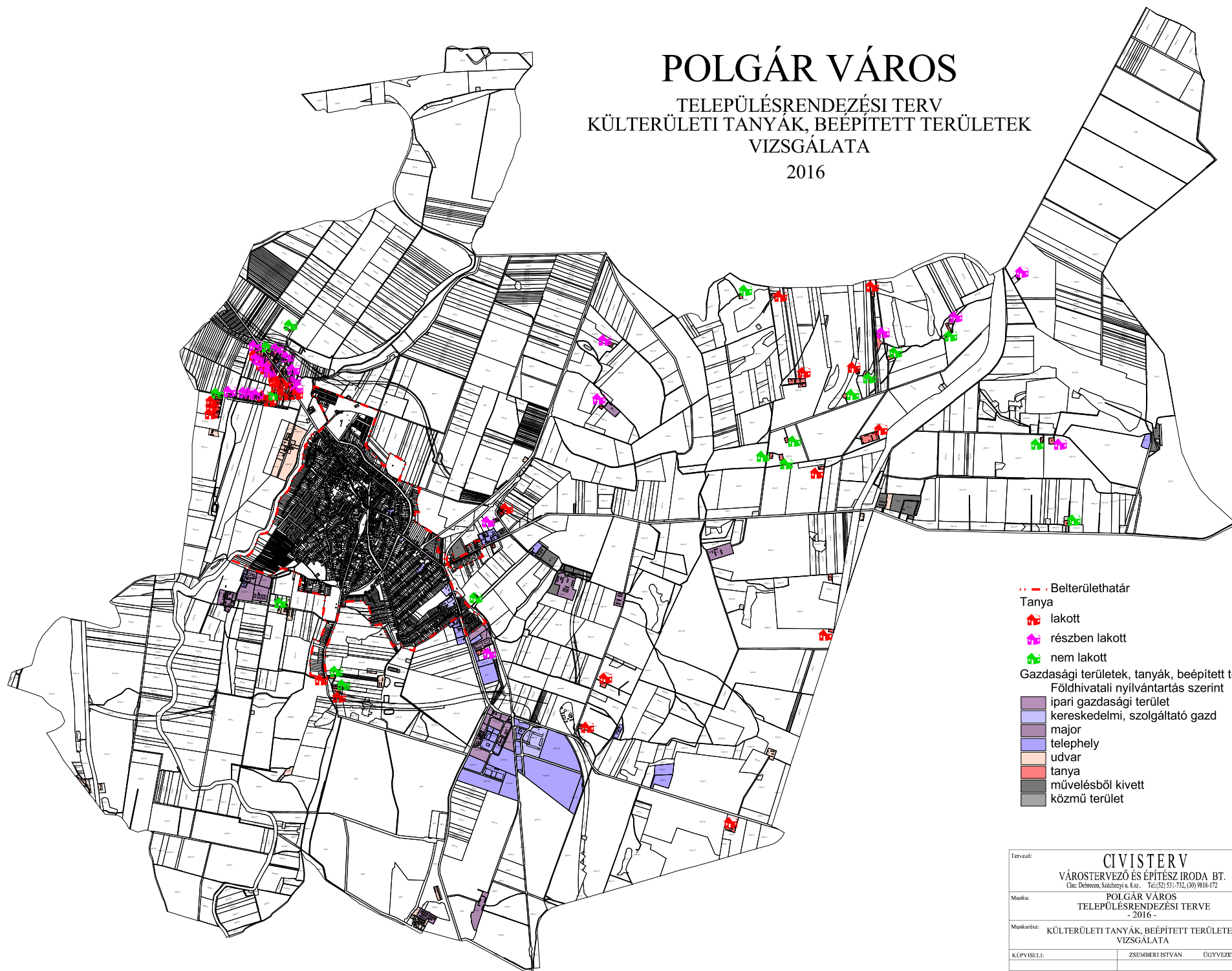
- a) Birtokközpont Tanya céljára csak a belterületi határtól legalább 200 m távolságra, alakítható.
- b) Tanya hasznosítású Birtokközpont az a külterületi, (Má, Mko) mezőgazdasági övezetekben elhelyezkedő, legalább 2.000. m<sup>2</sup> nagyságú, de legfeljebb 10 000m<sup>2</sup> nagyságú, (önálló hrsz-mal rendelkező ingatlan) művelésből kivett terület minősül, ahol mezőgazdasági, (gazdálkodási) tevékenységet folytatnak és a tulajdonos, vagy a használó számára a helyben lakás indokolt.
- c) A lakó és a mezőgazdasági tevékenységgel közvetlenül összefüggő gazdasági épület mellett a területen létesíthető feldolgozó, kereskedelmi, tanyasi jellegű vendéglátó és kereskedelmi szálláshely épület is. Gazdasági funkció nélkül lakóépület nem létesíthető. A közvetlen lakás célját szolgáló helyiségek alapterülete nem haladhatja meg sem a gazdasági célú helyiségek össz. alapterületét, sem pedig a 150 m<sup>2</sup>-t.
- d) A tanya-birtokközpont legnagyobb beépíthetősége 5%- tól legfeljebb 45 %-ig terjed. Az 5 % fölötti beépítettség a tanyaéhoz tartozó, 20 km-en belül elhelyezkedő birtoktest mezőgazdasági övezeti besorolásából adódó 3%-os beépíthetőség érvényesítéséből adódik.
- e) Birtokközpont területén az épületet a telekhatártól legalább az övezetben meghatározott homlokzatmagasság értékének, felét meghaladó távolságra kell elhelyezni. Az épületeket magastetővel, környezetbe illően kell kialakítani, a megengedett homlokzatmagasság 6,0 m. A birtokközpont területét – amennyiben más Hész, vagy természetvédelmi előírás nem tiltja – élő sövényvel és fasorral, vagy kettős fasorral kell körbevenni.

A következőkben bemutatásra kerül a tanyák felmérése során készített adatlap, valamint a tanyák elhelyezkedését, használatát- kihasználtságát bemutató térkép.

# POLGÁR VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV  
KÜLTERÜLETI TANYÁK, BEÉPÍTETT TERÜLETEK  
VIZSGÁLATA

2016



Tervező:	<b>CIVISTERV</b> VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Cím: Dévény, Széchenyi u. 8/a. Tel: (52) 531-732, (50) 9818-172	
Munka:	<b>POLGÁR VÁROS</b> TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - 2016 -	Dátum: Lépték:
Munkarész:	KÜLTERÜLETI TANYÁK, BEÉPÍTETT TERÜLETEK VIZSGÁLATA	
KÉPVISELŐ:	ZSEMBERI ISTVÁN	ÖGYVEZETŐ