

**Má-1 övezet átsorolásának kérdése:  
kerüljön Má-2 övezetbe egyes részterületeken?**

Pilisszántó belterületétől délre, a patak két oldalán fekvő, patakot kísérő területsáv az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetébe tartozik. A hatályos Szabályozási terv Má-1 övezetbe sorolja. Egy lakossági javaslat felvetette, hogy ezt a területet természetközeli állapota miatt egy védelmi jellegű mezőgazdasági övezetbe kellene sorolni.

A területnek a jellemzően kistelkes telekszerkezete és az ökológia folyosóban való elhelyezkedése miatt megvizsgálatuk az Má-2 jelű övezetbe való átsorolás lehetőségét.

A HÉSZ előírásai az Má-1 és az Má-2 övezetben az alábbiak:

**61.§ (1)** Az általános mezőgazdasági terület övezeteit, azok telekalakítási és beépítési paramétereit a 9. táblázat tartalmazza.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	9. táblázat	a kialakítható telek			a beépítés i mód	a megengedett legnagyobb			megengedett legkisebb zöldfelületi mérték
2	az építési övezet jele	legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	legkisebb szélessége( m)	legkisebb mélysége (m)		beépítettség mértéke	terepszint alatti építés mértéke	épület- magasság (m)	
3	Má-1	10.000			SZ	0,5%	37.§ szerint	6,0	90%
4	Má-2	10.000	-	-	-	-	-	-	-
	Má-3	10.000	-	-	-	-	-	-	-

- (2) Az Má-1 jelű övezetbe elsődlegesen szántóföldi művelésű nagytelkes árutermelő hasznosítású területek tartoznak.
- (3) Az Má-1 jelű övezetben a legalább
  - a) 10 ha területű szántó művelési ágba sorolt,
  - b) 1 ha területű gyümölcsös és kert művelési ágba sorolt,
 minimum 50 m széles telken kizárólag gazdasági épület (termény- és géptároló, feldolgozó üzem, állattartást szolgáló épület) helyezhető el.
- (6) Az Má-2 jelű övezetbe jellemzően természetközeli állapotú, természet- vagy környezetvédelmi okok miatt korlátozott hasznosítású, elsősorban gyepgazdálkodást, nádgazdálkodást valamint legeltetést célzó mezőgazdasági művelésű területek tartoznak.
- (7) Az Má-2 jelű övezetben állattartó és állatkifutó kivételével építmény nem helyezhető el.

A terület jelenlegi, tényleges használata beleillene az Má-2 övezet előírásaiba, de valójában a telkek szántó művelési ágban 3-as minőségi osztályban vannak nyilvántartva. Ez azonban ellentmondást jelent az Má-2 övezet előírásaival. A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. tv. törvény szerint: *5. § (1) A földhasználó - ha e törvény vagy az e törvény végrehajtására kiadott jogszabály másként nem rendelkezik, választása szerint - köteles a termőföldet művelési ágának megfelelő termeléssel hasznosítani, vagy termelés folytatása nélkül a talajvédelmi előírások betartása mellett a gyomnövények megtelepedését és terjedését megakadályozni (hasznosítási kötelezettség).*

A tulajdonosok jelenleg nem művelik szántóként, de joguk lenne hozzá, amit azonban az Má-2 övezet előírásai mellett nem tehetnek meg. Marad az, hogy gondoskodnak a gyomnövények terjedésének megakadályozásáról. A gyomnövényeket legeltetéssel és/vagy legalább évi 2x-i kaszálással lehet visszaszorítani.

Felmerülhet még, hogy egy új önálló övezetet hozzunk létre a terület számára, ami azonban csak annyiban különbözne az Má-1 övezettől, hogy a beépítése nem megengedett. A beépítés esete azonban a jelenlegi telekszerkezet miatt amúgy is lehetetlen, (mert az Má-1 övezetben csak 10 ha-nál nagyobb telken lehet épületet elhelyezni).

Fentiek miatt az átsorolást nem érdemes és nem javasolt elvégezni.