

# **Föld- és területrendezés 4.**

## **Birtokrendezési modellek**

**Mizseiné Dr. Nyiri, Judit**

---

## **Föld- és területrendezés 4.: Birtokrendezési modellek**

Mizseiné Dr. Nyiri, Judit

Lektor: Dr. Máthay, Csaba

Ez a modul a TÁMOP - 4.1.2-08/1/A-2009-0027 „Tananyagfejlesztéssel a GEO-ért” projekt keretében készült. A projektet az Európai Unió és a Magyar Állam 44 706 488 Ft összegben támogatta.

v 1.0

Publication date 2010

Szerzői jog © 2010 Nyugat-magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar

### **Kivonat**

#### **Kivonat**

Jelen szellemi termék a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény védi. Egészének vagy részeinek másolása, felhasználás kizárólag a szerző írásos engedélyével lehetséges.

---

# Tartalom

4. Birtokrendezési modellek .....	1
1. 4.1 Bevezetés .....	1
2. 4.2 . Általános ismertetés .....	1
3. 4.3 . A TAMA Projekt tartalma és célja .....	2
3.1. 4.3.1 A Projekt kidolgozásánál használt szoftverek .....	5
3.2. 4.3.2 A Projekt szervezeti felépítése .....	6
3.3. 4.3.3 A leszűrt tapasztalatok .....	7
4. 4.4 . A TAMA 2 Projekt célja és tartalma .....	8
5. 4.5 Birtokrendezést megalapozó kistérségi kísérleti programok .....	10
5.1. 4.5.1 PRIDE kistérségi mintaprogram – holland támogatással .....	11
5.2. 4.5.2 A 3 Patak Kistérség integrált vidékfejlesztési projekt .....	11
6. 4.6 Holland –magyar együttműködés keretében végzett projekt (TALC) .....	13
7. 4.7 . Összefoglalás .....	16
8. 4.8 Fogalomtár .....	16

---

## A táblázatok listája

4.1 Célok és azok megvalósítására hozandó intézkedések. ....	3
4.2 Összehasonlítás. ....	4

---

# 4. fejezet - Birtokrendezési modellek

## 1. 4.1 Bevezetés

Jelen modul a Föld- és területrendezés c. tantárgy egy fejezete. Az itt következő ismeretek elsajátításához javasoljuk, hogy olvassa el az irodalomjegyzékben felsorolt szemelvényeket és írásokat .

Ebből a fejezetből megismerheti azokat kísérleti eljárásokat, melyek segítséget kívántak nyújtani a magyarországi birtokstruktúra ésszerű átalakításához.

Megismerheti a kísérleti programok:

- fogalmi rendszerét;
- azok tartalmát, célját és szervezetét, a tervezés és egyeztetés folyamatát;
- tájékozódhat az eddig szerzett tapasztalatokról;
- és a következtetésként megállapított törvénymódosítás, törvényalkotás szükségszerűségének voltáról.

A képzésben résztvevők már a megelőző főfejezetből ismerik az eltelt évek kárpótlás eredményeként kialakult földtulajdoni és földbirtok-szerkezeti viszonyokat. Az 4. modul elolvasása és elsajátítása után a tanulni vágyók megismerhetik a jelenlegi jogszabályok által meghatározott lehetőségeket és a jövőképet, az új birtokrendezési koncepció és a törvényjavaslat fontosabb előírásait.

A főfejezet anyagának elsajátítása után a hallgató képes lesz:

- komplex területrendezésben gondolkodni;
- ismertetni a német területrendezés bonyolult célrendszerét;
- megindokolni a német és magyar megoldás eltérő voltát;
- tájékozódni a különböző területrendezési módszerekben;
- részt vállalni a harmadik évezred birtokrendezéseinek elméleti alapozásában és kivitelezésében.

## 2. 4.2 . Általános ismertetés

A német-magyar kapcsolatok keretében kísérleti jelleggel a magyar Földművelésügyi Minisztérium és a Német Kormány Mezőgazdasági Minisztériuma által kötött megállapodás értelmében a német segélyprogram keretében német tapasztalatok és módszerek alapján indult meg a TAMA Projekt négy megyében, olyan helyszínek kiválasztásával, amelyek jól reprezentálják a privatizáció során kialakult viszonyokat. (Baranya megye: Bóly, Majs, Töttös, Nagynyárad; Békés megye: Hunya, Kamut, Kondoros, Órkénykút; Pest megye: Érd, Pusztazámor, Sósút, Tárnok; Somogy megye: Balatonboglár, Fonyód, Ordacsehi, Szőlősgyörök). A projekt alapja a Német Szövetségi Köztársaságban (NSZK) alkalmazott átfogó községrendezést is magában foglaló birtokrendezési koncepció. Németországban folyamatosan fejlődött ki ez a községi földműveléshez és a természetes környezethez alkalmazkodó rendezési módszer, amit a PIA nevű kartográfiai rendszerrel valósítanak meg. Lényegében ennek a magyarországi adaptációjaként valósul meg a projekt. Az eredeti német program nem csak birtokrendezésből áll, hanem komplex községrendezés, amely kiterjed a környezet és tájvédelmi szempontokra, infrastruktúrára, (utak, vizek) is. A költségek igen magasak. Hazánkban a teljes német program megvalósításának ma nincsenek meg a feltételei.

**A projekttel szemben állított követelmények és azok végrehajtásának sorrendje:**

- A birtokrendezés módszerének bemutatása.
- A projekt végrehajtásához szükséges eszközök szállítása.
- A GIS szállítása és installálása.

- A magyar szakemberek betanítása.
- A birtokrendezési eljárások előkészítése (koncepció és módszer) az alábbi fő célokkal:
  - Helyet, környezetet és piacot figyelembe vevő mező- és erdőgazdaság megteremtése és biztosítása.
  - Tartósan teljesítőképes természetgazdálkodás kialakítása.

A német fél által nyújtott hozzájárulás:

- Az NSZK-ban alkalmazott birtokrendezési módszer magyarországi bevezetése.
- A regionális adatfeldolgozás, kiértékelés és az eszközök, valamint a programok széles körű bevezetése és oktatása.
- A technikai háttér, a GIS felépítéséhez szükséges hardver és szoftver biztosítása.
- Az előkészítő munkákban való aktív közreműködés, a lehetséges megoldási variánsok elkészítése.
- A koncepció kialakítására, tanácsadásra, oktatásra alkalmas személy delegálása.

A magyar-német együttműködés munkacsoportjának koordinátora Dr. Riegler Péter, Dr. Papp Iván, német részről szaktanácsadóként közreműködik Dr. Wolfram D. Kneib a földminősítéssel foglalkozó iroda vezetője. A munkacsoportok teljes névsora: német munkacsoport: Dr. W.D.Kneib, Bernd Schemschat, Belinda Bongard, Frank Speetzen, Gunther Engelmann. Magyar munkacsoport (vezetés, központ): Dr. Fenyő György, Dr. Remetey-Fülöpp Gábor, Dr. Riegler Péter, Dr. Papp Iván, Berényi András, Kiss Sándor, Vissi Zoltán, Sohár Zoltán, Kőszegi József. Magyar munkacsoport (megyék): Fogt János, Gitta Barnabás, Vódlí József, Beregszászi Pál, Balázs György, Kovács Éva, Szili Sándor, Kovács Zoltán, Kovács László, Bors Ilona, Dien Józsefné, Liebich Zoltán.

1996-ban a TAMA Projektéről oktató film és kísérő füzet elkészült. A munkát a Földművelésügyi Minisztérium részéről Kurucz Mihály segítette. A videokazetta és a 29 számozott oldalt tartalmazó színes kísérő füzet mindenki számára hozzáférhető, beszerezhető.

Előzőek értelmében a fejezet írója csupán a szerzők előadásainak, írásainak legfontosabbnak ítélt összefüggéseit adja közre címszavas tömörségben. A mondanót mellékletként jól szerkesztett táblázatok teszik érthetővé.

### 3. 4.3 . A TAMA Projekt tartalma és célja

A **projekt célja**: egy korszerű birtok-rendezési módszer bevezetése Magyarországon, hogy példaként szolgáljon a későbbi birtokrendezési és tájrendezési eljárásokhoz, és kidolgozza a jogi, szervezeti, pénzügyi háttér feltételrendszeréhez kapcsolódó javaslatokat, az érdekeltekkel való együttműködés feltételeit, úgy, hogy a későbbiekben az eljárás általánosan alkalmazható legyen. A projektnek kísérleti alkalmazásként kell működni, melynek egy országos szabványt kell eredményeznie, hogy az a későbbiekben minden településre alkalmazható legyen. Egyidejűleg figyelembe kell venni a gazdaságosság, a gazdálkodás és a környezetvédelem szempontjait is mindemellett, hogy most a legfontosabb feladat, a tényleges birtokrendezés megvalósítása.

Ismeretes, a magyarországi birtokrendezés modelljeként az NSZK-ban alkalmazott eljárás szolgál, amely az évtizedek alatt folyamatosan fejlődött, és **fő célja a vidéki térség életfeltételeinek javítása.**

Az ökológiai és ökonómiai szempontok a következők voltak:

1. Fő cél: Létrehozni és biztosítani a környezet és piacorientált földművelést és erdőművelést. Ezen belül:

- Racionálisan hasznosítható és jövedelmező földterületek megtartása

a földrészetek felaprózódásának csökkentésével;

a földrészetek megközelíthetőségének javításával;

a optimális táblaméret kialakításával;

a erózió megszüntetésével;

a szélerózió megszüntetésével.

- Környezetbarát földművelés biztosítása

biztosítani kell a termőhelyhez legjobban megfelelő művelési módot;

biztosítani a bio rendszerű mezőgazdasági termelést;

elkerülni a mezőgazdasági termelés tevékenysége során a természetbe való durva beavatkozást

2. Fő cél: A természet ökológiai egyensúlyának megtartása ill. visszaállítása

különleges növényi fajok megtartása ill. visszaállítása;

az országra jellemző állatvilág megtartása ill. visszaállítása;

a természeti veszélyforrások csökkentése.(4.1.táblázat)

A magyar viszonyokhoz a következő tervezési szempontokat kell figyelembe venni:

A termőföld értékelési módszerének kidolgozása;

A termelési költségeket befolyásoló tényezőket megállapítani és csökkentésükre javaslatot tenni;

Az ökológiai egyensúly megtartására kell törekedni;

A tervezéshez szükséges adatokat ill. dokumentumokat be kell gyűjteni, majd felülvizsgálni a teljesség szempontjából ill. ki kell egészíteni. Az adatokat digitális formában fel kell dolgozni. Ezen adatokat felhasználva készítik el a községek birtokrendezési tervjavaslatát.

#### 4.1 Célok és azok megvalósítására hozandó intézkedések. táblázat -

Céltárgyak	Intézkedések
<b>A termelés minősége</b>	
<i>Termelési tényezők</i>	<i>Javítás</i>
- a táblásítás foka (a területek kapcsolata)	
- közlekedési feltételek (az utak minősége)	
- megközelíthetőség (távolság a lakóhelytől)	
- művelhetőség (a terület alakja)	
- a talaj termőképessége (minőség)	
<i>A lepusztulás esélye (bizonytalanság)</i>	<i>Csökkentés</i>
- vízerózió	
- defláció	
- egyéb károsító hatások	

<b>A természeti viszonyok minősége</b>	
<i>A természeti környezet állapota (különlegesség)</i>	<i>Fenntartás/</i>
- geokörnyezet	<i>helyreállítás</i>
- biokörnyezet	
- egyéb	
<i>A lepusztulás esélye (veszélyeztetettség)</i>	<i>Megelőzés</i>
- a geoökológiai potenciálokban mutatkozó	
veszteség / romló állapot	
- a biológiai potenciálokban mutatkozó	
veszteség/ romló állapot	

Ezt a komplex célrendszert azonban nem igen lehet minden további nélkül Magyarországra adaptálni, mivel történelmileg eltérések vannak a szervezési-intézményi és pénzügyi szempontok, valamint a földreformok által kialakult agrárstruktúra között.

A Németországban és Magyarországon alkalmazott birtokrendezési eljárások közötti különbségek tekinthetők meg az 4.2. számú táblázatban.

#### 4.2 Összehasonlítás. táblázat -

Összehasonlítási Szempontok	MAGYARORSZÁG	NÉMETORSZÁG
Törvényalkotás	Messzemenően hiányos	Megvan
Adminisztráció	Még létre kell hozni	Megvan
Végrehajtás	Még meg kell szervezni	Megvan
Piacszabályozás	Eddig alacsony szintű	Magas szintű
Külső hatások	Eddig jelentéktelen	Jelentős
Időzavar	Igen erős	Változó
Analóg adatállapot	Jó, mindig a célrendszer	Jó, a célrendszerben



	szerint kielégítő, mindenek előtt igény a változások folyamatos vezetésére	lemérve, részben jelentkezik igény a kiegészítésre
Digitális adatállapot	Fejlesztési igény	Fejlesztési szükséglet
Tulajdonhoz kötődés	Eddig gyenge	Erős
Az egyedi érdekek	Feltehetőleg csökkentett mértvű	Erős
Általános helyi szituáció	Differenciált	Egységes
A feltárás foka	Alacsony	Magas
Területbevonás	A település részei	Az egész település

#### A magyar viszonyokhoz igazodó részletes tervezési szempontok:

- A termőföld termelési és természeti értékeinek meghatározására sok szempontot figyelembevevő értékelési módszert kell kidolgozni;
- A birtokrendezés keretein belül javítani kell a termelési költségeket befolyásoló körülményeket;
- Az ökológiai különbségeket meg kell őrizni, illetve vissza kell állítani;
- A birtokrendezésnek feladata valamennyi „termelési tényezőt” jobbítani, amelyek a költségeket/hasznosítási körülményeket javítani tudják;
- Csökkenteni kell a visszaminősítésből eredő tűrési biztonságot. Az „ökológiai ritkaságok”-at meg kell tartani, illetve vissza kell állítani. Amennyiben ezek egy fokozott veszélyeztetéssel bírnak, további veszélyeztetésüket ki kell küszöbölni.
- A tervezés során az ide vonatkozó dokumentumokat be kell szerezni és ezeket felül kell vizsgálni, ki kell egészíteni és analóg módon, illetve digitálisan minősíteni és feldolgozni.

Ezen részletes tervezési szempontokra épülve kell a községek birtokrendezési javaslatát elkészíteni.

### 3.1. 4.3.1 A Projekt kidolgozásánál használt szoftverek

A számítógéppel támogatott birtokrendezés szoftvereit Sohár Z. nyomán az alábbiakban adjuk meg:

- ITR: Magyar fejlesztésű, a földhivatalokban használt térképező rendszer;
- PIA: Német fejlesztésű GIS-rendszer. Két réteget képes kezelni, az információhordozó, az objektumfelirat vagy külső ASCII-fájl;
- db\_G: Német fejlesztésű raszteres állományokat kezelő GIS rendszer;
- Microsoft EXCEL: Windows alatt futó táblázatkezelő;
- CorelDRAW: Windows alatt futó, vektoros rajzolóprogram.

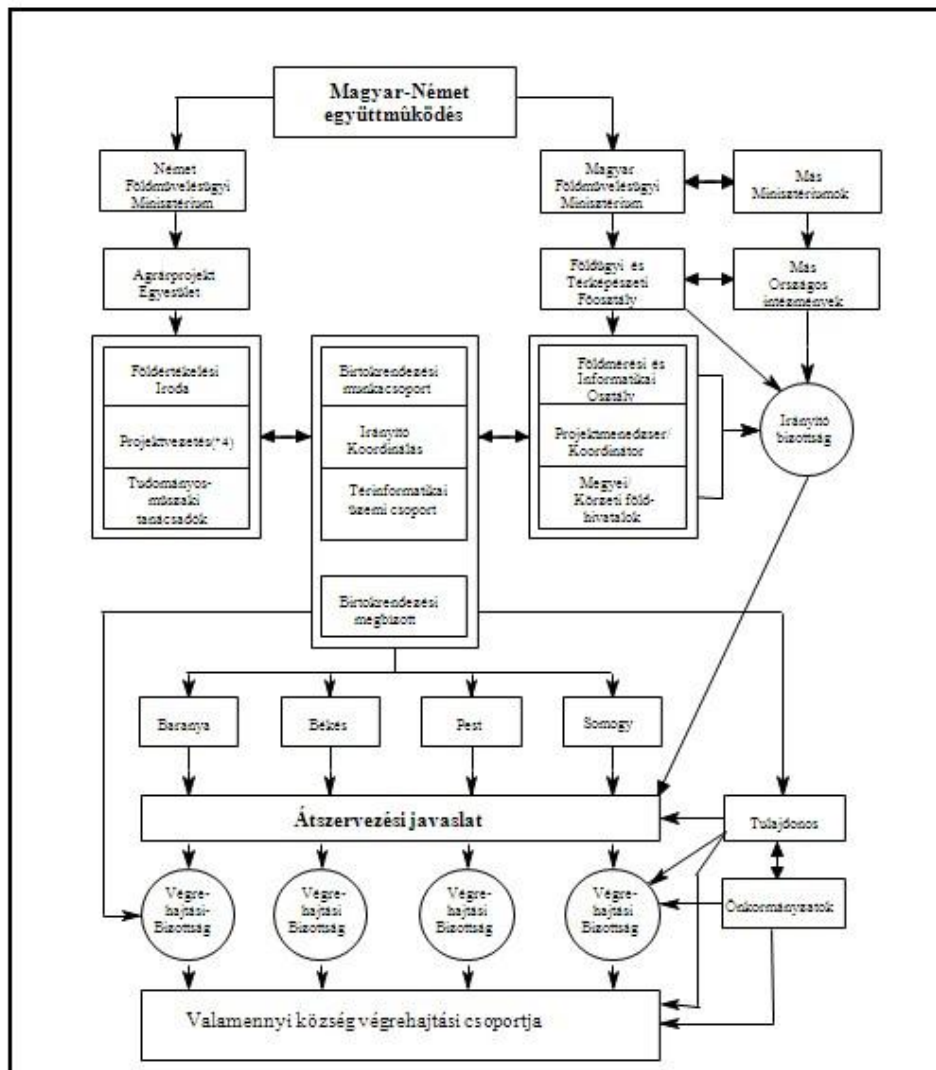
A tájfejlesztési terv elkészítéséhez űrfelvételekre és tematikus (topográfiai, agrotopográfiai, földtani, hidrológiai stb.) térképekre van szükség. A db\_G nevű raszteres GIS-rendszerrel ezeket fedésbe hozva egymással - új, a területre jellemző - kategóriákat határoznak meg, és megfelelő intézkedéseket rendelnek hozzá. Így bizonyos, a természetet veszélyeztető jelenségek (pl. szélerózió, vízfelületi szennyeződések) hatása kiküszöbölhető, de legalábbis csökkenthető.

A kataszteri terv elkészítésekor a földhivataloktól kapott ingatlan-nyilvántartási adatokat használják. Az alfanumerikus adatokat, csakúgy mint a tulajdonosok kéréseit tartalmazó kérdőíveket Microsoft Excel táblázatkezelő segítségével összegzik, és a program adta lehetőségek (sorbarendezés, szűrés, makrók beépítése) segítségével elemzik és ellenőrzik. A térképi adatokat a földhivatalokban is használt ITR nevű, vektoros térképező rendszerrel kezelik. A PIA nevű GIS-rendszerrel tematikus térképeket (pl. azonos művelési ágak, vagy a birtokrendezést nem kívánó tulajdonosok jelölése) készítenek, melyek nagy mértékben megkönnyítik a tervezést.

A projekt által, Microsoft Access-ben fejlesztett adatbázis-kezelő segítségével végzik el a tulajdonosok új táblába-sorolását. Ennek során természetesen figyelembe veszik a gazdák kívánságait – melyekről személyes megbeszélések alkalmával, vagy az általuk kitöltött kérdőívek alapján tájékozódnak – és a tájfejlesztési terv követelményeit is. Az így elkészült birtokrendezési javaslatot nyilvánosságra hozzák, hogy az érdekeltek megtehessek észrevételeiket, és azokat szem előtt tartva kialakíthassák következő tervet. Ily módon haladnak a végső, mindenki megelégedését elnyerő birtokrendezési terv elkészítése felé.

### **3.2. 4.3.2 A Projekt szervezeti felépítése**

A munka ütemezése, a jövőbeni birtokrendezések szervezése legegyszerűbben az 4.1. számú ábra alapján tekinthető át.



4.1. ábra: Szervezési munkafolyamat, a TAMA projekt résztvevőinek hatásköre

### 3.3. 4.3.3 A leszűrt tapasztalatok

A kidolgozásban résztvevő szakemberek véleménye szerint a következő lényeges tapasztalatokat állapították meg:

- a tulajdonosok jelentős része igényli a birtokrendezést;
- a fenntartások javarészt az egyezségeken alapuló földcserék kapcsán fogalmazódtak meg;
- igény mutatkozik a projekt más településekre való kiterjesztésére;
- az AK rendszer mellett igény mutatkozik más értékmérő szempontok figyelembe vételére;
- szükségesnek látják a rendezésbe bevonni a II. földalap árverése, valamint a részarány-tulajdon rendezése során létrejött földrészleteket is.

Általános tapasztalat volt az is, hogy Magyarországon birtokrendezést erről szóló törvényi háttér nélkül további állami finanszírozás hiányában nem szabad kezdeményezni, illetőleg nem lehet megvalósítani.

Megállapítható, hogy a vezetők, szakemberek, nagygazdák támogatják, sőt igénylik a rendezést, a spekulációs célból vásárlók, az idős tulajdonosok, a bérbeadók, a tanyájuk mellett földet kapottak, az öntözött táblák tulajdonosai, illetve a meg nem értők ellenzik. Az eredménytelenség okaként a szakemberek a rossz település kiválasztást is leírták.

## 4. 4.4 . A TAMA 2 Projekt célja és tartalma

A tapasztalatok birtokában a projektet TAMA 2 néven folytatták. Ez szervezési felépítettségét, az elvégzendő feladatokat tekintve eltért elődjétől (TAMA 1-től). Az újabb, a **TAMA 2 projekt** végrehajtását a **SAPARD program** támogatta és így annak keretében **vidékfejlesztési** feladatokat is meg kell oldani.

Somogy-, Baranya és Veszprém megyében a birtokrendezésbe bevont községek kiválasztása a kistérségi területek figyelembevételével történt. A Balaton parthoz tartozó községek a Balaton Part Kht. elnevezést kapták. Veszprém megyében a Három (3) Patak Kistérségi Kht.; Baranya megyében a Hegyhát Kht.-hez tartozó községekben indult meg a birtokrendezés kistérségenként 6 – 15 000 hektár területen.

Feladat volt:

- A kiválasztott településeken a birtokrendezéssel kapcsolatos tényleges igények felmérése, és azoknak az „önkéntes földcsere” jogszabályi háttér szerinti végrehajtása, figyelembe véve a teljes körű önkéntességet és az egyetértés létrehozását.
- A birtokrendezési törvénytervezet tesztelése és végrehajtásával kapcsolatos tapasztalatok gyűjtése annak érdekében, hogy ezek felhasználásával a későbbiekben a törvény végrehajtását szabályozó végrehajtási rendelet összeállítható legyen.

Az együttműködés problémamentes megoldása érdekében a koordináció munkafázisonként végighaladva adta meg a feladatokat a földhivatali és a vidékfejlesztési munkacsoport részére. Az operativitást a birtokrendezési törvényjavaslat előírásainak megfelelően tervezték. Előre tisztázták a kistérségi munkacsoportok által készítendő tájfejlesztési, tájrendezési, területfejlesztési és területrendezési tervek tartalmát és a készítéshez felhasználandó földhivatalok által szolgáltatandó adatok teljes körét.

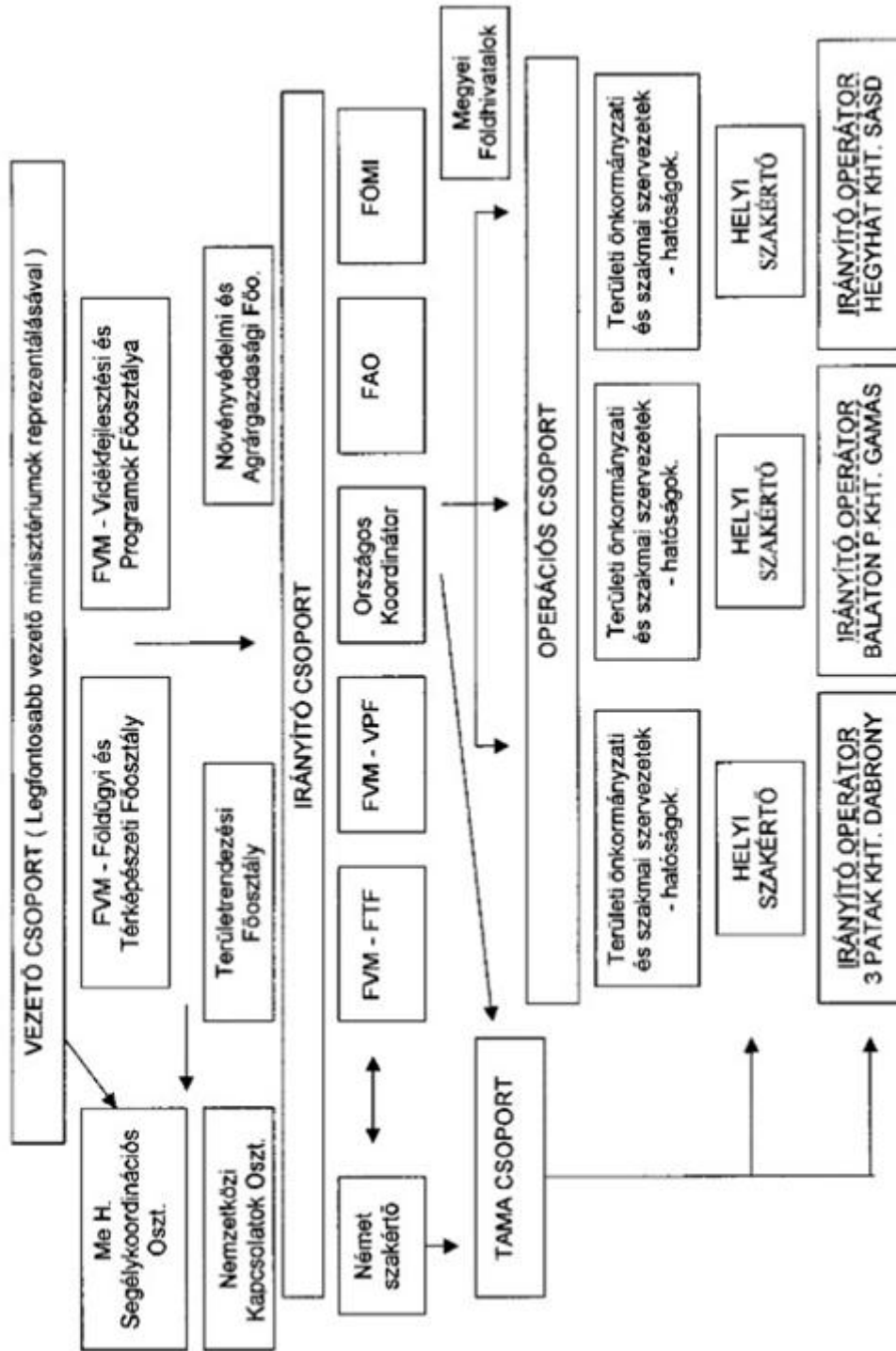
A TAMA 2 Projekt szervezési és együttműködési struktúráját az 4.4. sz. ábra szemlélteti.

A két folyamatára (4.1. sz., 4.2. sz.) összehasonlításából megállapítható, hogy változott a feladat, bővült az együttműködő szervezetek köre. Pontosabb a feladat-, hatáskör és felelősség meghatározás a résztvevők és közreműködők között.

A TAMA 2 Birtokrendezési Projekt szervezési felépítettségét, és ebből eredően az elvégzendő feladatokat illetően is lényegesen eltér a TAMA 1 feladatának szervezési oldalától. A korábbiakhoz képest az eltérés oka abban jelenik meg, hogy a TAMA 2 végrehajtását a SAPARD program által is támogatott vidékfejlesztési feladat részeként kell megoldani a 3 kiválasztott megyében (Somogy megye, Baranya megye, Veszprém megye). A három megyében a birtokrendezésbe bevont községek kiválasztása a kistérségi területek figyelembevételével történt.

5.5.1. sz. ábra

TAMA 2. SZERVEZETI STRUKTÚRA



Forrás: dr. Riegler Péter (2001)

4.2. ábra: TAMA 2 szervezeti struktúrája

## 5. 4.5 Birtokrendezést megalapozó kistérségi kísérleti programok

Az FVM Vidékfejlesztési Programok Főosztálya már támogatta a TAMA program második szakaszát, amelyben megpróbálták érvényesíteni a vidékfejlesztés szempontjait is, de nem volt törekvés arra, hogy a kistérségi programok birtokrendezési célú megfogalmazására kialakuljon egy egységes metodika. A TAMA kísérleti program egyik tanulságával megegyezően, a birtokrendezést a vidékfejlesztés eszközeként tartják a nemzetközi szakirodalomban. Egy másik, nemzetközileg is megerősített tapasztalat pedig az, hogy a birtokrendezés sikerét az érintettek érdekeltségének fokozásával lehet biztosítani, és ezt a közösségi részvételen alapuló vidékfejlesztési tervezésen keresztül lehet elérni.

A *SAPARD* program megalapozását szolgáló kistérségi agrár- és vidékfejlesztési stratégiai tervekben több helyen fogalmazódik meg a birtokrendezés szükségessége, a különböző gazdasági beruházások, infrastrukturális fejlesztési igények gátló tényezőjeként. Mindezeket figyelembe véve a Vidékfejlesztési Programok Főosztálya 2001-2003 között nyolc önként jelentkező kistérségben indította el a birtokrendezést megalapozó vidékfejlesztési programokat egységes útmutató alapján.

Magyarországon a birtokrendezés szükségességét - a nemzetközi mintához hasonlóan - mind ökonomiai, mind ökológiai szempontok indokolják, ezért a kistérségi munkák a komplex adottságokra épülő kistérségi fejlesztési koncepció és kistérségi külterületi terv elkészítését foglalták magukban (Dorgai L., 2004).

A *birtokrendezés* feladatköre az elkövetkező években *sajátos területekkel bővül*, gazdagodik. 2003. októberére az érintett tárcák közreműködésével elkészült a Tisza árvíz védekezési és kárelhárítási koncepció-terve a *Vásárhelyi Terv*. A komplex program az árvíz biztonságos elvezetésén túl kiterjed az érintett térség terület- és vidékfejlesztésére, az új típusú tájgazdálkodás alkalmazására és meghonosítására az árapasztók területén, valamint a Tisza-menti térségek, települések infrastruktúrájának fejlesztésére is. Az új árvízvédelmi rendszer lehetőséget nyújt majd új típusú mezőgazdálkodáshoz, földhasználatához és egy *ökológiai hálózat* kialakításához. A birtokrendezésnek a földművelésügyi tárca és az NFA aktív közreműködésével olyan tulajdon és birtokszerkezet kialakítását kell elérni, hogy akik eddig is a térségben műveltek földjüket, ott maradjanak és hozzájussanak az őket megillető normatív támogatásokhoz is. (Szabó Gy., 2004).

A birtokrendezés egyfajta konkrét igényét és időszerűségét tükrözi a Magyar Kormány 1107/2003 sz. határozata, amely a Tisza völgyének (és tágabb értelemben az egész ország) árvízvédelmi biztonságát elősegítő program, valamint a terület regionális és integrált vidékfejlesztési terve is egyben. Az árvízkezelési program legkritikusabb része a művelhető területek alternatív hasznosítása és a földtulajdonosok kompenzációja. A földhasznosítás megváltoztatásakor fontos hangsúlyozni, hogy a művelhető területet – a termelés alapvető eszközét – és a természeti erőforrás értékét meg kell őrizni; a gazdaságos gazdálkodásnak folytatódnia kell.

A meglévő feltételek értékelésében lényeges elem a vésztározók területén található ingatlanok szerkezetének felmérése. Természetesen ezeket a területeket is érintették a kárpótlások és a szövetkezeti földosztások. A földhivatalok *ingatlan-nyilvántartási adataiból* pontos információkat szerezhetünk a vésztározók jelenlegi tulajdonosi szerkezetéről, a *földhasználati nyilvántartásból* pedig a földhasználati formákról. Fontos aláhúzni, hogy a vésztározók tervezése és megvalósítása során kötelezően használni kell az FVM és szervezeteinek földrendezési, földnyilvántartási és földmérési adatait, beleértve a térinformatikai és távérzékelési adatokat is.

A víztározók jövőbeni hasznosításának a tájrendezés és ökológiai hasznosítás módszereit alkalmazva a régió fenntartható fejlődését kell szolgálnia. A passzív végrehajtás helyett a cél egy olyan tulajdonosi hozzáállás kialakítása, amelynek eredményeként hatékony és környezetbarát módon hasznosítanak a víztározók területét.

A Vásárhelyi Terv jól időzített végrehajtásához és a munkanélküliségi problémák megoldásához egyezsége kell jutni az érintett földtulajdonosokkal és felhasználókkal. Hangsúlyt kell fektetni az érdekelttekkel való kommunikációra, az információk terjesztésére, a tudatosság és a fogadókészség erősítésére a teljes folyamat során.

Dorgai László a 2006-ban megrendezett agárdi fórumon elhangzott „A táj- és a földhasználat váltás birtokrendezési vonatkozásai a tiszai hullámtéren” előadása a birtokrendezés időszerű feladataihoz kapcsolódik. Az előadás az árvízveszély mérséklésének lehetőségeit tárgyalta és kitért az érdekek motiváló szerepére. Az elvégzendő feladatok ismertetése után kiemelte a hullámtéren végzendő birtokrendezés szükségességét. Rámutatott arra, hogy elsődleges a védelmi funkció (tájvédelem, árvízvédelem), amelyhez elengedhetetlen a gondozottság, rendezettség, tiszta tulajdoni- és korlátozott használati viszonyok.

### **Kistérségi fejlesztési koncepció (stratégiai terv)**

*Célja:* A kistérségre vonatkozó fejlesztési elképzelések aktualizálása olyan szempontból, hogy az a birtokrendezés indokoltságát megalapozza.

*Feladata:* A térség agrárfejlesztési lehetőségeire alapozva értékelni az uniós, valamint a hazai agrár- és vidékfejlesztési koncepciók vonatkozó részeit, beleértve a fejlesztési lehetőségekhez kapcsolható támogatási forrásokat is. Fokozva ezzel a gazdálkodók informáltságát, érdekeltiségét, kialakíthatók azok a fejlesztési programok, amelyek a birtokrendezés irányába hatnak.

### **Külterületi rendezési terv:**

*Célja:* a birtokrendezési terv (földhivatali hatáskör) előkészítése

*Feladata:* A kistérség térszerkezeti terve alapján lehatárolni azokat a homogén kisebb térségeket, ahol a birtokrendezés indokolt, meghatározni azokat a szabályozási elemeket, amelyek szükségesek a birtokrendezési terv elkészítéséhez.

Megjegyzés: Ez a műfaj hiányzik a területi tervezés jelenlegi rendszeréből, ezért ez a kistérségi birtokrendezési munka is igényes megghonosítani a nemzetközi tervezési gyakorlatban használt struktúraterv műfaját.

A struktúraterv a nemzetközi szakirodalomban egy olyan tervezési műfaj, amelyben a *fejlesztési és rendezési tartalom együtt* szerepel, ezek térbeli integrációját alkotja. Fontos ismérve, hogy nem egy statikus tervdokumentum elkészítése a cél, hanem egy folyamattervezés, egy tervmenedzselés beindítása.

A struktúraterv a régiók, megyék, kistérségek, több önkormányzat együttesének tervezési szintje. Fontos módszertani eleme, hogy a térség társadalmi érdekcsoportjainak széleskörű párbeszédére épít.

A kistérségi munkák alapján a birtokrendezés főbb *típusfeladatai* összefoglalóan:

- A hatékony árutermelő mezőgazdasági termelés feltételeként megfogalmazott, gazdaságos üzemméret kialakításával kapcsolatos birtokrendezési feladatok
- A területhasznosítás és a mezőgazdaság *termelési szerkezetének a természeti adottságokhoz igazodó átalakításával* járó birtokrendezési feladatok
- *Infrastruktúrafejlesztéssel és önkormányzati területekkel kapcsolatos birtokrendezési feladatok.*

A kistérségi munkák a külterületi rendezési terv szintjéig nem jutottak el a program leállítása miatt. Továbbra sincs pénzügyi forrás, se központi, se helyi a munkák folytatására.

## **5.1. 4.5.1 PRIDE kistérségi mintaprogram – holland támogatással**

A birtokrendezés előkészítését szolgáló mintaprogram két kistérségben indult el Dunaföldvár – Paks és Kiskőrös térségében. A holland metodika alapján készülő munka a helyi szakemberek bevonásával, az érintettekkel történő egyeztetésre épülve a struktúraterv irányába mozdult el. Konkrét birtokrendezési vonzata nincs. A dunaföldvári térségben egy mintatelepülés kapcsán a termelési szerkezet változatainak agrárgazdasági költségzámításaira került sor. A munkák módszertani összefoglalója jelenleg készül.

A munka során a földhivatali közreműködés mellett kiemelt szerepe és felelőssége van a **kistérségi menedzsereknek**, akik a kistérség integrált fejlesztési programjának kidolgozói és megvalósításának koordinálói, A fejlesztési terv átfogó ismereteket szolgáltat a térség adottságairól és lehetőségeiről. A kistérségi menedzserek olyan hiteles, helyi szakemberek, akik optimális esetben élvezhetik e rendkívül kényes kérdésben – mint földkérdés – a gazdálkodók helyi földtulajdonosok bizalmát.

Feladatuk, hogy megfelelő tájékoztatást nyújtsanak a földtulajdonosoknak a birtokrendezés lehetőségeiről fórumokat szervezzenek, összegyűjtsék a birtokrendezési igényeket, azokat rendszerezék, összeegyeztessék a térség terület-felhasználási, területrendezési terveivel és érvényesítsék a kistérségi agrárstruktúra- és vidékfejlesztési programokban foglalt célkitűzéseket.

## **5.2. 4.5.2 A 3 Patak Kistérség integrált vidékfejlesztési projekt**

Az előzőekben megfogalmazottak szemléltetésére közreadjuk a 3 Patak Kistérség integrált vidékfejlesztésének részét képező önkéntes birtokrendezés, tervdokumentációjának egy részletét (Kovács L., 2001):

„Az önkéntes birtokrendezési eljárás megindítása kizárólag a tulajdonosok kérelmére történhet ⇒ nyilatkozat kitöltése, amely feljogosítja a kistérségi munkacsoportot a tulajdonos csereigényének realizálására.

A tulajdonosi szándékok megismerésének leghatásosabb eszköze a személyes kapcsolat ⇒ 3 Patak Faluműhely szerepe.

A Faluműhelynek, az elmúlt évek során megvalósított programjai alapján, sikerült a kistérségben olyan bizalmi tőkét kovácsolni, amely bázisát képezi az önkéntes birtokrendezés folytatásának.

Az eljárás hosszadalmas, alapos és folyamatos egyeztetéseket igényel:

- a tulajdonosi szándékok teljes felderítésére;
- a körülmények részletes bemutatására;
- az előzőek alapján csere-, illetve birtokrendezési javaslatok elkészítésére.

A tulajdonok összevonása nem csak a direkt cserék, hanem úgynevezett „többkörös” (a már cserélt területeket a tulajdonosok tovább cserélik) önkéntes földcserék alapján is megvalósítható. A kistérségi munkacsoport feladata ezen lehetőségek vizsgálata.

Az önkéntes birtokrendezéshez szükséges adatok folyamatos frissítése szükséges - szoros együttműködés az Ajkai Földhivatallal.

A kistérség átfogó, teljes birtokrendezése önkéntes jelentkezés és földcserék alapján nem valósítható meg, de folyamatos munkával jelentős mértékben javítható a birtokszerkezet.

Mivel a kistérség tisztán mezőgazdasági jellegű, így a kistérség fenntartható, integrált vidékfejlesztésnek meghatározó eleme a termőföld, a birtokszerkezet.

A vidékfejlesztési program legfontosabb célkitűzései a SAPARD rendelettel összhangban:

- A vidék térségeiben élő lakosság megfelelő jövedelem szerzésének biztosítása a gazdasági bázis fenntartható fejlesztésével, diverzifikálásával, munkahelyteremtés serkentésével;
- A gazdálkodó termelési profiljának a várható piaci lehetőségek jobb kihasználására irányuló tudatos bővítése;
- A természeti adottságok, erőforrások védelme;
- A falvakban élő lakosság életminőségének, esélyegyenlőségének javítása, az elvándorlás megelőzése;
- A vidéki térség kulturális, történelmi jellemzőinek megőrzése;
- A Közösségi Vívmányok és a Közös Agrárpolitika átvételének segítése;
- A vidéki társadalom, a hagyományos családi élet értékeinek megőrzése, fejlesztése.

A 3 Patak Kistérség Agrárstruktúra és Vidékfejlesztési Stratégiai Program célkitűzései:

- A kistérség fenntartható gazdasági, társadalmi, kulturális fejlődési bázisának megteremtése;
- A meglévő munkahelyek megtartása, fejlesztése és új munkahelyek teremtése a helyi gazdaság integrálása a regionális gazdasági rendszerekbe;
- A kistérség gazdaságának modernizálása, hatékonyságának, versenyképességének növelése;
- A gazdasági tevékenységek diverzifikálása a jövedelemszerzés és foglalkoztatás lehetőségeinek növelése érdekében;
- Humán erőforrások fejlesztése – innováció és tudás transzfer;



- Kistérségi falusi turizmus alapjainak megteremtése a kulturális hagyományok ápolásával, a speciális kistérségi rendezvények támogatásával, valamint a természet közeli, a tájhoz kötődő pihenési lehetőségek kialakításával;
- Környezetbarát gazdasági tevékenység biztosítása, a természeti adottságok védelme;
- A kistérség népességmegtartó erejének növelése, az életminőség javítása, lakosság korösszetételének javulása ⇒ kitűzve legfőbb célként a fiatal munkaerő elvándorlásának megakadályozását;
- Falumegújítás, falufejlesztés – épített és szellemi kulturális örökség megóvása, átörökítése, a helyi közösségi tevékenységek támogatása, a falusi életforma vonzóerejének növelése.

Az egyes prioritásokhoz tartozó alprogramok és intézkedéscsoportok:

⇒A kistérség mezőgazdaságának modernizációja, alkalmazkodása a piaci trendekhez, a hasznosítás, értékesítés javítása;

⇒ a fenntartó fejlesztések modelljeinek, illetve bázisának megteremtése.

\* Alprogram: Mezőgazdasági beruházások támogatása, a gazdaságok termékjavítása

- A gazdaságok épület, eszköz és technológiai fejlesztése
- Állattenyésztés és tenyészállat beszerzésének támogatása
- Növénytermesztés támogatása
- Feldolgozóipar technológiai színvonalának emelése az EU higiéniai, növény és állategészségügyi előírásainak betartásával
- Kistérségi, táj specifikus termékek értékesítésének támogatása – tájegységi agrármarketing

\* Alprogram: Agrárstruktúra modernizációja

- Termelő és értékesítő csoportok szervezése
- Gépkörök kialakítása
- Szaktanácsadás és tájékoztatás – informatikai rendszer és szolgáltatások kialakítása

\* Alprogram: Birtokszerkezet korszerűsítése

- Racionálisan hasznosítható birtokszerkezet kialakítása
- A tájhoz illő, a természeti adottságoknak megfelelő termelés szerkezet kialakítása
- A belső mezőgazdasági közlekedési lehetőségek javítása
- Ingatlan-nyilvántartás, földbörze szervezése.

## 6. 4.6 Holland –magyar együttműködés keretében végzett projekt (TALC)

Az FVM és a Holland Mezőgazdasági, Természetvédelmi és Halászati Minisztérium képviselőjében a Vidéki Ügyekért Felelős Szolgálat (DLG) kölcsönösen kívánták megvalósítani a *TALC* (Technical Assistance about Land Consolidation in Hungary, angol rövidítéssel *TALC*) nevezetű program segítségével. Szándéka szerint a *TALC* létrehozta a magyar birtokrendezési stratégia sarokköveit, a szervezeti kereteket, képzéseket és egy kommunikációs stratégiai tervet dolgoztak ki a szervezetek és a gazdálkodók között (Szabó Gy. 2004 ; Márkus B., 2004; Dorgai L., 2004).

A holland-magyar „*Műszaki segítségnyújtás a birtokrendezésben*” projekt 2003 januárjában indult meg. Az együttműködés keretében több stratégiai megbeszélésre is sor került, amelyeken számos lényeges vita- és

döntési pontot fogalmazott meg a TALC-munkacsoport. Ezt segítette egy magas szintű (tárcaközi) csoport, melynek (Magyar Core Team) résztvevői több megbeszélés keretében is irányt mutattak, és döntéseket hoztak, melyek a birtokrendezés előkészítéséhez és a TALC további munkájához szükségesek voltak. A TALC keretében, 2004 márciusában több napos tréningen további felkészítő fórumot tartottak, fontos idevágó témakörökben.

A leglényegesebb kérdéskörök (témák) különböző megállapítások és eldöntendő kérdések formájában fogalmazódtak meg. Ezek közül a *legfontosabbak*:

- *Milyen mélységű (milyen részletekbe menő, mekkora területre kiterjedő) birtokrendezést és milyen jogi alapokon tervezzünk megvalósítani?*
- *Kis mértékű, önkéntes földcsere* projektek dominánsan mezőgazdasági célkitűzéssel; ezek ma is lehetségesek (a Birtokrendezési Törvény nélkül is).
- *Földcsere/koncentráció az NFA kezelésében lévő földeken belül* (mintegy 1,3 millió ha), szétszórt földek vásárlásával és nagyobb, koncentráltabb parcellák újraeladásával (már lehetséges és működőképes, manapság az NFA törvényre alapul?)
- *Nagyobb méretű, integráltabb, törvényes birtokrendezési projektek*, amelyek a jövőbeni Birtokrendezési Törvényre támaszkodnak, ebből kifolyólag csak pár éven belül lesznek működőképesek.
- *Milyen típusú (vidékfejlesztési célú, csak a nemzeti földalap területeire kiterjedő, esetleg a szűkebben vett birtokszerkezet átrendezésére koncentráltó, de teljes körű, integrált) vidéki problémák oldhatók meg a birtokrendezéssel?*
- *Mi lesz a domináns elem (szempont) a birtokrendezésben? (A FAO birtokrendezési irányelvei domináns elemként a teljes körű birtokrendezés lehetőségeire összpontosítanak, de lehetőség szerint tekintettel a vidékfejlesztési célok kielégítésére és az összhang megteremtésére a földalapot is érintő elemekkel.*
- *Mely területekre legyen prioritása a rendezésnek (a mezőgazdasági földhasználati szerkezet javítása érdekében):*
  - *relatív kis családi gazdaságú területekre (3-10 ha)*
  - *olyan területekre, ahol közepes nagyságú családi gazdaságok vannak (10-30 ha)*
  - *relatív nagyméretű (100 ha-nál nagyobb) farmokat tartalmazó földekre?*
- *Időzítés és sikeresség*
- *Nem minden területen teljes a privatizált földek tulajdonjog rendezésének folyamata; eléggé fejlett-e ez a folyamat ahhoz, hogy egy birtokrendezési projekt elindulhasson?*
- *Az osztatlan közös tulajdonok problémája egy adminisztratív „időzített bomba” lehet:*
- *Milyen prioritása kellene, hogy legyen a birtokrendezésnek az erdős területeken?*
- *Milyen szinten kell irányítani a birtokrendezést? Mely szervezetek (nemzeti, megyei és helyi szinten) lesznek felelősek a projekt ösztönzéséért, előkészítéséért és kivitelezéséért?*
- *Milyen prioritása lenne egy minisztériumok közötti koordináló birtokrendezési bizottság megalapításának (szükséges-e, indokolt-e)?*
- *Mely FVM-főosztályoké (Földügyi, Vidékfejlesztési, Földművelésügyi) hivatalok, és/vagy szervezeteké (például NFA) lesz a felelősség?*
- *Kell-e a minisztériumon belül egy új irányító szervezetet létrehozni?*
- *(Hollandiában 1924-1995-ig központi, tárcaközi birtokrendezési szervezet működött, azóta megyei szinten történik az irányítás.)*
- *Hogyan lesz megszervezve a birtokrendezés (központi, megyei, helyi szinten)?*

- Egy intézményi *hálózat önálló felelősséggel* a különböző birtokrendezési szempontokra vonatkozóan
- ez meglévő szervezet (NFA megyei hivatalai, földhivatali hálózat, más megyei FVM hivatalok),
- vagy új hálózat legyen?
- Egy *vezető* birtokrendezési *intézmény* (FAO szóhasználat szerint: felügyeleti/irányító *ügynökség*) legyen létrehozva (állandó és ideiglenes szakértői támogatással)?
- A birtokrendezés *finanszírozása* és arányai?
- Nemzeti, valamint megyei és helyi költségvetésből?
- Különböző minisztériumok és főosztályok költségvetését felhasználva/*kombinálva* a projektekben, vagy
- kialakításra kerül egy *birtokrendezési költségvetés*?
- A megfelelő európai alapok igénybevételel, vagy anélkül?
- Az FVM (elkülönített, vagy az irányító szervhez rendelt) költségvetésből?
- További kérdés – bármelyiken belül -: milyen legyen az arány az állam, az önkormányzatok és az érdekeltek között?

Más megközelítés szerint a pénzügyi támogatás elosztásának lehetséges módjai:

„*Központi*” *forгатókönyv*: tiszta, érthető, hatékony, egységes nemzeti rendszer, közel a finanszírozási forrásokhoz, a Parlament által ellenőrizve.

„*Decentralizált*” *forгатókönyv*: a megyei irányítás jobban illeszkedik a megyei és helyi viszonyokhoz és a „kulturához”, közelebb áll a projekt szinthez, a megyei „Parlament” (közgyűlés) ellenőrzése alatt. Eszerint: a nemzeti költségvetés 19 (20) megyei kvótára lenne elosztva a birtokrendezési projektek megyei programja és terve alapján.

„*Hibrid*” *forгатókönyv*: a központi irányítás lehetséges, néhány főbb kötelezettséggel, és a többi kötelezettségek decentralizált/ megyei szinten lennének kielégítve.

Mindenesetre *alapos támogatási szabály*-ismeret szükséges, egyrészt ahhoz, hogy el lehessen igazodni a változó EU, nemzeti és alsóbb szintű rendeletek között, másrészt a projektek szintjén szükséges költség-hatékonysági mutatók kidolgozásához.

A mintaterületként kijelölt első Tiszai víztározó környéke – összetettsége miatt - jó színhely a kísérleti (pilot) projekt céljára, de itt sem közömbösek a következő szempontok:

- Mi lesz a rendezés jogi alapja (a jelenlegi önkéntes földcsere intézménye vagy a Vásárhelyi Terv törvénye, vagy más törvény)?
- Pontosan milyen határok között történik ez a munka?
- Miként alakul a birtokrendezési (al-)projekt és a teljes projekt közötti viszony illetve a helyi birtokrendező bizottság kapcsolata a „multidiszciplináris” csapattal?
- Milyen időtávú a projekt (és abban a birtokrendezés)?
- Milyen (és mekkora) költségvetés áll rendelkezésre a társfinanszírozáshoz?

További kérdések is felmerülnek részben itt, részben más jellegű területeken.

Valószínűleg kell egy kommunikációs stratégia is mert úgy tűnik, *hiányzik a bizalom*) amely meggyőzi a gazdákat, hogy a birtokrendezés ugyan kihívást de előnyöket is jelent.

A TALC projekt jelentős eredménye a birtokrendezési stratégia elkészítésének kezdeményezése és a specifikáció kimunkálása. Immár rendelkezésre áll egy, a magas szintű döntéshez nélkülözhetetlen tanulmány.

A három kidolgozott kísérleti projekt (Mátészalka kistérség, Vásárosnamény kistérség: Tiszaszalka–Kisvarsány, Makó kistérség) megvalósítása időszerű és fontos volna, mivel tapasztalatszerző gyakorlati próbára biztosítana lehetőséget. Kijelenthető, hogy a

TALC projekt teljesítette a munkatervben kitűzött célokat. A programnak köszönhetően szoros együttműködés alakult ki a két ország illetékes minisztériumai között. Meggyőződésem, hogy a kétoldalú együttműködés tapasztalatai hozzájárulnak a magyarországi birtokrendezés előtt álló akadályok sikeres leküzdéséhez.

## 7. 4.7 . Összefoglalás

A modult tanulmányozó hallgató megismerkedett a birtokrendezés problematikájával és megoldáskeresésével. A bemutatásra került kísérleti projektek végrehajtása során nyert tapasztalatok segítségével talán megoldást találunk a racionális földhasználat kialakítására.

Önellenőrző kérdések:

1. A TAMA Projekt tartalma, célja és az elvégzendő feladatok.
2. Van-e különbség a TAMA 1 és a német településrendezési programok között?
3. Melyek a TAMA 1 Projekt eddigi tapasztalatai?
4. Miben különbözik a TAMA 2 projekt a TAMA 1-től? (Cél, feladat, szervezés, eljárás, végrehajtás).
5. Mit jelent kistérségi fejlesztési koncepció?
6. Milyen tapasztalatok foglalhatók össze a TALC projekt alapján?

## 8. 4.8 Fogalomtár

német program

koncepció és módszer

együttműködés (német – magyar )

tartalom

cél

javaslat, hozzájárulás

szervezés

tervezés

egyeztetés

számítógépes feldolgozás

tapasztalatok

kistérségi eljárás

SAPARD rendelet

vidékfejlesztési stratégia

## Irodalomjegyzék

- Dr. Riegler P : *A TAMA Projekt, Előadás vázlat, Szfvár.* , 1995
- Dr. Wolfram D. Kneib - Kurucz Miklós : *Birtokrendezés Magyarországon – A Magyar és a Német Mezőgazdasági Minisztérium TAMA Projektjéről készült oktató film kísérő füzet*
- Szabó Gy. – Mizseiné dr. Nyiri J : *Mezőgazdasági területek rendezése I.-II., kézirat, Ingatlankataszteri Szakmérnöki jegyzet 5. 6. fejezet* , EFE FFFK , Székesfehérvár , 1996
- Sohár Z. : *Számítógéppel segített birtokrendezés* , Geodézia és Kartográfia, 1997/6. 12 – 15p , Budapest , 1997
- Kovács L. : *Birtokrendezés Várctalit-dülőben, Tantárgyi dolgozat* , NyME FFFK FFT , Szfvár. , 2001
- Dorgai L. : *A táj- és földhasználat váltás tervezési feladatai (Vásárhelyi Terv Továbbfejlesztése I. ütem)* , AKII, p. 114. , 2003
- Dorgai L. szerk. : *A magyarországi birtokstruktúra, a birtokrendezési stratégia megalapozása, Agrárgazdasági Tanulmányok* , AKI , Budapest , 2004
- Márkus B. et al. : *A birtokrendezés informatikai modelljének elemzése, OTKA Kutatási jelentés* , Nyugat-Magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar , Székesfehérvár , 2003-2007
- Dorgai L. : *A táj- és a földhasználat váltás birtokrendezési vonatkozásai a tiszai hullámtéren* , AKI Vidékfejlesztési Igazgatóság NYME Településrendezés – birtokrendezés konferencia , Agárd , 2006
- Ripka J. : *Birtokszerkezet, Nemzeti Birtokrendezési Stratégia és a földügyi szakigazgatás* , Geodézia és Kartográfia, 2005/9 , Budapest , 2005 , <http://www.fomi.hu/honlap/magyar/szaklap/2005/09/3>