

Nyugat-magyarországi Egyetem
Geoinformatikai Kar

Tulajdoni és földhasználati változások elemzése nyomvonalas létesítmény megvalósulása esetén

SZAKDOLGOZAT

Konzulens:

Mizseiné Dr. Nyiri Judit
egyetemi docens

Ripka János
szakmai főtanácsadó

Készítette:

Bondor Péter
levelező tagozat
földmérő és földrendező
mérnök szak,
geoinformatikai szakirány

Székesfehérvár
2012.

Levelező Tagozat
Földmérő és Földrendező mérnök BSc
alapszak
Geoinformatikai szakirány
Szakdolgozat sz.: 153/2011

BONDOR PÉTER
szakdolgozati feladata

A szakdolgozat címe: Tulajdoni és földhasználati változások elemzése nyomvonalas létesítmény megvalósulása esetén

A feladat leírása:

1. Ismertesse a kapcsolódó jogszabályokat és alkalmazási területüket.
2. Mutassa be a beruházással érintett területet.
3. Elemezze a birtokszerkezetben, a tulajdoni és használati viszonyokban a beruházás megvalósulása következtében létrejött változásokat.
4. Példán keresztül dokumentálja a mezőgazdasági művelés alatt álló területek más célú hasznosításának engedélyezési eljárását.
5. Vizsgálja meg, van-e összefüggés a földvédelmi döntés és a megvalósulás után kialakult földhasználati és tulajdoni viszonyok között.
6. Összegezze munkája tapasztalatait, eredményeit.

Beadandó:

1. Térképek, vázrajzok;
2. Más célú hasznosítás engedélyezési dokumentációja;
3. Elemzések, következtetések dokumentációja;
4. Műszaki leírás.

Tanszéki konzulens: Mizseiné Dr. Nyiri Judit egyetemi docens
Ripka János szakmai főtanácsadó

Beadási határidő: 2011. 11. 28.

Székesfehérvár, 2011. február 19.

Mizseiné Dr. Nyiri Judit
tanszékvezető

Dr. Mélykúti Gábor
dékan

NYILATKOZAT

Alulírott Bondor Péter (neptun kód: [REDACTED]) jelen nyilatkozat aláírásával kijelentem, hogy a
„Tulajdoni és földhasználati változások elemzése nyomvonalas létesítmény megvalósulása esetén”
című

szakdolgozat

(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.

Székesfehérvár, 2012. május 26.

.....

Hallgató

Nyugat-magyarországi Egyetem
Geoinformatikai Kar

Szakdolgozat száma:

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

1. Bevezetés	6
2. A szakdolgozati téma bemutatása	8
3. A vonatkozó jogszabályok, eljárások ismertetése	10
3.1. A kisajátítás.....	10
3.1.1. Kisajátítási célok és feltételek.....	10
3.1.2. Kisajátítással érintett ingatlan.....	11
3.1.3. Az ingatlan tulajdonának tehermentes megszerzése.....	12
3.1.4. A kisajátítási kártalanítás	12
3.1.5. A kisajátítási eljárás	13
3.2. A kisajátítás földmérési feladatai.....	15
3.2.1. A kisajátítási terv elemei.....	15
3.2.2. Adatgyűjtés, adatszolgáltatás.....	16
3.2.3. A kisajátítási terv készítése	17
3.2.4. A kisajátítási terv záradékolása.....	18
3.2.5. A kisajátítási eljárás és földmérési feladatainak áttekintése	18
3.3. A földvédelem.....	20
3.3.1. A termőföld más célú hasznosítása.....	20
3.3.2. A termőföld más célú hasznosításának engedélyezése	20
3.3.3. Termőföld időleges más célú hasznosítása	21
3.3.4. Más célú hasznosítás engedély nélkül	22
3.3.5. A földvédelmi járulék	23
3.3.6. A földvédelmi bírság	24
3.3.7. A földvédelmi eljárás.....	24
4. A mintaterületek bemutatása	26
4.1. A mintaterületek jellemzése.....	26
4.1.1. A talaj.....	26
4.1.2. A mezőgazdaság	28
4.2. A mintaterületek fekvése, művelési ága, minősége.....	29
4.2.1. Az „A” jelű mintaterület	29
4.2.2. A „B” jelű mintaterület.....	32
4.2.3. A „C” jelű mintaterület	36

5. A mintaterületen lefolytatott földvédelmi eljárás bemutatása	40
6. A vizsgálat módszerének bemutatása	43
7. Eredmények, következtetések.....	45
7.1. A tulajdonviszonyok változása	45
7.1.1. Kapott eredmények	45
7.1.2. Következtetések	45
7.2. A földhasználati viszonyok változása.....	46
7.2.1. Az „A” jelű mintaterület	46
7.2.2. A „B” jelű mintaterület	46
7.2.3. A „C” jelű mintaterület	47
7.2.4. További következtetések.....	47
7.3. A művelési ágak és a hasznosítás változásai	50
7.3.1. Kapott eredmények	50
7.3.2. Következtetések	51
7.4. Földvédelmi megállapítások	51
8. Összegzés	54
9. Irodalomjegyzék	57
10. Mellékletek	59

1. Bevezetés

A szakdolgozat témaválasztását esetemben megalapozta a korábbi munkám, melynek során gyakran találkoztam az ország különböző mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott területeit érintő, a termőföld más célú hasznosítását engedélyező földvédelmi eljárással. Ezen eljárások egyik jellemző típusa a nyomvonalas létesítmények megvalósításához szükséges termőföldek igénybevételenek engedélyezése.

Figyelembe véve azt, hogy a termőföld korlátozottan rendelkezésre álló természeti kincse Magyarországnak, annak mennyiségi és minőségi védelme kiemelt jelentőségű. Az egyéni gazdasági célokkal azonban gyakran ellentétes a közérdek, míg más esetekben a gazdasági cél egyben a közérdeket is szolgálja. Ilyen például a közlekedési infrastruktúra fejlesztése, mely a lakott területektől távolabbi, mindinkább mezőgazdasági és erdőgazdasági területeket érint. Véleményem szerint, és a munkám során tapasztaltak alapján, az egyes közlekedési utak nyomvonalának kijelölésekor kevés figyelem irányul a termőföld védelmére. Valószínűleg az emberek rövidtávú célokban és eredményekben való gondolkodásának köszönhető ezen jelenség. Kevesen gondolnak arra, hogy egy-egy autópálya mekkora területű és milyen minőségű termőföld végleges „megszűnésével” jár.

További káros hatása egy megépülő közlekedési útnak – főleg a gyorsforgalmi utak esetén – a birtokszerkezet-átalakító hatása. Értem ez alatt azt a jelenséget, mely befolyásolja a megfelelő méretű és megközelíthetőségű birtoktesteken történő gazdaságos földművelést. Ezen hatás úgy alakul ki, hogy a meglévő földrészleteket, vagy a több egyben művelt földrészletet a közlekedési út kettészeli, illetőleg a megközelíthetőségüket biztosító mezőgazdasági utakat metszi. Ezen hatások mellett egyéb, szintén a gazdaságos mezőgazdasági termelést akadályozó hatásai lehetnek, úgymint a további infrastrukturális elemek (pl.: vízelvezető árkok) megszűnése vagy a megfelelő (pl. lejtős területeken a szintvonallakkal párhuzamos irányú művelés) földhasználatot akadályozó hatás.

Véleményem szerint a felelős gondolkodás megkívánja az új közlekedési utak tervezésekor a fenti szempontok figyelembevételét. A tapasztalatok azonban azt mutatják, hogy ez általában nem történik meg.

A termőföldvédelmi érdekekre nem csupán a földhivatal által lefolytatott földvédelmi eljárásban, hanem már az autópálya, gyorsforgalmi út nyomvonalváltozatainak előzetes kijelölése során tekintettel kellene lenni. A tapasztalatok viszont azt mutatják, hogy a tervező-beruházók alapvetően az építési, mérnöki-műszaki, forgalombiztonsági, költséghatékonsági, természet-környezetvédelmi szempontokat vesznek figyelembe a nyomvonalváltozatok tervezésekor, a földvédelmi szempontok egyáltalán nem, vagy csak igen kicsi súllyal bírnak.

A fent megfogalmazott földvédelmi érdekek jelentőségét, valamint a tulajdoni és használati viszonyokban a beruházás megvalósulása következtében bekövetkezett kimutatható és mérhető változásokat vizsgáltam meg az M0-ás autóút két, és az M31-es autópálya egy szakaszán. A három mintaterületen a beruházás megvalósulása előtti és utáni állapotot elemeztem.

2. A szakdolgozati téma bemutatása

A szakdolgozatomban célul tűztem ki annak vizsgálatát, hogy egy nyomvonalas létesítmény mezőgazdasági területen történő megvalósulása esetén okoz-e és amennyiben igen, milyen jellegű és mértékű változásokat a termőföldek tulajdoni, hasznosítási, földhasználati viszonyaiban. Ennek érdekében három mintaterületet választottam a Pest megye területén megépített M0-ás autótú és M31-es autópálya nyomvonalán. A mintaterületeken 2005. és 2006. évben került lefolytatásra a kisajátítási eljárás.

A vizsgálat során arra keresem a választ, hogy a beruházás megvalósulása mennyiben változtatta meg a kisajátítás előtt fennálló tulajdoni viszonyokat, és a földhasználatot. Történt-e a földrészeket művelési ágában, a hasznosítás módjában változás az ingatlanok megosztása és méretük megváltozása miatt.

A fentiek figyelembevételével a szakdolgozatom a téma kiírásnak megfelelően az alábbiak szerint épül fel.

1. Bemutatom a vonatkozó jogszabályokat és a hatósági eljárásokat.
2. Bemutatom a beruházással érintett területet.
3. Példán keresztül bemutatom az autópálya beruházáshoz kapcsolódó termőföldek más célú hasznosításának hatósági engedélyezési eljárását.
4. Bemutatom a vizsgálat módszerét és eredményét.
5. Elemzem, hogy van-e összefüggés a gyorsforgalmi utak megépítése és az azt követően kialakult földhasználati és tulajdoni viszonyok között.

A vonatkozó szakirodalom gyűjtése során nem talákoztam hasonló témában folytatott kutatással, publikációval. Ennek megfelelően korábbi adatok nem álltak rendelkezésemre a nyomvonalas létesítmény megvalósulása és a földhasználat, a művelési ág szerkezet kapcsolatának vizsgálatához, melyek viszonyítási pontként, kiinduló alapként szolgálhattak volna. Ennek figyelembevételével, az általam vizsgált

kérdés mindenképp új, az arra kapott válasz megalapozottsága további hasonló vizsgálatokkal ellenőrizhető.

A hazánkban újszerű téma véleményem szerint továbbfejleszthető. Következtetések levonására nyújtana lehetőséget más autópályák mentén és a megépítésüket követően, különböző időpontokban elvégzendő vizsgálatok eredményei és azok összehasonlítása.

Az ország különböző térségeiben, eltérő időpontban megépült autópályák (pl. M3, M5, M6, M43) mentén, hasonló szempontok szerint történő vizsgálatok eredményei lehetőséget nyújtanának a nyomvonalas létesítményeknek az érintett termőföldek tulajdonosi szerkezetére, illetve földhasználati viszonyaira gyakorolt hatásai összevetésére. Ezek az adatok, eredmények a gyorsforgalmi úthálózat környezetében a jövőben végrehajtandó birtokrendezési eljárások lefolytatásához is támpontként szolgálhatnak.

3. A vonatkozó jogszabályok, eljárások ismertetése

Ebben a fejezetben a jelenleg hatályos, a szakdolgozat témájához kapcsolódó eljárásokra vonatkozó jogi szabályozást ismertetem. Tekintettel arra, hogy a mintaterületeken a beruházáshoz kapcsolódó eljárások e jogszabályok hatályba lépése előtt kerültek lefolytatásra, bár hasonló módon, de korábbi, már hatályon kívül helyezett jogszabályokon alapulnak.

3.1. A kisajátítás

A kisajátítási eljárást a közérdekű célok megvalósításához elengedhetetlenül szükséges ingatlanok megszerzése, a közérdek és a tulajdonosnak a tulajdona védelméhez fűződő érdekei közötti egyensúly biztosítása érdekében megalkotott, a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (továbbiakban: Kstv.) szabályozza.

3.1.1. Kisajátítási célok és feltételek

Kisajátítással ingatlan tulajdonjoga csak kivételesen vonható el, a Kstv.-ben meghatározott közérdekű célból, feltételekkel és módon, teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás mellett. Kisajátítást kérő lehet az állam, illetve a helyi önkormányzat, valamint az államon és a helyi önkormányzaton kívüli harmadik személy, ha a Kstv.-ben meghatározott közérdekű célt megvalósító tevékenységet lát el, vagy akit törvény az állam javára, saját nevében, kisajátítást kérőként való eljárásra kötelez.

Ingatlant kisajátítani az alábbi közérdekű célokra lehetséges:

- a) honvédelem;
- b) nemzetközi szerződés alapján megvalósuló területcsere;
- c) terület- és településrendezés;
- d) kötelező állami, illetve kötelező önkormányzati feladathoz kapcsoló oktatási, egészségügyi, szociális, valamint kommunális hulladékkezelő létesítmény elhelyezése;
- e) közlekedési infrastruktúra fejlesztése;
- f) energiatermelés;

- g) energiaellátás;
- h) bányászat;
- i) elektronikus hírközlési szolgáltatás;
- j) kulturális örökségvédelem;
- k) természetvédelem;
- l) vízgazdálkodás;
- m) fenntartható erdőgazdálkodás, valamint véderdő telepítése, védőfásítás és közérdekű erdőtelepítés;
- n) építésügyi korlátozások felszámolása;
- o) az ingatlant terhelő, az ingatlan rendeltetésszerű használatát jelentősen korlátozó, vagy megszüntető közérdekű használati jogok, szolgáltatások miatti hátrányok megszüntetése.

A fenti e) pontban jelölt, a közlekedési infrastruktúra fejlesztése, mint közérdekű cél keretében közút, vasút, repülőtér, híd, alagút, hajózási létesítmény létesítése, fejlesztése céljából lehetséges kisajátítás, ha az a gyorsforgalmi közúthálózatnak jogszabállyal megállapított nyomvonalon való megépítése, vagy országos közút építése érdekében szükséges.

3.1.2. Kisajátítással érintett ingatlan

A kisajátítási tervben szereplő ingatlan adásvétellel történő megszerzése esetében az ingatlant terhelő – jogszabályon vagy szerződésen alapuló – elővásárlási, visszavásárlási, vételi (opció) jog nem gyakorolható. Az ingatlannak egy része is kisajátítható, ez esetben részleges kisajátításról beszélünk. Nincs helye részleges kisajátításnak, ha az ingatlan visszamaradó része a megengedett legkisebb teleknagyságot nem éri el. A tulajdonos kérelmére az egész ingatlant ki kell sajátítani, ha az ingatlan részleges kisajátítása következtében az ingatlan visszamaradó része eredeti céljára használhatatlanná válik, vagy az ingatlannal kapcsolatos jog vagy foglalkozás gyakorlása lehetetlenné vagy számottevően költségesebbé válik, vagy a visszamaradó rész gazdaságos értékesítése nem lehetséges.

A Kstv. szerint termőföld kisajátítására – amennyiben a kisajátítás céljának megvalósítása érdekében a termőföld igénybevétele szükséges – akkor kerülhet sor, ha a földnek a más célú hasznosítását az ingatlanügyi hatóság engedélyezte, vagy a más célú hasznosítás folytatásához hozzájárult. A termőföld a más célú hasznosítás folytatásához való hozzájárulás hiányában is kisajátítható, ha a hatóság a más célú hasznosítás folytatásához kizárólag a tulajdonosi hozzájárulás hiánya miatt nem járult hozzá.

3.1.3. Az ingatlan tulajdonának tehermentes megszerzése

A kisajátítási határozat jogerőre emelkedésével – e törvény eltérő rendelkezése hiányában – az ingatlan tulajdonjogának tehermentes megszerzésére kerül sor. A kisajátítási határozatban rendelkezni kell az ingatlanra vonatkozóan más személyt megillető jogokról, és az ingatlanra feljegyzett tényekről. Pénzbeli kártalanítás esetén a kisajátított ingatlanra vonatkozóan más személyt megillető jogok – a Kstv.-ben felsoroltak kivételével –, és az ingatlanra feljegyzett tények megszűnnek. A pénzbeli kártalanítás a zálogjog tárgyaként a kisajátított ingatlan helyébe lép. A telki szolgálat, továbbá a jogszabályon alapuló szolgálat, vezetékJog és más használati jog, egyéb tulajdoni korlátozás, valamint a bérleti jog megszűnéséről akkor kell rendelkezni, ha a kisajátítás célja más módon nem valósítható meg, vagy ha a jogosult a megszüntetéshez hozzájárult.

Ha a kártalanítás részben vagy egészben csereingatlannal történik, a kisajátított ingatlanra vonatkozó jogok a helyhez kötöttek kivételével a csereingatlanra szállnak át. A bérleti, a haszonbérleti, a haszonélvezeti jogot és a használat jogát a jogosult kérelmére kell a csereingatlanra átvinni. A lakásra és a nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó bérleti jog a csereingatlanra nem vihető át.

3.1.4. A kisajátítási kártalanítás

A Kstv. rendelkezik arról, hogy a kisajátított ingatlan tulajdonosát a tulajdonjoga elvonásáért, az ingatlanon fennálló jog jogosultját pedig a joga megszűnéséért – a zálogjog és a végrehajtási jog jogosultja kivételével – teljes, azonnali és feltétlen

kártalanítás illeti meg. A kártalanítás összegének megállapítása során az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét, továbbá termőföld esetén a művelési ágat, a földminősítés szempontjait és az ingatlan jövedelmezőségét kell figyelembe venni.

A kártalanítás főszabály szerint pénzben történik, melyet a kisajátítással tulajdont szerző kisajátítást kérő, egy összegben köteles megfizetni. Csereingatlannal is történhet a kártalanítás, ha abban a tulajdonos és a kisajátítást kérő megegyezik. Ha a csereingatlan értéke nagyobb, mint a kisajátított ingatlanért járó kártalanítás, a különbözetet a tulajdonos köteles megfizetni. A különbözet megfizetése alól indokolt esetben – a kisajátítási határozatban – mentesítés, továbbá fizetési kedvezmény adható. Ha a csereingatlan értéke kisebb a kisajátított ingatlanért járó kártalanításnál, a tulajdonos részére a különbözetnek megfelelő pénzbeli kártalanítás jár.

A kisajátítással kapcsolatos értékvesztést meg kell téríteni. Értékvesztésként kell megtéríteni különösen a mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a lábon álló és függő termés értékét, ha az a birtokbaadás időpontjában már megállapítható, ennek hiányában a folyó gazdasági év várható termésének értékét, erdő esetében a lábon álló faállomány értékét. A lábon álló és függő termés értékéből, illetőleg a folyó gazdasági év várható termésének értékéből le kell vonni az elmaradt mezőgazdasági munkák költségét. A kisajátítással kapcsolatos költségeket szintén meg kell téríteni. A mező- és erdőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a folyó gazdasági évben elvégzett mező- és erdőgazdasági munkák költségét, és az egyéb ráfordítások költségét és az egyéb indokolt és igazolt költségeket szintén meg kell térítenie a kisajátítást kérőnek.

3.1.5. A kisajátítási eljárás

A kisajátítási eljárást a kisajátítási hatóság folytatja le. Az eljárásra a kisajátítani kért ingatlan fekvése szerinti kormányhivatal, mint kisajátítási hatóság illetékes.

A kisajátítási eljárás a kisajátítási kérelem és mellékletei benyújtásával indul meg. A kérelemben meg kell jelölni a kisajátítás célját, a célban megjelölt tevékenység vagy beruházás megkezdésének határidejét, illetve ütemezését.

Ha a kérelem és mellékletei megfelelnek az e törvényben előírt feltételeknek, a kisajátítási hatóság tárgyalást tűz ki. Ezzel egyidejűleg megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a kisajátítási eljárás megindítása tényének az ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzése érdekében, továbbá kártalanításra vonatkozó szakvélemény elkészítése céljából igazságügyi szakértőt rendel ki.

A szakértőnek a kártalanítás összegének megállapításán túl egyéb tényezőket is vizsgálnia kell. Többek között azt, hogy keletkezik-e értékvesztés, részleges kisajátítás esetén indokolt-e a visszamaradó ingatlanrész kisajátítása, valamint különböző, az ingatlant érintő jogokkal kapcsolatos kérdéseket.

A kisajátítási hatóságnak a kérelemnek helyt adó határozatában – a (3) bekezdésben említett kivétellel – külön kell rendelkeznie arról, hogy a kisajátított ingatlanért, az ingatlanra vonatkozóan más személyt megillető jogok megszűnéséért és a jogok megszűnése miatt keletkezett kárért, továbbá a kisajátítással kapcsolatos értékvesztéséért és költségeikért milyen összegű kártalanítást állapít meg. Rendelkeznie kell a kártalanítás megfizetésének határidejéről is.

A kisajátított ingatlant a jogerős kisajátítási határozatban megjelölt időpontban kell birtokba adni, feltéve, hogy a kártalanítási összeget megfizették vagy a csereingatlant birtokba adták. Ha a kisajátított ingatlan mezőgazdasági művelés alatt áll, a birtokbaadásra közvetlenül a termés betakarítása előtti időpontot csak kivételesen, sürgős szükség esetében szabad megjelölni; a körülményekhez képest ilyenkor is lehetővé kell tenni, hogy a föld használója (tulajdonosa) a termést betakaríthassa. A birtokbaadás a kisajátítási hatóság feladata.

Az Magyar Köztársaság gyorsforgalmi közúthálózatának közérdekűségéről és fejlesztéséről szóló 2003. évi CXXVIII. törvény (Aptv.) szerinti célra – mint amilyen a vizsgált mintaterületeken is megvalósult – kisajátított ingatlant a kártalanítási összeg megfizetésének igazolását követően, helyszíni eljárás nélkül kell birtokba adni.

A tulajdonváltozást az ingatlanügyi hatóság a jogerős kisajátítási határozat vagy – a kisajátítási tervben szereplő ingatlan adásvétel útján történő megszerzése esetén –

kérelem és adásvételi szerződés alapján vezeti át az ingatlan-nyilvántartáson. Ha a tulajdonváltozás az ingatlannak csak egy részét érinti, akkor a változást és a földrészlet megosztását a földhivatal kisajátítás esetén a földrészlet megosztására is kiterjedő jogerős kisajátítási határozat, valamint a záradékolt kisajátítási terv és az annak alapján készített, szintén záradékolt változási vázrajz alapján vezeti át az ingatlan-nyilvántartáson. Adásvétel esetén kérelem, valamint adásvételi szerződés, közös tulajdont megszüntető szerződés, továbbá a záradékolt kisajátítási terv és az annak alapján készített, szintén záradékolt változási vázrajz alapján vezeti át a földhivatal az ingatlan-nyilvántartásban.

3.2. A kisajátítás földmérési feladatai

Kisajátítási terv készítésével kapcsolatos földmérési munka csak a megrendelő írásbeli megbízása alapján és a földmérési és térképészeti tevékenységről szóló jogszabályok rendelkezése szerint földmérésre jogosult által végezhető. A kisajátításhoz kapcsolódó földmérési feladatok részletes szabályait a kisajátítási terv elkészítéséről, felülvizsgálatáról, záradékolásáról, valamint a kisajátítással kapcsolatos értékkülönbséget megfizetésének egyes kérdéseiről 178/2008. (VII. 3.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) határozza meg.

3.2.1. A kisajátítási terv elemei

A kisajátítási terv kisajátítási átnézeti térképből, ha a kisajátítás az ingatlan területének csak egy részét érinti, kisajátítási változási vázrajzból és a hozzájuk tartozó terület-kimutatásokból áll.

A kisajátítási átnézeti térkép a kisajátítással érintett földrészleteket és azok közvetlen környezetét ábrázoló, az ingatlan-nyilvántartási térkép alapján készített rajzi munkarész, amely nyomvonalas építmény esetén annak nyomvonalát is tartalmazza. Egész földrészlet kisajátítása esetén a kisajátítási vázrajzot a földrészletre vonatkozó ingatlan-nyilvántartási térkép hiteles másolata helyettesíti.

A kisajátítási vázrajzot az ingatlan-nyilvántartási térkép alapján, digitális formában, földrészletenként kell elkészíteni, annak érdekében, hogy a változás az ingatlan-nyilvántartásban ingatlanonként külön-külön is átvezethető legyen.

Egész földrészlet kisajátítása esetén a kisajátítási (változási) vázrajzot a földrészletre vonatkozó ingatlan-nyilvántartási térkép hiteles másolata, a területkimutatást a tulajdoni lap – harminc napnál nem régebbi – hiteles másolata helyettesíti.

A kisajátítás földmérési munkáit az Egységes Országos Vetületi rendszerben, numerikusan kell elvégezni. A földmérési munkarészeket számítógéppel kezelhető adathordozón, digitális formában és kinyomtatva is át kell adni a földhivatalnak. A kisajátítási vázrajzot olyan adatformátumban kell elkészíteni, amilyen adatformátumban a földhivatal a térképi adatokat szolgáltatja.

3.2.2. Adatgyűjtés, adatszolgáltatás

A terület fekvése szerint illetékes körzeti földhivatal – a földmérő kérelmére – a kisajátítási terv elkészítéséhez szükséges adatokat a Rendelet 1. számú mellékletében meghatározott módon és adattartalommal teljesíti az alábbiak szerint.

Az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisból írásvédett (tovább nem írható) adathordozón kivágotat kell készíteni. Az adatállományt a kisajátítással érintett földrészletek adatairól (helyrajzi szám, terület, művelési ág, minőségi osztály, felhasznált legmagasabb alátörés) fekvésenkénti bontásban elkészített földkönyvkivonattal együtt a földhivatal hitelesítve szolgáltatja. A hitelesített digitális adatok átadása kísérő bizonylattal történik, amely tartalmazza a kiadás helyét és időpontját (dátumát), az adathordozó azonosítóját, az adatszolgáltató nevét (nyomtatott betűvel) és aláírását, az adatállomány byte-ban meghatározott méretét és az adatszolgáltató szerv körbélyegzőjét. A kísérő bizonylat egy példányát a földhivatalnak 10 évig meg kell őrizni. Igény esetén – költségtérítés ellenében – az adathordozót a földhivatal biztosítja. Hitelesített digitális adatok átadásánál alkalmazható a minősített elektronikus aláírás is, amennyiben az adatszolgáltatás elektronikus ügyintézés keretében történik. A hitelesítési záradék szövege: „Ez a másolat a kiadását megelőző

napig az eredetivel megegyezik.” A digitális térképi állománynak az előzetes változásokat is tartalmaznia kell.

Ha a kisajátítással érintett területről új állami földmérési alaptérkép készül (és az állami átvételi vizsgálat már megkezdődött), úgy az adatokat a kétféle állapotnak megfelelően kell szolgáltatni.

3.2.3. A kisajátítási terv készítése

A változás ingatlan-nyilvántartási átvezetésére alkalmas kisajátítási vázrajz elkészítésére az ingatlan-nyilvántartási és földmérési jogszabályok az irányadók.

A kisajátítási tervhez mellékelni kell a következő iratokat, okiratokat és munkarészeket:

- a) vizsgálat és záradékolás iránti kérelem,
- b) tartalomjegyzék,
- c) műszaki leírás (minőségi tanúsítvány),
- d) vizsgálati jegyzőkönyv,
- e) adatszolgáltatási számla másolata,
- f) a felhasznált alappontok helyszínelés eredményével kiegészített pontleírásai,
- g) a felhasznált és újonnan létesített alappontok és numerikus részletpontok koordináta-jegyzéke, illetve pontjegyzéke,
- h) mérési és számítási jegyzőkönyvek kinyomtatva és számítógépes adathordozón,
- i) mérési jegyzetek, mérési és számítási vázlatok (tömbrajz, pontszámos mérési vázlat), tervezési és kitűzési (kiosztási) vázlat,
- j) területszámítási munkarészek és területkimutatás a változási vázrajzon vagy külön munkarészként,
- k) változási vázrajz hat példányban,
- l) digitális adatállomány a változási vázrajzról adathordozón, kísérő bizonylattal,
- m) kisajátítási átnézeti térkép a hozzá tartozó terület-kimutatással,
- n) a vizsgálathoz és záradékoláshoz szükséges egyéb okiratok.

A kisajátítási átnézeti térkép és területkimutatás elkészítésére vonatkozó részletes előírásokat szintén a Rendelet 1. számú melléklete határozza meg.

3.2.4. A kisajátítási terv záradékolása

A kisajátítási tervet hat példányban kell benyújtani záradékolás céljából a földhivatalhoz. A záradékolás iránti kérelemben meg kell jelölni a későbbi kisajátítás tervezett célját. Ha a kisajátítás termőföldet is érint, akkor a kisajátítási vázrajzot földügyi szempontok szerint is vizsgálni és záradékolni kell.

A földhivatal a benyújtott kisajátítási tervet megvizsgálja, majd megfelelőség esetén a Rendeletben rögzített záradék szövegekkel látja el.

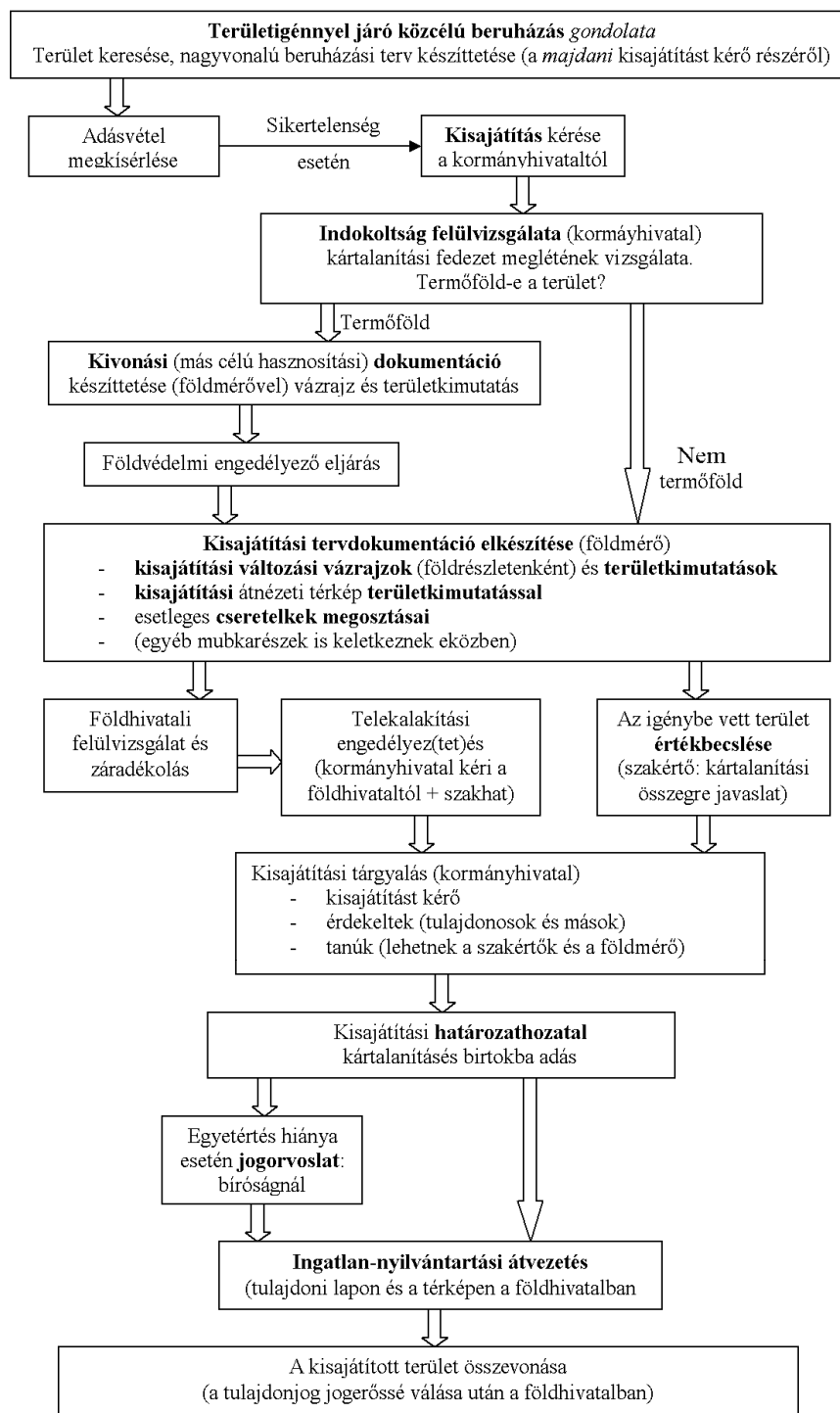
A földhivatal az általa záradékolt kisajátítási tervet – a kisajátítást kérő egyidejű értesítése mellett – záradékolás céljából megküldi az építésügyi hatóságnak. A Magyar Köztársaság gyorsforgalmi közúthálózatának közérdekűségéről és fejlesztéséről szóló 2003. évi CXXVIII. törvény szerinti beruházás esetén az építésügyi hatóság – egyéb építésügyi hatósági szempontok mellett – ellenőrzi, hogy a kisajátítási terv szerinti nyomvonalvezetés nem ellentétes-e a nyomvonalat megállapító Korm. rendeletben meghatározottakkal.

A kisajátítási terv elkészítésének és a kisajátítás földmérési munkáinak részletes szabályait a Rendelet – fentebb is többször hivatkozott – 1. melléklete rögzíti.

3.2.5. A kisajátítási eljárás és földmérési feladatainak áttekintése

A kisajátítási eljárás folyamatát és földmérési feladatait az alábbi, 3.1. számú ábra foglalja össze.

A „B” jelű mintaterületen található Nagytarcsa 083/26 helyrajzi számú ingatlan kisajátításának földmérési munkarészei a szakdolgozat 6. számú mellékletét képezik.



3.1. ábra: A kisajátítási eljárás folyamata és földmérési feladatai ²

² Az ábrát dr. Vincze László (2010) Nagyméretarányú térképezés 17., A kisajátítási eljárás és földmérési feladatai című digitális jegyzetének 17.2 számú ábrája alapján készítettem.

3.3. A földvédelem

A földvédelem alatt a termőföld mennyiségi, a talajvédelem alatt a termőföld minőségi védelmét értjük. A termőföld védelmére vonatkozó rendelkezéseket a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: Tfv.) állapítja meg.

3.3.1. A termőföld más célú hasznosítása

Termőföld más célú hasznosításának minősül a hasznosítási kötelezettségtől történő olyan időleges vagy végleges eltérés, amellyel a termőföld a továbbiakban mezőgazdasági hasznosításra alkalmatlanná válik, továbbá a termőföld belterületbe vonása, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény hatálya alá nem tartozó üzem-, majorfásítás, valamint az út, vasút és egyéb műszaki létesítmény tartozékát képező fásítás igénybevétele. A fentiek alapján a termőföld más célú hasznosítása időleges vagy végleges lehet. A termőföld belterületbe vonása a végleges más célú hasznosítás egy speciális esete, melyre a Tfv. külön szabályokat állapít meg.

Termőföldet más célra csak kivételesen – elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételével – lehet felhasználni. Az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetőleg helyhez kötött igénybevétel céljából lehet. Helyhez kötött igénybevételnek kell tekinteni különösen a meglévő létesítmény bővítését, közlekedési és közmű kapcsolatainak kiépítését, a bányauzemet és az egyéb természeti kincsek kitermeléséhez szükséges létesítményt, valamint azt a területet, amelyet a Kormány a Magyar Közlönyben közzétett határozatával beruházási célterületté nyilvánított. Az igénybevételt az indokolt szükségletnek megfelelő legkisebb területre kell korlátozni.

3.3.2. A termőföld más célú hasznosításának engedélyezése

A termőföld más célú hasznosítása engedélyhez kötött tevékenység. A termőföld más célú hasznosítását az ingatlanügyi hatóság földvédelmi eljárás keretében engedélyezi.

Az eljárás kérelemre indul. A kérelemnek tartalmaznia kell az érintett földrészletek helyrajzi számát, a más célú hasznosításhoz szükséges teljes területigényt, a más célú hasznosítás pontos célját, és tervezett időtartamát, ha időleges.

A fentiekben foglaltakon túl a kérelemben meg kell jelölni annak a kormányrendeletnek a számát, amely a kérelemben megjelölt termőföld végleges más célú hasznosításával járó tervezett építési beruházást nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánította, vagy annak a kormányhatározatnak a számát, amely a kérelemben szereplő termőföldeket beruházási célterületté nyilvánította.

A kérelemhez mellékelni kell az ingatlan-nyilvántartási térképnek a más célú hasznosításra tervezett területet feltüntető másolatát és az ehhez tartozó területkimutatást, kivéve, ha a kérelem kizárólag az érintett földrészlet vagy földrészletek teljes területére vonatkozik. A humuszos termőréteg mentéséhez az 1000 m²-nél nagyobb terület nagyságú termőföld talajszintjének végleges megváltoztatásával járó beruházásnak nem minősülő tevékenységhez, illetve a humuszos termőréteg mentéséhez termőföldön történő, 400 m²-t meghaladó területigényű beruházás megvalósításához benyújtott más célú hasznosítási engedélyezési kérelemhez talajvédelmi terv becsatolása is szükséges.

A termőföld más célú hasznosítására kiadott engedély, ha e hasznosítás megkezdésére négy év alatt nem kerül sor, hatályát veszti. Hatályon kívül kell helyezni az engedélyt, ha az engedély jogosultja írásban nyilatkozik arról, hogy az engedélyben foglalt jogosultságáról lemond.

3.3.3. Termőföld időleges más célú hasznosítása

A Tfv. szerint a termőföld-igénybevétel akkor minősül időleges más célú hasznosításnak, ha az érintett területen

- a) a lábon álló termény megsemmisül, vagy
- b) termés kiesés következik be, vagy
- c) az időszerű mezőgazdasági munkák akadályozására kerül sor, vagy
- d) a talajszerkezet károsodik.

A termőföld időleges más célú hasznosítása csak meghatározott időre, legfeljebb 5 évre engedélyezhető. Az időlegesen más célra hasznosított termőföldön – az engedélyező határozatban megállapított határidő lejártáig – az igénybevevő köteles az ingatlan-nyilvántartásban rögzített előző állapotot helyreállítani, és a termőföldet mező- vagy erdőgazdasági termelés céljára alkalmassá tenni.

Az időleges más célú hasznosítás iránti kérelemhez a 3.2.2. fejezetben felsorolt mellékleteken túl, mellékelni szükséges a terület eredeti állapotának helyreállítására készített tervet, amely előírja a helyreállításhoz szükséges munkák elvégzését. Az eredeti állapot helyreállítását az ingatlanügyi hatóság a talajvédelmi hatósággal lefolytatott közös helyszíni ellenőrzés keretében ellenőrzi.

3.3.4. Más célú hasznosítás engedély nélkül

Termőföld engedély nélküli hasznosításának minősül, ha a más célú hasznosítás megkezdésekor az engedélyezés még nem történt meg, vagy az igénybevevő az engedély előírásaitól eltérően hasznosítja más célra a termőföldet.

A más célra engedély nélkül hasznosított termőföldet eredeti állapotába helyre kell állítani, kivéve, ha az ingatlanügyi hatóság – földvédelmi szempontok mérlegelése alapján, indokolt esetben – kérelemre a más célú hasznosítás folytatásához hozzájárul.

Az ingatlanügyi hatóság nem indít engedély nélküli más célú hasznosítással kapcsolatos eljárást, illetve az eljárást megszünteti, ha az engedély nélküli más célú hasznosítás 10 éve bekövetkezett. A 10 éves időtartam beálltának bizonyítása az igénybevevőt, illetőleg a tulajdonost, haszonélvezet fennállása esetén a haszonélvezőt terheli.

3.3.5. A földvédelmi járulék

A termőföld más célú hasznosítása esetén egyszeri földvédelmi járulékot kell fizetni. A járulék mértékét a Tfv. 1. melléklete határozza meg. Nem kell járulékot fizetni, ha a termőföld más célú hasznosítását

- a) talajvédelmet szolgáló létesítmény,
- b) talajvédelmet szolgáló véderdő,
- c) öntözőcsatorna és belvízcsatorna,
- d) közüemi lakossági ivóvízellátást, valamint szennyvízelvezetést és -tisztítást szolgáló műtárgyak és azok védőterülete,
- e) természetvédelmi beruházás, illetőleg természetvédelmi hasznosítás,
- f) 2 hektárt meg nem haladó nagyságú területen települési vagy megyei (fővárosi) szociális intézmény, egészségügyi, sportlétesítmény építése, temető létesítése, bővítése,
- g) vízkárelhárítási töltés és műtárgyai létesítése vagy bővítése,
- h) állandó jellegű hegy- és dombvidéki vízkárelhárítási tározó létesítése vagy bővítése,
- i) belterületbe vonás esetén állami, önkormányzati bérlakásépítés megvalósítása céljából,
- j) belterületbe vonás esetén új község alakítása, településegysítés megszüntetése céljából,
- k) magánszemély tulajdonos (haszonélvező) részére, 400 négyzetméternél nem nagyobb területre,
- l) külön jogszabály szerinti ügyfél-nyilvántartásban regisztrált mezőgazdasági termelő magánszemély tulajdonos (haszonélvező) részére, mezőgazdasági tevékenység céljára és 1000 négyzetméternél nem nagyobb területre, illetve
- m) leghátrányosabb helyzetű kistérségekben létesítendő ipari parkok 10 hektárt meg nem haladó nagyságú területére engedélyezik.

A járulék összegének megállapításáról a más célú hasznosítást engedélyező határozatban kell rendelkezni. A járulék teljes összegének megfizetése végleges más célú hasznosítás esetén – a termőföld belterületbe vonásának esetét kivéve – az igénybevétel megkezdése napján, időlegesen más célú hasznosítás esetén az eredeti állapot helyreállítását elfogadó határozat jogerőre emelkedését követő 30 napon belül esedékes. A termőföld belterületbe vonásának engedélyezése esetén, illetőleg engedély nélküli

más célú hasznosítás esetén az engedélyező, illetőleg az eredeti állapot helyreállítását elfogadó, illetve a más célú hasznosítás folytatásához hozzájáruló határozat jogerőre emelkedését követő 30 napon belül.

A járulék megfizetésére – a termőföld belterületbe vonásának esetét kivéve – az igénybevevőt kötelezni a törvény. Termőföld belterületbe vonása miatt a járulékfizetési kötelezettség az önkormányzatot terheli.

3.3.6. A földvédelmi bírság

Földvédelmi bírságot köteles fizetni az, aki

- a) a termőföld hasznosításával kapcsolatos kötelezettségét vagy az ideiglenes-, mellékhasznosítást neki felróhatóan elmulasztja;
- b) az újrahasznosítást elmulasztja;
- c) a művelési ág megváltozásának, más célú hasznosítás megkezdésének, a más célú hasznosítás megszüntetésének bejelentését elmulasztja;
- d) az időleges hasznosítást követően a termőföldet az ingatlan-nyilvántartás szerinti minőségi osztálynál alacsonyabb minőségi osztályú termőföldként teszi termelésre alkalmassá;
- e) az időleges hasznosítást követően a termőföldet a határozatban megállapított határidő eltelte után teszi termelésre alkalmassá;
- f) a termőföldet engedély nélkül hasznosítja más célra.

3.3.7. A földvédelmi eljárás

A földvédelmi eljárást az ingatlanügyi hatóság folytatja le. Az ingatlanügyi hatóság a földvédelmi eljárás során minden esetben helyszíni szemle alapján dönt. Az eljárásban a földhivatalokról, a Földmérési és Távérzékelési Intézetről, a Földrajzinév Bizottságról és az ingatlan-nyilvántartási eljárás részletes szabályairól szóló 338/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. mellékletében meghatározott feltételek fennállása esetén és szakkérdés elbírálása tekintetében különböző szakhatóságok működnek közre.

Ha más hatóságok engedélyezési eljárásaiban az ingatlanügyi hatóság szakhatósággként működik közre, a termőföld védelmének érvényesítése érdekében érvényre kell juttatni, hogy az engedélyezési eljárás alá eső tevékenység végzése, létesítmény elhelyezése, jogosultság gyakorlása lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen.

A szakhatósági állásfoglalás kialakítása során figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy az érintett és szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását a tervezett tevékenység, létesítmény ne akadályozza. A szakhatósági hozzájárulást meg kell tagadni, ha az engedélyezés iránti kérelem átlagosnál jobb minőségű termőföldet érint, azonban a tervezett tevékenység végzésére, létesítmény elhelyezésére, jogosultság gyakorlására hasonló körülmények és feltételek esetén átlagos minőségű vagy átlagosnál gyengébb minőségű termőföldeken is sor kerülhet.

A földvédelmi eljárás folyamatáról az M0-ás útgyűrű egy nagytarcsai szakaszát érintő földvédelmi eljárás ismertetésével az 5. fejezetben részletesen írok.

4. A mintaterületek bemutatása

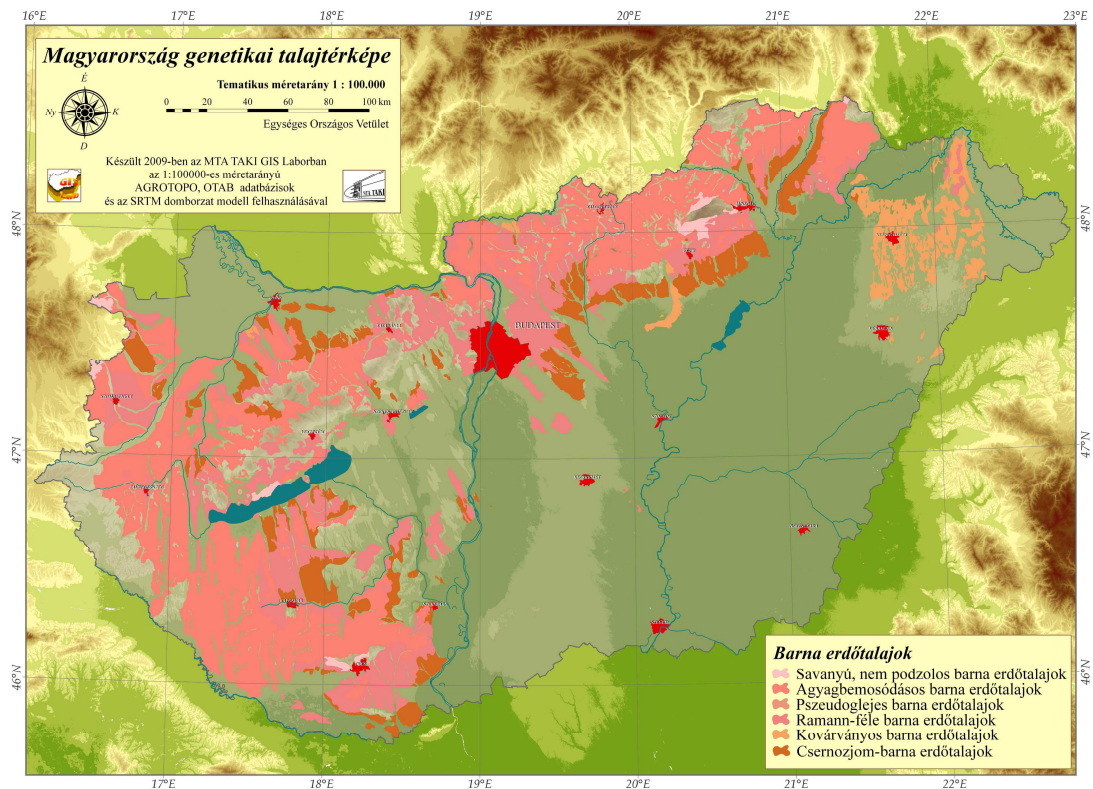
A három mintaterületet a Gödöllői Körzeti Földhivatal (Pest megye) illetékességi területén választottam ki. Kettő az M0-ás autót út egy-egy szakasza által keresztülmetszett, Csömör nagyközség külterületén fekvő mezőgazdasági terület. A harmadik mintaterületet a Nagytarcsa község külterületén áthaladó M31-es autópálya nyomvonalán választottam.

A kiválasztásnál elsődleges szempontként azt vettem figyelembe, hogy a közelmúltban megvalósult gyorsforgalmi út nyomvonala lehetőleg kisebb térmértékű földrészleteken úgy haladjon át, hogy azok használatát várhatóan kimutathatóan befolyásolja. Ennek érdekében a kiválasztott mintaterületek földrészleteire a hosszú oldalú téglalap alakzathoz közelítő geometriájú földrészletek jellemzők, melyeket keresztülmetszi az gyorsforgalmi út nyomvonala.

4.1. A mintaterületek jellemzése

4.1.1. A talaj

A vizsgált terület talajtani szempontból a Cserhát-vidék öt kistáj-csoportja közül a Gödöllő-Monori-dombsághoz tartozik. A Gödöllő-Monori-dombság kistájcsoportot csupa kistáj alkotja, melyek közül a Gödöllői-dombság kistáj területén, annak is a nyugati peremén fekszenek a mintaterületek.



4.1. ábra: Magyarország genetikai talajtérképe – Barna erdőtalajok³

A mintaterületek talajtípusa a közép- és délkelet-európai barna erdőtalajok főtípus, barnaföld (Ramann-féle barna erdőtalaj) talajtípus, típusos altípusába sorolható, ennek is a homok területeken kialakuló rozsdabarna erdőtalaj megnevezéssel megkülönböztetett változata.

Ezen talaj altípusának szelvényére jellemző, hogy a humuszos „A” szint általában 30 cm vastag, a rozsdabarna színű felhalmozódási „B” szint pedig 40-50 cm. Így a két genetikai szint együttes vastagsága általában 60-80 cm, de a mintaterületekre jellemző homok talajképző kőzet esetén az 1 métert is meghaladhatja. Egy Gödöllőn feltárt Ramann-féle barna erdőtalaj szelvényét a 4.2. ábra mutatja.

³ A kép forrása: MTA Talajtani és Agrokémiai Kutatóintézet (MTA TAKI) Környezetinformatikai Osztály



4.2. ábra: *Ramann-féle barna erdőtalaj, Gödöllő*⁴

4.1.2. A mezőgazdaság

A terület mezőgazdaságára jellemző, hogy míg a dombháton az erdőterületek az uralkodók, attól távolodva a dombság pereme felé az erdőtől egyre inkább a szántó veszi át a szerepet.

⁴ A kép forrása: <http://www.uni-miskolc.hu/~ecodobos/ktmcd1/bet/abetgodollo.jpg>

A szántókon termesztendő növények a rozs, az őszi búza és árpa, a kukorica, a napraforgó, a lucerna és a vörös here. A kistájon jelentős a zöldségtermesztés, valamint komoly hagyományokkal rendelkezik a gyógy- és illóolajtermő növények termesztése.

4.2. A mintaterületek fekvése, művelési ága, minősége

4.2.1. Az „A” jelű mintaterület

Az általam „A” betűvel megjelölt mintaterület Budapest XVI. kerületétől északra, Csömör nagyközségtől nyugati irányba helyezkedik el. Sarokpontjainak EOV koordinátáit a 4.1. számú táblázatban foglaltam össze. Tengerszint feletti magassága 130 méter.

Pontszám	Y	X
1665	659475,57	246369,17
1628	660111,16	245815,03
1537	659882,71	245531,19
1574	659213,23	246035,97

4.1. táblázat: Az „A” mintaterület sarokpontjainak EOV koordinátái

Az „A” mintaterületen egy egybefüggő területet vizsgáltam, mely 18 kisajátítás előtti földrészletet (Csömör 0164/13-30 hrsz.) foglal magába a 4.3. és a 4.4. számú ábra szerint, azokon sraffozással és piros kerettel jelölve. Az M0 autót út nyomvonala ÉK-DNy irányba metszi a földrészleteket a 4.3. és a 4.4. számú ábrán is jól látható módon.



4.3. ábra: Térképrészet az „A” mintaterület vizsgált (sraffozott) földrészeleiről



4.4. ábra: Légifelvétel az „A” mintaterületről (piros keret)⁵

Művelési ága az „A” mintaterület valamennyi földrészletének szántó, minőségi osztálya egy földrészlet kivételével 5-ös, a Csömör 0164/13 helyrajzi számú földrészleten található 7. minőségi osztályú szántó terület, az egész mintaterülethez viszonyítva nem jelentős, 8023 m² térmértékkel.

A Csömör községi földminősítési mintatérjegyzék szerint a település területén található 5. minőségi osztályú szántó területek hektáronkénti aranykorona értéke 13,9. A mintatér leírása szerint feltalaja sárgásbarna homok, kevés agyag- és humusztartalommal, altalaja sárga homok. Sík fekvésű területek, közepesnél gyengébb kötöttségű és nedvtartó képességű talajjal. A 7. minőségi osztályú szántó területek aranykorona értéke 4,2. A mintatér leírása szerint feltalaja szürkés sárga, apró szemű, laza kavicsos homok, altalaja vörössárga kavicsos homok, amely sárga homokba megy át. Sík, részben enyhén és egyenetlen hullámos fekvésű területek, laza szélhordta homok jellemzi.

A Csömör községi mintatér jegyzék a szakdolgozat 5. számú mellékletét képezi.

⁵ Forrás: Google Earth

Az „A” jelű mintaterület jelenleg szántóföldi növénytermesztéssel hasznosított. Az út két oldalán fekvő területek látszólag egybeműveltek, azokon takarmánynövény (lucerna) termesztése folyik. A terület gyommentes, jó kultúrállapotú (4.5. ábra).



4.5. ábra: Az „A” jelű mintaterület egy része 2012. május 15-én.

4.2.2 A „B” jelű mintaterület

Az általam „B” betűvel megjelölt mintaterület Nagytarcsa településtől keletre helyezkedik el. A mintaterületen két különálló területet vizsgáltam, melyek a Nagytarcsa 083/128 helyrajzi számon nyilvántartott autópálya két oldalán helyezkednek el. Az északi területrészt három kisajátítás előtti földrészletet (Nagytarcsa 083/25-27 hrsz.), a déli területrészt négy kisajátítás előtti földrészletet (Nagytarcsa 083/67-70 hrsz.) foglal magába a 4.6. és a 4.7. számú ábra szerint, azokon sraffozással és piros kerettel jelölve. Az északi terület sarokpontjainak EOVS koordinátáit a 4.2. számú táblázatban

foglalom össze. Átlagos tengerszint feletti magassága 201 méter, délnyugati irányba lejt körülbelül 15 méter szintkülönbséggel. A déli terület sarokpontjainak EOVS koordinátáit a 4.3. számú táblázatban rögzítettem. Átlagos tengerszint feletti magassága 192 méter, délnyugati irányba lejt körülbelül 6 méter szintkülönbséggel. Az autópálya nyomvonala észak-déli irányba metszi a földrészteteket, ami a 4.6. és a 4.7. ábrán is megfigyelhető.

Pontszám	Y	X
447	669046,06	241673,96
402	669285,10	241782,15
408	669356,98	241715,23
450	669104,96	241601,17

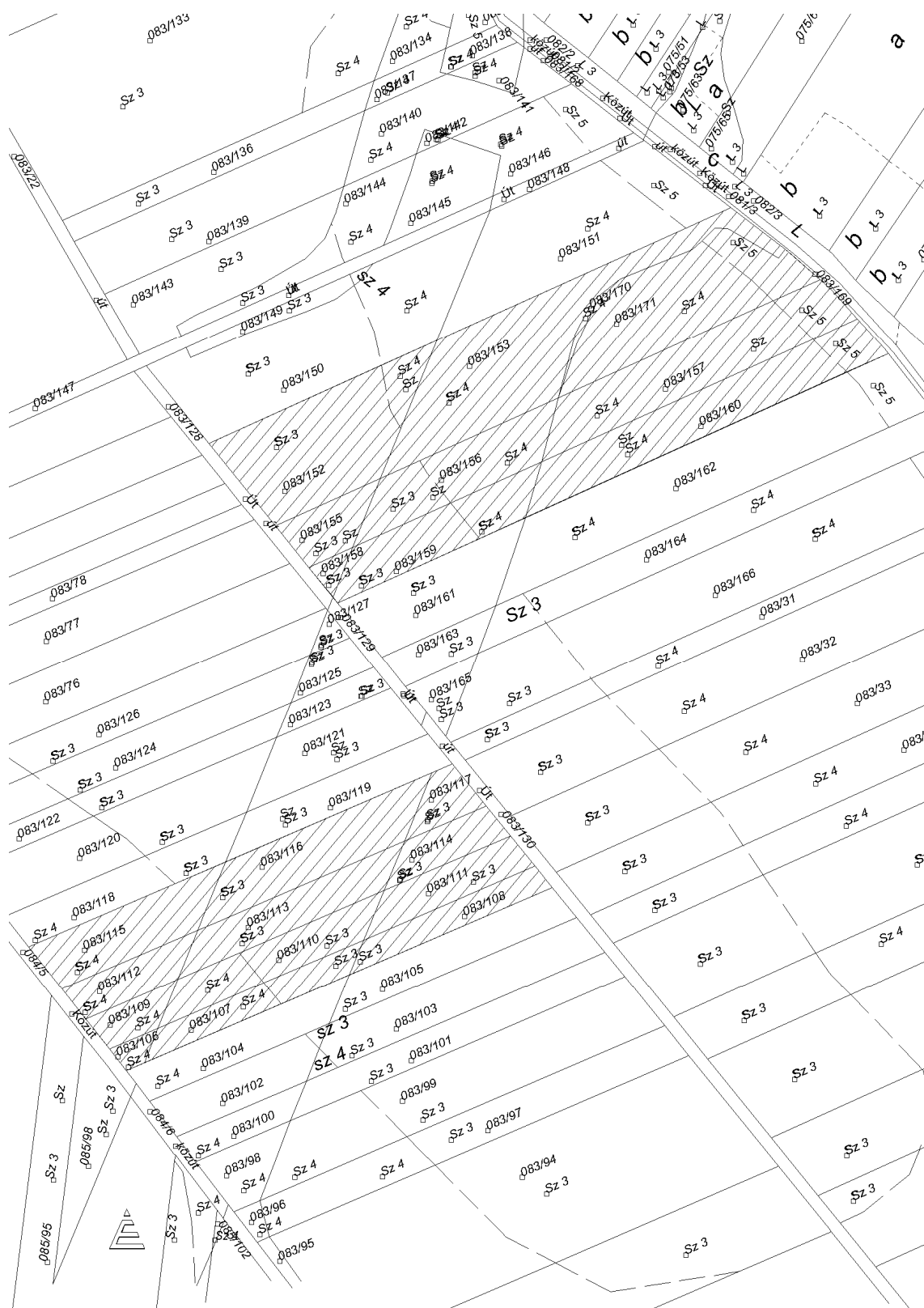
4.2. táblázat: A „B” mintaterület északi területe sarokpontjainak EOVS koordinátái

Pontszám	Y	X
356	668963,51	241443,40
492	669157,52	241527,09
488	669203,24	241470,61
351	669008,17	241386,46

4.3. táblázat: A „B” mintaterület északi területe sarokpontjainak EOVS koordinátái

Művelési ága a „B” mintaterület valamennyi földrésztetének szántó, főként 3. és 4., valamint nem mérvadó térmértékkel 5. minőségi osztályban.

A mintaterületen található 3. minőségi osztályú szántó területek hektáronkénti aranykorona értéke 27,8. A Nagytarcsa községi földminősítési mintatérjegyzékének leírása szerint feltalaja világosbarna, közepesen humuszos, homokos vályog, altalaja világosbarna homokos-agyag. Csekély lejtésű, hullámosan emelkedett területek. Könnyű munkálatú, elég jó nedvtartó, kellő trágyázás mellett jó búza és árpa talaj.



4.6. ábra: Térképrészlet az „B” mintaterület vizsgált (sraffozott) földrészleteiről



4.7. ábra: Légifelvétel az „B” mintaterületről (piros keret)⁶

A 4. minőségi osztályú szántó területek hektáronkénti aranykorona értéke a vizsgált területeken 22,5. A mintatér leírása szerint feltalaja sárgásbarna, helyenként kavicsos homok, közepes humusztartalommal, altalaja kavicsos szürke homok. Mélyebb fekvésű területek enyhe lejtéssel. Könnyű munkálatú, eléggé nedves, trágyázás mellett kerti vetemények termesztésére alkalmas talaj.

A Nagytarcsa községi mintatér jegyzék a szakdolgozat 5. számú mellékletét képezi.

Az „B” jelű mintaterület mindkét része művelési ágának megfelelően szántóföldi növénytermesztéssel hasznosított. A vizsgált földrészek a mellettük fekvő földrészekkel egybeműveltek, a területen jelenleg őszi búza vetés található. A terület gyommentes, jó kultúrállapotú (4.8. ábra).

⁶ Forrás: Google Earth



4.8. ábra: Az „B” jelű mintaterület egy része 2012. május 15-én.

4.2.3. A „C” jelű mintaterület

Az általam „C” betűvel megjelölt mintaterület Csömör nagyközségtől déli irányba, Csömör és Budapest közötti keskeny külterületi sávban helyezkedik el. Sarokpontjainak EOVS koordinátáit a 4.4. táblázat mutatja. Tengerszint feletti magassága 164 méter.

Pontszám	Y	X
7042	662760,14	243812,93
1043	662791,32	243836,98
1072	662931,73	243733,24
3315	662754,62	243493,46
1064	662617,18	243619,82

4.4. táblázat: A „C” mintaterület északi területe sarokpontjainak EOVS koordinátái

A „C” mintaterületen egy egybefüggő területet vizsgáltam, mely hat kisajátítás előtti földrészletet (Csömör 0220/15-20 hrsz.) foglal magába a 4.9. és a 4.10. számú ábra szerint, azokon sraffozással és piros kerettel jelölve. Az autótút nyomvonala ÉNy-DK irányba metszi a földrészleteket, ami a 4.9. és a 4.10. számú ábrán is jól érzékelhető.



4.10. ábra: Légifelvétel a „C” mintaterületről (piros keret)⁷

A „C” mintaterület földrészletei szintén szántó művelési ágban vannak nyilvántartva. Valamennyi földrészlet teljes területe 5. minőségi osztályú.

A Csömör községi földminősítési mintatérjegyzék szerint a település területén található 5. minőségi osztályú szántó területek hektáronkénti aranykorona értéke 13,9. A mintatér leírása szerint feltalaja sárgásbarna homok, kevés agyag- és humusztartalommal, altalaja sárga homok. Sík fekvésű területek, közepesnél gyengébb kötöttségű és nedvtartó képességű talajjal.

A Csömör községi mintatér jegyzék a szakdolgozat 5. számú mellékletét képezi.

⁷ Forrás: Google Earth

A „C” jelű mintaterület szintén szántóföldi növénytermesztéssel hasznosított. A vizsgált földrészletek három részletben egybeműveltek, a területen jelenleg őszi búza vetés és lucerna található (4.11. ábra).



4.11. ábra: A „C” jelű mintaterület egy része 2012. május 15-én.

5. A mintaterületen lefolytatott földvédelmi eljárás bemutatása

A Gödöllői Körzeti Földhivaltól az M0 útgyűrű egy, a mintaterületektől különböző (M31 – 3. sz. főút közötti) szakaszának – szintén 2005. évben lefolytatott – kisajátítási eljárásához kapcsolódó földvédelmi engedélyezési eljárásra vonatkozóan kaptam meg az iratanyagokat betekintésre. Ennek megfelelően az eljárást e terület példáján mutatom be ebben a fejezetben.

Rögzíteni szükséges, mint ahogy arról a 3. fejezet bevezetőjében is írtam, a mintaterületeket is érintő kisajátítási és földvédelmi eljárás a 3. fejezetben bemutatott, jelenleg hatályos jogszabályok hatálybalépése előtt került lefolytatásra. Ebből következően az eljárások nem az azokban meghatározott rendelkezések szerint, hanem az eljáráskor hatályos jogszabályok alapján kerültek lefolytatásra.

A kisajátítási eljárás a 3.1. fejezetben bemutatott Kstv. 2007. december 31-ei hatálybalépéséig hatályos, a kisajátításról szóló 1976. évi 24. törvényerejű rendeletben rögzítettek szerint került lefolytatásra. A földvédelmi eljárás a földvédelmi szabályokat a 3.4. fejezetben bemutatott Tfv. hatálybalépéséig megállapító, a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény vonatkozó rendelkezései alapján került lefolytatásra. A földmérési munkarészek a 2008. június 30-áig hatályos, a kisajátítási terv elkészítéséről és felülvizsgálatáról szóló 11/1977. (III. 11.) MÉM rendelet szerint készültek, illetve lettek záradékolva.

Az útépítéssel érintett földrészletek végleges más célú hasznosítására vonatkozó földvédelmi eljárás, mint ahogyan arról korábban már írtam, megkeresésre indul. A Gödöllői Körzeti Földhivatalhoz a végleges más célú hasznosítására vonatkozó kérelmet az M0 autóút érintett szakaszára vonatkozó engedélyezési és kiviteli elkészítő Roden Mérnöki Iroda nyújtotta be 2006. június 14-én.

Kérelmében megjelölte a más célú hasznosítás pontos célját (M0 gyorsforgalmi úthálózat kisajátítása). Tájékoztatást adott arról, hogy az engedélyezéshez kapcsolódó fizetési kötelezettség fedezetét – beleértve a termőföld végleges más célú hasznosításáért fizetendő földvédelmi járulékot is – a Magyar Állam biztosítja. Továbbá

mellékelte azon területkimutatást, melyen fel vannak tüntetve a végleges más célú hasznosítással érintett területek.

A Nemzeti Autópálya Zrt. is beadvánnyal fordult a földhivatalhoz, melyben tájékoztatást adott arról, hogy a képviseletében eljáró Roden Mérnöki Iroda által benyújtott kérelemmel érintett területekre vonatkozóan a földvédelmi járulék összegével rendelkezik, és azt a földhivatali határozat alapján megfizeti a Magyar Állam biztosította forrásból.

Az eljáráskor hatályos, a tájvédelmi szakhatósági hatáskörbe tartozó engedélyezési eljárásokról szóló 166/1999. (XI. 19.) Korm. rendelet határozta meg azokat a hatósági engedélyezési eljárásokat, amelyekben a környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi felügyelőség tájvédelmi szakhatóságként működik közre. A fenti kormányrendelet mellékletének 4. pontja rögzíti a termőföld más célú hasznosítása hatósági engedélyezési eljárásban a környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi felügyelőség tájvédelmi szakhatósági hatáskörét. Ennek megfelelően a Gödöllői Körzeti Földhivatal, a szakhatósági állásfoglalás érdekében 2006. július 25-én kelt levelével megkereste az illetékes Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőséget.

A Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség 2006. szeptember 18-án kelt szakhatósági állásfoglalásában az érintett ingatlanoknak az M0 útgyűrű kialakítása céljából történő végleges más célú hasznosításához táj- és természetvédelmi szempontból hozzájárult. Meg kell jegyeznem, hogy véleményem szerint a felügyelőség azzal, hogy természetvédelmi szempontból is vizsgálta a kérelmet, hatáskörét túllépte, ugyanis a fenti bekezdésben megjelölt kormányrendelet csak tájvédelmi szakhatósági közreműködést határoz meg. Emellett más, a környezetvédelmi és vízügyi miniszter irányítása alá tartozó központi és területi államigazgatási szervek feladat- és hatásköréről szóló 276/2005. (XII. 20.) Korm. rendelet 8. § (2) bekezdése szerinti külön jogszabály nem határoz meg a felügyelőségnek természetvédelmi szakhatósági jogkört a termőföld más célú hasznosításának engedélyezési eljárásában. Ez azonban, tekintettel arra, hogy a szakhatósági állásfoglalás hozzájáruló volt, a földvédelmi döntést nem érintette.

A helyszíni szemle, és a tényállás tisztázását követően a Gödöllői Körzeti Földhivatal 2006. szeptember 27-én kelt határozatával hozzájárult a kérelemben megjelölt termőföldek végleges más célú hasznosításához és egyúttal rendelkezett a fizetendő földvédelmi járulék összegéről.

A más célú hasznosítás engedélyezési dokumentációja a szakdolgozat 7. számú mellékletét képezi.

6. A vizsgálat módszerének bemutatása

A szakdolgozati téma, feladat meghatározása során célul tűztem ki, hogy a meghatározott szempontok alapján kiválasztott, autóút/autópálya építéssel érintett mintaterületeken vizsgálni fogom a beruházás megvalósulásának birtokszerkezet-átalakító hatását, a tulajdoni, a földhasználati és a hasznosítási viszonyokra gyakorolt hatását.

A vizsgálat során a mintaterületeken található földrészletekről az ingatlan-nyilvántartásból, illetve a földhasználati nyilvántartásból gyűjtöttem az adatokat, melyeket Excel táblázatba foglaltam össze. A táblázatban rögzítettem valamennyi ingatlan megosztás előtti helyrajzi számát, művelési ágát, termértékét, tulajdonosait és földhasználóit, azon földrészlet esetében, ahol volt bejelentett földhasználó. Rögzítettem továbbá, hogy az adott ingatlanból megosztás után hány darab és milyen helyrajzi számú ingatlanok keletkeztek. A kialakult új ingatlanok jelen állapot szerinti művelési ágát, termértékét, tulajdonosait és földhasználóit szintén tartalmazza a táblázat. Az adatgyűjtésem végeredményét összefoglaló táblázat a szakdolgozat 1. számú mellékletét képezi.

A fenti adatgyűjtésen túlmenően beszereztem a mintaterületek 2000. és 2005. évben készült ortofotóját is. Ezen ortofotók a szakdolgozat 3. mellékletét képezik. A megvalósulás utáni állapotról készült ortofotó sajnos nem állt rendelkezésemre, ezért ezen állapot vizsgálatára a Google Earth alkalmazás mintaterületeket lefedő, 2009. évben készült felvételeit használtam fel. Ezen képernyőképek kivágatai a szakdolgozat 4. mellékletét képezik.

A fenti adatgyűjtés szolgáltatja az alapot az elemzésre. Ezen kiinduló adatok alapján az alábbi szempontokat vizsgáltam meg.

- Változott-e a tulajdonos a megosztás előtti, és a megosztás után visszamaradt termőföld esetén? (7.1. fejezet)
- Az autópálya megépítése indukált-e földeladást, földcserét a tulajdonosok között, és/vagy a földhasználók között? (7.1. fejezet)

- Volt-e a megosztás előtti ingatlanoknak a földhasználati nyilvántartásba bejegyzett földhasználója? (7.2. fejezet)
- Amennyiben a megosztás előtt volt bejegyzett földhasználó, az változott-e a beruházás megvalósulása után a jelenlegi állapot szerint? (7.2. fejezet)
- A kisajátítás eredményének ingatlan-nyilvántartási átvezetése mikor történt meg, a földhasználati nyilvántartásban a változások (haszonbérleti szerződések módosítása) megjelentek-e? (7.1. és 7.2. fejezet)
- Változott-e a megosztás előtti földrészlet művelési ága a megosztással, illetve azután bármikor a jelen állapotig? (7.3. fejezet)
- Az ortofotók alapján a korábbi és a jelenlegi állapot összevetéséből levonható megállapítások. (7.2. és 7.3. fejezet)
- Érintett-e átlagosnál jobb minőségű termőföldet az autópálya és melyik mintaterületnél? (7.4. fejezet)

7. Eredmények, következtetések

7.1. A tulajdonviszonyok változása

7.1.1. Kapott eredmények

A mintaterületeken vizsgált összesen 31 földrészlet mindegyikénél azt az eredményt kaptam, hogy a megosztás után visszamaradt azon területek, melyek nem a Magyar Állam tulajdonába kerültek, kivétel nélkül megmaradtak az eredeti tulajdonosok tulajdonában.

A mintaterületeken a kisajátításhoz, a beruházáshoz kapcsolódó megosztásokon kívül további telekalakítás (megosztás, egyesítés, telekcsoport újraosztása) nem történt, mely az esetleges birtokrendezésre, birtokösszevonásra irányuló folyamatokat mutatna.

Az adatgyűjtés során figyelemmel voltam a kiinduló földrészletek tulajdonszerzésének jogcímére is. A vizsgált területen fekvő valamennyi földrészletet a tulajdonosok részarány-földkiadás jogcímén szerezték meg. A kisajátítási eljárásig elidegenítés nem történt.

7.1.2. Következtetések

A kapott eredmény alapján megállapítható, hogy a vizsgált területeken a beruházás megvalósítása, az autópálya megépítése nem okozott változást a tulajdoni viszonyokban. Nemhogy elenyésző mértékben, hanem egyáltalán nem történtek tulajdonjogi változások a kisajátítással érintett megmaradt termőföldek esetében.

Az autópálya megvalósulása nem generált birtokrendezési folyamatot sem. Birtokkoncentráció sem következett be azáltal, hogy a túloldalon „leeső” területrészt esetleg az ottani tulajdonos megvásárolta volna. Az adatokból leszűrhető, hogy a vizsgált területen a termőföld tulajdoni viszonyai nem érzékenyek a nyomvonalas létesítmények okozta hatásokra, változásokra. A tulajdonosok az autópálya megépülése

miatt nem kívánnak megválni a termőföldjüktől, ragaszkodnak a tulajdonukhoz. Lehetséges, hogy a fizetőképes kereslet hiánya is okozza a változatlanságot. Nem zárható ki, hogy a tulajdonosok a külföldiek földvásárlási moratóriumának lejártára, illetve a prognosztizálható beruházói igényekre várnak, mivel az autópályák mellett a jövőben megvalósuló beruházások (pl. kereskedelmi-szolgáltató központok, benzinkutak, stb.) építtetői magasabb árat fizethetnek a számunkra kedvező fekvésű termőföldekért.

A várakozási álláspontot erősítik a 7.2. fejezet megállapításai is, melyek szerint a földhasználati viszonyok változtak. Mivel kevesebb használó (tulajdonos) műveli a vizsgált termőföldeket, valószínűsíthető, hogy a tulajdonosok inkább haszonbérbe adják, de tulajdonuktól megválni nem szándékoznak.

7.2. A földhasználati viszonyok változása

7.2.1. Az „A” jelű mintaterület

A vizsgálathoz választott mintaterületek közül az „A” betűvel jelölt területhez tartozó földrészletek esetében a földhasználati nyilvántartásban nem volt bejelentett földhasználó sem a megosztás előtt, sem a megosztás után. A 2005. évben készült ortofotón (3. melléklet) azonban megfigyelhető, hogy a földrészletek közül többet egybeművelnek, azaz valószínűsíthető, hogy azonos a földhasználója. Ilyen például a 0164/21-22 helyrajzi számú, vagy a 0164/26-27 helyrajzi számú ingatlanok. A Google Earth alkalmazás 2009. évben készült légifelvétele szerint (4. melléklet) a beruházás megvalósulása után az út két oldalán fekvő területek szintén egybe vannak művelve, melyből ez esetben is arra lehet következtetni, hogy ezeket a földrészleteket egy gazdálkodó használja.

7.2.2. A „B” jelű mintaterület

A „B” jelű mintaterület mindhárom északi földrészletének volt a megosztás előtt bejegyzett földhasználója. A három földrészletnek ugyanaz volt a földhasználója. A

négy déli földrészlet közül csupán a két szélső földrészletre volt a megosztás előtt két különböző bejegyzett földhasználó. A 2005. évi ortofotón azonban a DNY-i szélső földrészleten kívüli többi földrészlet egybeművelése látható.

Az útépítés megvalósulása után keletkezett ingatlanokra a földhasználati nyilvántartásban nincs bejegyzett földhasználó. Feltételezhető azonban, hogy azokat a korábbi földhasználók használják jelenleg is, csak a kisajátítás során az ingatlan-nyilvántartásban bekövetkező változások földhasználati nyilvántartásban nem jelentek meg.

A „B” jelű mintaterület 083/67 helyrajzi számú földrészlet esetében tapasztaltam, hogy a földhasználat jogcíme „saját tulajdon”, holott a földhasználó nem tulajdonosa az ingatlannak. Vélhetően hibás a jogcím rögzítése a földhasználati nyilvántartásban.

7.2.3. A „C” jelű mintaterület

A „C” mintaterület hat megosztás előtti földrészlete közül csupán kettő esetében volt bejegyzett földhasználó a földhasználati nyilvántartásban. Mindkét földrészletet a tulajdonos használja „saját tulajdon” jogcímén. A területről készült 2005. évi ortofotó tanúsága szerint e két földrészleten kívüli földrészleteket egybeművelik, ebből pedig feltételezhető, hogy azokat, vagy azok egy részét nem a tulajdonos használta.

A Google Earth alkalmazás 2009. évben készült légifelvétele szerint az útépítés megvalósulása után az autópálya északi felén megmaradt termőföldeket egybeművelik. Ezeknek azonban nincs bejegyzett földhasználója. A mintaterületen az M0-as autópályától délre eső földrészleteket a 2009. évben készült légifelvétel szerint valószínűleg két földhasználó műveli. Közülük azonban a földhasználati nyilvántartásba csak a nyugati terület tulajdonosa van bejegyezve „saját tulajdon” jogcímén.

7.2.4. További következtetések

A földhasználati viszonyok vizsgálatának eredményeiből általánosságban megállapítható, hogy az autópálya/autópálya megépítése változást okozott a korábbi

földhasználathoz képest. Ezen változások az általam gyűjtött adatokból azonban nem olvashatók ki, ugyanis a földhasználati nyilvántartás nagyon kevés adatot szolgáltatott a vizsgálatokhoz. Ennek oka abban rejlik, hogy a földhasználók nem tesznek eleget a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (Tft.) 25/B. § (2) bekezdésében foglalt bejelentési kötelezettségüknek, így a földhasználati nyilvántartás nem a tényleges földhasználókat tartalmazza.

A földhasználati viszonyok változására a légifelvételek által mutatott kultúrállapot képei alapján következtettem. Az orofotókon, légi-, illetve műholdfelvételeken az azonos időben elvetett, azonos technológiával művelt, azonos szántóföldi növénykultúra állapota egységes képet mutat, azok azonos színnel jelennek meg. Ennek alapján feltételezhető, hogy a fentiek szerint azonosságot mutató, egybefüggő területek által lefedett földrészleteket ugyanazon földhasználó műveli.



7.1. ábra: Az „A” mintaterületen egybeművelt területek (dupla sraffozással)

A megvizsgált felvételek alapján, az autópálya megépítése előtti 2005. évben a mintaterületek földrészeit több gazdálkodó használta. Ez a kép a beruházás

magvalósulása után eltérő állapotot mutat. A 2009. évi felvételek alapján megállapítható, hogy több földrészlet van egybeművelve, mint korábban. Ez alapján megállapítható, hogy a földhasználók száma csökkent. Az „A” jelű mintaterület esetén például az autót út két oldalán fekvő, a kisajátítás után vizsgált földrészletekből megmaradt termőföldek egybe vannak művelve.



7.1. ábra: A „C” mintaterületen egybeművelt területek (különböző sraffozással)

A fentiek alapján általános következtetésként megállapítható, hogy a vizsgált mintaterületek földhasználati viszonyaiban generált változást az autót utak megépítése. A földhasználati nyilvántartás adatai alapján – a fentebb megjelölt okok miatt – nem, de az ortofotók vizsgálata alapján egyértelműen megállapítható, hogy az általam vizsgált mintaterületek esetében az autót út megépítése érdemi hatással volt az érintett termőföldek földhasználati viszonyaira.

Vélhetően a korábbi földhasználók nem mindegyike vállalta az útépítés megvalósulása miatt jelentkező, a termőföldek műveléséhez kapcsolódó többletköltségeket. Ez teret adott új földhasználati megállapodásoknak. Ezen megállapodások során a földhasználók törekedtek a gazdaságos művelésre és ennek köszönhető azon eredmény, mely szerint a mintaterületek csökkent termértékű visszamaradt földrészeit egyben, ezáltal gazdaságosabban művelik.

7.3. A művelési ágak és a hasznosítás változásai

7.3.1. Kapott eredmények

A mintaterületeken található valamennyi földrészlet művelési ága szántó volt a kisajátítási eljárás lefolytatása előtt. A mintaterületekről 2000-ben és 2005-ben készült ortofotók tanúsága szerint a termőföldek a valóságban is szántóként voltak hasznosítva a beruházás megvalósulása előtt.

A telekmegosztás során keletkező, a kisajátítási eljárásban nem a Magyar Állam tulajdonába kerülő földrészek mindegyikének a művelési ága változatlanul szántó. Azaz változás a művelési ágakban sem történt az ingatlan-nyilvántartási adatok szerint. A területeket a valóságban jelenleg is szántóként hasznosítják és a Google Earth felvételei alapján 2009-ben is eszerint a művelési ág szerint folyt a mintaterületeken a gazdálkodás.

Meg kell említenem, hogy a kisajátítás lefolytatása után a Magyar Állam tulajdonába került ingatlanok egyesítése nem történt meg, azok jelenleg is külön helyrajzi számokon vannak nyilvántartva. Művelési águk sem a természetbeni állapotot tükrözi, ugyanis ingatlan-nyilvántartás szerint a vizsgált ingatlanok mindegyike jelenleg is szántó. A fentiek alapján feltételezhető, hogy a megvalósulási térkép és annak munkarészei nem kerültek benyújtásra a földhivatalhoz, azaz változás bejelentési kötelezettségét elmulasztotta a kisajátítást kérő. Ennek okait nem vizsgáltam.

7.3.2. Következtetések

A fentiekből megállapítható, hogy a nyomvonalas létesítmény megvalósítása az általam vizsgált területeken változást nem okozott az ingatlanok művelési ágában. Változás tapasztalható azonban a hasznosítás módjában, ugyanis amint arról a 7.2. fejezetben írtam, a megosztás után visszamaradt termőföldek az autóutak két oldalán – egy kivételével – egybe vannak megművelve. Ennek lehetséges okait és a következtetéseket a 7.2. fejezetben ismertettem.

A mintaterületeken a földrészletek megközelítése az autóutak megépülése után is megoldott. A beruházás megvalósulása nem okozott különösebb problémát e tekintetben. A dűlőutak jellemzően megmaradtak, és a gyorsforgalmi utakat alul- vagy felüljáróval keresztezik, így nem kell nagy kerülő utat megtenni a mezőgazdasági munkagépeknek a nyomvonallal kettévágott földrészletekhez. Mindazonáltal a földrészletek méretének csökkenése mellett, valószínűleg a megközelíthetőségben keletkezett nehézségek, költségnövekedések is okozhattak változást a földhasználati viszonyokban. Gondolok itt arra az esetre például, amikor a megvalósulás után az autóút mindkét oldalán keletkezett földtulajdon, így azok megművelése két részletben, – még ha rövid szakaszon is, de – az egyikről az út túloldalán fekvő másik földrészletre történő átállással valósulhat meg. Ez mindenképpen idő és költségnövekedéssel jár együtt.

7.4. Földvédelmi megállapítások

Az „A” mintaterület térmértéke 33,0333 ha. Ez a kisajátítás előtt teljes területében szántó művelési ágú, azaz termőföld. A földvédelmi eljárás során ebből a területből 6,7496 ha került végleges más célú hasznosításra engedélyezésre. Ez azt jelenti, hogy a mintaterületen fekvő termőföldek 20,4 %-a szűnt meg véglegesen az M0 autóút megépítése eredményeként. A „B” mintaterület térmértéke 3,9455 ha, ebből 2,0462 ha került kivonásra, azaz a termőföldek 51,8 %-a szűnt meg véglegesen. A „C” terület 5,3353 hektárjából 2,7451 került más célra hasznosítva, ez 51,5 %.

A területadatok alapján kiszámítottam, hogy az M0 útgűrű 1 km-es szakasza hány hektár termőföld más célú hasznosításával jár, ami a „C” mintaterületet alapul véve, 14,73 ha/km. Ez az adat a különböző szakaszokban az útfelület szélességétől, illetve az út járulékaitól, műtárgyaitól (árok, védősáv, kerítés stb.) függően változhat. Azonban mindenképp megállapítható, hogy jelentős mértékű termőföld igénybevétellel jár a gyorsforgalmi úthálózat fejlesztése. Ennek fényében különösen fontos lenne a nyomvonal tervezéskor a földvédelmi szempontok érvényesítése, legalább oly módon, hogy a nyomvonal lehetőleg a gyengébb minőségű, kevésbé termékeny területeket érintse.

A fentiek okán a 6. fejezetben felsorolt vizsgálati szempontok szerint megvizsgáltam azt is, hogy érintett-e átlagosnál jobb minőségű termőföldet az autópálya nyomvonala és melyik mintaterületnél. Ezen vizsgálati szempont mellett, hogy rávilágít arra, miszerint a fenti bekezdésben leírtakat a nyomvonaltervezéskor kevésbé, vagy egyáltalán nem veszik figyelembe, érdekes a földvédelmi döntés oldaláról is.

A Tftv., illetve a földvédelmi rendelkezéseket korábban megállapító – az eljárás hatályos – termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény vonatkozó rendelkezései a termőföld más célú hasznosításának engedélyezése esetén a széles hatósági mérlegelési jogkört akként szűkíti, hogy kimondja, miszerint átlagosnál jobb minőségű termőföld más célú hasznosítását engedélyezni csak kivételes esetben, helyhez kötött beruházás esetén lehet. Ennek megfelelően – figyelembe véve, hogy a gyorsforgalmi út építése helyhez kötött beruházásnak minősül – a mintaterületeken lefolytatott engedélyezési eljárás jogszerű, amellet, hogy a mintaterületeken fekvő szántó művelési ágú földrészek jelentős hányadának hektáronkénti Ak értéke meghaladja a települések szántóterületeinek átlagos Ak értékét, azaz az átlagosnál jobb minőségű termőföldek. Ez alól csupán a „C” jelű mintaterület 7. minőségi osztályú szántó területei kivételek, azok Ak értéke ugyanis nem haladja meg a Csömör település szántó átlag-Ak értékét.

Azaz a kapott eredmény alapján megállapítható, hogy a mintaterületeken megvalósult gyorsforgalmi útépitési beruházás, jelentős térmértékű, átlagosnál jobb minőségű termőföld igénybevételével járt. Ebből kifolyólag a termőföld mennyiségi védelmének érdekei sérültek.

Ezen termőföldvédelmi érdekeket a nyomvonaltervezéskor a földvédelmi szakhatósági közreműködés során a földhivatal érvényesítheti. Általános tapasztalat azonban, hogy a bonyolult és igen összetett döntési helyzet, illetőleg a rövidtávú célok, gazdasági érdekek miatt a földvédelmi érdekekre nem kerül nagy hangsúly a döntéshozatal során.

8. Összegzés

A szakdolgozat témaválasztásakor és a kiírás, valamint a vizsgálati módszer meghatározáskor az előzetes elképzelés az eredményekre vonatkozóan az volt, miszerint a nyomvonalas létesítmények megvalósítása bizonyára kimutatható változásokat okoznak a kisajátítással érintett földrészek tulajdoni, földhasználati viszonyaiban.

Tekintettel arra, hogy hasonló témájú kutatással, publikációval sem korábban, sem a szakirodalom gyűjtése, illetve feldolgozása során nem találkoztam, a fenti prognózis bizonytalan és minden tapasztalati alapot nélkülöző gondolat volt, de általam vizsgálatra érdemesnek tartott feltevés is egyúttal.

Az eredmények csak részben igazolták az előzetes számításaimat. Az általam vizsgált mintaterületek esetében a gyorsforgalmi utak megvalósulása egyáltalán nem volt kihatással a területeken fekvő földrészek tulajdonviszonyaira. Ez részben magyarázható azzal, hogy valamennyi vizsgált földrészlet részarány-földkiadás jogcímén került a – nem mezőgazdaságból élő, nem a termőföldet ténylegesen használó – tulajdonosok tulajdonába így a tulajdonviszonyok elválhattak a földhasználati viszonyoktól. Azaz a földrészek megosztása csak a területek csökkenésében jelentett változást a tulajdonosok esetében, a hasznosítás szempontjából számukra irreleváns volt. További ok lehet, hogy a tulajdonosok a külföldiek földvásárlási moratóriumának lejártára, illetve a prognosztizálható beruházói igényekre várnak, mivel az autópályák mellett a jövőben megvalósuló beruházások (pl. kereskedelmi-szolgáltató központok, benzinkutak, stb.) építtetői magasabb árat fizethetnek a számukra kedvező fekvésű termőföldekért.

A földhasználati viszonyokban – a tulajdonviszonyokkal ellentétben – azonban jelentős változások történtek, melyekre a nyilvántartási adatokból – a földhasználati bejelentések elmulasztása miatt – nem, de a területekről különböző időpontokban (a beruházás megvalósulása előtt és után) készült légi felvételek alapján lehetett következtetni. Ezek alapján az autópályák megépítése előtt a mintaterületek földrészeit több gazdálkodó használta, mint utána. A 2009. évi felvételek alapján megállapítható, hogy több

földrészlet van egybeművelve, a korábbi állapothoz képest, azaz a földhasználók száma csökkent.

A földhasználóknak többletköltséget okozott az útépítés megvalósulása után kialakult állapot szerinti földrészletek művelése. Ennek okán új földhasználati megállapodások születhettek, melyek alapján új, a gazdaságosabb művelést lehetővé tevő földhasználati viszonyok alakultak ki.

A mintaterületek földrészleteinek művelési ágában a gyorsforgalmi utak megépítése szintén nem okozott változást. Azok mindegyikének művelési ága szántó maradt a megosztás után is. A valóságban is eszerint vannak hasznosítva.

Vizsgálataim során kitértem a földvédelmi érdekek vizsgálatára, elemzésére is, tekintettel arra, hogy az útépítési beruházás megvalósulásának folyamatában az ingatlanügyi hatóság a földvédelmi eljárások (szakhatósági állásfoglalás, hatósági engedélyezés) során találkozik az autópálya nyomvonaltervével. Így amennyiben a későbbiekben esetleg a nyomvonalas létesítmények tervezése során, annak megvalósulásának a tulajdoni és földhasználati viszonyokra gyakorolt hatását is figyelembe kívánják venni, úgy érdemes lehet a szigorúan vett földvédelmi jogkört kibővíteni e szempontok vizsgálatára is.

A hazánkban újszerű téma véleményem szerint továbbfejleszthető. További következtetések levonására nyújtana lehetőséget más gyorsforgalmi utak mentén és a megépítésüket követően, különböző időpontokban elvégzendő vizsgálatok eredményei és azok összehasonlítása.

Az általam vizsgált területek adatai, az eredmények a gyorsforgalmi úthálózat környezetében a jövőben végrehajtandó birtokrendezési eljárások lefolytatásához is támpontként szolgálhatnak.

További, az ország különböző térségeiben, eltérő időpontban megépült autópályák (pl. M3, M5, M6, M43) mentén, hasonló szempontok szerint történő vizsgálatok eredményei lehetőséget nyújtanának a nyomvonalas létesítményeknek az érintett termőföldek tulajdonosi szerkezetére, illetve földhasználati viszonyaira gyakorolt

hatásai összevetésére. További adatokat szolgáltathatnak, szempontokat határozhatnak meg az autópályák nyomvonalának tervezéséhez és a fentebb említett, a gyorsforgalmi úthálózatok környezetében, a megvalósulást követően végrehajtandó birtokrendezési eljárások lefolytatásához.

9. Irodalomjegyzék

1. Apagyi G. - Horváth G. - Mihály Sz. (2003): Földtulajdon, földvédelem, földnyilvántartás, Európai füzetek 30., Budapest
2. Balázs I. szerk. (2003): Államigazgatás, Magyar Közigazgatási Intézet, Budapest
3. Burgerné Gimes A. (2000): A mezőgazdasági földtulajdon és földbérlet, Akadémiai Kiadó, Budapest
4. Dömsödi J. (2006): Földhasználat, Dialóg Campus, Budapest-Pécs
5. Dömsödi J. (2006): Földtan és talajtan, Kézirat, Nyugat-magyarországi Egyetem, Geoinformatikai Kar, Székesfehérvár
6. Fenyő Gy. (2010): Földjog és földügyi intézmény-hálózat 5.: Földvédelem és földhasználat, Nyugat-magyarországi Egyetem, Geoinformatikai Kar, digitális jegyzet, Székesfehérvár
7. Fenyő Gy. - Hidvéginé Székely E. - Juhász E. - Papp I. - Vincze L. (2001): Közhitelű nyilvántartás az ingatlanokról. Mezőgazda kiadó, Budapest
8. Fodor L.-Mikó Z.-Prugberger T. (1999): Agrárjog I. Bíbor Kiadó, Miskolc
9. Fürj Z. (2005): A földvédelem jogi szabályozása Magyarországon, Agrártudományi közlemények, 2005/16. különszám, Debrecen
10. Juhász E. (2000): A földhasználati nyilvántartás, Geodézia és Kartográfia 2000/4. Budapest
11. Mizseiné Nyiri J. (2008): Földegyenérték – mint birtokrendezési elem, Doktori értekezés, Sopron
12. Nábrádi A.-Posta L.-Szabó Cs.-Fürj Z.-Orbán I. (2002): A földbirtok-politika jogszabályi alapjai, Nemzeti Földalapkezelő Szervezet
13. Nyíri L. szerk. (1993): Földműveléstan, Mezőgazda kiadó, Budapest
14. Riegler P. (1999): Birtokrendezés, Nyugat-magyarországi Egyetem, Geoinformatikai Kar, jegyzet, Székesfehérvár
15. Stefanovits P. (1992): Talajtan, Mezőgazda kiadó, Budapest

16. Szabó Gy. (2004): Föld és területrendezés I., Nyugat-magyarországi Egyetem, Geoinformatikai Kar, jegyzet, Székesfehérvár
17. Vincze L. (2008): Földmérési és területrendezési ismeretek, Nyugat-magyarországi Egyetem, Geoinformatikai Kar, jegyzet, Székesfehérvár
18. Vincze L. (2010): Nagyméretarányú térképezés 17., A kisajátítási eljárás és földmérési feladatai, Nyugat-magyarországi Egyetem, Geoinformatikai Kar, digitális jegyzet, Székesfehérvár

10. Mellékletek

1. melléklet: Adatgyűjtés és elemzés munkarészei
2. melléklet: Mintaterületek térképei
3. melléklet: Ortofotók
4. melléklet: Google Earth légifelvételek
5. melléklet: Mintatér jegyzékek
6. melléklet: Földmérési munkarészek (Nagytarcsa 083/26 hrsz)
7. melléklet: Más célú hasznosítás engedélyezési dokumentációja

hrsz		művág		terület	tulajdonos		földhasználó	
előtte	utána	előtte	utána		előtte	utána	előtte	utána
					név	név		
0164/13		szántó		4.5681	JF		-	
	0164/60		szántó	3.3621		JF		-
	0164/59		szántó	0.6948		MÁ		-
	0164/58		szántó	0.5112		JF		-
0164/14		szántó		0.9284	SzM, SzF, SzDI		-	
	0164/61		szántó	0.6357		SzM, SzF, SzDI		-
	0164/62		szántó	0.1404		MÁ		-
	0164/63		szántó	0.1523		SzM, SzF, SzDI		-
0164/15		szántó		1.2431	CsJ, SzL, SzLné		-	
	0164/64		szántó	0.2308		MÁ		-
	0164/65		szántó	0.1883		MÁ		-
	0164/66		szántó	0.8240		CsJ, SzL, SzLné		-
0164/16		szántó		2.0344	SB, SF, SJ		-	
	0164/67		szántó	1.2798		SB, SF, SJ		-
	0164/68		szántó	0.3106		MÁ		-
	0164/69		szántó	0.4440		SB, SF, SJ		-
0164/17		szántó		2.9840	SGy, SF		-	
	0164/70		szántó	0.8054		SGy, SF		-
	0164/71		szántó	0.4624		MÁ		-
	0164/72		szántó	1.7162		SGy, SF		-
0164/18		szántó		0.5941	CsF, Csl, Csl-né		-	
	0164/73		szántó	0.3178		CsF, Csl, Csl-né		-
	0164/74		szántó	0.0933		MÁ		-
	0164/75		szántó	0.1830		MÁ		-
0164/19		szántó		0.5465	JF, JF-né		-	
	0164/76		szántó	0.1754		MÁ		-
	0164/77		szántó	0.0863		MÁ		-
	0164/78		szántó	0.2851		MÁ		-
0164/20		szántó		0.9104	VKá, NAS, VE, VA, VKr		-	
	0164/79		szántó	0.4597		VKá, NAS, VE, VA, VKr		-
	0164/80		szántó	0.1447		MÁ		-
	0164/81		szántó	0.306		VKá, NAS, VE, VA, VKr		-
0164/21		szántó		2.5388	JVM, UGy		-	
	0164/82		szántó	0.95		JVM, UGy		-
	0164/83		szántó	0.4097		MÁ		-

	0164/84		szántó	1.1791		JVM, UGy		-
0164/22		szántó		1.0026	KGy, KGy		-	
	0164/85		szántó	0.4232		KGy, KGy		-
	0164/86		szántó	0.1643		MÁ		-
	0164/87		szántó	0.4151		KGy, KGy		-
0164/23		szántó		4.506	SzJ-né, SzJ		-	
	0164/88		szántó	2.1512		SzJ-né, SzJ		-
	0164/89		szántó	0.7478		MÁ		-
	0164/90		szántó	1.607		SzJ-né, SzJ		-
0164/24		szántó		0.5807	SF		-	
	0164/91		szántó	0.1754		MÁ		-
	0164/92		szántó	0.0994		MÁ		-
	0164/93		szántó	0.3159		SF		-
0164/25		szántó		1.5531	OT, SzI, SzK, SzZ, OP, OD, SzG		-	
	0164/94		szántó	0.868		OT, SzI, SzK, SzZ, OP, OD, SzG		-
	0164/95		szántó	0.2625		MÁ		-
	0164/96		szántó	0.4226		OT, SzI, SzK, SzZ, OP, OD, SzG		-
0164/26		szántó		2.4264	KVM, VP, VL		-	
	0164/97		szántó	0.5444		KVM, VP, VL		-
	0164/98		szántó	0.4211		MÁ		-
	0164/99		szántó	1.4609		KVM, VP, VL		-
0164/27		szántó		3.1743	KI, SZF, SJ		-	
	0164/100		szántó	2.1046		KI, SZF, SJ		-
	0164/101		szántó	0.5575		MÁ		-
	0164/102		szántó	0.5122		KI, SZF, SJ		-
0164/28		szántó		0.9778	JK, JP, JS		-	
	0164/103		szántó	0.1145		MÁ		-
	0164/104		szántó	0.1686		MÁ		-
	0164/105		szántó	0.6947		JK, JP, JS		-
0164/29		szántó		1.4752	FI, FJ, FJ-né		-	
	0164/106		szántó	1.0827		FI, FJ, FJ-né		-
	0164/107		szántó	0.2552		MÁ		-
	0164/108		szántó	0.1373		MÁ		-
0164/30		szántó		0.9894	KJ, MF		-	
	0164/109		szántó	0.07		MÁ		-
	0164/110		szántó	0.1712		MÁ		-
	0164/111		szántó	0.7482		KJ, MF		-

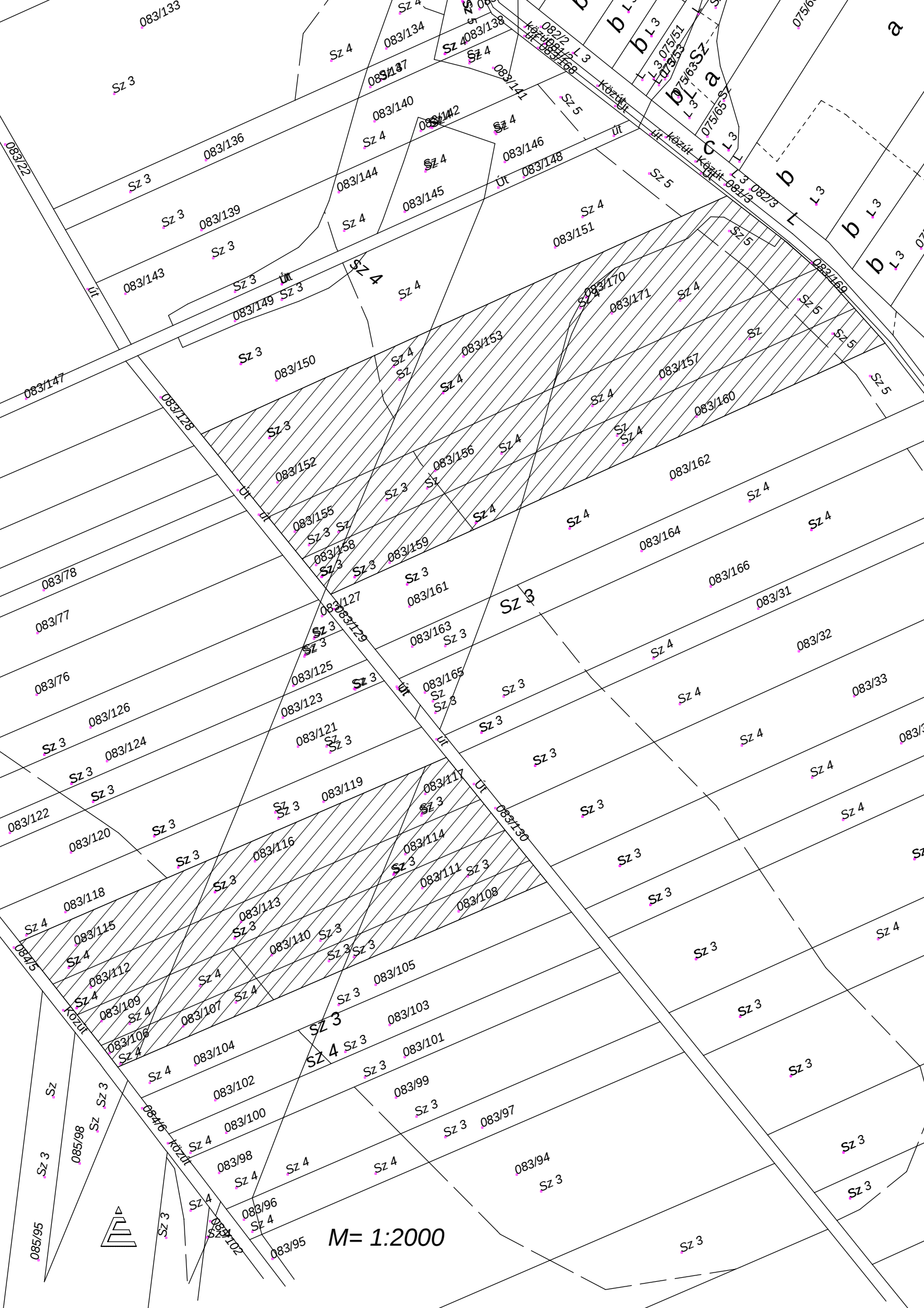
hrsz		művág		terület	tulajdonos				földhasználó	
előtte	utána	előtte	utána		előtte		utána		előtte	utána
					név	szül	név	szül		
83/25		szántó		1.2584	MJ				FM-né (szívességi)	
	83/152		szántó	0.3917			MJ			-
	83/153		szántó	0.4820			MÁ			-
	83/154		szántó	0.3847			MJ			-
83/26		szántó		0.6466	VI				FM-né (szívességi)	
	83/155		szántó	0.0876			MÁ			-
	83/156		szántó	0.2169			MÁ			-
	83/157		szántó	0.3421			VI			-
83/27		szántó		0.5585	SI				FM-né (szívességi)	
	83/158		szántó	0.0185			MÁ			-
	83/159		szántó	0.1953			MÁ			-
	83/160		szántó	0.3447			SI			-
83/67		szántó		0.2556	BM, BA				SI (saját tul)	
	83/106		szántó	0.02			MÁ			-
	83/107		szántó	0.1232			MÁ			-
	83/108		szántó	0.1124			BM, BA			-
83/68		szántó		0.3627	HP				-	
	83/109		szántó	0.0598			MÁ			-
	83/110		szántó	0.1758			MÁ			-
	83/111		szántó	0.1271			HP			-
83/69		szántó		0.3628	SP				-	
	83/112		szántó	0.0973			MÁ			-
	83/113		szántó	0.1766			MÁ			-
	83/114		szántó	0.0889			MÁ			-
83/70		szántó		0.5009	LM, LM-né				FM (szívességi)	
	83/115		szántó	0.1966			LM, LM-né			-
	83/116		szántó	0.2439			MÁ			-
	83/117		szántó	0.0604			MÁ			-

hrsz		művág		terület	tulajdonos				földhasználó	
előtte	utána	előtte	utána		előtte		utána		előtte	utána
					név	szül	név	szül		
0220/15		szántó		0.7915	HJ				-	
	0220/39		szántó	0.0298			MÁ			-
	0220/40		szántó	0.2487			MÁ			-
	0220/41		szántó	0.0321			MÁ			-
	0220/174		szántó	0.0287			MÁ			-
	0220/175		szántó	0.0348			MÁ			-
	0220/140		szántó	0.0614			MÁ			-
	0220/141		szántó	0.3560			HJ			-
0220/16		szántó		0.7912	IGYL				-	
	0220/44		szántó	0.0313			MÁ			-
	0220/45		szántó	0.2356			MÁ			-
	0220/46		szántó	0.0314			MÁ			-
	0220/177		szántó	0.0338			MÁ			-
	0220/176		szántó	0.0543			MÁ			-
	0220/142		szántó	0.3441			IGYL			-
	0220/143		szántó	0.0607			MÁ			-
0220/17		szántó		1.2052	SZCS, SZJ				SzCs, SzJ	
	0220/49		szántó	0.0475			MÁ			-
	0220/50		szántó	0.3502			MÁ			-
	0220/51		szántó	0.0470			MÁ			-
	0220/178		szántó	0.0520			MÁ			-
	0220/179		szántó	0.0958			MÁ			-
	0220/145		szántó	0.5192			SZCS, SZJ			-
	0220/144		szántó	0.0935			MÁ			-
0220/18		szántó		0.5119	SZB, SZM				-	
	0220/54		szántó	0.0200			MÁ			-
	0220/55		szántó	0.1467			MÁ			-
	0220/56		szántó	0.0196			MÁ			-
	0220/57		szántó	0.0676			MÁ			-
	0220/146		szántó	0.2186			SZB, SZM			-
	0220/147		szántó	0.0394			MÁ			-
0220/19		szántó		0.3598	VBM, EB				VBM, EB	
	0220/59		szántó	0.0134			MÁ			-
	0220/60		szántó	0.1026			MÁ			-
	0220/61		szántó	0.0144			MÁ			-
	0220/148		szántó	0.0273			MÁ			-
	0220/149		szántó	0.1529			VBM, EB			-

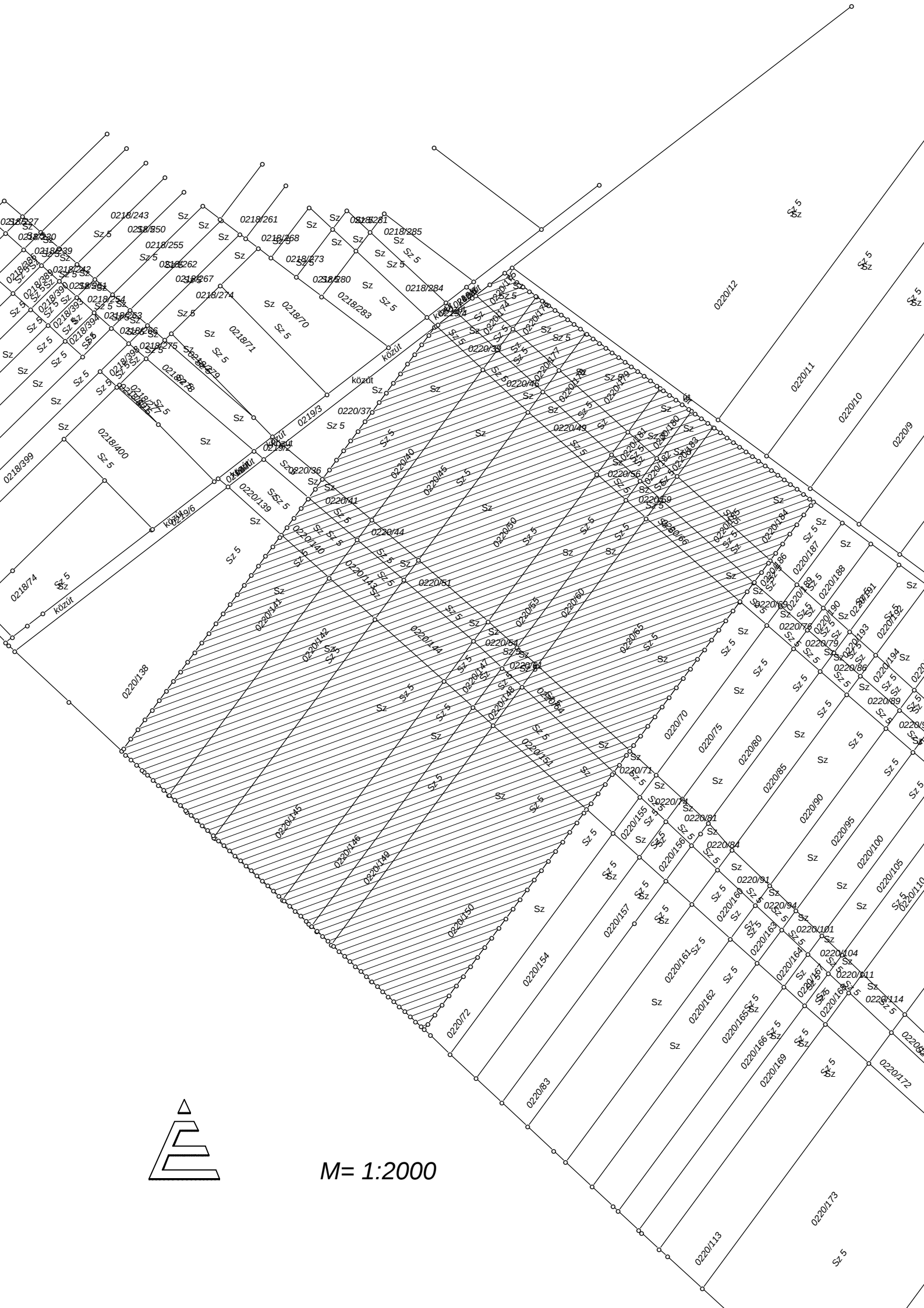
	0220/182		szántó	0.0157						
	0220/183		szántó	0.0335			MÁ			-
0220/20		szántó		1.6757	GI				-	
	0220/64		szántó	0.0684			MÁ			-
	0220/65		szántó	0.475			MÁ			-
	0220/66		szántó	0.0608			MÁ			-
	0220/150		szántó	0.7047			GI			GI
	0220/184		szántó	0.1732			GI			GI
	0220/185		szántó	0.0721			MÁ			-



M= 1:5000



M= 1:2000



Képek dátuma: 7/1/2009



2002

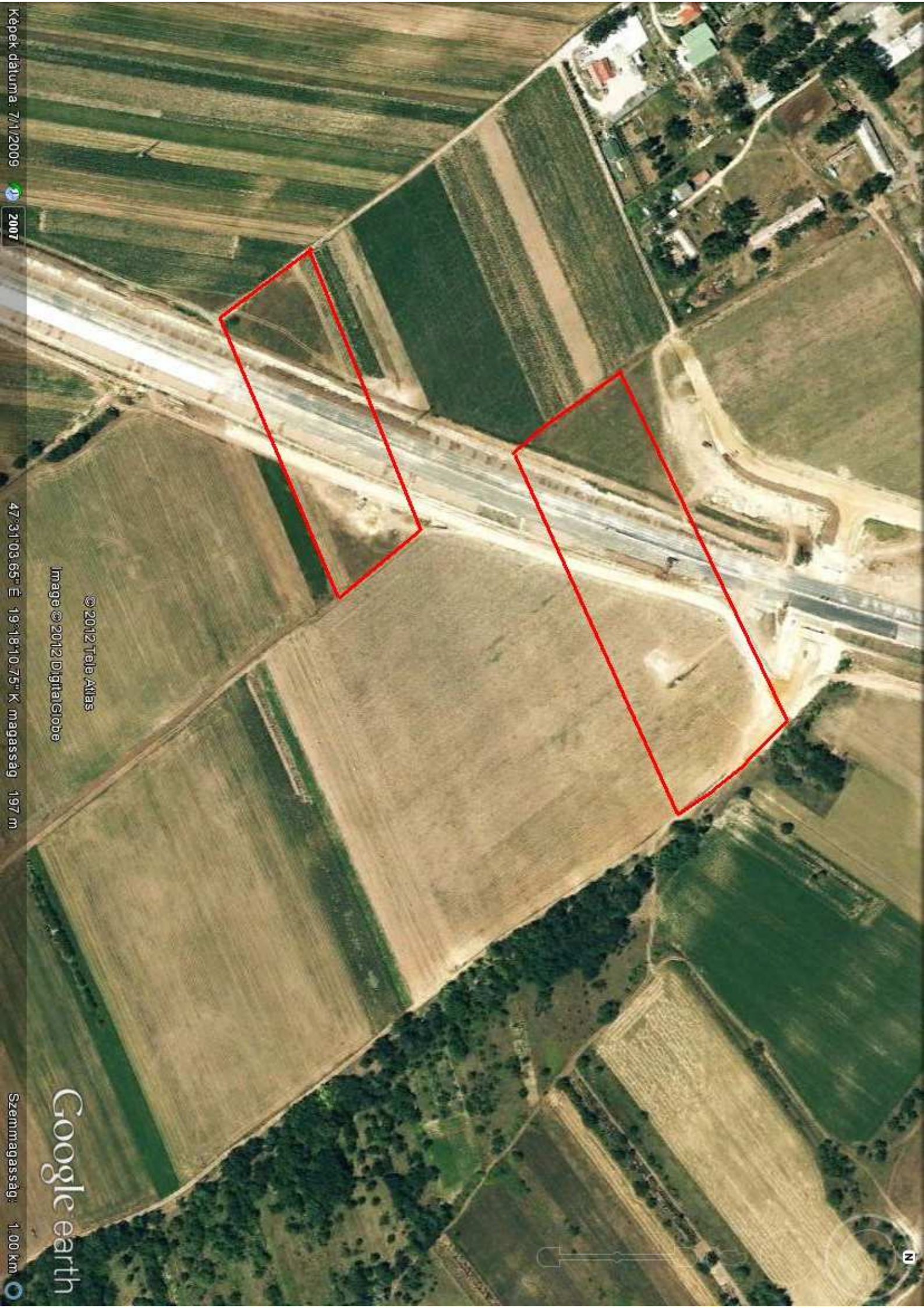
47°33'25.87" E 19°10'32.80" K magasság 128 m

© 2012 Terra Atlas
Image © 2012 DigitalGlobe

Szemmagasság: 1,50 km

Google earth





Képek dátuma: 7/1/2009



2007

47°31'03.65" E 19°18'10.75" K magasság 197 m

© 2012 Tele Atlas
Image © 2012 DigitalGlobe

Google earth

Szemmagasság: 1.00 km



