

Nyugat-magyarországi Egyetem
Geoinformatikai Kar

Adatgyűjtés birtokrendezés előkészítéséhez

DIPLOMATERV

Konzulens:

dr. Vincze László főiskolai docens

Készítette:

Nagy Dániel

Levelező tagozat

Birtokrendező MSc

Székesfehérvár
2013



Levelező Tagozat
Birtokrendező mérnök mesterszak
Diplomaterv száma: /2012.

NAGY DÁNIEL
diplomaterv feladata

A diplomaterv témája: Adatgyűjtés birtokrendezés előkészítéséhez.

A feladat leírása:

1. Ismertesse a birtokrendezés fogalmát és mutassa be a birtokrendezésre kiható jogszabályokat, és más dokumentumokat. Foglalja össze az eljárás egy lehetséges folyamatát, feltételezve a szükséges jogszabályok és eljárásrend meglétét.
2. Tárja fel a birtokrendezéshez felhasználható adatok körét és jellemezze azokat a birtokrendezéshez való felhasználhatóságukra tekintettel.
3. Végezzen adatgyűjtést egy kijelölt területen a birtokrendezéshez a birtokszerkezet és földhasználat, valamint további alapadatok feltárására és elemzésére.
4. Mutassa be a birtokrendezéssel összefüggő komplex tervezési feladat előkészítő munkálatait, a gyűjtött adatok feldolgozási és figyelembevételi lehetőségeit. Utaljon arra, miként lehet korszerű informatikai eszközökkel szervezni, támogatni a birtokrendezést.
5. Összegezze a feladat elvégzése során szerzett tapasztalatait.

Beadandó munkarészek:

- Egy adott munkaterület analóg és digitális állományai;
- A rendezésre kiható adatok összefoglalása és rendszerezése;
- Műszaki leírás.

Tanszéki konzulens: Dr. Vincze László docens.

Beadási határidő: 2013. május 21.

Székesfehérvár, 2012. október 20.

Dr. Busics György
tanszékvezető

Dr. Mélykúti Gábor
dékan

NYILATKOZAT

Alulírott **Nagy Dániel** (Neptun kód: [REDACTED]) jelen nyilatkozat aláírásával kijelentem, hogy az „Adatgyűjtés birtokrendezés előkészítéséhez” című

diplomaterv

(a továbbiakban: dolgozat) **önálló munkám**, a dolgozat készítése során betartottam a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. tv. szabályait, valamint az egyetem által előírt, a dolgozat készítésére vonatkozó szabályokat, különösen a hivatkozások és idézések tekintetében¹.

Kijelentem továbbá, hogy a dolgozat készítése során az önálló munka kitétel tekintetében a konzulenszt illetve a feladatot kiadó oktatót **nem tévesztettem meg**.

Jelen nyilatkozat aláírásával tudomásul veszem, hogy amennyiben bizonyítható, hogy a dolgozatot **nem magam készítettem**, vagy a dolgozattal kapcsolatban szerzői jogsértés ténye merül fel, a Nyugat-Magyarországi Egyetem **megtagadja a dolgozat befogadását és ellenem fegyelmi eljárást indíthat**.

A dolgozat befogadásának megtagadása és a fegyelmi eljárás indítása nem érinti a szerzői jogsértés miatti egyéb (polgári jogi, szabálysértési jogi, büntetőjogi) jogkövetkezményeket.

Budapest, 2013. május 19.

.....

Hallgató

¹ 1999. évi LXXVI. tv. 34. § (1) A mű részletét - az átvevő mű jellege és célja által indokolt terjedelemben és az eredetihez híven - a forrás, valamint az ott megjelölt szerző megnevezésével bárki idézheti.

36. § (1) Nyilvánosan tartott előadások és más hasonló művek részletei, valamint politikai beszédek tájékoztatás céljára - a cél által indokolt terjedelemben - szabadon felhasználhatók. Ilyen felhasználás esetén a forrást - a szerző nevével együtt - fel kell tüntetni, hacsak ez lehetetlennek nem bizonyul.

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS	6
1. BIRTOKRENDEZÉSEK 1945-TŐL NAPJAINKIG	8
1.1 AZ 1945. ÉVI FÖLDOSZTÁS.....	8
1.2 A MEZŐGAZDASÁG „SZOCIALISTA ÁTSZERVEZÉSE”	9
1.3 KÁRPÓTLÁS ÉS FÖLDPRIVATIZÁCIÓ	10
1.4 BIRTOKSZERKEZET ÉS FÖLDHASZNÁLAT MAGYARORSZÁGON NAPJAINKBAN	14
2. BIRTOKRENDEZÉS A JOGSZABÁLYOK TÜKRÉBEN	18
2.1 BIRTOKRENDEZÉS FOGALMA	18
2.2 BIRTOKRENDEZÉSEK LEHETSÉGES MEGOLDÁSAI	19
2.2.1 Önkéntes földcserén alapuló spontán birtokrendezés.....	19
2.2.2 Intézményesített birtokrendezés.....	19
2.2.3 Erőteljes ütemű birtokrendezés	20
2.3 AZ ÖNKÉNTES FÖLDCSERÉK JELENLEGI JOGI SZABÁLYOZÁSA.....	21
2.4 OSZTATLAN RÉSZARÁNY-TULAJDON MEGSZÜNTETÉSE	22
2.5 A TERMŐFÖLDEK TULAJDONJOGÁNAK MEGSZERZÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK	24
2.6 A FÖLDPRIVATIZÁCIÓ (KÁRPÓTLÁS ÉS EGYÉB FÖLDKIADÁS) SORÁN KIALAKULT SPECIÁLIS TULAJDONI FORMÁK	26
2.7 BIRTOKRENDEZÉSI ELJÁRÁS EGY LEHETSÉGES FOLYAMATA.....	27
3. BIRTOKRENDEZÉS NÉL SZÓBA JÖHETŐ ADATOK.....	30
3.1 AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSSAL ÖSSZEFÜGGŐ ADATOK	30
3.2 A FÖLDHASZNÁLATI-NYILVÁNTARTÁSSAL ÖSSZEFÜGGŐ ADATOK	32
3.3 TOPOGRÁFIAI ADATOK.....	33
3.4 TALAJTÉRKÉPEK.....	34
3.5 TELEPÜLÉS RENDEZÉSI TERVEK.....	35
3.6 TERMÉSZETVÉDELEMMEL ÖSSZEFÜGGŐ ADATOK	36
3.7 TÁVÉRZÉKELÉSI ADATOK.....	36
3.8 EGYÉB ADATOK.....	37
4. ADATGYŰJTÉSI MÓDSZEREK.....	39
4.1 ELSŐDLEGES ADATGYŰJTÉSI MÓDSZEREK.....	40
4.1.1 Geodéziai és GNSS módszerek.....	40
4.1.2 Fotogrammetriai módszerek.....	41
4.1.3 Távérzékelési módszerek.....	42
4.2 MÁSODLAGOS ADATGYŰJTÉSI MÓDSZEREK.....	43
4.2.1 Meglévő analóg térképek digitalizálása	43
4.2.2 Digitális állományok átvétele.....	44
5. AZ ADATGYŰJTÉS VÉGREHAJTÁSA BUDAJENŐN	45
5.1 ELŐZETES BIRTOKRENDEZÉSI TANULMÁNYTERV	47
5.1.1 Előzetes és részletes birtokrendezési tanulmányterv.....	47
5.1.2 Előzetes birtokrendezési tanulmányterv tartalma.....	47
5.2 ELŐZETES BIRTOKRENDEZÉSI TANULMÁNYTERV KIDOLGOZÁSA BUDAJENŐ KAPCSÁN	48
5.2.1 Az alapadatok feltárása.....	48
5.2.1.1 A község közigazgatási és földrajzi elhelyezkedése	48
5.2.1.2 Helyi földtörténeti, domborzati, vízrajzi és éghajlati viszonyok ismertetése	49
5.2.1.3 Talajtani adottságok	51
5.2.1.4 Jelentősebb földosztások, földreformok, tagosítások	54
5.2.1.5 A földmérési alaptérkép műszaki jellemzői, a természetbeni és a nyilvántartási állapot összehasonlítása.....	55
5.2.1.6 Művelési ág szerkezet, a természetbeni és a nyilvántartott művelési ágak összehasonlítása	58
5.2.1.7 Földhasználat szerkezet, MePAR blokkok.....	62

5.2.2	<i>Vonatkozó szabályozások és helyzetelemzés</i>	63
5.2.2.1	Természetvédelmi előírások	63
5.2.2.2	Helyi építési szabályzat és rendezési terv előírásai.....	63
5.2.2.3	A jelenlegi birtokszerkezet elemzése.....	66
5.2.2.4	Összegzés és a birtokrendezésre javasolt földrészletek felsorolása.....	69
5.3	A BIRTOKRENDEZÉS TÁMOGATÁSA KORSZERŰ INFORMATIKAI ESZKÖZÖKKEL	71
6.	ÖSSZEFOGLALÁS, TAPASZTALATOK	73
	IRODALOMJEGYZÉK.....	76
	MELLÉKLETEK JEGYZÉKE	79

BEVEZETÉS

A rendszerváltást (1989 évet) követő országos méretű földreform, az ún. földprivatizáció (kárpótlás és tagi földkiadás) során a termelési célokkal nehezen összeegyeztethető birtok- és tulajdonosi szerkezet alakult ki Magyarországon. A 2000. évi Általános Mezőgazdasági Összeírás szerint „2000-ben az egyéni gazdaságok több mint 70 %-a egy hektárnál kisebb területen gazdálkodott. Az 1-10 hektáron gazdálkodók aránya meghaladja a 24 %-ot, a használatukban lévő terület pedig a 28 %-ot. A 10 – 100 ha közötti területet használó gazdaságok 5,1 %-os arányához a termőterület csaknem fele (<50 %) tartozik. A 100 hektárnál nagyobb egyéni gazdaságok (0,2 %) a termőterület közel 17 %-át művelik” (Szabó Gyula, *Föld- és területrendezés, 2010*). A tulajdonosi struktúrát is az elaprózottság a gazdaságos termelésre alkalmatlan területnagyság jellemzi. Látható, hogy a probléma rendezésére átfogó birtokrendezés keretén belül lenne lehetőség. Ezt a célt több kormányzat is zászlójára tűzte, azonban az elképzelések törvényi erőre nem emelkedtek. Jelenleg csak „önkéntes földcserére” van lehetőség, illetve a jelenlegi kormányzat nekilátott az osztatlan közös tulajdonban (részarány tulajdon) lévő tulajdonközösségek megszüntetéséhez. Ez azonban – amellett, hogy a tulajdonosok ugyan önálló földrészleteknek lesznek a tulajdonosai – tovább aprózza az amúgy is elaprózott birtokszerkezetet.

Korábbi tanulmányaimat geoinformatika szakirányon végeztem, ezért olyan témát választottam, amelyben az ott megszerzett ismereteket is kamatoztatni tudom. Az adatgyűjtés, a felhasználható adatok körének meghatározása alapvető fontosságú bármely mérnöki munkánál és a birtokrendezésnél sincs ez másképp. Diplomamunkámban szeretném feltárni azon adatok körét, amelyekre egy birtokrendezési eljárás során szükségünk lehet, illetve be szeretném mutatni azt is, hogy ezeket az adatokat milyen módszerrel tudjuk összegyűjteni. Egy konkrét munkaterületre szeretném elvégezni – lehetőségeimhez mérten – az adatgyűjtést, és az összegyűjtött adatok alapján egy előzetes birtokrendezési tanulmányterven keresztül bemutatni a munkaterület jelenlegi birtok- és tulajdonosi szerkezetét és javaslatot tenni arra, hogy milyen mértékű birtokrendezést tartok szükségesnek az adott munkaterületen. Az előzetes birtokrendezési tanulmányterv tartalmát – mivel jelenleg nincs olyan jogszabály, ami ezt leírná – a legjobb tudásom szerint, logikusan felépítve, az egyes adatokat fejezetenként számba véve készítettem el. Véleményem szerint ez

alapján eldönthető, hogy egy adott község külterületének melyik részein szükséges birtokrendezést végrehajtani.

Szeretnék köszönetet mondani konzulensemnek, dr. Vincze László főiskolai docens Úrnak hasznos és segítő konzulensi munkájáért, valamint Pető Gábor földmérési osztályvezető Úrnak és a Budakörnyéki Járási Hivatal dolgozóinak az adatszolgáltatásban való segítő és kooperatív munkájukért.

1. BIRTOKRENDEZÉSEK 1945-TŐL NAPJAINKIG

A II. világháborútól kezdődően hazánkban eddig 3 jelentős birtok- és tulajdonosi szerkezetváltással kapcsolatos országos méretű birtokrendezés történt. Ezek időrendi sorrendben a következők:

- 1945. évi földosztás,
- a mezőgazdaság „szocialista átszervezése” valamint,
- a rendszerváltást követő földprivatizáció keretében végzett kiosztások

A 4. – az agrártársadalom által óhajtott általános birtokrendezés jelenleg – még várat magára, de a jelenlegi birtok- és ezzel összefüggő tulajdonosi szerkezet már nem sokáig tartható fenn. A birtokrendezésre jelenleg is lehetőséget biztosító önkéntes földcsere hatékonyan nem képes orvosolni a birtokszerkezettel összefüggő problémákat, mindenképpen szükséges lenne egy birtokrendezési koncepció és eljárási rend kidolgozása az agrárkormányzat részéről és ezzel összefüggésben egy birtokrendezési törvény megalkotása. Erre azonban valószínűsíthetően a 2010-2014-es kormányzati ciklusban már nem kerül sor, reméljük a következő ciklus meghozza a birtokrendezési törvényt is.

1.1 AZ 1945. ÉVI FÖLDOSZTÁS

A földosztás jogszabályi hátterét az 1945. évi VI. törvény adta meg, melyet a 600/1945 (III.15.) M.E. számú „A nagybirtokrendszer megszüntetéséről és a földműves nép földhöz juttatásáról szóló rendelet emelt törvényi erőre. A jogszabály 1945. március 18-án lépett hatályba.

A földreform az ország szinte valamennyi községét érintette. A megművelt területeknek mintegy 35%-át osztották fel 650 ezer magánszemély között. A földosztás földalapját az elkobzás és a megváltás útján igénybe vett földterületek adták. Megváltás jogcímén igénybe vették az 1000 kat. hold birtokokat teljes egészében, a 100-1000 kat. hold közöttieknek pedig a 100 kat. holdat meghaladó részüket. Elkobzás jogcímén vették igénybe a hazaárulók és népellenes személyek földbirtokát teljes egészében. A mezőgazdasági termeléssel foglalkozók földjeit részben mentesíteni lehetett (Szabó Gyula, *Föld- és területrendezés*, 2007). A munka rövid határideje miatt

a kiosztási munkarészek vázlatosak voltak és az Állami Földmérés nagy részüket nem tudta átvenni, így ezek csak „ideiglenes telekkönyvezést” kaptak. A magántulajdonba adott földek tulajdoni formája voltaképpen korlátozott földmagántulajdon volt, ugyanis a földek feletti rendelkezési jogot a törvény különféleképpen korlátozta. A földosztást házhelyosztás is követte. 4 év alatt 418 ezer házhely került kiosztásra.

A földosztás eredményeképpen megszűnt az európai államok közül már csak Magyarországon meglévő feudális egyenlőtlenség. A földosztások során számos törpe- és kisbirtok keletkezett. Az 5-10 holdas kategóriában a gazdaságok száma 90%-kal, a földterület pedig 130%-kal nőtt (*Szabó Gyula, Föld- és területrendezés, 2007*).

1.2 A MEZŐGAZDASÁG „SZOCIALISTA ÁTSZERVEZÉSE”

1959-1962 között a magyar mezőgazdaságot szovjet mintára erőszakosan kollektivizálták, melynek eredményeként a földeknek csak a 6%-a maradt magántulajdonba a többi szövetkezetek, illetve állami gazdaságok tulajdonába (80% illetve 14%) került. A cél a háztáji gazdálkodás visszaszorítása mellett a mezőgazdasági nagyüzemek létrehozása volt, mellyel az élelmiszertermelést kívánták biztosítani. 1965-től a magyar mezőgazdaság kezdett elszakadni a szovjet modelltől. Különbő új elemek jelentek meg a mezőgazdaságban, úgymint a kistermelés elismerése és támogatása, nyitás „Nyugat” felé, termelési rendszerek bevezetése. A 70-es évek elejétől a magyar agrárium az ország és a „szocialista tömb” sikerágazat volt, sőt bizonyos mutatók tekintetében világviszonylatban is kiemelkedő helyen állt. Ugyanakkor sajnálatos módon a nagyüzemek mellett a családi gazdaságok megerősítése és kiépítése elmaradt. Ennek az időszaknak a legfőbb tevékenysége a földrendezések és a tagosítások végrehajtása volt. 1954-ig a részleges tagosítások voltak jellemzőek; a települések teljes külterületét érintő földrendezések 1955-56-ban történtek. Az 1959-1962 között lezajlott földrendezések szinte az ország valamennyi községét érintették, végül pedig már csak üzemeken belüli és üzemek közötti földrendezések, földcserek történtek (*Dömsödi János., Földhasználat, 2006*).

1.3 KÁRPÓTLÁS ÉS FÖLDPRIVATIZÁCIÓ

A rendszerváltás előtt Magyarországon a földtulajdon nagy része az állami gazdaságok, termelészövetkezetek kezében összpontosult. A rendszerváltást követően megválasztott első kormány elhatározta, hogy kárpótolja azokat a személyeket, akiket 1939 és 1989 között kár vagy sérelem ért. A **1991. évi XXV. törvény (I. kárpótlási törvény)** azoknak a személyeknek a kárpótlásáról rendelkezett, akiket 1949. június 8-át követően alkotott jogszabályok alkalmazása következtében sérelem ért. Az **1992. évi XXIV. törvény (II. kárpótlási törvény)** azoknak a személyeknek a kárpótlásáról rendelkezett, akiket 1939. május 1. és 1949. június 8. között alkotott jogszabályok alkalmazása során sérelem ért. Az **1992. évi XXXII. törvény (III. kárpótlási törvény)** rendelkezései szerint azokat is megillette kárpótlás, akiket 1939. március 11. és 1989. október 23. között politikai okokból életüktől vagy szabadságuktól megfosztottak. Megalkotásra került továbbá az **1992. évi I. törvény**, amely megteremtette annak a lehetőségét, hogy a termelészövetkezeti tag lehetőleg azon a területen kapja vissza a földjét, ahol az korábban is tulajdonában volt, illetve az 1993. évi II. törvény, amely megteremtette a részarány kiadás jogalapját.

A földkárpótlás (teljes vagy részleges) és részarány földtulajdon kiadás hozzávetőlegesen mintegy 2.6 millió embert érintett. Az ingatlan-nyilvántartás rendszerváltás utáni adatai szerint az ország aranykorona értéke 124 millió AK. A kárpótlási törvények ennek mintegy 75%-át érintette az 1. táblázatban felsoroltak szerint.

Kárpótlást kérők aranykorona igénye	41.3 millió AK	3.0 millió ha
Részarány tulajdonban van	38.6 millió AK	2.1 millió ha
Tagi alkalmazotti alap	10.5 millió AK	0.7 millió ha
összesen	90.4 millió AK	5.8 millió ha

1. táblázat: kárpótlással érintett AK érték és területek jogosultak szerint

Forrás: Szabó Gyula, Föld- és területrendezés I. 2-10, 2007

A kár mértékének a meghatározása termőföld esetében a kataszteri tiszta jövedelem alapján került kiszámításra úgy, hogy egy aranykorona ezer forintnak felelt meg. Erdők esetében négyszeres aranykorona értéket kellett alapul venni. A kárösszeg növekedésével a kártalanítás összege csökkent. A kárpótlásra jogosult a kárpótlás

összegének megfelelő kárpótlási jegyet kapott, ami – miután értékpapír – át is ruházható. Ez meg is teremtette a kárpótlási spekulációkat és olyan személyek is részesévé váltak a licitálásoknak, akik amúgy a kárpótlási törvények rendelkezései alapján nem voltak jogosultak kárpótlásra. A III. kárpótlási törvény szerint további olyan személyek is jogosulttá váltak kárpótlásra, akik korábban nem voltak földtulajdonosok.

A kárpótlás és a földprivatizáció során az ország termőföldjeinek tulajdonosi és birtokszerkezete is radikálisan átalakult. Vegyes tulajdonosi struktúra alakult, amelyben a gazdaságok nagy része elaprózott területű kisgazdaság, illetve kis- és közepes gazdaság. Ugyanakkor a földterületek nagy része a kevés számú társas vállalkozáshoz kapcsolódik.

A földprivatizáció megindításához földalapokat kellett képezni. Ehhez el kellett számolni a gazdálkodó üzem teljes földterületével. Az 1992. évi II. törvény, az úgy nevezett Átmeneti Törvény a földterületeket négy földalapba engedte sorolni:

- Részarány-tulajdoni földalap
- Állami tulajdoni földalap
- Tagi+alkalmazotti földalap
- Kárpótlási földalap

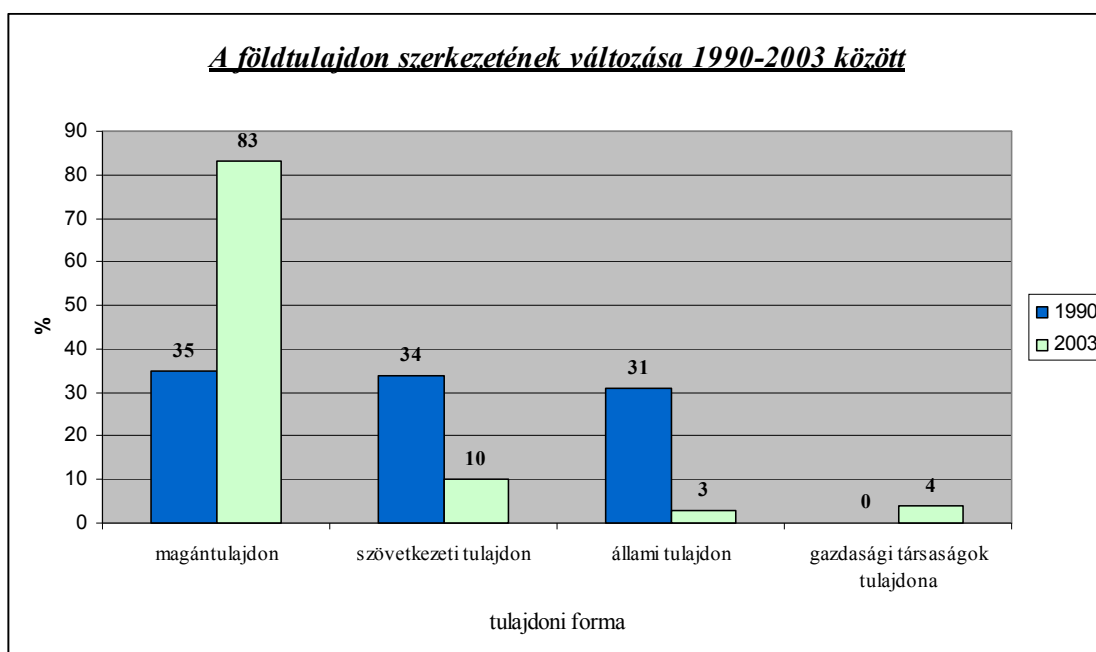
A földalapok képzésénél a kiindulási elv, az volt, hogy először a részarány-tulajdonosok földalapját kellett meghatározni, melyet a földhivatalok segítségével végeztek el a gazdaságok. Ezt követően el kellett különíteni az állami tartalék területeket is. Az ebbe a két földalapba nem került földterületekből 50-50 %-os arányban kellett kialakítani a tagi+alkalmazotti és a kárpótlási földalapokat. A földterületeket minőség szerint vegyesen kellett elosztani a földalapokba. Ha tagi-alkalmazotti földalapba nem volt szükség a földterület 50 %-ára a fennmaradó földterületekkel a kárpótlási földalapot lehetett megnövelni. A kárpótlási törvények lehetővé tették a szövetkezeti tagok és alkalmazottak valamint az állami gazdaságok alkalmazottainak a földhöz juttatását tagok esetében 30 AK értékig, alkalmazottak esetében 20 AK értékig.

A kárpótlásra kijelölt földeket árverésen lehetett megszerezni a juttatott és/vagy vásárolt kárpótlási jegyek felhasználásával. A kárpótlási eljárások lefolytatásában – elsősorban a műszakai jellegű feladatokban – jelentős szerepet kaptak a Földhivatalok is. További erre a célra létrehozott intézmények voltak: az Országos Kárrendezési és

Kárpótlási Hivatal, a Megyei Kárrendezési hivatal, az Érdekegyeztető Fórum és a Földrendező Bizottság.

A földprivatizációval összefüggő munkálatok 2003-ra lényegében befejeződtek. A Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium akkori adatai szerint a föld-magántulajdon a következő jogcímek szerint került tulajdonban (*A magyarországi birtokstruktúra, a birtokrendezési stratégia megalapozása, AKI 2004 Szerk.: Dorgai László*):

- 26 % korábban is magántulajdonban volt
- 29 % tagi-részarány tulajdonból
- 14 % tagi-alkalmazotti földalapból
- 29 % kárpótlás útján.



1. ábra A földtulajdon szerkezetének változása 1990-2003 között

Forrás: Dömsödi János Földhasználat 147. old. 45. ábra,

Az 1. ábrán látható, hogy bő egy évtized alatt a övetkezeti és az állami tulajdon jelentősen csökkent (24 illetve 28 %-kal), amíg a magántulajdon majdnem 50%-kal növekedett. Új tulajdonosi formaként megjelentek a gazdasági társaságok is.

Összességében elmondható, hogy a privatizációs és kárpótlási folyamat eljárásjogi szempontból gyakorlatilag zökkenőmentesen lezajlott. A következőkben felsorolt negatívumok a kárpótlási elvek megfogalmazásból és az árverési technikából adódtak. A tulajdonosok száma az eredeti állapothoz képest is megnőtt, hiszen kárpótlásra jogosult volt az eredeti tulajdonos örököse is. A kárpótlási folyamat a „sok

az eszkimó, de kevés a főka” problémakörbe került, ezért a „mindenkinek jusson” elv alapján a licitálható földek mérete tovább csökkent, amit tovább csökkentett még az is, hogy a kárpótlási folyamat előrehaladtával azonos értékű kárpótlási jegyből egyre kevesebb földet lehetett venni. A tulajdonosok szétszórva – önmagukban gazdaságilag életképtelen – 1-2 hektáros parcellákban kapták vissza a földjeiket, melyeken biztonságos megélhetést nyújtó termelést nem lehet folytatni. A részarány kiadások során a kicsi részarány tulajdonok miatt sok esetben önálló földterületet kialakítani nem lehetett, így kényszer tulajdonközösségek jöttek létre, amelyeknek a megszüntetése jelenleg is folyik. A privatizációs és kárpótlási folyamat során a földtulajdon és a földhasználat jelentősen elvált. Ennek oka egyrészt, hogy a földtulajdonosok idős koruk, vagy a megfelelő tőke és szakértelem hiánya miatt nem kívánnak gazdálkodni a földjeiken ezért inkább bérbe adják azt, másrészt pedig, hogy a földterületek szétszórtan helyezkednek el, vagy önmagukban gazdaságosan nem művelhetők. A földbérlők között magánszemélyek és gazdasági társaságok vegyesen találhatók.

Összes terület (ha)	Saját tulajdon	Haszonbérlet	Szívésségi földhasználat	Felesbérlet Részesművelés	Haszonélvezet
3168229	36,8 %	50,8%	11,6%	0,1%	0,7%

2. Táblázat: A bejelentett földhasználat jogcímei szerint megoszlása országosan (2002)

Forrás: Forrás: Dömsödi János Földhasználat 153. old.10. táblázat

A 2. táblázat adataiból jól látszik, hogy Magyarország szántóterületeinek felét haszonbérlet formájában művelik. Ennek oka, hogy a földtulajdonosok nagy részének meglehetősen laza kötődése van a mezőgazdaság irányába, ezért földjeiket inkább bérbe adják. A bérbeadás előnyösebb megoldás, mint a terület parlagon hagyása, hiszen így a földet van, aki művelje és a tulajdonosnak a bérbeadás rendszeres jövedelem kiegészítést is jelent. A táblázat adatai is megerősítik, az a fentebb tett megállapítást, hogy a földtulajdon és a földhasználat Magyarországon jelentősen szétvált. Egy esetleges birtokrendezéskor mindenképpen mérlegelni kell, hogy kit részesítünk előnyben: a tulajdonost vagy a földhasználót.

Megye Régió	A privatizált termőföldből		Kárpótlási árverésen szerzett (elkelt)					
	részarány kiadás	kárpótlás	földrészlet		terület		egy földrészlet átlagos	
	%		db	megoszlása (%)	ha	megoszlása (%)	területe (ha)	minősége (AK/ha)
Közép-Magyarország	69.9	30.1	85039	11.8	118416	5.2	1.4	16.9
Közép-Dunántúl	59.1	40.9	74358	10.3	252688	11.2	3.4	17.9
Nyugat-Dunántúl	57.7	42.3	114184	15.8	279108	12.3	2.4	17.7
Dél-Dunántúl	61.2	38.8	100763	14.0	327704	14.5	3.3	12.8
Észak-Magyarország	63.5	36.5	80683	11.2	280958	12.4	3.5	13.3
Észak-Alföld	58.6	41.4	135969	18.8	491084	21.7	3.6	17.1
Dél-Alföld	60.4	39.6	130626	18.1	511485	22.6	3.9	22.2
Országosan	60.5	39.5	721622	100.0	2261443	100.0	3.1	17.3

3. Táblázat: A privatizált termőföldek legfontosabb adatai régióként

Forrás: A magyarországi birtokstruktúra, a birtokrendezési stratégia megalapozása, AKI 2004, szerk.: Dorgai László

A 3. táblázat adatai jól szemléltetik a földprivatizáció hatásait. Az átlagos birtokméret 3 ha és ehhez gyakran társul még a „nadrágszíz” parcella problémája is, miszerint tömegével alakultak ki olyan földrészletek, amelyek alakjuk miatt is alkalmatlanok a mezőgazdasági művelésre (keskeny, több száz méter hosszan elnyúló földrészletek). Ezeken a birtokokon nem lehet versenyképes gazdálkodást folytatni. További negatív hagyatékai a folyamatnak a részarány-kiadások során létrehozott kényszer-tulajdonközösségek. Ezeknek a megszüntetése jelenleg is folyamatban van.

1.4 BIRTOKSZERKEZET ÉS FÖLDHASZNÁLAT MAGYARORSZÁGON NAPJAINKBAN

A kárpótlással és részarány-kiadással kapcsolatos munkák a 2000-es évek elejére befejeződtek. Az elmúlt bő egy évtizedben a birtokszerkezetben jelentős változás nem következett be. Ugyan ez azonban nem mondható el az egyéni gazdaságok és a mezőgazdasággal foglalkozó gazdasági szervezetek számának alakulásáról illetve a művelési ágak területi változásairól.

művelési ág	2004		2011		változás	
	1000 ha	%	1000 ha	%	1000 ha	%
szántó	4510.3	48.5	4322.3	46.5	-188	95.8
konyhakert	96.8	1.0	81.5	0.9	-15.3	84.2
gyümölcsös	102.6	1.1	92.4	1.0	-10.2	90.1
szőlő	94.5	1.0	82.1	0.9	-12.4	86.9
gyep	1059.6	11.4	758.9	8.2	-300.7	71.6
<u>mezőgazdasági terület</u>	<u>5863.8</u>	<u>63.0</u>	<u>5337.2</u>	<u>57.4</u>	<u>-526.6</u>	<u>91.0</u>
erdő	1823.4	19.6	1922.1	20.7	98.7	105.4
nádas	61.5	0.7	65.5	0.7	4	106.5
halastó	33.6	0.4	35.4	0.4	1.8	105.4
<u>termőterület</u>	<u>7782.3</u>	<u>83.7</u>	<u>7360.2</u>	<u>79.1</u>	<u>-422.1</u>	<u>94.6</u>
kivett	1521.1	16.3	1943.1	20.9	422	127.7
<u>összesen</u>	<u>9303.4</u>	<u>100.0</u>	<u>9303.4</u>	<u>100.0</u>	<u>0</u>	<u>100.0</u>

4. Táblázat a művelési ágak területi változásai 2004-2011 között

Forrás: Mezőgazdasági Statisztikai Évkönyv 2011, KSH 2012

A 4. táblázat adataiból látható, hogy a vizsgálat időszakban a mezőgazdasági terület több mint 500 ezer hektárral csökkent. Ennek a nagy része a gyep- illetve a szántóterületek csökkenéséből adódik. Oka a szántó és kerthasznosítás térvesztése, valamint a növekvő nem mezőgazdasági célú földhasználat (vonalas létesítmények építése, ipari területek kialakítása, településfejlesztéssel összefüggő más célú hasznosítások). Ugyanakkor jelentős az erdőterületek növekedése (majdnem 100 ezer hektár), ami a tudatos erdősítésnek, illetve az erdőterület igénybevétele esetén előírt többlettelepítési kötelezettségnek tudható be. Az erdőterületek további növekedése várható. Összességében azonban a termőterület 422 ezer hektárral csökkent. Az utolsó oszlopban feltüntetett százalékos adatok az egyes művelési ágak 2011-es területi arányainak a 2004-es adatokhoz képest történt változásait fejezik ki, tehát a 100% a 2004-es adat.

A mezőgazdasági termelést folytató gazdaságok száma 2000 és 2010 között a következőképpen alakult. A mezőgazdasági termeléssel foglalkozó egyéni gazdaságok száma a 2000-es 958534 darabról 2010-re 567446 darabra csökkent, míg a gazdasági szervezetek száma a 2000-es 6954 darabról 2010-re 8606 darabra nőtt. Az egyéni gazdaságok 2000-ben 2 313 342 hektáron 2010-ben 2 420 054 hektáron a gazdasági szervezetek 2000-ben 2 339 106 hektáron 2010-ben 2 191 552 hektáron gazdálkodtak

A földterülettel rendelkező egyéni gazdaságok és gazdasági szervezetek számának és földterületük nagyságának 2000 és 2010 közötti változásait birtokméret szerinti tagolásban mutatja az 5. táblázat.

2000					
Egyéni gazdaságok					
	gazdaságok		földterülete		egy gazdaság átlagos területe
	száma	megoszlása (%)	ha	megoszlása (%)	
10 ha alatt	906773	94.6	777283	33.6	0.86
10-50 ha	45051	4.7	823550	35.6	18.28
50-100 ha	4793	0.5	286854	12.4	59.85
100-300 ha	1917	0.2	319241	13.8	166.53
300 ha fölött	240	0.0	106414	4.6	444.07
összesen	958534	100.0	2313342	100.0	2.41
2010					
Egyéni gazdaságok					
	gazdaságok		földterülete		egy gazdaság átlagos területe
	száma	megoszlása (%)	ha	megoszlása (%)	
10 ha alatt	524027	92.3	458453	18.9	0.87
10-50 ha	33151	5.8	700373	28.9	21.13
50-100 ha	5701	1.0	394925	16.3	69.27
100-300 ha	4185	0.7	704215	29.1	168.27
300 ha fölött	382	0.1	162088	6.7	424.31
összesen	567446	100.0	2420054	100.0	4.26
2000					
Gazdasági szervezetek					
	gazdaságok		földterülete		egy gazdaság átlagos területe
	száma	megoszlása (%)	ha	megoszlása (%)	
10 ha alatt	1015	14.6	2339	0.1	2.30
10-50 ha	1745	25.1	25730	1.1	14.74
50-100 ha	765	11.0	28069	1.2	36.69
100-300 ha	1419	20.4	142685	6.1	100.58
300 ha fölött	2010	28.9	2140282	91.5	1064.97
összesen	6954	100.0	2339106	100.0	336.37
2010					
Gazdasági szervezetek					
	gazdaságok		földterülete		egy gazdaság átlagos területe
	száma	megoszlása (%)	ha	megoszlása (%)	
10 ha alatt	3372	39.2	6056	0.3	1.80
10-50 ha	1668	19.4	41387	1.9	24.81
50-100 ha	702	8.2	50798	2.3	72.36
100-300 ha	1213	14.1	222927	10.2	183.78
300 ha fölött	1651	19.2	1870386	85.3	1132.88
összesen	8606	100.0	2191552	100.0	254.65

5. Táblázat földterülettel rendelkező egyéni gazdaságok és gazdasági szervezetek száma és földterületük nagysága birtokméret szerinti tagolásban

Forrás: Magyarország mezőgazdasága a 2000. évben – Összefoglaló adatok KSH 2002
Általános mezőgazdasági összeírás 2010 http://www.ksh.hu/agrarcenzusok_amo_2010

Az adatokat megvizsgálva a következő megállapításokat tehetjük:

1. 2000-ben az összes mezőgazdasági **terület** 50,3 %-át gazdasági szervezetek, 49,7 %-át egyéni gazdaságok művelték, 2010-ben ugyan ez az arány 47,5 % és 52,5 %, azaz a gazdasági szervezetek által használt földterület csökkent.
2. A mezőgazdasági területet használó **gazdaságok száma** jelentősen csökkent, míg a mezőgazdasági terület csak 0,9 %-kal, 41000 hektárral csökkent. Kiemelkedően magas az egyéni gazdaságok számának csökkenése.
3. 2010-ben a gazdasági szervezetek 148 000 hektárral kevesebb, míg az egyéni gazdaságok 107 000 hektárral nagyobb területen gazdálkodtak.
4. A gazdaságok **átlagos földterülete** a 2000. évi 4,8 hektárról 2010-re 8 hektárra **nőtt**. Ez az érték az egyéni gazdaságok esetében 2,41 hektárról 4,26 hektárra való növekedést a gazdasági társaságok esetében 336 hektárról 255 hektárra való csökkenést jelent.
5. A egyéni gazdaságok földterületének elaprózottságát jelzi, hogy a gazdaságok **több mint 90 %-a 10 hektárnál kisebb területen gazdálkodik** 2010-ben (földterület 18,9 %-a), míg a 300 ha felett az egyéni gazdaságoknak csupán 0,1 %-a gazdálkodik, viszont ők művelik a földterület majdnem 7 %-át.
6. A használt földterület koncentrációja 2010-ben lényeges különbséget mutat a gazdasági szervezetekben és az egyéni gazdaságokban. A gazdasági szervezetek majdnem 20 %-a 300 hektár felett gazdálkodik, ami a művelt földterület 85,3 %-át jelenti.
7. A törpebirtokok nagy száma mögött a konyhakertek, valamint a „háztáji” gazdaságok állhatnak.
8. Az egyéni gazdaságok 7 %-a 10 – 100 hektár közötti gazdálkodik és a földterület 45 %-át használja. Ezek a gazdaságok már biztosíthatják a gazdálkodó megélhetésén túl az esetlegesen a piacra történő termelést is.
9. Az egyéni gazdaságok, illetve a gazdaságok átlagos mérete 2000 és 2010 között növekedett. Az adatokból egyértelműen a tulajdoni szerkezet tagoltságát mérséklő **koncentráltabb földhasználat** olvasható ki. Az átlagos birtokméret azonban még így is jelentősen elmaradt az EU-15 tagállamának 2000. évi 18,7 hektáros átlagos birtokméretétől.

2. BIRTOKRENDEZÉS A JOGSZABÁLYOK TÜKRÉBEN

2.1 BIRTOKRENDEZÉS FOGALMA

A birtokrendezés témaköre nem új keletű feladat: az igény már a XIX. század végén megfogalmazódott. Kiemelendő a birtokrendezésekről szóló 1908. évi VII. és XXXIX. törvény. Dr. Ozoroczy Ervin, Dr. Tátrai István és Dr. Kovách Elemér 1935-ben megjelent *Tagosítás és egyéb birtokrendezések* című könyvükben a birtokrendezés alapvetői céljait és az eljárás lefolytatását az alábbiak szerint foglalták össze: „*A tagosítás célja, hogy a törpe- és kisbirtokosoknak egy község határában szétszórt sok birtokrészletből álló ingatlanait egyesítse s azáltal lehetővé tegye a földek jobb és gazdaságosabb művelését. Az ingatlanoknak ezt az összesítését oly módon kell végrehajtani, hogy ezáltal senkit károsodás ne érjen, vagyis a tagosítás után mindenki régi ingatlanával egyenlő értékű és egyenlő gazdasági hasznót is jelentő új birtoktagot kapjon.*”

Dr. Dorgai László szerkesztésében 2004-ben megjelent A Magyarországi birtokstruktúra, a birtokrendezés stratégiai megalapozás című munkájában a birtokrendezést a következőképpen értelmezi: „*Olyan helyileg (a földtulajdonosok és a földhasználók részéről) támogatott, jogilag szabályozott, összetett tevékenység, amelynek során a vidéki térségekben újrarendezik a földtulajdon és földhasználat szerkezetét. A birtokrendezés során a földtulajdonosok és földhasználók szétszórtan elhelyezkedő földrészeit egyesítik azzal a céllal, hogy a mezőgazdasági termelés hatékonyságát és a vidék fenntartható fejlődését elősegítsék.*”

A két megfogalmazást összevetve látható, hogy az elmúlt 100 évben a birtokrendezés alapcéljai nem változtak. A fő cél a szétszórtan elhelyezkedő földrészek egyesítése és a mezőgazdasági termelés feltételeinek a javítása. Természetesen a gazdasági fejlődés előrehaladtával a birtokrendezés feladatai összekapcsolódtak a vidékfejlesztéssel; továbbá a tulajdonosok mellett fontos szereplői lettek a folyamatnak a földhasználók is.

2.2 BIRTOKRENDEZÉSEK LEHETSÉGES MEGOLDÁSAI

A magyarországi birtokstruktúra, a birtokrendezési stratégia megalapozása című tanulmány három lehetséges „forgatókönyvet” ad meg a birtokrendezések lebonyolítására.

2.2.1 Önkéntes földcserén alapuló spontán birtokrendezés

Egy táblában lévő tulajdonosok között egyezség alapján létrejövő, a területileg illetékes járási földhivatal által lefolytatott birtok-összevonás és/vagy földcsere. Hatása kismértékű, kizárólag a földcserében résztvevő személyek körülményeit javíthatja. Külön intézmény felállítását nem kívánja meg, a földcserét a jelenlegi földügyi szakigazgatás is le tudja vezényelni. Az adott község birtokszerkezetét, mezőgazdasági úthálózatát, vízelvezetését nem változtatja meg. Előnye, hogy a résztvevők kérelmére indul, tehát garantálható a kérelmezők érdekeltsége, és az eljárásban való aktív részvételük. Ugyanakkor nem elégséges informálás esetén az önkéntes földcsere lehetősége nem jut el mindenkihez, így a folyamattal járó minimális előnyök sem valósulhatnak meg. A költségek finanszírozásában a résztvevők vállalnak nagy szerepet, állami részről nem jelent számottevő pénzügyi kiadást. A szakirodalom a csekély pozitív hatása miatt hívja „nullához közeli” megoldásnak.

2.2.2 Intézményesített birtokrendezés

Az önkéntes földcserén alapuló spontán birtokrendezésnél erőteljesebb ütemű, Uniós és állami pénzek felhasználásával finanszírozott, állami irányítással lefolytatott, földrajzilag nagyobb kiterjedésű és az érintettek szélesebb körét átfogó birtokrendezési eljárás. Az eljárás három elemből tevődik össze:

- egyrészt megtartja az önkéntes földcserén alapuló birtokrendezés célkitűzéseit,
- másrészt célja az átfogó birtokrendezés, de az eljárás nem feltétlenül egészül ki terület- illetve vidékfejlesztéssel,
- harmadrészt pedig komplex birtokrendezést valósít meg.

- Olyan megoldásokra törekszik, ahol életképes méretű birtoktestek alakulnak ki és ezzel a termelés feltételei javulnak és így a vidéki lakosság életszínvonala is növekszik.

Hátránya ugyanakkor, hogy csak jelentős állami szerepvállalással végezhető el, ami megjelenik egyfelől a finanszírozásban, másrészt pedig a jogszabályi háttér megalkotásában és a megfelelő intézményi hálózat kialakításának szükségességében.

2.2.3 Erőteljes ütemű birtokrendezés

Átfogó birtokrendezés, amely figyelemmel van a vidékfejlesztési tervekre, az országos és helyi szintű rendezési tervre, tehát országos vagy legalább régió szintű. Meghagyja ugyan az önkéntesség elvét, de olyan jogszabályi háttérrel igényel, amely törvényi erővel fogva vonja be az tulajdonosokat és együttműködésre kötelezi őket. Ennek fejében az állam magára vállalja a lebonyolítás feltételeinek megteremtését, valamint a költségek jelentős részét állja és megteremti a lebonyolításhoz szükséges intézményi hálózatot.

A három modell közül látható, hogy a leghatékonyabb – műszaki szempontból és gazdasági szempontból – a harmadik lenne, de féltő, hogy az erős törvényi kényszer ellenállást váltana ki a tulajdonosok körében és így lehetetlenné tenné a birtokrendezés lebonyolítását, így az ilyen fajta birtokrendezés lefolytatására Magyarországon a közeljövőben nincs esély. Reális esélyt a második modell alkalmazására látok, ugyanakkor jelenleg ennek sem a jogszabályi, sem az intézményi és sem a pénzügyi keretei nincsenek meg. Ami az intézményhálózatot illeti, az önkéntes földcserén alapuló birtokrendezéseket a törvény jelenleg is a megyei és járási földhivatalok hatáskörébe utalja. A földhivatalok jelenlegi nagymértékű leterheltségük mellett az önkéntes földcseréket még le tudják bonyolítani, hiszen azok száma csekély. A második modell alkalmazásánál meg kell fontolni, hogy a nagyobb ütemű birtokrendezéssel a földhivatalok - természetesen a humán- és tárgyi feltételek bővítése mellett – meg tudnak-e birkózni? Esetleg elégséges egy birtokrendezési osztály létrehozása a járási hivatali szinten belül vagy fel kell állítani egy legalább megyei szintű „birtokrendezési hivatal”-t. A harmadik modell alkalmazása véleményem szerint csakis centralizált szerkezetű megyei és járási illetékességgel rendelkező birtokrendezési hivatalok felállításával képzelhető el.

2.3 AZ ÖNKÉNTES FÖLDCSERÉK JELENLEGI JOGI SZABÁLYOZÁSA

A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény IV. fejezete részletesen foglalkozik az önkéntes földcsere jogi szabályozásával. A törvény 26. § (1) bekezdése szerint „*A tulajdonosok széttagolt külterületi termőföldjeinek összevonásával, a természeti adottságokhoz jobban igazodó termelési feltételek, kedvezőbb üzemi méretek, az együttesen művelhető családi birtokok kialakítása céljából a település területére vagy annak természetes határokkal elkülöníthető egy részére kiterjedő birtokrendezési eljárást kell lefolytatni. Az általános birtokrendezési eljárásra a külön törvény rendelkezései az irányadók.*” Köztudomású, hogy ilyen törvény jelenleg nincs hatályban Magyarországon, ezért a törvény megalkotásáig csak a birtok-összevonási célú önkéntes földcsere kezdeményezését teszi lehetővé.

Azonos tulajdonban lévő, szétszórt termőföldek gyors, egyszerű eljárás keretében történő összevonása, valamint az állattenyésztő telepek földszükségleteinek kielégítése érdekében önkéntes földcsere lehet végrehajtani. Több tulajdonos, több széttagoltan fekvő termőföldjét egyidejűleg érintő önkéntes földcsere megszervezése az ingatlanügyi hatóságnál (földhivatal) is kezdeményezhető. A földhivatal által megszervezett önkéntes földcsere során a cserére a tulajdonosok egyetértése mellett került sor. Az önkéntes földcsere-megállapodás alapján szükséges ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alkalmával az ingatlanügyi hatóság az okiraton igazolja, hogy a földcsere birtok-összevonási célt szolgált. Az érdekeltek kérelmére az ingatlanügyi hatóság az önkéntes földcserevel kapcsolatos földmérési munkát díj fizetése ellenében elvégzi, és a kicserélt területeket a tulajdonosok birtokába adja. A résztvevőknek az önkéntes földcsere vonatkozó megállapodásában okiratszerűen össze kell foglalniuk a földrészleteknek a csere során kialakuló új jogi helyzetét, a kicserélendő földrészletekre vonatkozóan a tulajdonosok által felajánlott esetleges értékiegyenlítést, a birtokbaadásra vonatkozó és az egyéb kérdéseket illetően a cserepartnernek között létrejött megállapodásokat. **Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény módosításáról, valamint a hiteles tulajdonlap-másolat igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 1996. évi LXXXV. törvény 32/C. § (1) bekezdés k) pontja** szerint tárgyánál fogva díjmentes „a birtok-összevonási célú önkéntes földcsere megszervezése iránt az ingatlanügyi hatóságnál kezdeményezett eljárás, valamint a kárpótlási eljárás, a részarány-tulajdonnal kapcsolatos eljárás.” Ugyanakkor a

vonatkozó egyéb eljárások (földmérési adatszolgáltatás, záradékolás, telekalakítási eljárás, szakhatósági eljárási díjak, földhasználati bejelentés) nem díjmentesek ezért több érintett földrészlet esetében a díjak a több százezer forintos nagyságrendet is elérhetik. Célszerű lenne az önkéntes földcserékre vonatkozóan a díjak mérséklése és ezzel talán az eljárás is népszerűbbé válhatna, vagy pedig az államnak az anyagi terhek csökkentése érdekében megfelelő támogatásokat és kedvező hitelfelvételeket kellene kidolgozni az önkéntes birtok-összevonási célú földcserékben résztvevő tulajdonosok számára.

A **támogatás** mértékét jelenleg a **99/2007 (IX.19) FVM rendelet** szabályozza. A rendelet 2. § (1) bekezdése szerint *„támogatás nyújtható birtok-összevonási célú termőföld megvásárlására. A támogatás mértéke az adásvételi szerződésben kikötött vételár húsz százaléka, de kérelmenként maximum hárommillió forint.”* A támogatás feltétele – a teljesség igénye nélkül – ,hogy az ügyfél adásvétellel szerezzen termőföldet vagy osztatlan közös tulajdonban lévő termőföldben tulajdoni hányadot illetve, hogy a megszerzett termőföld szomszédos legyen a tulajdonosnak a szerzés előtt is tulajdonában lévő földrészlettel. Feltétel továbbá az is, hogy a vásárlás időpontjában legalább egy éve rendelkezzen legalább ötezer négyzetméter terület nagyságú szőlő, gyümölcsös művelési ágú földrészlet, illetőleg legalább egy hektár terület nagyságú egyéb művelési ágú földrészlet tulajdonjogával. A támogatási kérelmet minden év május 1-től kezdődően szeptember 30-ig lehet az MgSzH-hoz benyújtani. Egy ügyfél évente maximum 2 kérelmet nyújthat be.

A közeljövőben elfogadásra kerülő új földtörvény is megtartja az önkéntes földcserék intézményét, a majdani birtokrendezési törvény elfogadása utáni időre is és kiegészítené a birtokegyesítési célú tulajdonjog átruházásokra vonatkozó szabályokkal.

2.4 OSZTATLAN RÉSZARÁNY-TULAJDON MEGSZŰNTETÉSE

Jelenleg is zajló „birtokrendezési” folyamat a részarány-kiadásokkal kapcsolatban kialakult osztatlan közös tulajdonú földrészletek megszüntetése. Inkább nevezhető tulajdonrendezésnek, mint birtokrendezésnek, hiszen a tulajdoni viszonyokat rendezi. Előnye, hogy a tulajdoni hányad szerint megosztás során a kialakításra kerülő földterületek önálló helyrajzi számot kapnak és így könnyebben bekerülhetnek a termőföld-piac vérkeringésébe. Ennek különösen nagy lehet a jelentősége a földvásárlási moratórium lejártá után. Negatívum ugyanakkor, hogy a

megosztásokkal a birtokszerkezet tovább aprózódik és a kialakítható minimális földrészlet-nagyság korlátozása miatt továbbra is maradnak kényszerű tulajdonközösségek. A kialakítható minimális földrészlet nagyság megszabása egyébként szakmailag helyes. Korlátot jelenthet továbbá, hogy a tulajdonközösségek megszüntetése kérelemre indul és így nem garantálható, hogy valóban minden tulajdonközösség megszűnik. Olyan földrészletekben, ahol csak néhány tulajdonos kérte a tulajdoni hányada kimérését a többiek pedig nem, marad a tulajdonközösség, tehát a tulajdonközösségek csak részlegesen kerülnek megszüntetésre. Véleményem szerint célszerű lett volna minden olyan tulajdonközösség megszüntetése, ahol azt a műszaki előírások (minimális földrészlet nagyság, művelési ág) lehetővé teszik, ahol pedig nem, ott „tulajdoni hányad cserékkel” létrehozni a megoszthatóságot vagy végső soron a maradék tulajdoni hányadokat állami felvásárlással a Nemzeti Földalapba helyezni. A tulajdonközösségek megszüntetése meglátásom szerint előfeltétele a birtokrendezés végrehajtásának is, bár a birtokrendezés keretében is elképzelhető lenne.

Az osztatlan közös tulajdon megszüntetésére irányuló kérelmeket a tulajdonosok 2002-től kezdődően adhatták be a földrészlet fekvése szerinti illetékes körzeti földhivatalhoz, azonban a tényleges munka csak az eljárási kérdéseket részletesen szabályzó **63/2005 (IV.8.) Kormányrendelet** hatályba lépése után kezdődhetett el. Az osztatlan közös tulajdon megszüntetésének jogalapját a földrendező és földkiadó bizottságokról szóló 1993. évi II. törvény szabályozza, majd ennek a törvény 12/F. § beiktatása tette lehetővé, hogy a kérelmezők 2012. június 1-ig benyújthassák kérelmüket. Ezt követően a részarány-tulajdonközösségek megszüntetésére csak a Ptk. szabályai szerint van lehetőség. A meghirdetett 2012. június 1. határidőig jelentős mennyiségű (ezres nagyságrendű) kérelem érkezett be a körzeti földhivatalokhoz, amelyeknek már az iktatása és a kérelmek kiválogatása valamint esetleges elutasítása is jelentős feladat volt. A részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésének részletes szabályairól szóló **405/2012 (XII. 28.),** majd a **70/2013 (III.8.) kormányrendelet** hatályba lépésével új jogszabály született az eljárások lefolytatására is. Az osztatlan közös tulajdon 2014-ig a földvásárlási moratórium lejártáig kell(ene) megszüntetni, azonban ennek a határidőnek a tartása véleményem szerint kétséges egyfelől a földhivatalok létszámhiánya és leterheltsége másfelől pedig a költségvetésben a feladat végrehajtására elkülönített pénzek nagyobb részének zárolása miatt.

2.5 A TERMŐFÖLDEK TULAJDONJOGÁNAK MEGSZERZÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

Az önkéntes földcseréknél már említett a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény szabályozza a termőföld tulajdonjogának megszerzését, a termőföld haszonbérletét, az elővásárlási jogokat és az általános birtokrendezést. A leendő birtokrendezési törvény mellett (illetve annak megjelenéséig) ez az egyik birtokrendezés szempontjából legfontosabb jogszabály.

A törvény 5. § (1) bekezdése szerint *„Belföldi magánszemély termőföld tulajdonjogát csak olyan mértékben szerezheti meg, hogy a tulajdonában legfeljebb 300 hektár nagyságú vagy 6000 aranykorona (a továbbiakban: AK) értékű termőföld legyen”* továbbá a (2) bekezdés szerint *„A belföldi magánszemély nem szerezheti meg a termőföld tulajdonjogát, ha az annak fekvése szerinti településen az ő és közeli hozzátartozója [Ptk. 685. § b) pont] tulajdonában lévő termőföld mennyisége a megszerezni kívánttal együtt meghaladná a település összes termőföld területének egynegyedét vagy az ezer hektárt.”*

A 6. § (1) bekezdés szerint *„Belföldi jogi személy és jogi személyiség nélküli más szervezet termőföld tulajdonjogát - a Magyar Állam, az önkormányzat és a közalapítvány kivételével - nem szerezheti meg.”* De a (4) bekezdés megengedi, hogy *„A szervezeti változással, illetve társasági formaváltással, egyesüléssel vagy szétválással létrejött belföldi jogi személy és jogi személyiség nélküli más szervezet a jogelődje - 1994. július 27-ét megelőzően megszerzett - tulajdonát képező termőföld tulajdonjogát”* megszerezhesse.

A külföldi magán- és jogi személyek tulajdonszerzését illetően a törvény 7.§ (1) bekezdése teljes tilalmat ír elő *„A külföldi magánszemély és jogi személy termőföld tulajdonjogát.....nem szerezheti meg.”* Ez alól a teljes tilalom alól a (2) bekezdés ad részbeni felmentést miszerint *„A belföldi magánszemélyre vonatkozó szabályok irányadók azon tagállami állampolgárra, aki önálló vállalkozó mezőgazdasági termelőként kíván letelepedni Magyarországon, és legalább három éve folyamatosan, jogszerűen Magyarországon lakik és folytat mezőgazdasági tevékenységet.”*

A földvásárlási moratórium, vagyis a külföldi magán- és jogi személyek, valamint a belföldi jogi személyek termőföld tulajdonszerzésének tilalma – várhatóan – 2014. április 30-án megszűnik. Ezzel szinte egy időben kezdődik a Közös Agrár Politika (KAP) 2014-2020-ig tartó újabb szakasza. Az új KAP magával hozza az

agrártámogatások átalakulását. A jelenlegi területalapú támogatási rendszerről (SAPS) át kell majd állni egy olyan támogatási rendszerre, ahol a környezetvédelmi támogatások szerepe megnő.

Magyarország az Európai Unióhoz történő csatlakozásával elvesztette a korábbi önálló agrárpolitikáját és a csatlakozás után agrárpolitikánkat az EU Közös Agrárpolitikájának (KAP) előírásaihoz valamint a Világkereskedelmi Szervezet (WTO) alapelveihez kellett igazítani. Az EU egyik alapvető célja a közös belső piac megteremtése, amelynek érdekében a tagországokkal szemben alapelveket határoz meg. Ezek az alapelvek a következők:

- a tőke szabad áramlása,
- az áruk szabad forgalma,
- a szolgáltatások szabad áramlása,
- a munkaerő szabad vándorlása,
- a közösségi preferencia,
- pénzügyi szolidaritás,
- a szubszidiaritás.
- diszkrimináció tilalma.

Ezek az alapelvek az EU valamennyi tagországára és azok valamennyi állampolgárára egységesen vonatkoznak. A tőke szabad áramlása összefüggésben van a termőföld szabad adás-vételével, ugyanis a termőföld-vásárlás tőkebefektetésnek minősül. A diszkrimináció tilalma pedig azt jelenti, hogy egyik tagország sem alkothat olyan jogszabályokat, amelyek más tagország állampolgárait kedvezőtlenebb helyzetbe hoznák, mint a jogszabályt megalkotó tagország állampolgárait. Tehát egyik tagország sem szabhat más tagország termőföldet vásárolni kívánó állampolgáraival szemben szigorúbb feltételeket, mint amilyeneket a saját állampolgárainak előír.

A 2010-ben az Európai Bizottság által 4 évvel meghosszabbított földvásárlási moratórium szűk egy év múlva lejár. A jelenlegi agrár-kormányzat feladata lesz megalkotni egy olyan jogi szabályozást, amely a megváltozott tulajdonszerzési feltételekkel összhangban, de továbbra is a magyar gazdálkodók érdekeit, ezen belül is a családi gazdaságok és a fiatal gazdálkodók földhöz jutását segítik. Az új földtörvény koncepciója az illetékes szakminisztérium gondozásában el is készült és várhatóan a moratórium lejártával egy időben lép hatályba.

A jelenleg hatályos földtörvény a termőföld eladásakor részletesen meghatározza az elővásárlásra jogosultak sorrendjét, mely szerint a jog ebben a sorrendben megilleti:

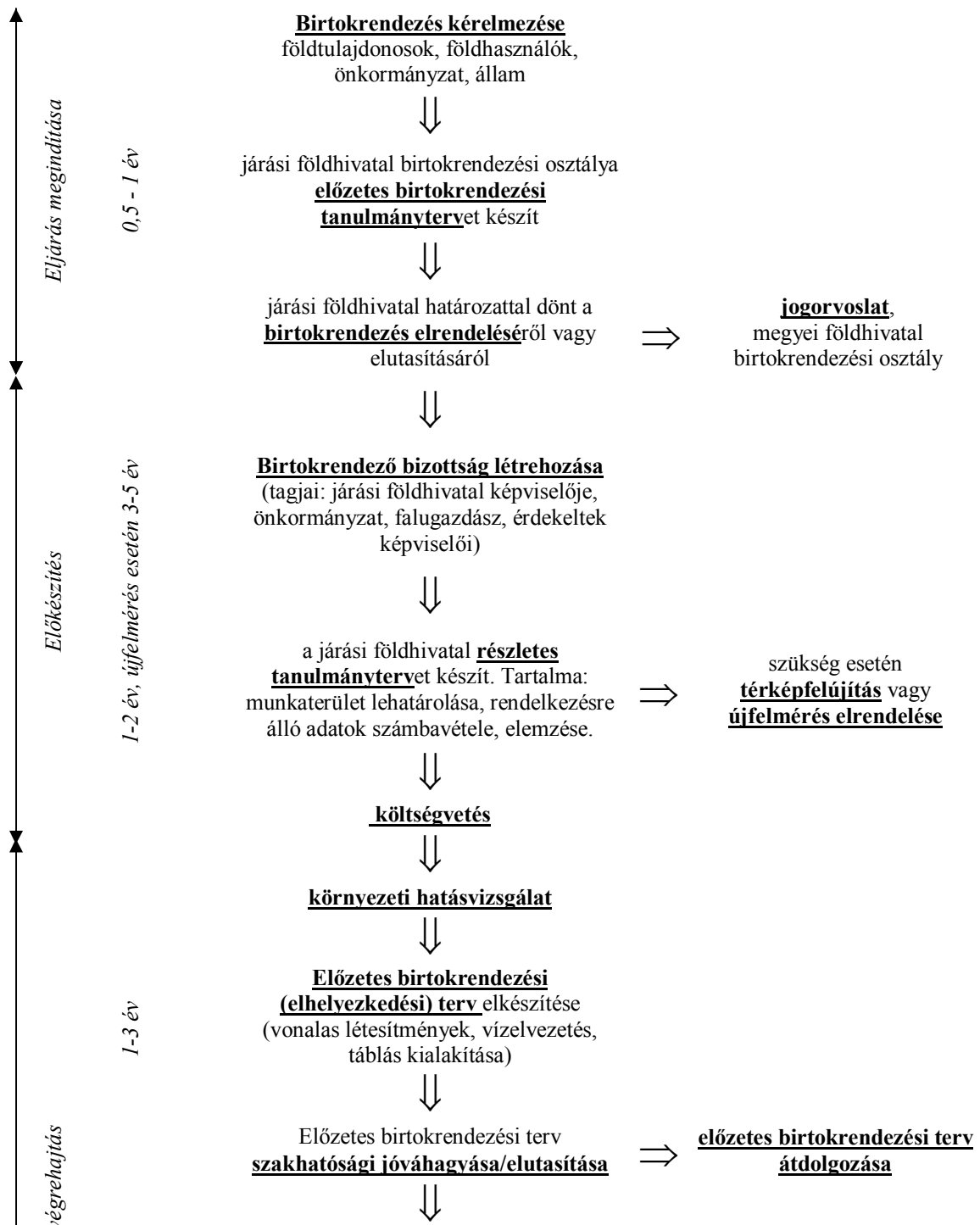
1. a Magyar Államot a Nemzeti Földalapról szóló törvényben foglaltak szerint;
2. a helyben lakó haszonbérlet, felesbérlet és részesművelő;
3. a helyben lakó szomszédot;
4. a helyben lakót;
5. haszonbérlet, felesbérlet és részesművelő.

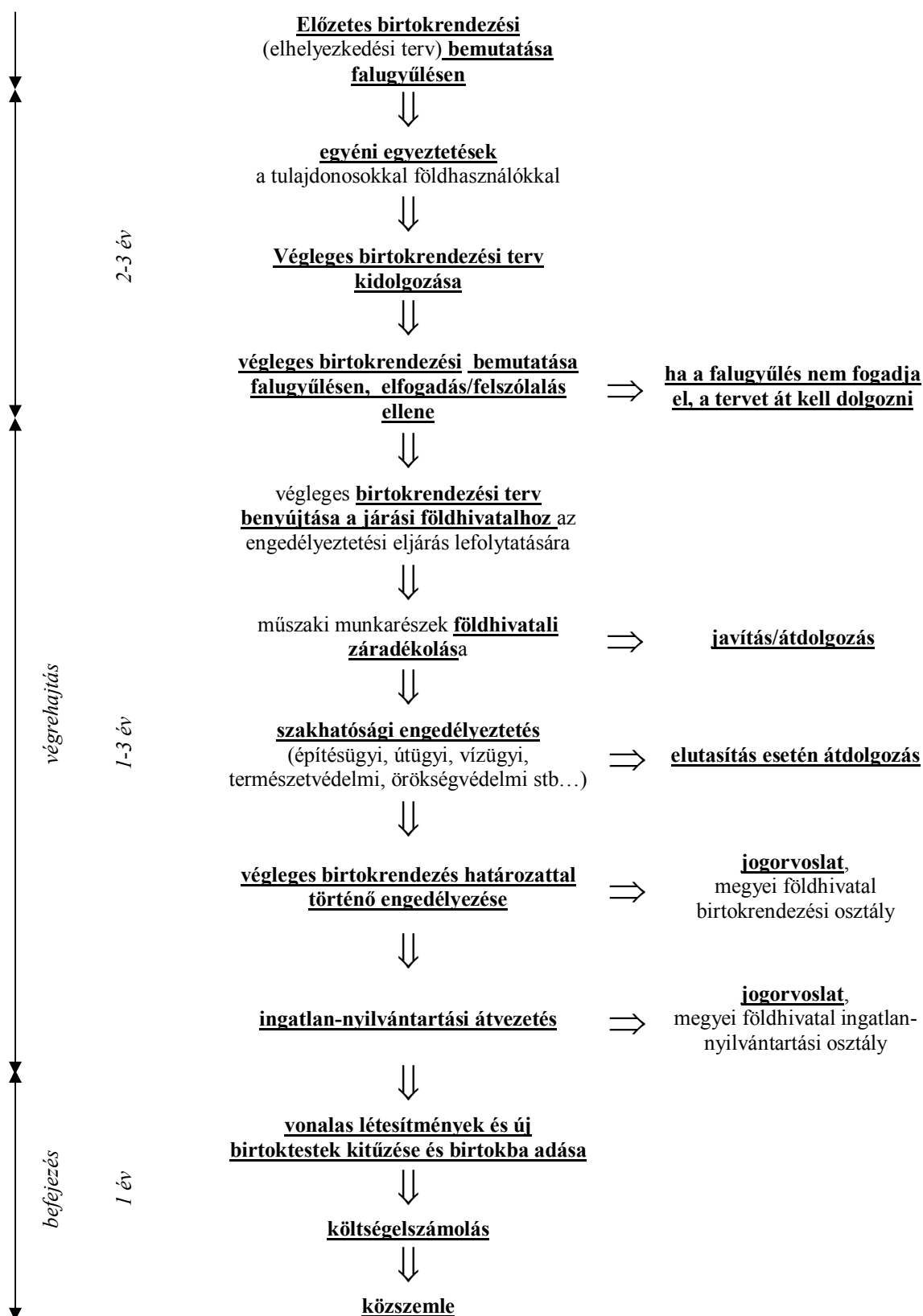
2.6 A FÖLDPRIVATIZÁCIÓ (KÁRPÓTLÁS ÉS EGYÉB FÖLDKIADÁS) SORÁN KIALAKULT SPECIÁLIS TULAJDONI FORMÁK

A rendszerváltást követő földprivatizációt lehetővé tevő jogszabályokat a 1.3. fejezetben már részletesen bemutatottam. Ugyan a kárpótlási és részarány-kiadási eljárások már szinte 100%-osan lezárultak, azonban egy esetleges birtokrendezéshez mindenképpen szükséges az ismeretük. Ebben a fejezetben csak pár mondatban mutatom be a kialakult tulajdoni formákat. **Kárpótlási földek** azok a földek, amelyeket az arra jogosultak kárpótlási árverések során, licitálással szereztek meg. A kárpótlásra jogosultak körét az I., II. és III. kárpótlási törvény részletesen megadja. **Alkalmazotti földek** azok a földek, amelyeket az egyes termelő szervezetek és állami gazdaságok dolgozói kaptak a termelőszövetkezet vagy állami gazdaság anyagi gyarapodásához vezető több évtizedes munkájukért cserébe. A juttatásra csak akkor került sor, ha a kárpótlási és a részarány-kiadási alaphoz megmaradt e célra földterület. A juttatás mértéke jellemzően 20-30 AK volt. **Részaránytulajdon** a mezőgazdaság szocialista (nagyüzemi) átszervezése során a tulajdonosoknak a termelőszövetkezetekbe vitt, de elméletileg továbbra is a tulajdonosként nyilvántartott földtulajdonosok jelent. Sok esetben az eredeti földtulajdonosok földrajzilag már nem voltak beazonosíthatóak, ezért a részarány kiadások során az eredeti tulajdonosok számára a részarányukat földrajzilag más helyen adták ki, a részarányuknak megfelelő földértéknek megfelelően. **Osztatlan ingatlan** az olyan földrészlet, ahol egy földrészleten belül több tulajdonos maradt tulajdonközösségben. A tulajdonszerzés jogcíme lehet: kárpótlás vagy részarány-kiadás, illetve alkalmazotti földkiadás is.

2.7 BIRTOKRENDEZÉSI ELJÁRÁS EGY LEHETSÉGES FOLYAMATA

A következő folyamatábrán bemutatom, egy általam elképzelt birtokrendezési eljárás lehetséges folyamatát. A birtokrendezés a 2.2.2. pontban bemutatott intézményesített birtokrendezés, az eljárást lefolytató hatóság a járási földhivatal birtokrendezési osztálya. A folyamatábra bal oldalán igyekeztem megbecsülni az eljárás lehetséges időbeli hosszát.





Egy esetleges birtokrendezési eljárásban véleményem szerint csak a mezőgazdasági területek birtokrendezésével kellene foglalkozni. Az erdőterületek

rendezése nem függ össze a mezőgazdasági területek rendezésével, azok rendezésére külön jogszabályok vonatkoznak, a termelés feltételei is jelentősen különböznek.

A birtokrendezési eljárás sikeressége a tulajdonosok és a földhasználók hozzáállásán múlik leginkább, ezért az ő informálásuk alapvető fontosságú. Egyrésztől szükség van az általános tájékoztatásra (mi a birtokrendezés célja, mi az eljárás menete, hol lehet részletes információkat kapni) felvilágosításra (média- és sajtóhirdetés, tájékoztató füzetek), másrésztől pedig részletes tájékoztatás is szükséges az érintett községekben falugyűlések, érdekegyeztető fórumok keretén belül.

Az eljárási rend kidolgozásánál illetve az eljárások lefolytatásánál mindenképpen figyelembe kell venni a külföldi (német és osztrák) birtokrendezések, a hazai kísérleti birtokrendezések (TAMA1, TAMA2) és az osztatlan részarány-tulajdonok megszüntetésével kapcsolatban szerzett tapasztalatokat.

3. BIRTOKRENDEZÉSNÉL SZÓBA JÖHETŐ ADATOK

A fejezetcímbe feltett kérdés megválaszolásához széles körű ismeretekkel kell rendelkezni a geodézia, távérzékelés, ingatlan-nyilvántartás, mezőgazdaság, agrárgazdaságtan és térinformatika területéről. Célszerű tisztázni, mit is értünk az adat fogalmán. Az **adat** olyan tény, ismert dolog, melyből következtetések vezethetők le. Az objektumok, elképzelések, feltételek, helyzetek vagy más egyéb tényezők leírására szolgáló adatok lehetnek alfanumerikus (betű, szám), szimbólikus (jelkulcs), grafikus (rajz), képi (fénykép, szkennelt kép), vagy multimédia elemek (hang, video stb.) (Márkus Béla: *Térinformatikai Alapismeretek*, 2004). Az adatok értelmezésével és feldolgozásával **információhoz** jutunk, amely Márkus szerint valamilyen cél érdekében értelmezett, feldolgozott, az adott helyzetben a felhasználó számára aktuális, tematikus adat, mely esetenként nélkülözhetetlen.

Az adatokat többféleképpen csoportosíthatjuk. Azokat az adatokat, amelyek számszerűséget, az adott objektum metrikus tulajdonságait fejezik ki, **kvantitatív** adatoknak nevezzük. Azokat az adatokat pedig, amelyek az objektum jellemzőit nem metrikus formában írják le, **kvalitatív** adatoknak nevezzük (Gyenes Róbert: *Geodézia I. – A helymeghatározás alapjai*, 2010). Birtokrendezés során felmerülő adatok közül kvantitatív adat például a földrészlet területe, szélessége, aranykorona értéke, lejtésviszonya, a terület átlagos talajvízszintje kvalitatív; adat pedig például a jellemző talajtípus, tulajdonosi kör, a tulajdonosok rokonsági foka, útról való megközelíthetőség, mezőgazdasági úthálózat burkolat típusa (Vincze László: *Oktatási segédlet a Digitális térképezés című tantárgyhoz*, 2012). A példákból is látható, hogy számtalan adatra lehet szükségünk, amelyeket sokféle szakterület állít elő és tart nyilván.

3.1 AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSSAL ÖSSZEFÜGGŐ ADATOK

Először is beszélhetünk az **ingatlan-nyilvántartással összefüggő adatokról**. Ezek lehetnek kvalitatív és kvantitatív adatok is egyaránt. Birtokrendezés során felmerülő legfontosabb adatok minden esetben az ingatlan-nyilvántartási térkép

tartalma és a tulajdoni lap tartalma (az oda bejegyzett jogok és feljegyzett tények illetve adatok). **Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. Törvény 2. § (1) bekezdése** szerint „Az ingatlan-nyilvántartás településenként tartalmazza az ország valamennyi ingatlanának e törvény szerint meghatározott adatait, az ingatlanhoz kapcsolódó jogokat és jogi szempontból jelentős tényeket. Az ingatlan-nyilvántartás tartalmazza továbbá az oda bejegyzett személyeknek a nyilvántartáshoz szükséges, e törvényben meghatározott, személyazonosító és lakcímadatait is.”. A tulajdoni lap három részből áll, a következő adattartalommal:

- I. rész a település nevét, ingatlan címét, helyrajzi számát, fekvését, ingatlan területét, művelési ágát, minőségi osztályát, alrészleteket, jogi jellegét, kataszteri tiszta jövedelmét, az illető telki szolgalmi jogot stb.,
- II. rész a tulajdonosok adatait, tulajdoni hányadukat, tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet (vagyonkezelő) nevét, gondnokság tényét,
- III. rész az ingatlanhoz tartozó egyéb jogokat és jogilag jelentős tényeket pl. jelzálogjogot, a terhelő szolgalmi jog, haszonélvezeti jog, özvegyi jog stb.)

A földmérési térképek egyik legfontosabb csoportját képezik a **földmérési alaptérképek** (kataszteri térképek). Ezek a térképek és átnézeti térképek tartalmazzák a földrészleteket és a rajtuk található épületeket, illetve a jogi határvonalakat. Ezen térképek másolatai szolgálnak az egységes ingatlan-nyilvántartás térképi alapjául.

Az állami földmérési alaptérképi adatbázis tartalma a **földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 2012. évi XLVI. törvény 11. § (1) bekezdése** szerint

- a) település azonosítója,
- b) a település közigazgatási és fekvéshatárai,
- c) a földrészletek határvonala és helyrajzi száma,
- d) az alrészletek határvonala, jele és megnevezése,
- e) a dűlőnév, utcanév és házszám,
- f) a pincék bejáratai,
- g) a művelési ágak és azok betűjele,
- h) a minőségi osztályok és azok megjelölése,
- i) a földminősítési mintateretek.
- j) épületeket, építményeket

Az ingatlan-nyilvántartási adatokról elmondható, hogy tartalmukat tekintve homogén adatkör, azonban a digitális ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis pontossága meglehetősen inhomogén: kezdve az ún. „207-es” digitális másolatától a DAT szabályzat szerint készített újfelmérésekig a térképi pontosság nagy változatosságot mutat. Birtokrendezés elkezdésekor mindenképpen érdemes végiggondolni, hogy az adott település ingatlan-nyilvántartási térképe megfelelő műszaki alapot ad-e a munka végrehajtásához, vagy célszerű a munkát térképfelújítással vagy esetleg külterületi újfelméréssel kezdeni.

Ezek a térképek elsődleges (földi felmérés, fotogrammetriai felmérés) vagy másodlagos (meglévő analóg térképek digitális átalakítása) adatnyerési eljárásból származó adatok alapján egy község egész területére vagy fekvésenként készülnek. Jellemző méretarányaik, (habár a digitális világban a méretarány fogalma már inkább csak a felmérés méretarányára vonatkozik) az előállíts során a következők voltak:

- 1:1000, régebben 1:1440 – a sűrűn beépített, városias belterület, városias kialakításra kijelölt községek ábrázolása, nagyvárosok és ipartelepek esetében az ábrázolás lehetséges az 1:500, 1:720 méretarányban is;
- 1:2000, régebben 1:2880 – ritkábban beépített, falusias belterület, zártkertek, indokolt esetben a külterületeket ábrázoló térkép is készülhet ezekben a méretarányokban;
- 1:4000 – külterületek, esetenként zártkertek ábrázolása.

3.2 A FÖLDHASZNÁLATI-NYILVÁNTARTÁSSAL ÖSSZEFÜGGŐ ADATOK

Következő közhitelesnek tekinthető nyilvántartás, amit szintén a földhivatalok vezetnek a **földhasználati nyilvántartás**. Az ingatlan-nyilvántartással szemben nem a reálfólia alapelvén nyugszik, hanem a perszonálfólia alapelvén. 2000. január 1-től a **termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény módosításáról szóló 1999. évi XLVIII. törvény** elrendelte a földhasználati nyilvántartás (FÖNYIR) bevezetését. A földhasználati nyilvántartás két részből tevődik össze.

- áll egy számítógépes adatbázisban rögzített, kinyomtatható földhasználati lapból és egy

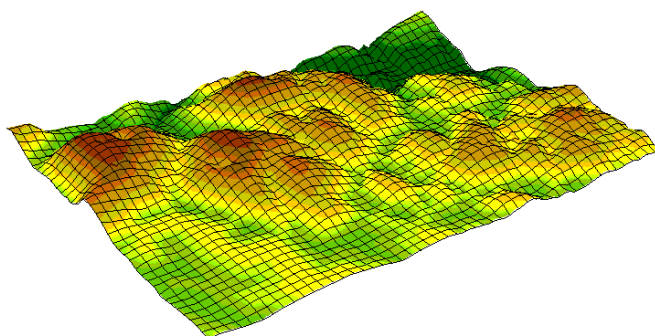
– okirattárból.

Ezt a nyilvántartást megvizsgálva átfogó képet kaphatunk a termőföldek valós használati viszonyairól.

Földhasználati (támogatási) nyilvántartásnak tekinthető továbbá a Mezőgazdasági Parcellaazonosító rendszer (Mepar) illetve a szőlőkataszter (VINGIS). Érdemes megfontolni, hogy a MePar-ban tárolt adatok mennyire vehetők figyelembe birtokrendezésénél, hiszen ennek alapegysége nem a földrészlet, hanem a fizikai blokk és nem feltétlenül a földrészlet tulajdonosa a támogatásra jogosult, ráadásul nem is biztos, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerinti területnagyságra.

3.3 TOPOGRÁFIAI ADATOK

Az ingatlan-nyilvántartási térképek a magasság ábrázolással összefüggő adattartalmat mellőzik, habár EOTR újfelmérés során esetenként sztereofotogrammetriai módszerrel elvégezték a magassági felmérést is, majd ezt szintvonalas domborzatábrázolás formájában ábrázolták. Ezek a magassági felmérések jellemzően csak a belterületek vonatkozásában készültek el. Birtokrendezéshez azonban szükség lehet a domborzati viszonyok ismeretére is, ezért e célra általánosan használhatók az ország teljes területét lefedő **topográfiai térképek**. Ezek ugyan nem törekszenek a tulajdonviszonyok ábrázolására, a térkép legfőbb feladata a terep domborzatát és a tájjelleget rögzíteni. Igyekszik a tereptárgyakat a helyükön rögzíteni a méretarány és a jelkulcsos ábrázolás engedte határokon belül. Az 1:10000 méretarányú topográfiai alaptérkép földi de inkább sztereofotogrammetriai felmérés alapján készül. A kisebb méretarányú topográfiai térképek (1:25000, 1:50000, 1:100000) a 1:10000-es topográfiai alaptérképből kicsinyítéssel (levezetéssel), a generalizálás szabályait betartva készülnek. Napjainkban rendelkezésre állnak a topográfiai térképek digitális, vektoros formában és, ami még ennél is fontosabb, hogy a szintvonalak digitalizálásával elkészítették az ország teljes domborzatmodelljét (DDM) is.



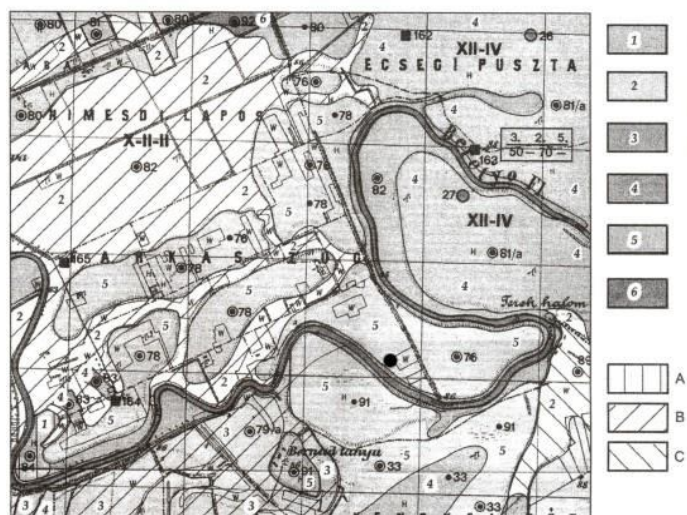
2. ábra digitális domborzatmodell

Forrás: <http://www.geo.u-szeged.hu/~bodis/gis/aggtelek/aggdem.html>

„Az adatkészlet GRID típusú (szabályos rácshálón elhelyezkedő pontok), natív felbontása 5x5 m, magassági megbízhatósága átlagosan $\pm 0,7$ m.” (forrás: <http://www.fomi.hu/portal/index.php/termekaink/domborzat>). Ebből a domborzatmodellből térinformatikai módszerekkel kitettség és lejtőkategória térképeket készíthetünk. A domborzatmodellezést a legtöbb térinformatikai szoftver is támogatja.

3.4 TALAJTÉRKÉPEK

Birtokrendezés során fontos szempont, hogy az adott területen milyen típusú és minőségű talajok találhatók. A minőségi osztály tartalma ugyan az ingatlan-nyilvántartásnak, de abban nincs közvetlen információ a talajtípusokról. Rendelkezésre állnak azonban megbízható **talajtérképek**. Így például a Kreybig-féle átnézeti talajismereti térképek (3. ábra), amelyeket az MTA Talajtani és Agrokémiai Kutatóintézetében digitalizáltak és kialakították a „Digitális Kreybig Talajinformációs Rendszert, továbbá rendelkezésre állnak a Géczy-féle községhatáros átnézeti talajismereti térképek, Országos mezőgazdasági talajtérkép valamint Magyarország genetikus talajtérképe is (Dömsödi János Tájrendezés és Tájvédelem, 2010). Hasznosak lehetnek az előkészítés és a tervezés során az MTA-TAKI által előállított AGROTOPO térképek, melyek 1:100000 méretarányban szolgáltatnak adatokat a felhasználók számára például a fizikai talajféleségekről, talaj kémhatásáról, a talaj szervesanyag készletéről; továbbá a Magyarország területének mezőgazdasági alkalmasságára, Magyarország területének környezeti érzékenységeire készített kutatás eredményei is (Végső Ferenc: Földhasználati tervezés és monitoring – Földhasználati monitoring térinformatikai módszerekkel, 2011).



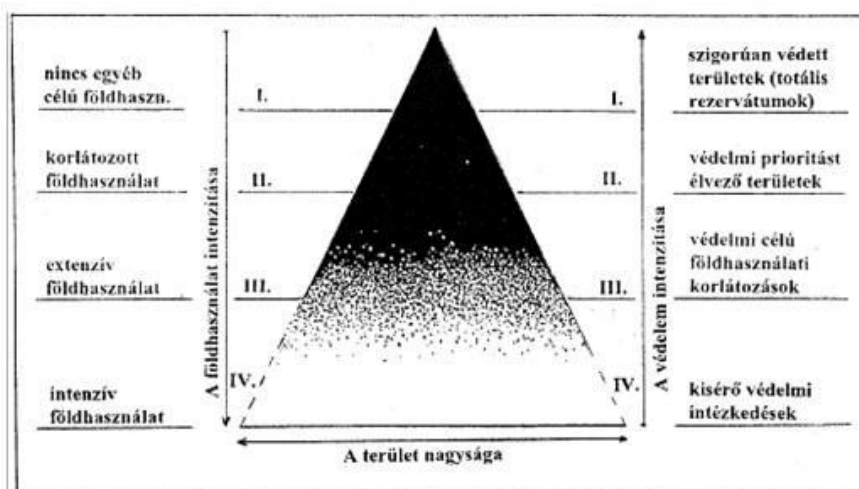
3. ábra Kreybig-féle talajtérkép

Forrás: Dömsödi János, Tájrendezés és Tájvédelem, 2010 Székesfehérvár

3.5 TELEPÜLÉS RENDEZÉSI TERVEK

Napjainkban már országosan kötelező minden településnek elkészíteni a **rendezési tervét**, melynek összhangban kell lennie Országos és regionális rendezési tervekkel. Ettől függetlenül vannak olyan községek, amelyeknek külterületre vonatkozóan nincs rendezési terve. Birtokrendezés során az érintett terület rendezési tervét kötelező jelleggel kell felhasználni. **Az 1997 évi LXXVIII törvény (az épített környezet alakításáról és védelméről) 7.§-a** szerinti településrendezési eszközök: a településfejlesztési koncepció, Településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat, a szabályozási terv. A rajzi munkarészek ebben az esetben is integrálhatóak a térinformatikai rendszerbe, a szöveges részeket pedig hivatkozásokkal lehet elhelyezni (*Katona János: Birtoktervezési és rendezési ismeretek – Birtokrendezési tervek adatbázisának kiépítése, 2010*).

3.6 TERMÉSZETVÉDELEMMEL ÖSSZEFÜGGŐ ADATOK



4. ábra Földhasználati piramis

Forrás: Végső Ferenc: Földhasználati tervezés és monitoring – Földhasználati monitoring térinformatikai módszerekkel 6. oldal

Napjainkban egyre nagyobb hangsúly helyeződik a természet megőrzésére, a fenntartható fejlődés biztosítására. Értelme szerűen a **természetvédelmi előírásokat** birtokrendezés során sem hagyhatjuk figyelmen kívül. Az ország több mint 20%-a esik természetvédelmi oltalom alá. Ez lehet természeti emlék, természetvédelmi terület, tájvédelmi körzet, Natura 2000 terület, Nemzeti park, Ramsari terület. A felsorolásból is látható, hogy természetvédelmi területeknek is több fokozata van a védetség mértékét figyelembe véve. A földhasználati piramis jó bemutatja, milyen összefüggés van a védelem foka és az alkalmazható mezőgazdasági művelés között. (4. ábra) Védett területeken történő birtokrendezésnél a földhasználati piramis elveit feltétlenül figyelembe kell venni. A védett területekről a természetvédelmi hatóság adatbázist vezet, amely az előkészítés során elérhető, de van olyan védetség fokozat is, ami része az ingatlan-nyilvántartásnak is.(pl.: Natura 2000 területek).

3.7 TÁVÉRZÉKELÉSI ADATOK

Rendelkezésre állnak olyan **távérzékelési adatok** is, amelyek lehetnek hagyományos, vagy digitális fényképezéssel előállított tónusos képek (fotogrammetriai eljárások, ortofotó) illetve az elektromágneses spektrum tartományban érzékelt adatokból előállított rászteres adatok (távérzékelési eljárások). Ezek egyrészt alkalmasak egy adott

terület földhasználati változásainak megfigyelésére, monitoringjára illetve állapotfelmérésre és/vagy térképhelyesbítésre. „A megfigyelő (monitoring) rendszer az időközönként vett minták elemzésével a természetes vagy mesterséges folyamatok lefolyását vizsgálja. (Márkus Béla: *Térbeli Döntéshozókészítés*, 2010)”. A földhasználati változások multitemporális (többidejű) felvételek segítségével kitűnően nyomon követhetőek. Ezeket a felvételeket térinformatikai rendszerekben (pl.: Idrisi) feldolgozva széleskörű információkra tehetünk szert a földfelszín változásairól, ezen túl a változások tendenciája alapján előrejelzéseket tehetünk a jövőre vonatkozóan is.

Magyarország légifényképező repülése 2000-től kezdődően rendszeres időpontokban (2000, 2005, 2007-től kezdődően évente az ország különböző részein) megtörténik, kezdetben analóg, 2007-től pedig digitális kamerákkal. A különböző idejű felvételek már alapját adhatják egy naprakész földhasználati monitoring rendszernek is.

3.8 EGYÉB ADATOK

Szóba jöhetnek még egyéb szakági nyilvántartások adatai. A mezőgazdasági infrastruktúra két legfontosabb összetevője: a mezőgazdasági termeléssel összefüggő **közlekedési hálótat** és a mezőgazdasági úthálózat a **mezőgazdasági vízgazdálkodás** mellett. (Kosztka Miklós: *Mezőgazdasági Infrastruktúra Alapjai*, 2010). Ennek alapján fontos, hogy tisztába legyünk az adott terület vízháztartási és vízgazdálkodási viszonyaival, valamint alapvető úttervezési követelményekkel (ezek fontosak lehetnek a táblaszerkezet kialakításánál). Szükségünk lehet **bányászati nyilvántartások** adataira vagy **egyéb közlekedési hatóságok** (pl.: közút, vasút) előírásaira is.

Habár korábban írtam, hogy az erdőterületek rendezését különválasztanám a mezőgazdasági területek rendezésétől, de mindenképpen meg kell említeni az **erdészeti nyilvántartás** adatait is. Magyarországon az a sajátságos helyzet áll fenn jelenleg, hogy az ingatlan-nyilvántartásból – annak közhitelessége ellenére – nem derül ki, hogy mely földrészlet erdő (ugyanis az erdészeti nyilvántartás erről másként rendelkezik). Az **erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVIII. törvény** 6. § (1) bekezdés a) pontja szerint az erdő „az Országos Erdőállomány Adattárban (a továbbiakban: Adattár) erdőként nyilvántartott terület”. Az Adattár és az ingatlan-nyilvántartás nincs összhangban. Ennek egyik legfőbb oka, hogy az erdészeti nyilvántartás nem földrészlet, hanem erdő tag és erdőrészlet alapú. A két nyilvántartás

összehangolására jelenleg is vannak tervek, de konkrét megvalósítása még nem történt meg. Az adatgyűjtés során a későbbi problémák elkerülése végett célszerű az ingatlan-nyilvántartást összhangba hozni az erdészeti nyilvántartással.

Célszerűen használhatók a *mezőgazdasági összeírások* adatai, valamint a *statisztikai hivatal adatsorai* is. Hasznos adatokat szerezhethetünk a települési önkormányzatoktól és a falugazdásztól is a helyi mezőgazdasági termelés feltételeiről. A kifizetett támogatások mértékéről és a mezőgazdasági termelés gazdaságossá tételének módjáról részletes adatokat kaphatunk a Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Hivaltól. A földhivatalok által elvégzett *határszemlék jegyzőkönyveit* is érdemes beszerezni a birtokrendezés előkészítésénél.

4. ADATGYŰJTÉSI MÓDSZEREK

Ha az adatok illetve az adatgyűjtés fontosságáról, előállításuk költségéről beszélünk, érdemes elgondolkozni a térinformatikai szakirodalomban általánosan elterjedt összehasonlítással: „Ha a hardver költsége 1, akkor a szoftveré 10, az adatbázisé pedig 100” (*Márkus Béla: Térinformatikai Alapismeretek, 2004*). Ebből az is következik, hogy hiába állnak rendelkezésünkre megfelelő hardver és szoftver eszközök, semmire se megyünk velük, hogy ha nincsenek megfelelő adataink. A térinformatikai szemléletet kiterjeszthetjük bármilyen olyan munkafolyamatra, ahol számítógépekkel nagy tömegű adatok gyűjtését, kezelését és elemzését végezzük el.

Adatgyűjtés során tekintettel kell lennünk arra, hogy az adatgyűjtést milyen célból végezzük. Figyelemmel kell lenni többek között az objektumok jellegére, hogy raszteres vagy vektoros adatokra van-e szükségünk; milyen már meglévő adatforrásaink állnak rendelkezésre, illetve milyen adatsűrűsége van szükségünk. Ezen követelmények tisztázása alapvető fontosságú, hiszen helyes értelmezéssel felesleges kiadásoktól kímélhetjük meg magunkat (pl.: birtokrendezés során nincs szükségünk centiméteres pontosságot biztosító új domborzatmodellre, pláne, hogy az ország egész területéről mindenki számára elérhető és a birtokrendezési követelményeknek megfelelő domborzatmodell áll rendelkezésünkre.)

Alapvetően kétféle adatgyűjtési módszert különböztetünk meg az adatok előállítása szempontjából. Az adatbázis építéskor az adatokat vagy közvetlenül mérik, vagy digitális adatbázisokból gyűjtik illetve digitalizálják már meglévő térképekről (*Márkus Béla: Térinformatikai Alapismeretek, 2004*). Ezek szerint beszélhetünk elsődleges (közvetlenül a kérdéses objektumról vagy annak képéről származnak az adatok), illetve másodlagos adatgyűjtési módszerekről (az adatforrás már rendelkezésre álló adat).

4.1 ELSŐDLEGES ADATGYŰJTÉSI MÓDSZEREK

4.1.1 Geodéziai és GNSS módszerek

Geodéziai módszerek között meg kell említenünk a hagyományos klasszikus felmérési módszerek közül a derékszögű koordinátamérést és a poláris koordinátamérést. Napjainkban a mérőállomások alkalmazásával a poláris felmérési technika alapvetően elterjedté vált. Előnye többek között a technológiával elérhető akár centiméter alatti pontosság, kisebb területek részletes felmérése. Hátránya, hogy nagy területek felmérése meglehetősen lassú és költséges ezzel a módszerrel valamint a felméréshez megfelelő sűrűségű felmérési alappont hálózatot kell biztosítani. Ugyanakkor földmérési alaptérképek készítésénél és sajátos célú geodéziai munkák végzésénél megkerülhetetlen, a GPS technológia térhódítása mellett is alapvető felmérési módszer.

GNSS rendszerek alkalmazása az ezredfordulótól kezdődően vált általánosan elterjedté. Előnyei hasonlóak a geodéziai módszerekéhez, ami kiegészül még az alappontok elhagyásának lehetőségével. A statikus mérési módszerek közül leginkább a gyors statikus mérés hasznosítható a legjobban az ötödrendű és felmérési alappontok meghatározásához. Ha a méréseinket referenciavevővel vagy az aktív hálózatra támaszkodva végezzük el, lehetőség nyílik a feldolgozás során a vektorkiegyenlítésre, ami a meghatározandó pontok koordinátáját illetően pontosabb és megbízhatóbb eredményt szolgáltat.

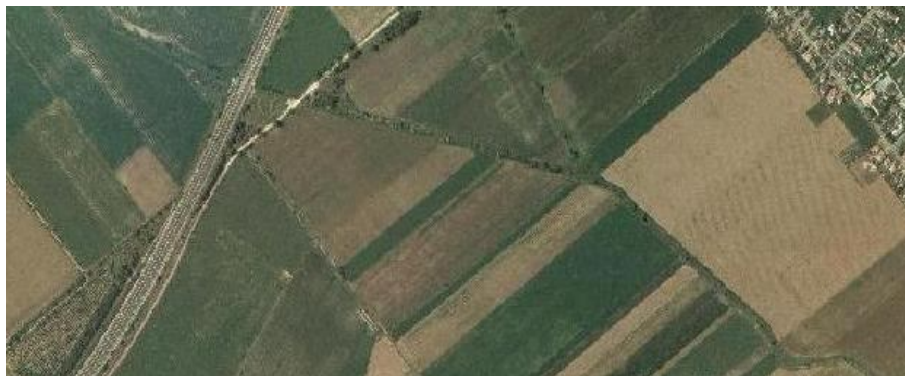
A kinematikus mérési módszerek közül legjobban alkalmazható az RTK (*Real Time Kinematic*) módszer, amely alatt egy fázismérésen alapuló, valós idejű, relatív GPS vevőegyüttest értünk, amely cm pontosságú helymeghatározást tesz lehetővé. A valós idejű elnevezés azt jelenti, hogy a mért pontok koordinátáit a terepen, a mérés pillanatában megkapjuk így a kitűzések is probléma nélkül elvégezhetők, és megoldhatóvá válnak a *real – time* felmérési feladatok. Az RTK vevőegyüttes egy referenciaállomásból és egy mozgó vevőből (*Rover*) áll. A referenciaállomás egy kétcsatornás GPS vevő és antenna, amely mindig ismert koordinátájú ponton áll és folyamatos vételt biztosít. A rover egy szintén kétcsatornás GPS műszer, amely a referenciavevő összes mérési adatát veszi, továbbá a beépített szoftverek segítségével az adatfeldolgozást is elvégzi. Az RTK technika csakúgy, mint a gyors statikus,

alkalmazható felmérési alappontok koordinátájának meghatározására, valamint nehezen megközelíthető és nehezen látható részletpontok (pl.: a vízszintes mérések számára 2-3 méter magasan körülvevő, de a GPS méréshez megfelelő észlelési ablakot biztosító pontok, pl.: farmezsgye pontok) meghatározására. A meglévő alappontok helyszínelése során alkalmazható pontfelkeresésre is.

Az aktív hálózatra támaszkodó hálózatos RTK módszer esetén azonban már elegendő egy mozgó vevő és a real-time módszernek köszönhetően azonnal EOVS koordinátát kapunk és így az utófeldolgozást mellőzhetjük, illetve ezzel a technológiával könnyedén végezhetünk kitűzéseket is. Mindkét módszerrel elsősorban az objektumok helymeghatározó geometriai adatait állapíthatjuk meg (koordináták) azonban a felmérés kiegészülhet kvalitatív adatok gyűjtésével is.

4.1.2 Fotogrammetriai módszerek

A fotogrammetria lehetőséget nyújt a tárgyak helyzetének és alakjának fényképek alapján történő meghatározására. A fotogrammetriai kiértékelés eredményei a következők lehetnek: mérőszámok (koordináták), rajzok (grafikus térképek), képek (elsősorban átalakított fényképek – ortofotók (**5. ábra**) – és azokból előállított térképek, valamint digitális képek. (*Krauss, Karl: Fotogrammetria, 1998*). Birtokrendezés során általában nagyobb területeket kell egyszerre szemlélünk. Fotogrammetriai technológiák (sztereo – és digitális fotogrammetria) alkalmazásával pontos állapotfelmérést készíthetünk az adott területről, továbbá alkalmas lehet a meglévő térképek felújítására, de magassági felmérésre is az egyik leghatékonyabb technológia.



5. ábra digitális ortofotó

Forrás: <http://www.fomi.hu/portal/index.php/termekeink/legifelvetelek/>

Fotogrammetriai módszerek előnyei:

- Nagy területeket átfogóan szemléltet,
- A terep összes részletét objektíven rögzíti és lehetőséget nyújt a részletek geometriailag helyes ábrázolásához,
- A színes és az infra színes felvételek alapján a tárgyakról, a terepi részletekről további többlet-információk nyerhetők,
- Gyorsabb adatgyűjtési módszer a geodéziai eljárásoknál,
- A felmérési alappontok nagy területre, hatékonyan, gyorsan és pontosságukat tekintve homogén módon határozhatók meg,
- Kisebb a munkaerő igénye, a terepi munka nagysága jelentősen csökken,
- Az adatok kiértékelése és feldolgozása időjárásra való tekintet nélkül, folyamatosan végezhető.

Fotogrammetriai módszerek hátrányai:

- Minden esetben előkészítő terepmunkát igényel (illesztőpontok jelölése és meghatározása, térképi részletek minősítése), bár ez még így is csak töredéke a földi felmérés során szükséges terepmunkának,
- A felhasznált eszközök költségesebbek (repülőgép, kiértékelő műszerek stb.),
- Az időjárási körülmények csak ritkán megfelelőek légifényképezéshez, így maga a repülés tervezett időpontja elhúzódhat, vagy a nem megfelelő körülmények miatt a képminőség romolhat (*Vincze László, Fotogrammetria III, 1985*).

Az előállított adat lehet vektoros és raszteres adat is. Fotointerpretáció alkalmazásával a geometriai adatgyűjtés kiegészíthető kvalitatív adatok gyűjtésével is.

4.1.3 Távérzékelési módszerek

A távérzékelés egy sajátos adatnyerési eljárás, amelynek során a földfelszín vagy földfelszíni objektumok bizonyos jellemzőiről (pl. méret, anyagi összetétel stb.) anélkül jutunk adatokhoz, hogy a vizsgált tárggyal közvetlen kapcsolatba kerülnénk. (eszerint a fotogrammetriai adatnyerés is távérzékelés). Távérzékelésnél az adatnyerés általában az elektromágneses energia közvetítésével történik (*Verőné Wojtaszek Malgorzata: Földhasználati tervezés és monitoring, 2010*). Maga a távérzékelés nem

csak az elektromágneses spektrumtartományban mérhető sugárzás értékeinek rögzítése, hanem az ennek során előállított raszteres adatok (7. ábra) feldolgozása is (képfeldolgozás). Távérzékelés előnye, hogy nagy területekről szolgáltat homogén, részletes adatokat és az adatszolgáltatás periodikusan ismétlődik. A multitemporális adatok lehetővé teszik a földfelszín változásainak folyamatos monitoringját. Ez nagy segítségünkre lehet birtokrendezés tervezésekor. Távérzékelési eljárással kizárólag raszteres adatokat tudunk előállítani. A távérzékelte adatok állapotfelmérésben illetve a földhasználati kategóriák automatikus lehatárolásában lehetnek segítségünkre.



6. ábra Hamis színes színtkompozit űrfelvétel

Forrás: LANDSAT TM 2006. (354) Forrás: <http://www.landcover.org/data/landsat>

4.2 MÁSODLAGOS ADATGYŰJTÉSI MÓDSZEREK

4.2.1 Meglévő analóg térképek digitalizálása

Meglévő analóg térképek szkennelésével és digitalizálásával olcsón és viszonylag gyorsan juthatunk geometriai adatokhoz. Az ily módon előállított adatok minősége elsősorban a digitalizálandó térkép minőségétől függ. Ezen kívül még számolnunk kell a szkennelés során keletkező torzulások pontosságot rontó hatásával. Napjaink ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisainak zömét a korábban forgalomban lévő analóg térképek digitalizálásával állították elő. A 2.2 fejezetben már utaltam arra, hogy az ingatlan-nyilvántartási térképek pontossága nagy változatosságot mutat. Vitathatatlan előnyük azomban, hogy legalább országos szinten egységesen digitálisan történik a változások vezetése. Ezzel a módszerrel lehetőség adódik a korábbi tisztán

grafikusan készített földrendezések földosztások munkarészeinek szükség szerinti digitálissá tételére és georeferálására. Nem szabad elfeledkeznünk arról sem, hogy Magyarországon volt olyan időszak, amikor öt különböző vetületi rendszerben készült ingatlan-nyilvántartási térképek voltak forgalomban (STG, HÉR, HKR, HDR, EOVI). Természetesen egy-egy község (fekvés) térképe azonos vetületi rendszerben készült. A digitalizálás során a szkennelt térképek georeferálásával azonban kisebb problémák adódhatnak (örkeresztek hiánya, szelvénycsomópontok koordináta megírásának hiánya).

Hasznos adatokat nyerhetünk az erdőgazdálkodási térképek, bányatérképek, vízgazdálkodási stb. térképek digitalizálásával is.

4.2.2 Digitális állományok átvétele

Napjainkban egyre nagyobb hangsúly helyeződik a már meglévő digitális állományok átvételére. Ezek lehetnek kvantitatív adatokat rögzítő térképi állományok vagy kvalitatív adatokat rögzítő adatbázisok. Meglévő adatállományt csak kellő körültekintéssel vehetünk át, minden esetben vizsgálni kell az adatállomány eredetét és szerkezetét. Fontos kérdés a különböző helyeken meglévő adatállományok szabványosítására való törekvés is.

5. AZ ADATGYŰJTÉS VÉGREHAJTÁSA BUDAJENŐN

A diplomatervben leírt feladat elvégzéséhez mintaterületnek a Pest megyei Budajenő községet választottam.

A 3. fejezetben felsorolt adatok beszerzési helyeiről a következő táblázatban adok tájékoztatást.

<u>Adatkör neve</u>	<u>Fellelhetősége</u>
ingatlan-nyilvántartási és földminőségi adatok	járási földhivatal
állami földmérési alaptérképi adatbázis	járási földhivatal, megyei földhivatal, NKP Nonprofit KFT, FÖMI
földhasználati-nyilvántartás adatai	járási földhivatal
MePAR rendszer	FÖMI, MVH
VINGIS	FÖMI, hegyközségek
mezőgazdasági támogatások adatai	Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Hivatal
topográfiai adatok, domborzatmodell	FÖMI, geoinformatikai gazdasági szervezetek
talajtérképek, mintatér jegyzékek	járási földhivatal, megyei földhivatal, növény- és talajvédelmi igazgatóság, agrokémiai állomások
település rendezési tervek	helyi önkormányzat, járási építéshatóság, VÁTI
természetvédelmi adatok	környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi felügyelőségek
távérzékelési adatok	FÖMI, geoinformatikai gazdasági szervezetek, GoogleEarth
erdészeti adatok	Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal Erdészeti igazgatóság
bányászati adatok	bányakapitányságok
szőlőtermelési adatok	hegyközségek
közúti, vasúti adatok	közlekedési hatóság
ingatlanforgalmi adatok	Nemzeti Adó- és Vámhivatal, helyi önkormányzat

6. Táblázat birtokrendezéshez felhasználható adatok fellelhetőségei

Az adatgyűjtést a Vidékfejlesztési Minisztérium Földügyi és Térinformatika Főosztálya felé intézett adatigénylással kezdtem (1. sz. mellékelt adatigénylő), amelyben Budajenő község külterületének - az erdő művelési ágú földrészeket

nélküli - állami földmérési alaptérképi adatbázisát, tulajdonosi adatokkal kiegészített földkönyvi adatokat, másolatot Budajenő földminősítési térképéről és mintatér jegyzékeiről, 1:10000 méretarányú topográfiai térképet, digitális domborzatmodell, földhasználati nyilvántartás adatait valamint digitális ortofotót igényeltem. Ezek közül a Főosztály csak az állami földmérési alaptérképi adatbázisnak, a földminősítési térkép és a mintatér jegyzékek másolatának, illetve az 1:10000 topográfiai térkép szolgáltatását engedélyezte (2. számú melléklet *adatszolgáltatás engedélyezése*). Az elemzéshez feltétlenül szükségem volt legalább az egyes földrészletek tulajdonosainak számszerinti adataira ezért ezeket az adatokat az ingatlan-nyilvántartásba történő betekintéssel gyűjtöttem ki.

Az erdőterületek ellenőrzésekor az Erdészeti Igazgatóság interaktív erdőtérképét használtam, amely tartalmazza az egyes erdőtagokat és erőrszleteket. A MePAR rendszer honlapján (www.mepar.hu) található böngészőben adatokat tudtam gyűjteni a terület lejtésvizonyairól (12%-nál illetve 17%-nál meredekebb lejtő), a területet alkotó fizikai blokkokról, víztestekről. A blokk-adatlapokat megtekintve további információkat tudtam szerezni a lejtős területek nagyságáról, továbbá arról, hogy a blokk kedvezőtlen adottságú terület-e, Natura 2000-es terület-e, érzékeny természeti terület-e, nitrátérzékeny terület-e, sérülékeny vízbázis védőterülete-e, magas természeti értékű terület-e, Vásárhelyi-Terv által érintett terület-e, árvíz veszélyeztetett terület-e, szélerezéssel veszélyeztetett terület-e? A Natura 2000 területek község/helyrajzszám szerinti listáját a volt környezetvédelmi és vízügyi minisztérium honlapján találtam meg (<http://www.kvvm.gov.hu/index.php?pid=11&sid=11&hid=890>), továbbá természetvédelemmel kapcsolatos információkat szereztem be a Természetvédelmi Információs Rendszer (TIR) interaktív böngészőjéből (<http://geo.kvvm.hu/tir/viewer.htm>) is. Budajenő község honlapján elérhető a község Helyi Építési Szabályzata, valamint településszerkezeti terve az egész községre vonatkozóan továbbá az övezeti tervek külterületre és belterületre vonatkozóan is.

Munkám során nagy hasznát vettem a Google Earth programnak, ugyanis a Főosztály az ortofotó szolgáltatását sajnos nem engedélyezte. A műholdfelvételek alapján elvégeztem a nyilvántartott művelési ágak és a valódi művelési ágak összehasonlítását, valamint a műholdképek EOVS rendszerbe transzformálásával az állami földmérési alaptérképi adatbázisnak az összevetését a helyszíni állapottal.

A gyűjtött adatok alapján a következőkben elkészítettem Budajenő község előzetes birtokrendezési tanulmánytervét.

5.1 ELŐZETES BIRTOKRENDEZÉSI TANULMÁNYTERV

5.1.1 Előzetes és részletes birtokrendezési tanulmányterv

Az általam elképzelt birtokrendezési eljárásban kétféle birtokrendezési tanulmányterv készül egy előzetes és egy részletes.

Az előzetes birtokrendezési tanulmányterv célja az, hogy a birtokrendezésre irányuló kérelmek benyújtása után a járási földhivatal birtokrendezési osztálya megalapozottan el tudja dönteni, hogy egy adott község teljes területén, vagy esetleg a községnek csak egy részén indokolt-e a birtokrendezés vagy sem. Gyakorlatilag egy állapotfelmérést jelent.

A részletes birtokrendezési tanulmányterv célja pedig az, hogy a már megindult eljárásban - az előzetes birtokrendezési tanulmányterv adatait és eredményeit is felhasználva – részletesen elemezzék a község birtokrendezésire ható társadalmi, műszaki, jogszabályi, paramétereit. A részletes birtokrendezési tanulmányterv már javaslatot tehet az előzetes Birtokrendezési tervre is, sőt a kettő akár össze is köthető.

Az előzetes- és részletes birtokrendezési tanulmányterv közötti különbség nem nagy. Tartalmilag gyakorlatilag egyezőnek tekinthető, azonban a részletes birtokrendezési tanulmányterv mélyebbre ható elemzéseket és feltárásokat végez el.

5.1.2 Előzetes birtokrendezési tanulmányterv tartalma

A járási földhivatal az előzetes birtokrendezési tanulmány alapján hozza meg a döntését a birtokrendezés engedélyezéséről vagy elutasításáról. Az előzetes birtokrendezési tanulmány, kötelezően elkészítendő munkarésze a birtokrendezési eljárásnak. Az előzetes birtokrendezési tanulmányt a járási földhivatal készíti el a felmerült igények figyelembevételével. Készítheti birtokrendező mérnök vagy ingatlanrendezői földmérő minősítéssel rendelkező földmérő mérnök, de mindenképpen egy birtokrendező mérnöknek kell ellenjegyeznie.

Az előzetes birtokrendezési tanulmányterv a következő részekből áll:

1. a község közigazgatási és földrajzi elhelyezkedésének bemutatása
2. helyi földtörténeti, domborzati, vízrajzi és éghajlati viszonyok ismertetése
3. talajtani adottságok
4. jelentősebb földosztások

5. földmérési alaptérkép műszaki jellemzői, természetbeni és a nyilvántartási állapot összehasonlítása
6. művelési ág szerkezet, természetbeni és a nyilvántartott művelési ágak összehasonlítása
7. földhasználat szerkezet, MePAR blokkok
8. természetvédelmi előírások
9. helyi építési szabályzat és a rendezési terv előírásai
10. jelenlegi birtokszerkezet elemzése (átlagos méret, méretkategóriák, tulajdonosok száma/földrészlet, szélesség-hosszúság arányai)
11. elemzés rövid összefoglalása
12. birtokrendezésre javasolt földrészletek helyrajzszám listájának összeállítása

5.2 ELŐZETES BIRTOKRENDEZÉSI TANULMÁNYTERV KIDOLGOZÁSA BUDAJENŐ KAPCSÁN

5.2.1 Az alapadatok feltárása

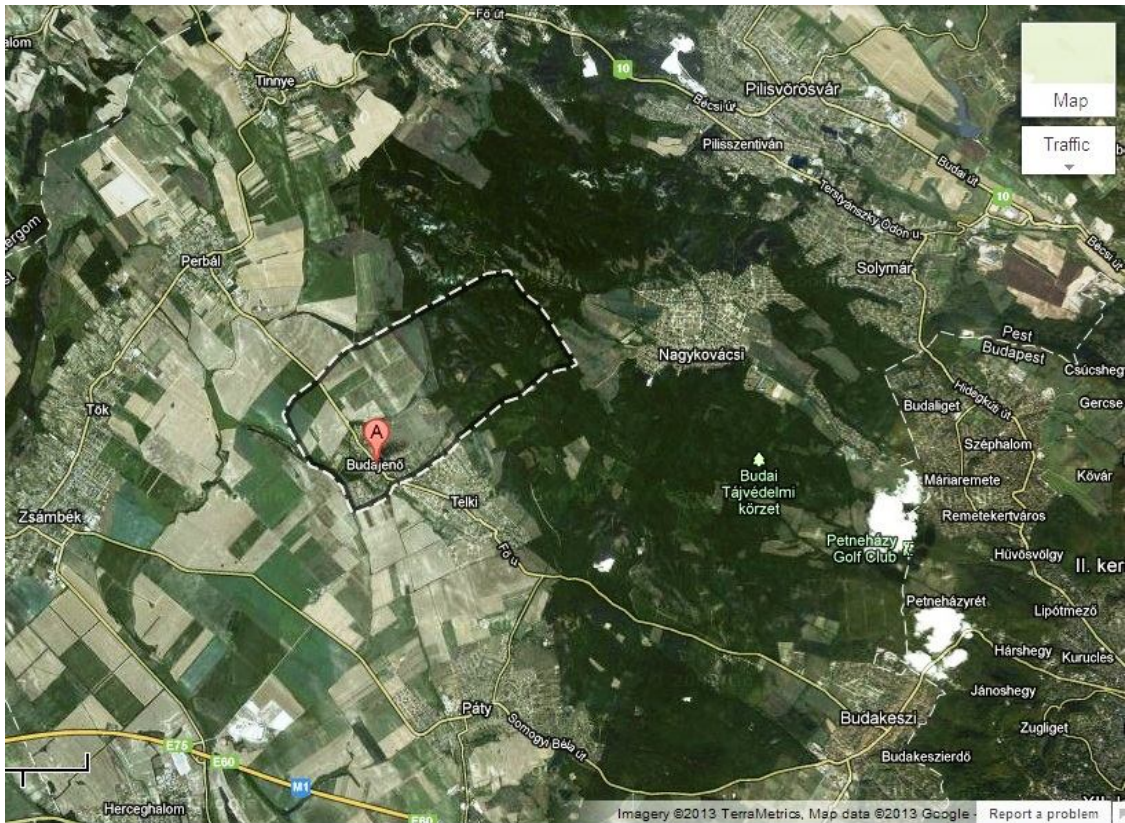
5.2.1.1 A község közigazgatási és földrajzi elhelyezkedése

Budajenő község közigazgatásilag Pest megyében azon belül a Budakeszi járásban helyezkedik el, Budapest agglomerációjában. Budapest központjától 22 km-re, Budakesztől 10 km-re található, a Zsámbéki-medence északkeleti peremén. A fővárostól a Budai-hegység koszorúja, az északi szomszédjától, Nagykovácsitól a hegységnek a legmagasabb része - a Nagy-Kopasz - választja el. Közvetlen szomszédos települései észak-nyugat felől Perbál, észak-kelet felől Nagykovácsi, dél-kelet felől Telki, dél-nyugat felől pedig Zsámbék és Tök. Telkivel különösen szoros a szomszédság – a két község belterülete gyakorlatilag összeér, a településnév tábla figyelmezteti az utazót, hogy Telkiből átért Budajenőre. Területe 12.42 km² (ebből belterület 235 ha), lakosainak száma (2007-ben) 1617 fő.

A község ősi magja a Fő utca és a Kossuth Lajos utca között található. A rendszerváltás után megnövekedett az igény a Budapest környéki településeken történő építési telek vásárlása iránt. A megnövekvő igények kielégítésére Budajenő is jelentős területeket – több mint 100 ha – vont belterületbe és osztott ki építési telkekre (Hilltop I, II, Alsó-templom völgy) és a korábbi zártkerti területek belterületbe csatolása is

folyamatos. Látható, hogy a község belterülete az elmúlt 25 évben csaknem megduplázódott. Ezek a folyamatok a mezőgazdasági területeket csökkentették és a népesség növekedése miatt a mezőgazdasággal foglalkozók aránya is lényegesen csökkent.

Megközelíthetősége nem mondható kiemelkedőnek, autópálya közvetlenül nem érinti. Az M1-es elérhető Telkin és Pátyon keresztül vagy Perbál-Tök-Zsámbék irányába. A 10-es út a Perbál-Tinnye útvonalon érhető el, Budapest felé való közlekedés azonban Telki-Budakeszi útvonalon a legegyszerűbb. Vasútvonal nem érinti a legközelebbi vasútállomás Piliscsaba és Biatorbágy. A Budapesttel való autóbusz kapcsolata jónak tekinthető, azonban a lakosság nagy része saját gépkocsival közlekedik.



7. ábra Budajenő elhelyezkedése

Forrás: www.maps.google.com

5.2.1.2 Helyi földtörténeti, domborzati, vízrajzi és éghajlati viszonyok ismertetése

A hegységkeret legidősebb kőzetei 200-210 millió évvel ezelőtt képződtek. Legjellegzetesebbek a triász dolomit és a mészkő. Kisebb területeken felszínépítő

kőzet az oligocén hárshegyi homokkő, amelynek lerakódása 30-35 millió évvel ezelőtt történt. A keleti és a nyugati hegyvonulatok pedig szarmata mészkőből állnak. Az építőipar régóta felhasználja ezeket a kőzeteket síremlékek, kőoszlopok, kőkeresztek, lábazatok készítésére. A dolomitot és a mészkövet ma is használják házak, utak alapozására. A kalciumban gazdag dashsteini mészkövet korábban a szomszédos településeken bányászták. A hegységkeret mezozós kőzetei északnyugat-délkeleti és erre merőleges törésvonalak mentén lépcsősen 300-400 m mélyen, majd 700-800 m mélyen lelhetők fel. A Budai-hegység peremét szeizmikusan érzékeny középhegységi főtörés zárja le. Az alaphegységet 700-800 m mélységben bauxitos, barnaszenes üledékek fedik. A kutatók a medencét a bauxit és szénbányászat reménybeli területeként tartják számon. A zsámbéki medencét eocén mészkő, oligocén homokkő, szarmata mészkő, pannóniai homok és agyag béleli. A felszín 1-15 m vastagságban pleisztocén lösz, homokos lösz és többszörösen áthalmozott, vályogos lejtőüledékek takarói borítják. Ezek a felszínek hordozzák a lakóházakat és ezekbe mélyülnek a községre oly jellemző pincék.

Domborzati viszonyiról elmondható, hogy a község észak-kelet – dél-nyugat irányban folyamatosan lejt. Legmagasabb pontjától a Zsíros-hegytől (435 m) a Budajenői-patak völgyéig (175 m). A pataktól dél-nyugati irányba a felszín újra emelkedik és a Hilltop lakóparknál éri el a 210 méteres magasságot. A völgyoldal a pataktól délre meglehetősen meredek. 12 %-nál meredekebb lejtők a Budai-hegység nyúlványain, valamint az előbb említett Budajenői-patak völgyében találhatóak. Ezek a területek jellemzően erdő és legelő művelési ágba tartoznak. 17 %-nál meredekebb lejtők kizárólag a Budai-hegység nyúlványainak erdő művelési ágú földrészelein találhatóak (3. számú melléklet).

A község fő vízfolyása a Budajenői-patak, amely Telkiben ered és a Benta-patak vízgyűjtőjéhez tartozik. A patak napjainkban kis esésű, lassú vízfolyású, szerény vízhozamú vízfolyás. A korábban a Budajenői-patakot tápláló Kálvárai-hegy alatti patak és a Zsíroshegyi-patak teljesen kiszáradt, medrük csak csapadékos időben telik meg vízzel. A patakmedrek kiszáradása a bányászati tevékenységgel és a karsztvízszint csökkenésével is összefügg. A Budajenői - patak medrét a 80-as években a teljes közigazgatási határon belül szabályozták. A Fő utcán túli vizenyős réteket lecsapolták és felszántották. A talajvízszint csökkenésével, valamint az intenzívebb műveléssel a nádasok növény- és állatvilága elszegényedett. A Budajenői - patak eróziós völgye felől különböző mélységű és hosszúsági völgyek vágódtak a hegylábi lejtőkbe.

Bőséges és hirtelen lezúduló csapadék esetén a hegységkeretből rövid idő alatt nagymennyiségű víz érkezik a hegyláb felszínre, áradásokat okozva. Ilyenkor felértékelődik a mikrovízgyűjtők szerepe, hiszen a felszínen összegyűlekező vizeket ezek a látszólag felesleges, máskor száraz árkok vezetik a patakba.

A terület éghajlati típusát tekintve a meleg, mérsékelt száraz éghajlati körzetbe tartozik. Évi átlagos középhőmérséklete 9 C°, a júliusé 19 C°, a januáré pedig -1 C°. A nyári napok száma átlagosan 65-70 nap, a hőségnapok száma 10-15 nap. A fagymentes napok száma átlagosan 170-180 nap. A téli zord napok száma 10-16 nap. A napfénytartam összege 1950-2000 óra évenként, az évi átlagos csapadékmennyiség 550 mm. Az uralkodó széljárás: észak-nyugati. Budajenőre is érvényes a meleg, mérsékelt száraz éghajlati övet jellemző tavasz végi és októberi csapadékmaximum és a nyár közepe, esetenként aszályt okozó szárazság.

5.2.1.3 Talajtani adottságok

A talajtani adottságokat jelen esetben a járási földhivatal által szolgáltatott községi mintatér jegyzékek (18. számú melléklet) alapján foglalom össze.

Budajenő a szentendrei becslőjárás első osztályozási vidékébe tartozik.

	1	2	3	4	5	6	7	8
<u>művelési ág</u>	<u>termőhelyi értékszám</u>							
	<u>kataszteri tiszta jövedelem (Ak/ha)</u>							
<u>Szántó</u>	29	26	24	20	16	10.5	6.6	4
	50.4	45.2	41.7	34.8	27.8	18.2	11.5	7
<u>Rét</u>	29	25	22	20	15	10	5.6	-
	50.4	43.4	38.2	34.8	26.1	17.4	9.7	-
<u>Szőlő</u>	72	56	45	27	21	18	13	9.5
	125.1	97.3	78.2	46.9	36.5	31.3	22.6	16.5
<u>Kert</u>	26	21	12	7.6	-	-	-	-
	45.2	36.5	20.9	13.2	-	-	-	-
<u>Gyümölcsös</u>	26	21	12	7.6	-	-	-	-
	45.2	36.5	20.9	13.2	-	-	-	-
<u>Legelő</u>	7.6	5.6	3	1	0.4	-	-	-
	13.2	9.37	5.2	1.7	0.7	-	-	-
<u>Nádas</u>	32	21	10	1.4	-	-	-	-
	55.6	36.5	17.4	2.4	-	-	-	-
<u>Erdő</u>	5.8	4.8	3.8	2.8	2.4	1.4	0.9	0.12
	10.1	8.3	6.6	4.9	4.2	2.4	1.6	0.2

7. Táblázat Budajenő termőhelyi értékszám és kataszteri tiszta jövedelem táblája Budajenő község mezőgazdasági mintatért jegyzéke alapján

Az egyes minőségi osztályok elhelyezkedése látható a község minőségi osztály szerinti művelési ág térképén (4. számú melléklet).

Az egyes minőségi (korábban: al-) osztályok a következő talajtani jellemzőkkel rendelkeznek:

Szántó 1

A mintatér feltalaja televényben gazdag, sötétbarna iszapos agyagtalaj, az altalaj fekete agyag. Enyhén hullámos, déli lejtésű, jó nedvességtartó és jól művelhető. Mindent jól és biztosan terem. A talajszelvény mélysége 60-75 cm. A mintatér ingatlan-nyilvántartás szerinti helyrajzi száma 014/40.

Szántó 2

A mintatér feltalaja televényes, homokkal vegyes barna agyagtalaj, az altalaj barna agyag. Enyhén lejtős sík, jó nedvtartó, jól művelhető, mindent termő talaj. Tavasszal helyenként nedves. A talajszelvény mélysége 60-65 cm. A mintatér ingatlan-nyilvántartás szerinti helyrajzi száma 014/40.

Szántó 3

A mintatér feltalaja szürkésbarna, homokkal vegyes, humuszos barna agyag, az altalaj sárga anyag. Jó nedvtartó képességű fennsík. Jól művelhető, mindent elég jól termő talaj, megfelelő trágyázással jó termést ad. A talajszelvény mélysége 45-50 cm. A mintatér ingatlan-nyilvántartás szerinti helyrajzi száma 022/1.

Szántó 4

A mintatér feltalaja az „A” szintben sötétbarna színű, humuszos, poros-morzsás szerkezetű nedves, vályog fizikai féleségű talaj. A „B” szint világosbarna, száraz vályogos, közepesen humuszos talaj. Enyhén dombos (4-5%) terület, erózióveszélyes, jó talajfizikai és víztartó tulajdonságú, minden kultúrnövény termesztésére alkalmas. A talajszelvény mélysége 50 cm. A mintatér ingatlan-nyilvántartás szerinti helyrajzi száma 025/24.

Szántó 5

A mintatér feltalaja szürkésbarna, helyenként sárgás-szürke, agyagos homok, szórványosan kavicsos, az altalaj sárgásbarna agyag. Déli és délkeleti szelíd lejtő. Trágyázást igénylő, közepes nedvességtartó talaj. Kedvező időjárás esetén közepes

termést ad, csapadékgényes talaj. A talajszelvény mélysége 30-45 cm. A mintatér ingatlan-nyilvántartás szerinti helyrajzi száma 076/24.

Szőlő 4

A mintatér feltalaja karbonátos csernozjom talaj. 0-30 cm között vörösbarna színű, agyagos vályog fizikai talajféleség, tömötten morzsás szerkezetű, közepesen humuszos. 30-55 cm között vöröses világosbarna színű, agyagos kavics fizikai féleségű, 55-80 cm között meszes agyagos-kavics fizikai féleségű talaj. A genetikus talajtérkép 198. számú feltárása. Sík, jó vízgazdálkodású, mély talajvíz állású terület. 3. számú éghajlati körzet. A talajszelvény mélysége 55 cm. A mintatér ingatlan-nyilvántartás szerinti helyrajzi száma 076/26.

Legelő 2

A mintatér feltalaja világosbarna, homokkal kevert agyag, kevés humusztartalommal, az altalaj sárga agyag. Enyhén hullámos, déli lejtő. Közepes nedvességtartó, jól művelhető, jól beállott legelő. Általában egész évben legeltethető. A talajszelvény mélysége 45-50 cm. A mintatér ingatlan-nyilvántartás szerinti helyrajzi száma 014/3.

Legelő 3

A mintatér feltalaja kevés humuszt tartalmazó, barna agyagtalaj, az altalaj sárga agyag. Elég jó nedvességtartó, helyenként vízállásos, édesfűvekkel közepesen benőtt legelő. Szárazabb időjárás esetén a magasabb részein kiszárad. A talajszelvény mélysége 45-50 cm. A mintatér ingatlan-nyilvántartás szerinti helyrajzi száma 010/3.

Legelő 4

A mintatér feltalaja kötörmelékes, sárga agyagtalaj, altalaja köves sárga agyag. Északnyugati meredek lejtő. Gyenge fűvezetű, kiszáradásra hajlamos talaj. Általában tavasszal és inkább nedves időjárás esetén legeltethető. A talajszelvény mélysége 35-40 cm. A mintatér ingatlan-nyilvántartás szerinti helyrajzi száma 010/2.

Kert 2

Típusos mészlepedékes csernozjom. Az „A” szint (0-27 cm) barna színű vályog, morzsás szerkezetű, meszes, a „B” szint (27-60 cm) világosbarna színű, morzsás szerkezetű, meszes. A talajképző kőzet 60 cm alatt lösz. 0-5 %-os lejtésű, jó talajfizikai és vízgazdálkodású terület. A talajszelvény mélysége 60 cm. A mintatér mintatér-jegyzék szerinti helyrajzi száma 1144/2.

Az egyes mintateretek elhelyezkedését mutatja az 5. számú melléklet.

Összességében elmondható, hogy az uralkodó talajok Budajenőn, a különféle agyagos talajok, meglehetősen jó humusztartalommal. Ez összefüggésben van az egyes minőségi osztályok magas kataszteri tiszta jövedelmével is. Szőlő területek jellemzően csernozjom talajos agyagos vályog fizikai talajféleséggel, míg a legelő területek jellemzően gyengébb minőségű homokkal kevert barna agyagtalajok. A külterület nagyobb része kiváló termőhelyi adottságú szántóterület. *(lásd 13. számú melléklet)*

5.2.1.4 Jelentősebb földosztások, földreformok, tagosítások

Az első tagosítás Budajenőn 1859-ben történt. A faluban ekkoriban 24 egész telkes gazda és 54 zsellér élt. A birtokukban levő területeket a telkes gazdák nagyjából, a zsellérek teljes egészében megművelték és részben búzát, kukoricát és krumplit, részben - a már meglevő szőlőterületet kibővítve - szőlőt termesztettek rajtuk. A községben 1948-ig jellemzően egyéni gazdálkodás folyt, azonban az év második felétől megindult a szövetkezetesítés. A fő termények ezidőben a búza, árpa és a kukorica voltak. Az Új Élet TSzcs 1962 őszén és 1963 tavaszán 30 kh.-as barackost telepített Budajenő határában. A Telki Rákóczi TSz-szel való egyesítés után 56 kh.-ra növekedett a gyümölcsös területe. A budajenői Kossuth TSz már 1956-ban telepített 3 kh. szőlőt. 1964-ben a Rákóczi TSz az erdő alatt 47 kh, gépi művelésre alkalmas szőlőt ültetett. 1966-ban újabb 23 kh szőlőt telepítettek (ezúttal kimondottan a bortermelés céljaira). 1975-ben a töki TSz-szel egyesített Rákóczi TSz újabb 50 kh szőlőt telepített.

A község termőföldjeit az Egyetértés MgTSz művelte, ezért a rendszerváltást követő kárpótlás és földprivatizáció során is az Egyetértés MgTSz földjei lettek előtervezve és a részarány-kiadások is a szövetkezet földjeiből került kiadásra. A kárpótlással kapcsolatos munkákat a Budakörnyéki Földhivatal, valamint a Pest Megyei Földhivatal végezte. A kárpótlási munkák 1993-ban kezdődtek meg, amikor a Kárrendezési Hivatal az árverési jegyzőkönyveket megküldte a földhivatalnak. 1996-ra elkészültek a műszaki munkarészek és ezek alapján történt a kiosztások ingatlan-nyilvántartási átvezetése, majd pedig a helyszíni kitűzést követően a földrészletek birtokba adása. A kárpótlás során szántó, szőlő, legelő és erdő művelési ágú földrészletek kerültek kiosztásra.

A részarány kiadások az alkalmazotti juttatásokkal kezdődtek a kárpótlási munkák megkezdése előtt. A műszaki munkarészek és a Földkiadó Bizottság

határozatai 1996-ban kerületek benyújtásra a földhivatalhoz és ennek alapján kezdődött el a tagi részarány földek kiadása. A kárpótláshoz hasonlóan szántó, szőlő, legelő és erdő művelési águ földek kerültek kiadásra.

Részarány-kiadással kapcsolatban létrejött osztatlan közös tulajdonú földrészlet szerencsére kevés található Budajenőn. Ilyen földrészlet a 076/4, 076/77, 076/104, 076/106, 076/108, 076/110, 088/6 helyrajzi szám. Összesen 12 kérelem érkezett az osztatlan közös tulajdon megszüntetésének tárgyában a 076/110, 076/104, 076/19, 088/6 és 014/60 helyrajzi számú földrészletekre. Ezek közül a 076/19 és 014/60 elutasításra került, mivel nem részarány-kiadással kapcsolatban kialakult osztatlan közös tulajdon. Szintén elutasításra kerültek a 088/6 helyrajzi számú földrészletre érkezett kérelmek, mivel a földrészlet művelési ága erdő. Lefolytatható eljárás indult a 076/104 és 076/110 helyrajzi számú földrészletekre beérkezett 1 illetve 2 kérelem alapján. Látható, hogy nem érkezett minden földrészletre kérelem, ezért továbbra is maradnak osztatlan tulajdonközösségek Budajenőn.

A kárpótlási és a részarány-kiadással kapcsolatban kialakult osztatlan közös tulajdonú földeket mutatja a *6. számú melléklet*. (A 088/6 helyrajzi számú földrészlet az adatszolgáltatás hiányossága miatt nem szerepel a térképen, valamennyi külterületi hrsz, azaz előtte „0” szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.)

4/18	14/8	14/20	14/30	14/41	14/52	14/63	14/73	79/14	79/28	79/38
10/1	14/11	14/21	14/32	14/42	14/53	14/64	27/2	79/15	79/29	79/39
10/2	14/12	14/22	14/33	14/43	14/54	14/65	27/3	79/17	79/30	79/40
10/3	14/13	14/23	14/34	14/44	14/55	14/66	27/4	79/18	79/31	79/43
12/1	14/14	14/24	14/35	14/45	14/56	14/67	27/5	79/19	79/32	79/44
12/2	14/15	14/25	14/36	14/47	14/57	14/68	79/6	79/20	79/33	79/45
12/3	14/16	14/26	14/37	14/48	14/58	14/69	79/7	79/21	79/34	79/46
14/5	14/17	14/27	14/38	14/49	14/59	14/70	79/11	79/22	79/35	79/48
14/6	14/18	14/28	14/39	14/50	14/60	14/71	79/12	79/23	79/36	79/49
14/7	14/19	14/29	14/40	14/51	14/62	14/72	79/13	79/24	79/37	

8. Táblázat Kárpótlással keletkezett földrészletek

5.2.1.5 A földmérési alaptérkép műszaki jellemzői, a természetbeni és a nyilvántartási állapot összehasonlítása

Budajenő állami földmérési alaptérképi adatbázisa nem mondható kiemelkedő térképműnek. A község első kataszteri felmérése 1885-ben fejeződött be. A forgalomba adást követően az elkészült 1:2880 méretarányú térkép szolgált a kataszteri nyilvántartás műszaki alapjául. A felmérést a földrészlet határok vonatkozásában tahimetrlással numerikusan, az épületek vonatkozásában grafikusán végezték. A

földrészlet-határok numerikusan kiszámított pontjait felszerkesztették a térképszelvényre és ezekhez képest térképezték az épületeket. Azokon a részeken, ahol a helyszíni állapot a felmérés óta nem változott (település régi magja), a helyszíni állapot 30-40 cm-en belül illeszkedik a térképi ábrázolásra. A 1962-ben a térkép felújításra került, a külterületi rész a külterületi kataszteri térkép felújítás végrehajtására kiadott 118/1961/T.17. ÁFTH számú utasítás szerint. A térképet az időközi változásokkal kiegészítették, azonban helyszíni felmérést nem végeztek, csupán újrajzolták a térképszelvényeket és a földrészleteknek új helyrajzi számot adtak. A területeket átvették, és nem számították újra grafikus eljárással sem. A három fekvés egy térképszelvény sorozaton szerepelt 1:2880 méretarányban. Ez a térkép képezte az alapját az egységes ingatlan-nyilvántartás szerkesztésének, melyet a 30 napos közszemlét követően 1974. augusztus 1-én 3169/1974 ügyiratszám alatt adtak forgalomba. A felújított térkép sajnos sokat romlott az eredeti 1885-ös térképhez képest, annak műszaki pontosságától elmarad.

Budajenő község jelenleg jogerős állami földmérési alaptérképi adatbázisa az 1962-ben felújított térkép digitalizálásával történt. A külterületi részt 2004. október 31-én vonták ki a forgalomból. Innentől kezdve a változások vezetése digitálisan történt. A zártkerti részt 2005 október 31-én, a belterületi részt pedig 2007. december 31-én vonták ki a forgalomból. A kárpótlási munkák során a keretméréseknek köszönhetően a külterületi rész pontossága jelentősen növekedett, azonban a zártkerti és belterületi részek sok helyen meg se közelítik a helyszín állapotot. A ZÁVET és BEVET (vektoros térképi) állományok készítésénél a korábbi numerikus munkákat (házhelyosztások) nem mindig vették figyelembe, ezen munkáknak a bedolgozása az alaptérképi adatbázisba ma már csak közigazgatási eljárás keretén belül lehetséges. A kárpótlási kiosztások szerencsére bedolgozásra kerültek a KÜVET állományokba.

A természetben művelt táblák térképi állapottal való összehasonlítását célszerű az azokat határoló dűlőutak vizsgálatán keresztül elvégezni.

Saját használatú utak és dűlőutak vizsgálata:

- a 09 és 011 helyrajzi számú út a valóságban nem létezik
- a 013 helyrajzi számú patak és a 014/2 helyrajzi számú út a térképi ábrázolásnak megfelelően helyezkedik el a valóságban
- **a 014/31 helyrajzi számú út a valóságban létezik, azonban sok helyen a térképi ábrázolástól eltérő nyomvonalon halad**

- 014/61 helyrajzi számú út a valóságban nem létezik
- **a 021 helyrajzi számú út a valóságban létezik, azonban sok helyen a térképi ábrázolástól eltérő nyomvonalon halad**
- 022/2 helyrajzi számú út a térképi ábrázolásnak megfelelően helyezkedik el a valóságban
- A községhatár mellett futó 023/1 helyrajzi számú út a valóságban nem létezik
- 024/1 helyrajzi számú országos közút a térképi ábrázolásnak megfelelően helyezkedik el a valóságban
- 024/2 helyrajzi számú út a térképi ábrázolásnak megfelelően helyezkedik el a valóságban
- 025/5 helyrajzi számú út térképi ábrázolásnak megfelelően helyezkedik el a valóságban
- 026 helyrajzi számú út a valóságban nem létezik
- **028 helyrajzi számú út a valóságban létezik, nyomvonala néhol kis mértékben eltér a térképi ábrázolástól**
- 029/6 helyrajzi számú közút a valóságban erdősáv
- **040, 042 helyrajzi számú községhatáron lévő út a térképi ábrázoláshoz képest 7-9 méterrel Telki község felé halad, a térképi ábrázolás szerinti helyen zárkerti földrészletek találhatók a valóságban**
- **045 helyrajzi számú út 2/3 részben a térképi ábrázolás szerinti helyén halad, 1/3 részben attól eltérő nyomvonalon**
- 046/11 helyrajzi számú út a térképi ábrázolás szerinti helyén halad a valóságban
- 054/2, 061, 062/1, 062/2 helyrajzi számú út a valóságban nem létezik
- **063, 066, 068, 070 helyrajzi számú utak a valóságban léteznek, de a térképi ábrázolástól teljesen eltérő nyomvonalon haladnak**
- **072/1 helyrajzi számú út a valóságban létezik, de a térképi ábrázolástól 4-8 méterre halad nyugati irányba**
- 076/3 helyrajzi számú út a térképi ábrázolásnak megfelelően helyezkedik el a valóságban

- 076/5, 076/6 helyrajzi számú út a térképi ábrázolásnak megfelelően helyezkedik el a valóságban
- 076/18, 076/23, 076/43 helyrajzi számú út a térképi ábrázolásnak megfelelően helyezkedik el a valóságban
- 076/53, 076/91, 076/100 helyrajzi számú út a valóságban nem létezik
- 076/105, 076/107, 076/109 a térképi ábrázolásnak megfelelően helyezkedik el a valóságban
- 077 helyrajzi számú út a valóságban nem létezik
- 079/16, 079/26, 079/27, 079/42 helyrajzi számú út a térképi ábrázolásnak megfelelően helyezkedik el a valóságban
- 080/4 helyrajzi számú út a valóságban nem létezik
- **084 helyrajzi számú út a valóságban létezik, nyomvonala néhol kis mértékben eltér a térképi ábrázolástól.**

A vizsgálatot a nyilvántartási térkép és a terepi állapot (Google térkép) összevetésével végeztem.

Összességében elmondható, hogy a szántóterületek útjai vagy nem léteznek a valóságban, vagy pedig a térképi ábrázolástól kisebb vagy nagyobb mértékben eltérő helyen húzódnak. A legelő területek útjai általában a valóságban nem léteznek, vagy ha igen, akkor a térképi ábrázolástól egészen más helyen. A szőlő területek útjai nagyrészt a térképi ábrázolásnak megfelelő helyen léteznek.

A vastagon szedett utak esetében mindenképpen javaslom az utak felmérését és ez alapján a helyszíni állapotra való kiigazítást, vagy pedig a birtokrendezés során az eredeti táblahatárokkal való tervezést és azok kitűzését. A nem létező utak esetében vizsgálni kell, hogy azokra valóban szükség van-e, és ez alapján megszüntetni vagy pedig a valóságban is kialakítani őket.

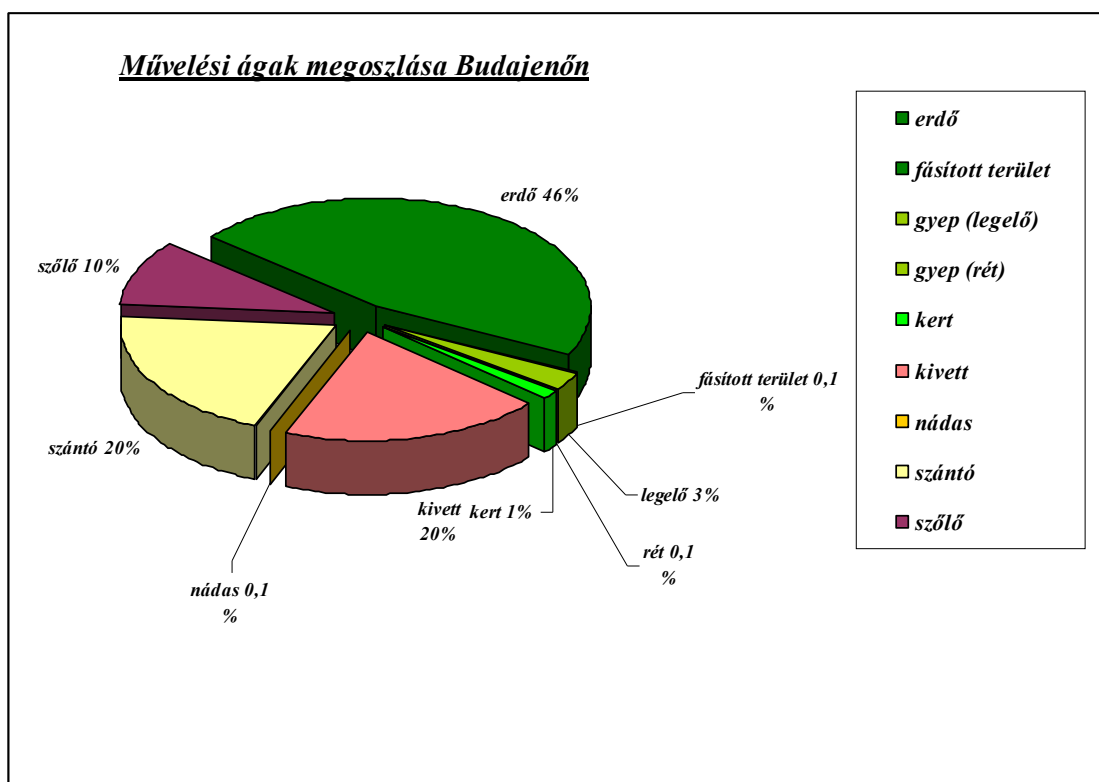
Szőlőterületek esetén kívánatos lenne a szőlősorok felmérése annak érdekében, hogy a rendezés során az új osztóvonal esetleg ne a sor közepén haladjon.

5.2.1.6 Művelési ág szerkezet, a természetbeni és a nyilvántartott művelési ágak összehasonlítása

Budajenő művelési ág szerkezete sávós jelegű. Ez azt jelenti, hogy a község észak-keleti felében a Budai-hegység nyúlványától a Budajenői-patak völgye felé dél-

nyugati irányban haladva az egyes művelési ágak egymástól jól elkülönülten váltakoznak. A legmagasabb részeken erdő, ezt követi egy 100-150 méter széles erdőszéli legelő sáv, majd következnek a szőlőültetvények, a Perbálra vezető országúttól dél-nyugatra szántó területek, a Budajenői-patak völgyében pedig ismét legelőket találunk. A sávos művelési ág szerkezet kialakulása összefüggésben áll azzal, hogy a közég teljes külterülete lényegében egy folyamatos észak-kelet – dél-nyugat irányú lejtő, ezért a művelési ágak ezen a nagy lejtőn a magasság függvényében alakultak ki.

A község művelési ág szerkezetét mutatja a 7. számú melléklet, a 8. számú ábra és a 9. táblázat.



8. ábra Művelési ágak megoszlása Budajenőn

Forrás: www.takarnet.hu

művelési ág	földrészletek száma	alrészletek száma	összes alrészlet terület (m ²)	legkisebb alrészlet terület (m ²)	legnagyobb alrészlet terület (m ²)	átlagos alrészlet terület (m ²)
erdő	18	18	5722492	2664	4201710	317916
fásított terület	24	24	4917	18	1133	205

gyep (legelő)	25	32	347298	747	51447	10853
gyep (rét)	1	1	12505	12505	12505	12505
kert	89	89	155127	24	10802	1743
kivett	1500	1503	2440135	7	48641	1624
nádas	4	4	21223	2414	10047	5306
szántó	181	257	2500737	411	252972	9730
szőlő	93	93	1212821	641	141358	1304
Σ	<u>1935</u>	<u>2021</u>	<u>12417255</u>			

9. Táblázat: Földrészlet statisztika művelési áganként

Forrás: www.takarnet.hu

A 8. számú ábrából és a 9. számú táblázatból látszik, hogy a község uralkodó művelési ága az erdő (46 %, ~ 572 ha), ugyanakkor ez összesen csak 18 db földrészletet jelent. Az erdő művelési ágú földrészletek néhány kivétellel a község észak-keleti felében összpontosulnak, tulajdoni formájukat tekintve többségük állami erdő. A mezőgazdasági területek fő művelési ága a szőlő (10 %, ~ 121 ha) és a szántó (20 %, ~ 250 ha). Ez 93 illetve 181 db földrészletet jelent. A legelő művelési ágú földrészletek aránya 3 % körüli, ez 35 hektárt jelent, és 26 földrészletet. A külterületi kertek és nádasok aránya elhanyagolható, alig éri el az 1 %-ot. A kivett területek a község területének 20 %-át teszik ki, 244 ha területnagyságban.

A község termőterülete 997,7 ha ebből mezőgazdasági terület 422,8 ha.

A nyilvántartott és a természetben kialakult művelési ágak összehasonlítása.

- Az erdőterületek ellenőrzésekor az erdészeti nyilvántartásban olyan erdőtagot vagy erdőrészletet nem találtam, aminek az ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ága nem erdő. Tehát vélhetően a két nyilvántartás Budajenőn egyezik.
- A 010/1, 010/2 és 010/3 helyrajzi számú legelő művelési ágú földrészletek patak felőli része, összesen 1,2 ha beerdősült.
- A 076/64, 076/65, 076/66, 076/67, 076/68 és 076/69 helyrajzi számú szántó művelési ágú földrészletekre 4 sor szőlő került telepítésre 0,7 ha területnagysággal.

- 076/82-076/90, 076/92-076/98 szőlő művelési ágú földrészletekről 9,6 ha, a 076/104 helyrajzi számú szőlő művelési ágú földrészletről 2,4 ha szőlő kivágásra került. Ezeket a földrészleteket szántó művelési ágban használják jelenleg.
- A 076/106 helyrajzi számú szántó művelési ágú földrészletre 6,2 ha területnagyságban, a 076/128 helyrajzi számú szántó művelési ágú földrészletre 1,4 ha területnagyságban szőlő került telepítésre.
- 046/8, 046/9, 046/10, 046/12, 046/13, 046/14 helyrajzi számú kert művelési ágú földrészleteket (összesen 6 ha) szántó művelési ágban használják.
- 093/1 helyrajzi számú szántó művelési ágú földrészletet és a 089 helyrajzi számú szántó művelési ágú földrészletet („a” jelű alrészlet) 4,3 ha és 4,4 ha területnagyságban legelő művelési ágban használják. Az önerdősülés jelei már láthatóak.
- A 014-es táblában és a 076-os táblában több helyen jelentős vízmosások alakultak ki

A teljes mezőgazdasági területet (422,8 ha) figyelembe véve 8,5 % területen mutatkozik eltérés a tényleges művelés és a nyilvántartott művelés között.

A természetben kialakult művelési ágak térkép látható a *8. számú mellékletben*.

A VINGIS nyilvántartása szerint a 076-os tábla az Öreg templom völgy a 079-es tábla pedig a Körte-völgy (*9. számú melléklet*) szőlő-termő területe.

Az esetleges birtokrendezés megkezdése előtt mindenképpen szükséges a művelési ágak összhangjának megteremtése. Szőlőterületek esetén az átmeneti szántóként hasznosítás, nem jelenti azt, hogy a tulajdonosok végleg felhagytak a szőlőműveléssel, elképzelhető, hogy új szőlőt szeretnének telepíteni és ezért volt szükséges a régi kivágása. Mindenképpen szükséges a tulajdonosok álláspontjának ismerete, valamint célszerű felvenni a kapcsolatot a területileg illetékes hegybíróval is, ahol tájékozódhatunk a szőlő kivágások körülményeiről is.

5.2.1.7 Földhasználat szerkezet, MePAR blokkok

A földhasználati nyilvántartás adatait sajnos nem sikerült beszerezni, így a földhasználat szerkezetéről a MePAR blokkok és műholdképek alapján próbálom képed adni.

- A 022/1 és 022/3 helyrajzi számú földrészletet együtt művelik a szomszédos Perbáli földrészletekkel, szántó művelési ágban **(86 és 59 ha, Budajenőre 28-28 ha esik)**
- 014/32-014/37 helyrajzi számú földrészleteket elkülönítve művelik, viszont 014/38-014/45 helyrajzi számú földrészleteket egy táblában **(9 ha)**
- 014/5-014/8 helyrajzi számú és a 014/10-014/30 helyrajzi számú földrészleteket külön-külön művelik.
- 014/47-014/60 és 014/63-73 helyrajzi számú földrészleteket egy táblában **(44 ha)**, a 014/62 helyrajzi számú földrészletet magában művelik.
- 025/24, 027/1 és a szomszédos perbáli földrészletet egy táblában művelik **(25 ha)**, a 027/2 helyrajzi számú földrészletet önmagában, a 027/3, 027/4, és 027/5 helyrajzi számú földrészleteket egy táblában **(17 ha)** művelik.
- 076/74-076/76 helyrajzi számú földrészleteket egy táblában **(3,5 ha)**, 076/64-076/71, 076/77, 076/78, 076/82-076/98 és a 076/104 helyrajzi számú földrészlet egy részét egy táblában **(19 ha)** művelik.
- 025/8-025/22 helyrajzi számú földrészleteket elkülönítve művelik.
- 046/8-046/10 illetve 046/12-046/14 helyrajzi számú földrészleteket egy-egy táblában **(3 ha)** művelik
- A szőlő művelési ágú földrészleteknél kimutatható művelési határ nincs, csakúgy mint a legelő művelési ágú földrészleteknél.

A község mezőgazdasági művelés alatt álló területe 16 MePAR blokkra tagozódik *(10. számú melléklet)*. Általánosságban elmondható, hogy a földrészleteket nagyobb táblákban együtt művelik, de előfordul földrészletenkénti művelés is. Ez a kisebb területű földrészletekre jellemző.

Megállapítható, hogy a szántó területek 70%-át összevontan, nagyobb táblákban művelik. Az átlagos táblaméret 19,6 ha.

5.2.2 Vonatkozó szabályozások és helyzetelemzés

5.2.2.1 Természetvédelmi előírások

Budajenő község területén találhatóak védett és Natura 2000 területek is.

A védett területek helyrajzi számai:

- 088/1, 088/3, 088/4, 088/6, 088/7, 089, 090, 091, 092, 093/1, 093/2

A Natura 2000 területek helyrajzi számai:

- 085/1, 085/2, 086, 087, 088/1, 088/3, 088/4, 088/6, 088/7

Ezek a földrészletek kivétel nélkül erdő művelési ágban vannak nyilvántartva, tehát a lehetséges birtokrendezéssel nem érintettek.

A Nemzeti ökológiai hálózat része a Budajenői-patak völgye.

További környezeti mutatók találhatóak az egyes MePAR blokkok adatlapjain (11. számú melléklet)

5.2.2.2 Helyi építési szabályzat és rendezési terv előírásai

Budajenő község Helyi Építési Szabályzata (HÉSz) és Település-szerkezeti terve elérhető a község honlapján, a <http://www.budajeno.hu/index.php/rendezesi-tervek> oldalon.

A HÉSz alapvetően öt külterületi mezőgazdasági kategóriát ad meg.

Korlátozott hasznosítású mezőgazdasági terület, építési lehetőség nélkül (Mák-1)

Természeti védelem, régészeti védelem alatt álló mezőgazdasági területek - gyepek, rétek, szántók, legelők - eredeti művelési ágban megtartandók.

Az övezetbe tartoznak a Budai Tájvédelmi Körzet határán, annak pufferezónáját képező területek, a tájilag frekventált, érzékeny patakparti, illetve ahhoz kapcsolódó természeti területek, ökológiai hálózat területe, valamint a külterületi régészeti védetség alatt álló területek. A természeti területek természetszerű állapota nem károsítható, művelési ága csak extenzívebb irányba változtatható. Elhelyezhető

létesítmények: fenntartás, extenzív állattenyésztés létesítményei, amennyiben a terület min. 20 ha.

Korlátozott hasznosítású mezőgazdasági terület építési lehetőséggel (Mák-2)

Elhelyezhető létesítmények: csak birtokközpont az OTÉK 29.§ előírásai szerint.

Korlátozott hasznosítású mezőgazdasági terület építési lehetőség nélkül (Mák-3)

Ökológiai hálózat területén lévő mezőgazdasági területek - gyepek, rétek, szántók, legelők – ahol a művelési ág csak véderdőre változtatható. A természeti területek természetszerű állapota nem károsítható. Elhelyezhető létesítmények: fenntartás, extenzív állattenyésztés létesítményei, amennyiben a terület min. 20 ha.

Mezőgazdasági birtokközpont (Mák-bk)

A birtoktesten (közigazgatási területen min. 80 ha mezőgazdasági terület után alakítható ki) - a teljes terület 3 %-os beépíthetőségének figyelembevételével egy telken koncentráltan fordulhat elő kialakított birtokközpont. A birtokközpont az OTÉK 29.§. (5) (6) (7) (8) bekezdésinek előírásai alapján építhető be.

Elhelyezhető létesítmények:

- lakóépület
- gazdasági feldolgozó, terménytároló épület,
- vegyes funkciójú épület,
- működést biztosító kiszolgáló épület, terepszint alatti létesítmény (pince).

Külterületi kertművelési övezet (Mk-k) 046/7-046/15 hrsz

Kertművelésre alkalmas mezőgazdasági övezet

a) *Elhelyezhető létesítmények:*

- gazdasági épület, terepszint alatti építmény (pince)
- lakóépület: szőlő, gyümölcs, kert művelési ágban 3000 m² felett, egyéb művelési ágban 6000 m² felett, úgy, hogy a megengedett 3%-os beépítettség felét nem haladhatja meg

b) *Kialakítható épületszám, funkció:*

- legfeljebb két épület: egy lakóépület,
egy gazdasági épület, egy terepszint alatti létesítmény (pince)

c) *egy épület beépített alapterülete legfeljebb 180 m² lehet*

Az építési telkek kialakításának paramétereit a 12. számú melléklet tartalmazza.

A közlekedéssel kapcsolatban az alábbi előírásokat tartalmazza a HÉSz:

- Az országos összekötő és bekötő utak külterületi szakaszán a tengelytől mért 50 – 50 m védőtávolságot kell biztosítani.
- A tervezett összekötő és bekötőutak külterületi szakaszának szabályozási szélessége 30 m.
- A külterületi utak mentén min. 8 m tötávolsággal fasor telepítendő.

Nyilvántartott régészeti lelőhelyek:

- *MRT 2/1. lelőhely: ú. n. ALSÓ-TEMPLOM-VÖLGY:*
hrsz. 024/1, 076/72, 076/79, 076/111, 076/112,
- *MRT 2/2. lelőhely: ú. n. ZIMBALACKER:*
hrsz. 151/4, 151/5, 151/6, 151/7, 151/8, 151/9, 151/34, 024/1,
- *MRT 2/3. lelőhely: ú. n. ALSÓ-TEMPLOM-DŰLŐ*
hrsz. 076/81, 076/82, 076/83, 076/91, 076/95, 076/96, 076/97, 076/98,
076/100, 076/104,
- *MRT 2/4. lelőhely, ú. n. ALSÓ-TEMPLOM-VÖLGY:*
hrsz. 076/5, 076/24, 076/25, 076/26, 076/27, 076/38, 076/39, 076/40,
076/41, 076/42, 076/104,
- *MRT 2/5. lelőhely, ú. n. Paraszt-rétek*
hrsz. 0141/6-23, 014/31, 014/34-53, 014/61-63, 021, 022/1
- *MRT 2/6. lelőhely, ú. n. ALTGEBIRG és MRT 2/7. lelőhely, ún.*
WEINGARTEN

Régészeti értékű területek: a patak és régi vízfolyások mellett magasabban fekvő sík területek és domboldalak és a regisztrált lelőhelyek bizonytalanul meghatározható kiterjedése miatt azoknak szomszédsága régészeti érdekű terület.

A HÉSz szerint belterületbe vonásra kijelölt területek:

- Dombtető I. (HILLTOP I.) - Pátyi u. közötti terület
- a Perbáli út melletti gazdasági és településközpont vegyes terület
- a gyűjtőút melletti rekreációs terület
- Szőlődomb és Rozmaring utca közötti terület
- belterületbe vonásra kijelölt területen található önkormányzati tulajdonú utak, árkok.

A külterületi részek szerkezeti terve a *13. számú mellékletben* megtekinthető.

5.2.2.3 A jelenlegi birtokszerkezet elemzése

Budajenő község külterületén az átlagos földrészlet területnagyság 29793 m². Ez az adat nem teljesen fedi a valóságot, hiszen ebben az erdő művelési ágú földrészletek is szerepelnek. Az erdő művelési ágú földrészletek nélkül számított átlagos területnagyság **13276 m²**.

A környező községek átlagos földrészlet területnagyságát mutatja a következő táblázat.

község	Átlagos földrészlet területnagyság	
	erdő művelési ágú földrészletekkel együtt (m ²)	erdő művelési ágú földrészletek nélkül (m ²)
Nagykovácsi	28710	8570
Páty	25716	17099
Perbál	26387	20263
Telki	21584	9701
Tinnye	35579	34841
Tök	23617	22181
Zsámbék	50800	52865

10. Táblázat a környék községeinek átlagos területnagysága

Forrás: www.takarnet.hu

Látható, hogy Budajenő átlagos földrészlet területnagysága jól illeszkedik a környező települések adataihoz, de messze elmarad az országos átlagtól (8 ha).

A község külterületi mezőgazdasági termelés alá vont földrészleteinek területkategória szerinti eloszlását mutatja a *14. számú melléklet*, a méretkategóriákba eső földrészletek darabszámát és százalékos eloszlását pedig a következő táblázat.

kategória	darabszám	%
0-1000 m ²	2	1%
1000-3000 m ²	32	13%
3000 m ² - 1 ha	125	50%
1 ha - 5 ha	81	32%
5 ha - 10 ha	5	2%
10 ha fölött	6	2%

11. Táblázat Földrészletek megoszlása méretkategória szerint

Forrás: földhivatali adatszolgáltatás

A községben szerencsére alacsony a rendkívül kicsi (1000 m² alatti) földrészletek száma. A földrészletek fele a 3000 m² és 1 ha közötti kategóriába esik, ugyanakkor az 5 ha feletti földrészlete száma is alacsony, összesen 11 db, ilyen földrészlet van, abból is 5 db osztatlan közös tulajdonban lévő földrészlet, tehát az osztatlan közös tulajdon megszüntetése esetén a kisebb táblák száma növekedni fog.

A 014-es tábla jellemzően 1-5 hektár közötti földrészletekből épül fel, ez alól kivétel a 014/10-014/30 helyrajzi számú földrészletek, valamint 014/32-014/45 helyrajzi számú földrészletek közül néhány. Néhány földrészlet hosszúságukhoz képest meglehetősen keskeny.

A 076-os táblában előfordulnak 1 hektárnál nagyobb és 3000 m²-nél kisebb földrészletek is, de uralkodóak a 3000 m² és 1 hektár közötti földrészletek. Az osztályirány (Ék-Dny) minden esetben merőleges a szőlő telepítési irányára (Ény-Dk). Ez kedvezőtlen, hiszen a tulajdonosok nem egy, vagy fél sor szőlőt művelnek, hanem adott esetben 8-10 sorból 10-30 métert, továbbá a táblában található 5 db osztatlan közös tulajdonban lévő földrészlet.

A 079-es táblában a földrészletek többsége 1 hektárnál nagyobb, de előfordulnak ennél kisebb földrészletek is. A földrészletek osztásiránya megegyezik a telepítési iránnyal, azonban a keskeny földrészleteknél előfordul, hogy a földrészletre nem is esik szőlő, de általános probléma, hogy sok esetben a határvonal a sor közepére esik. Ez probléma a 076-os táblában is.

A 025/8-025/22 helyrajzi számú földrészletek átlagosan 0,5 hektárosak, földrészletenként művelik őket, alakjuk azonban előnytelen, hosszukhoz képest túl keskenyek.

Méretbeli probléma ugyan nincs a 027/1-027/5 helyrajzi számú földrészletekkel, de alaki igen: túlságosan hosszan elnyúló földrészletek. Átlagos szélességük 75 méter, de hosszuk meghaladja a 800 méter.

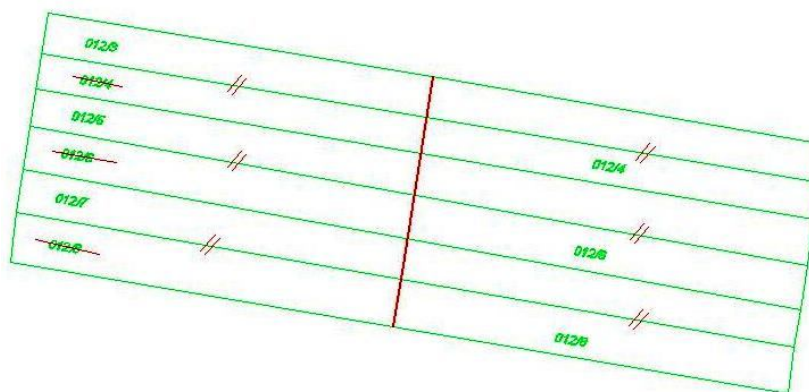
A 04-es és a 010-es tábla földrészletei 12 %-nál meredekebb lejtőn helyezkednek el, így azokon valódi legelő gazdálkodás nehezen folytatható.

Ahogy a 6. számú mellékleten is látható, a község külterületének nagyjából fele kárpótlási földekből áll. A tulajdonosi szerkezetet vizsgálva megállapítható, hogy a külterületi földrészletek 72 %-a (181 db) 1/1 tulajdoni hányadban van. A földrészletek 24 %-a van 2-5 tulajdonos tulajdonában és csupán 2-2 % 6-10, illetve 10-nél több tulajdonos tulajdonában. Az osztatlan közös tulajdonú földrészletek megszüntetése

miatt az 1/1 tulajdoni hányadú földrészletek növekedni fognak. Az osztatlan közös tulajdonban lévő földrészletek szülő művelési ágban vannak nyilvántartva. A tulajdonosok száma szerinti tulajdonosi szerkezetet mutatja a 15. számú melléklet. Arról, hogy az egyes tulajdonosok, hány földrészletnek a tulajdonosai és mekkora földterülettel rendelkeznek sajnos nem tudtam adatok gyűjteni, pedig a tulajdonosi szerkezet a nélkül eredményesen nem vizsgálható.

A földrészletek általában szabályos téglalap, vagy paralelogramma alakúak. Általában a legelő művelési ágú földrészletek szabálytalan alakúak, ami ennél a művelési ágnál nem is feltétlenül probléma.

Bonyolultabb birtokszerkezet esetén érdemes vizsgálni a földrészletek szélesség/hosszúság arányát és e szerint kategorizálni őket. Ennek az értéknek a kiszámításával rögtön látjuk, melyek azok a földrészletek, ahol beavatkozásra van szükség, mert a jelenlegi struktúra nem alkalmas gazdaságos mezőgazdasági termelés folytatására. 1/1 arányú a szabályos négyzet alakú földrészlet 1/10 arányú a 10 méter széles 100 méter hosszú földrészlet. A könnyebb kezelhetőség érdekében érdemes a kapott hányadosokat 100-zal megszorozni. Ez a hányados szabályos földrészlet alakját jellemző „mérőszám”, amelynek optimális értéke 35 és 90 közé tehető. Természetesen az optimális érték meghatározását egy a jelenleginél lényegesebben alaposabb, ökonómiai és műszaki elveket is figyelembe vevő vizsgálat során kellene pontosabban meghatározni, figyelembe véve a természetben kialakult földhasználati módokat. Például a 025/8-025/22 helyrajzi számú földrészletek alaki értéke 8.5, a nagyobb területű 027/1-027/5 helyrajzi számú földrészletek alaki értéke 15, 7.5, 2.6, 12.5, 8.8.



9. ábra: a „felező” módszer

Egyes földrészletek esetén elegendő lenne a „felező módszer” alkalmazása. A módszer lényege, hogy az egy nagyobb táblában lévő hosszú és viszonylag keskeny földrészleteket félbevágjuk és az így keletkezett két felet a hosszabb oldaluk mentén

egymás mellé helyezzük (egyesítjük). Így a földrészlet hossza felére csökken, míg a szélessége a duplájára nő.

5.2.2.4 Összegzés és a birtokrendezésre javasolt földrészletek felsorolása

Budajenő a Zsámbéki-medence peremén elhelyezkedő agglomerációs község. Ebből fakadóan a lakosság fő megélheteti forrását nem a mezőgazdaság jelenti, de ettől függetlenül aktív mezőgazdálkodást folytatnak a község külterületén. A külterület észak-kelet – dél-nyugat irányban folyamatosan lejt, legmagasabb pontjától a Zsíros-hegytől a Budajenői-patak völgyéig. Egyetlen jelentősebb állandó vízfolyása a Budajenői-patak, ezekhez kapcsolódnak még különböző kisebb időszakos vízfolyások. A környék fő felépítő kőzete a triász dolomit és a mészkő. Az uralkodó talajok a különféle agyagos talajok, meglehetősen jó humusztartalommal. Ez összefüggésben van az egyes minőségi osztályok magas kataszteri tiszta jövedelmével is. Szőlő területek jellemzően csernozjom talajos agyagos vályog fizikai talajféleséggel, míg a legelő területek jellemzően gyengébb minőségű homokkal kevert barna agyagtalajok. A külterület nagyobb része kiváló termőhelyi adottságú szántóterület.

A külterületi földek nagy része az egykori Egyetértés MgTSz művelte, a földprivatizáció (kárpótlás és tagi+alkalmazotti földkiadás) alakította ki a jelenlegi birtokszerkezetet. Az osztatlan közös tulajdonban lévő földrészletek száma alacsony (7 db), kárpótlási kiosztással 110 földrészlet alakult ki.

Budajenő község jelenleg jogerős állami földmérési alaptérképi adatbázisa az 1962-ben felújított térkép digitalizálásával történt. A külterületi részt 2004. október 31-én vonták ki a forgalomból. Innentől kezdve a változások vezetése digitálisan történt. A kárpótlási kiosztások numerikus munkái bedolgozásra kerültek a KÜVET állományba. A szántóterületek útjai vagy nem léteznek a valóságban vagy pedig a térképi ábrázolástól kisebb vagy nagyobb mértékben eltérő helyen húzódtak a valóságban. A legelő területek útjai általában a valóságban nem léteznek, vagy ha igen akkor a térképi ábrázolástól egészen más helyen. A szőlő területek útjai nagyrészt a térképi ábrázolásnak megfelelő helyen léteznek.

A művelési ág szerkezet sávos jellegű, az uralkodó művelési ág a szántó, szőlő és erdő. A teljes mezőgazdasági területet figyelembe véve (422,8 ha) 8,5 % területen mutatkozik eltérés a tényleges művelés és a nyilvántartott művelés között. A szántó

területek 70%-át összevontan, nagyobb táblákban művelik. Az átlagos táblaméret 19,6 ha.

Különösebb természetvédelmi előírások nem érintik a külterületi mezőgazdasági művelés alatt álló földrészleteket. A Natura 2000 és védett területeket az erdőterületek képezik. A Nemzeti Ökológiai hálózat része a Budajenői-patak völgye.

A Helyi Építési szabályzat a külterületi földrészleteket 5 fő kategóriába sorolja (Mák-1, Mák-2, Mák-3, Mák-bk és Mk-k), ahol a beépítés kizárt vagy feltételekkel korlátozott. Jelentősnek mondható a területen a régészeti lelőhelyek száma.

A földrészletek nagy része a $3000 \text{ m}^2 - 5 \text{ ha}$ méretkategóriába esik, szerencsére a nadrágszíj parcellák száma alacsony. A földrészletek több mint 2/3-a 1/1 tulajdoni hányadban van, kevés az osztatlan közös tulajdonban lévő földrészlet, azonban a földrészletek alakja elmaradt a kívánatostól. Szőlőterületek esetében jellemző, hogy az osztásirány merőleges a telepítés irányára, illetve a jogi határ a szőlősor közepére esik.

Ezek alapján úgy gondolom, hogy a **község egy részén** szükséges végrehajtani a birtokrendezést.

A birtokrendezés megkezdése előtt elvégzendő feladatok:

- A nyilvántartott és a természetben folytatott művelés összhangba hozása az időközi művelési ág változások átvezetésével, szőlőterületek esetén egyeztetés a tulajdonosokkal, hogy a szőlő kivágása a szőlő művelés végleges felhagyása miatt történt, vagy újra telepítik a területet.
- A táblákat határoló saját használatú és dűlőutak geodéziai felmérése és ennek alapján az ingatlan-nyilvántartási térkép összhangba hozása a természetbeni állapottal. Ezt lehet egyfajta „keretmérés”-nek is tekinteni.
- Egyeztetni az önkormányzattal és a tulajdonosokkal, hogy a természetben nem létező, de a térképen szereplő utakat kívánják-e kialakítani vagy azok véglegesen megszüntethetők.
- A későbbi munkák elvégzéséhez elengedhetetlen az egyes szőlő-sorok felmérése, a későbbi birtokhatárok helyes tervezéséhez.
- Szükség szerint a mintatér-jegyzék felújítása, új mintaterek kijelölése és a minőségi osztály-határok módosítása.
- A vízmosásos területeken a vízelvezetés megtervezése.
- Osztatlan közös tulajdonú földrészletek megszüntetése.

Birtokrendezéssel érintendő földrészletek

Minden esetben törekedni kell arra, hogy az új földrészletekbe a tulajdonosok 1/1 tulajdoni hányaddal szerepeljenek!

- 010/1, 010/2, 010/3 helyrajzi számú földrészleteken művelési ág váltás a terület meredeksége miatt a jelenlegi legelőről erdőre.
- 014/10-014/30 helyrajzi számú földrészleteken a felező módszer alkalmazása, és a földrészletek tulajdonosonkénti összevonása.
- 014/47-014/60, 014/62-014/73 helyrajzi számú földrészleteken a földrészletek tulajdonosonkénti összevonása.
- 025/8-025/22 helyrajzi számú földrészleteken felező módszer alkalmazása, és a földrészletek tulajdonosonkénti összevonása.
- 027/1-027/5 helyrajzi számú földrészleteken a felező módszer alkalmazása.
- A 076-os tábla szőlőterületeinek telepítési irány szerinti átosztása, valamint az új birtokhatárok megtervezése úgy, hogy a jogi határvonal a sorközben legyen (076/7-076/13, 076/19-076/21, 076/24-076/42, 076/44-076/60, 076/116, 076/117, 076/127, 076/128).
- A 079/6-079/24, 079/28-079/47 helyrajzi számú földrészletek átosztása úgy, hogy az új jogi határok a sorközökbe essenek.
- A birtokrendezés előtt osztatlan közös tulajdonú földrészletek rendezése

A birtokrendezésre javasolt területeket szemlélteti a 16. számú melléklet

5.3 A BIRTOKRENDEZÉS TÁMOGATÁSA KORSZERŰ INFORMATIKAI ESZKÖZÖKKEL

Az előző fejezetekben felsorolt adatok nagy része napjainkban már digitálisan áll rendelkezésre. Az adatok egy része kvantitatív, másik része pedig kvalitatív adat. Belátható, hogy birtokrendezés során meglehetősen sok adatra van szükségünk, amelyeket csak jól átgondoltan, rendszerbe szervezve tudunk eredményesen kezelni. Ehhez szolgál nagy segítségül a térinformatika, ami „a helyhez köthető (földrajzi, térbeli) adatok gyűjtésével, feldolgozásával, kezelésével, menedzselésével,

elemzésével, a térbeli információk megjelenítésével, térbeli döntések támogatásával, térbeli folyamatok megfigyelésével és modellezésével foglalkozik. (*Prof. Dr. Márkus Béla: Térbeli Döntésselőkészítés, 2010*).

A rendelkezésre álló adatok kivétel nélkül egymástól elszigetelt, önálló adatbázisban állnak rendelkezésre. Még a földügyi igazgatással összefüggő adatok (ingatlan-nyilvántartás, állami földmérési alaptérképi adatbázis, földhasználati-nyilvántartás) is egymástól különálló adatbázisokban állnak rendelkezésünkre. A térbeli döntéstámogatás lehetőségét egyik adatbázis sem támogatja közvetlenül.

Mindenképpen célszerű a birtokrendezés megkezdése előtt egy olyan térinformatikai adatbázist létrehozása, amiben ezt a sok különálló adatbázis adatait egy helyen tárolhatjuk és így az adatok felhasználásával különféle elemzéseket hajthatunk végre. Például gyorsan és könnyen láthatóvá válik számunkra, hogy egy-egy tulajdonosnak hol van földterülete, nem kell egy Excel táblázatból bogarásznunk az adatokat. Továbbá a tulajdonosok által birtokolt földrészek összterülete és össz-aranykorona értéke is könnyen megadható. Ilyen adatbázisok kezelésére a legkülönbözőbb térinformatikai szoftverek állnak rendelkezésre.

Az adatbázis felépítése ugyanakkor rendkívül költséges feladat, célszerű úgy kialakítani, hogy az a birtokrendezés befejezése után is alkalmazható legyen földügyi igazgatással kapcsolatos feladatok megoldásához.

Mivel a birtokrendezés időben elhúzódó folyamat, ezért ügyelnünk kell arra is, hogy a megváltozott adatokat átvezessük az adatbázisban. Kiemelt hangsúlyt kell fektetnünk az adatbázis létrehozó és kezelő személyzet képzésére, valamint az adatbázis folyamatos karbantartására.

A tervezési feladatok elvégzéséhez szükséges lehet egy olyan térinformatikai rendszer-szoftver létrehozása is, amely a nagyszámú döntési lehetőségből kiválasztja a számunkra ideális alternatívát.

A birtokrendezési eljárásban lehetővé kell tenni az ügyfelek számára az e-ügyintézt, összhangban a közigazgatás elektronikus alapokra helyezésével. Ehhez, azonban megfelelő informatikai infrastruktúra kialakítása szükséges a hivatalok és az állampolgárok részéről is.

Összességében elmondható, hogy korszerű informatikai alapok nélkül nem hajtható végre sikeresen egy általános birtokrendezés.

6. ÖSSZEFOGLALÁS, TAPASZTALATOK

Diplomatervemben bemutattam az ország jelenlegi birtokszerkezetét kialakító egyes földreformokat, valamint statisztikai adatok alapján elemeztem az elmúlt egy évtizedben végbement változásokat a tulajdonosi- és a birtokszerkezet területén.

Áttekintettem a birtokrendezésre kiható jogszabályokat az egyes speciális előírásokat előtérbe helyezve, továbbá felvázoltam egy általam elképzelhetőnek tartott birtokrendezési eljárás lehetséges folyamatát.

Összefoglaltam a birtokrendezés során felmerülő adatok körét, utalva az adatok birtokrendezéshez való felhasználhatóságára, valamint az adatok fellelhetőségére. Ismertettem, hogy ezeket az adatokat milyen módon tudjuk összegyűjteni, adott esetben saját magunk előállítani.

Egy kijelölt munkaterületen (Budajenő község) elvégeztem az előbbieken felsorolt adatok összegyűjtését, és ez alapján elkészítettem egy Előzetes birtokrendezési tanulmánytervet, amely alapján eldönthető, hogy egy adott községben milyen mértékű birtokrendezésre van szükség.

Mivel jelenleg Magyarországon jelenleg még nincs komolyabb birtokrendezés és erre vonatkozó jogszabályi és műszaki előírás sem létezik, a tanulmányterv tartalmát saját elképzelésem alapján építettem fel.

Részletesen megvizsgáltam a mintaterület földtani, vízrajzi és domborzati adottságait, talajtani jellemzőit, a területet érintő eddig földosztásokat, földreformokat, továbbá az állami földmérési alaptérképi adatbázis műszaki jellemzői, a földhasználati szerkezetet, a földrészletek természetbeni határvonalának és művelési ágainak eltérését a nyilvántartott állapottól. Összegyűjtöttem a területre vonatkozó természetvédelmi és építésügyi előírásokat, valamint elemeztem a terület jelenlegi birtok- és tulajdoni szerkezetét. Ez elvégzett vizsgálat alapján javaslatot tettem a birtokrendezést megelőzően elvégzendő feladatokra, valamint a külterület azon részeire, ahol megítélésem szerint szükséges és előnyös lehetne a birtokrendezés végrehajtása.

A diplomaterv végén röviden utaltam a birtokrendezés informatikai eszközökkel való támogatására.

A feladat elvégzése során szerzett tapasztalatok alapján elmondható, hogy:

- Az ország jelenlegi birtokszerkezete nem teszi lehetővé a gazdaságos termelést, szükséges egy mielőbbi birtokrendezés megkezdése.
- Jelentős problémának látom az osztatlan közös tulajdonú földeket, amelyek a jelenleg is folyó eljárások nyomán sem fognak maradéktalanul megszűnni, illetve a birtoktestek mérete tovább fog aprózódni.
- Szükséges lenne további kísérleti birtokrendezések elvégzése annak érdekében, hogy egy kellően szakmai és kellően gyakorlatias törvényt és eljárási rendet lehessen létrehozni a birtokrendezések végrehajtására.
- Át kell gondolni, hogy a jelenlegi földügyi intézményhálózat – némi bővítéssel – alkalmas-e a feladat végrehajtására vagy szükséges egy teljesen új intézményi hálózat.
- Egy esetleges birtokrendezés során a különböző nyilvántartásokból származó adatok felhasználását célszerű lenne egyszerűsíteni és ingyenessé tenni annak érdekében, hogy az adatszolgáltatási díjak ne növeljék indokolatlanul az eljárási költségeket.
- Célszerű lenne az adatok egy adatbázisba való szervezése, legalább a földügyi igazgatással összefüggő adatok esetén.
- Érdemes átgondolni, hogy a jelenlegi állami földmérési alaptérképi adatbázisok pontossága megfelelő-e egy birtokrendezéshez az adott településen?
- Szükséges lenne legalább a földrészletek ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ágát összehangba hozni a természetben kialakult művelési ágakkal.
- Össze kellene hangolni az ingatlan-nyilvántartást és az erdészeti nyilvántartást.
- Vízrendezéssel – lehetőleg a birtokrendezéssel összefüggésben – szükséges lenne megakadályozni a felszíni vizek erodáló hatását.
- A MePAR rendszer és a földhasználati-nyilvántartás összehangolása (esetleg egyesítése) egyre sürgetőbb, valamint célszerű lenne, vagy a MePAR rendszert részben ingatlan-nyilvántartási térképi alapra helyezni, egyben az ingatlan-nyilvántartási térképet a természetben kialakult állapothoz igazítani.
- Fontos lenne a földrészleteket jellemző mérőszámok (pl.:alaki tényező), valamint egyszerű, gyors és eredményes eljárások kidolgozása a birtokszerkezet rendszerezettebbé tételére.

- A hatósági eljárások egyszerűsítése elkerülhetetlen, hiszen jelenleg egy egyszerű megosztás „átfutási ideje” is három hónap.
- Hasznos lehetne, hogy ha EU-s forrásokat is fel lehetne használni birtokrendezési célokra –legalább közvetve, a vidékfejlesztési célokkal harmóniában.
- Fogalmilag kiegészíteném a mezőgazdasági infrastruktúra két szakirodalomban használatos elemét (úthálózat, vízelvezetés) a birtokszerkezettel.
- Nagy hangsúlyt kell fektetni a természetvédelmi előírások betartására.
- Térinformatikai rendszereket és/vagy további szofver-támogatást kellene fejleszteni a döntés-támogatás minél hatékonyabb segítésére.
- Kidolgozni a módját annak, hogy tulajdonosok és földhasználók érdekeltek legyenek a birtokrendezésben.
- A birtokrendezés alapos adatgyűjtés és előkészítés nélkül kivitelezhetetlen.
- Még nagyobb hangsúlyt kell fektetni a birtokrendező szakemberek képzésére, oktatási-kutatási munkákkal keresni a lehetséges birtokrendezési megoldásokat.

IRODALOMJEGYZÉK

1. **Dr. Dorgai László** szerk. (2004): *A magyarországi birtokstruktúra, a birtokrendezési stratégia megalapozása*
2. **Dr. Dömsödi János**: *Földhasználat*, Dialóg Campus Kiadó, Budapest-Pécs, 2006
3. **Dr. Dömsödi János**: *Tájrendezés és Tájvédelem – A földmérés, térképezés, tájrendezés és birtokrendezés kronológiája, a tájrendezést és a birtokrendezést elősegítő térképek rendszerezése*, NYME-GEO Székesfehérvár, 2010
4. **Gyenes Róbert**: *Geodézia I. – A helymeghatározás alapjai*, NYME-GEO Székesfehérvár, 2010
5. **Katona János**: *Birtoktervezési és rendezési ismeretek – Birtokrendezési tervek adatbázisának kiépítése*, NYME-GEO Székesfehérvár, 2010
6. **Dr. Kosztka Miklós**: *Mezőgazdasági Infrastruktúra Alapjai – A mezőgazdasági Infrastruktúra és a Mezőgazdasági utak*, NYME-GEO Székesfehérvár, 2010
7. **Krauss, Karl**: *Fotogrammetria*, fordította: Detrekői Ákos, Mélykúti Gábor, Tertia Kiadó Budapest, 1998
8. **Prof. Dr. Márkus Béla**: *Térinformatikai Alapismeretek*, NYME-GEO Székesfehérvár, 2004
9. **Prof. Dr. Márkus Béla**: *Térbeli Döntéselőkészítés*, NYME-GEO Székesfehérvár, 2010
10. **Prof. Emer. Dr. Szabó Gyula**: *Föld- és Területrendezés – A mezőgazdaság nemzetgazdasági szerepét, jelentőségét is meghatározó földtulajdon és birtokszerkezet*, NYME-GEO Székesfehérvár, 2010
11. **Prof. Emer. Dr. Szabó Gyula**, *Föld- és területrendezés I.*, NYME-GEO Székesfehérvár, 2007
12. **Prof. Emer. Dr. Szabó Gyula**, *Föld- és területrendezés II.*, NYME-GEO, Székesfehérvár, 2004
13. **dr. Végső Ferenc**: *Földhasználati tervezés és monitoring – Földhasználati monitoring térinformatikai módszerekkel*, NYME-GEO Székesfehérvár, 2011
14. **Verőné dr. Wojtaszek Malgorzata**: *Földhasználati tervezés és monitoring – Távérzékelés, mint földhasználati adatforrás*, NYME-GEO Székesfehérvár, 2011

15. **dr. Vincze László:** *Fotogrammetria III.* Főiskolai jegyzet, EFE-FFFK, Székesfehérvár, 1985
16. **dr. Vincze László:** *Digitális Alaptérképi Ismeretek,* Főiskolai jegyzet, NYME-GEO. Székesfehérvár, 2004
17. **dr. Vincze László,** *Nagyméretarányú térképezés,* NYME-GEO, Székesfehérvár, 2010
18. **dr. Vincze László:** *Oktatási segédlet a Digitális térképezés című tantárgyhoz,* NYME-GEO, Székesfehérvár, 2012
19. *A mezőgazdaság területi jellemzői, 2010,* **Központi Statisztikai Hivatal,** Budapest 2012
20. *Mezőgazdasági statisztikai évkönyv, 2011,* **Központi Statisztikai Hivatal,** Budapest, 2012
21. *Magyarország mezőgazdasága a 2000. évben – Összefoglaló adatok,* **Központi Statisztikai Hivatal,** Budapest, 2002
22. *A mezőgazdaság fejlettségének regionális különbségei,* **Központi Statisztikai Hivatal,** Szeged, 2008

Jogsabályok:

1. 1991. évi XXV. törvény a tulajdonviszonyok rendezése érdekében, az állam által az állampolgárok tulajdonában igazságtalanul okozott károk részleges kárpótlásáról
2. 1992. évi XXIV. törvény a tulajdonviszonyok rendezése érdekében, az állam által az állampolgárok tulajdonában az 1939. május 1-jétől 1949. június 8-ig terjedő időben alkotott jogsabályok alkalmazásával igazságtalanul okozott károk részleges kárpótlásáról
3. 1992. évi XXXII. törvény az életüktől és szabadságuktól politikai okból jogtalanul megfosztottak kárpótlásáról
4. 1992. évi II. törvény a szövetkezetekről szóló 1992. évi I. törvény hatálybalépéséről és az átmeneti szabályokról
5. 1993. évi II. törvény a földrendező és földkiadó bizottságokról
6. 63/2005. (IV. 8.) Kormányrendelet a részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésének részletes szabályairól

7. 3/2006. (FVÉ 6.) FVM utasítás (osztatlan közös tulajdon megszüntetésének földhivatali végrehajtása)
8. 1994. évi LV. termőföldről szóló törvény
9. 99/2007. (IX. 19.) FVM birtok-összevonási célú termőföldvásárlás támogatásáról szóló rendelet
10. 1997. évi CXLI. ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény
11. Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény módosításáról, valamint a hiteles tulajdonilap-másolat igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 1996. évi LXXXV. Törvény
12. A részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésének részletes szabályairól szóló 405/2012 (XII. 28.) kormányrendelet
13. 70/2013 (III.8.) Kormányrendelet a [12] módosítására
14. Budajenő Község Helyi Építési Szabályzata
15. www.takarnet.hu
16. www.mepar.hu
17. www.budajeno.hu
18. www.ksh.hu/agrarcenzusok_amo_2010
19. www.fomi.hu
20. <http://www.kvvm.gov.hu/index.php?pid=11&sid=11&hid=890>
21. <http://geo.kvvm.hu/tir/viewer.htm>
22. www.maps.google.com

MELLÉKLETEK JEGYZÉKE

- 1.számú melléklet: adatigénylő**
- 2.számú melléklet: VM Földügyi és Térinformatikai Főosztály FF/894/1/2013
számú adatszolgáltatást engedélyező levele**
- 3. számú melléklet: 12% és 17%-nál meredekebb lejtők térképe**
- 4.számú melléklet: Budajenő művelési ág térképe minőségi osztályok szerint**
- 5.számú melléklet: Községi mintateretek elhelyezkedése Budajenőn**
- 6.számú melléklet: Kárpótlási és osztatlan közös tulajdonú földek
elhelyezkedése**
- 7.számú melléklet: Budajenő művelési ág térképe**
- 8.számú melléklet: Budajenő művelési ág térképe a természetben kialakult
állapot szerint**
- 9.számú melléklet: VINGIS nyilvántartási térképszelvénye**
- 10. számú melléklet: MePAR blokkok elhelyezkedése Budajenőn**
- 11. számú melléklet: MePAR blokkok adatlapjai (16 db)**
- 12. számú melléklet: Építésügyi előírások a HÉSZ szerint külterületen**
- 13. számú melléklet: Budajenő község településrendezési terve-külterület
(csak digitálisan)**
- 14. számú melléklet: A külterületi földrészek méretkategóriák szerinti
csoportosítása**
- 15. számú melléklet: Budajenő község külterületének tulajdonosi szerkezete
a tulajdonosok száma szerint**
- 16. számú melléklet: Birtokrendezésre kijelölt földrészek térképe**
- 17. számú melléklet: Adatszolgáltatásként kapott külterületi ingatlan-
nyilvántartási térkép (csak digitálisan, .pdf
formátumban)**
- 18. számú melléklet: Községi mintatér-jegyzék másolata**
- 19. számú melléklet: Topográfiai térképszelvény (csak digitálisan)**