



Képek: Aslakson et al., 2017

# A földértékelés, földminősítés alapfogalmai; A földértékelés története, tendenciái

HEIL BÁLINT

SOPRONI EGYETEM

# Városiasodás - Környezetünk állapota

---



[www.ecured.cu](http://www.ecured.cu)



<https://mothernature.com>

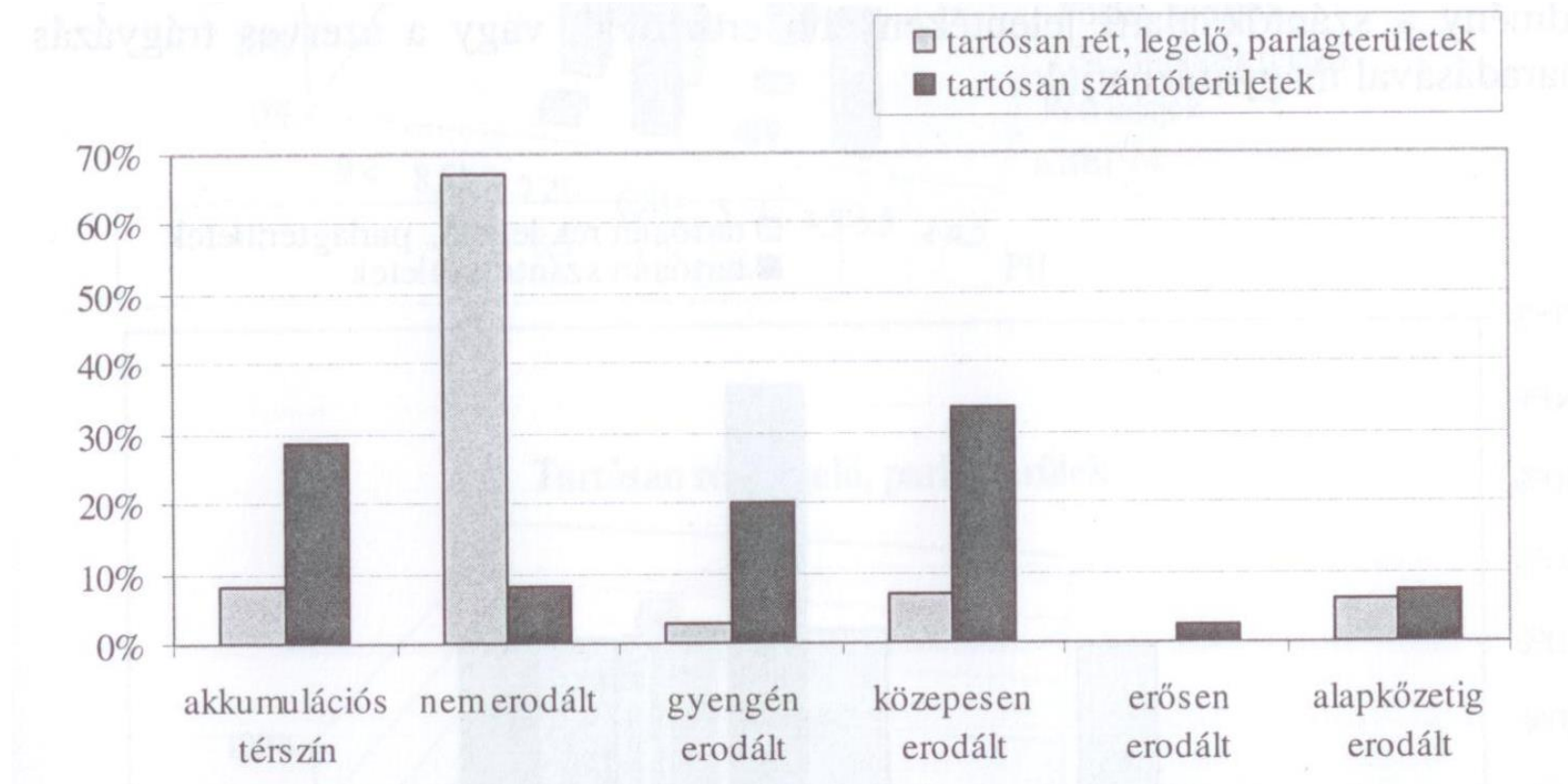
# Az európai talajok állapota

(Európai Bizottság, 2006; A 2030-ig tartó időszakra vonatkozó uniós talajvédelmi stratégia, 2021)

---

- Az EU-ban a talajok 60-70%-a ,nem egészséges’;
- Európa területének kb. 12%-a van kitéve vízerózióknak (115 millió ha, kb. 1 Mrd t/év) és kb. 4,4%-át (42 millió ha) érint a szélerózió;
- Az európai talajok kb. 45%-ában kevés a szerves anyag; A szántóterületek alatti ásványi talajok évente mintegy 7,4 millió tonna szenet veszítenek;
- az ásványi talajok szénmegkötése Európában évente 11–38 Mt CO<sub>2</sub>eq közötti mennyiséget képes megkötni;
- A 25-tagú (ma már 27) Unióban a valószínűleg szennyezett területek száma közel 3,5 millió ha volt (2006);
- A termőföld kivonás üteme az EU-ban („Land take rate”) 1990-2006 adatok alapján kb. 108.000 ha/év; (2006 Corine Land Cover Project);
- 2018-ban több mint 530 millió tonna talajt termeltek ki és jelentettek hulladékként , amely hulladéknak a kétharmadát hasznosították a talaj gazdaságba való visszavezetését célzó műveletek során;

# A talajok erodáltsági kategóriáinak megoszlása a Káli-medencében tartósan szántó és tartósan rét – legelő – parlagterületeinek százalékában (Szilassi, 2007)



Szilassi, 2007

# Földhasználat / talajhasználat

---

**Földhasználat:** a rendelkezésünkre álló földterületeknek mint természeti erőforrásnak a különböző emberi/társadalmi célokra történő igénybe vételét jelenti:

- lakóterületi és közlekedési beépítés
- Bányászat
- mező- és erdőgazdálkodás
- természeti és táji értékek megőrzését célzó fenntartás, stb.

**Talajhasználat:** a mezőgazdasági célra használt földterületnek az eredményes gazdálkodás érdekében végzett művelését értjük, azt a tudatos agrotechnikai tevékenységet, amelynek során a talaj- és klimatikus adottságoknak megfelelően választjuk meg a természetű növények körét, sorrendjét és alkalmazott művelési módját, megakadályozva azt, hogy mindez a talaj leromlásához, vagy talajuntság kialakulásához vezessen.

# A földminősítés/földértékelés fogalmai

---

## - Földminősítés (talajminősítés)

- a termőföld ingatlan termőhelyi adottságait összefoglaló minőségi jellemzés
- a termékenységet alapvetően meghatározó, a termőtalaj teljes körű adottságait felölelő fogalom

## - Földértékelés

- a termőföld ingatlan ökonómiai és ökológiai értékelése együttesen!
- Ökonómiai adatok: termőföld egyéb adottságai, földrajzi, közigazgatási helye, környezete (út-, vasúthálózat, termelést kiszolgáló létesítmények, eszközök, berendezések, feldolgozó helyek), a termelés hozama (költségei, színvonala) és a közigazgatási környezete
- Föld forgalmi értéke

# Történeti előzmények

---

Államhatalmak arra törekedtek, hogy a földből nyerhető jövedelmeket megadóztassák!

- magyarországi betelepítések a török hódítás végét követően;
- Habsburg Birodalom kialakította a hozzá tartozó országok nemesi köreit!
  - **II. József** (1780-1790): elrendelte a **földvagyon felmérését és minősítését**;
  - 1848-as forradalom elbukása után **(1850) császári pátenst** Magyarországra is kiterjesztette a **hozadéki adózást!**
  - (ideiglenes földkataszter alapján; 6 művelési ág és 3/5 minőségi osztály alapján földadó 1874-ig!)
  - **1875. évi VII. törvény**: földnyilvántartás törvényi alapokra helyezése: kataszteri tiszta jövedelemre alapoz – ebből ered a nálunk ma is érvényben lévő földminősítési/földértékelési rendszer!
  - 1900.01.01-től az Osztrák-Magyar Monarchia bevezette az Aranykorona (arany alapú) pénzegységet (10, 20, 100 koronás);
  - „A **kataszteri tiszta jövedelem** művelési ág és minőségi osztályok szerint becslés útján állapított meg. Ez a megállapítás akként történt, hogy a föld tiszta jövedelmének vették a közönséges gazdálkodás mellett tartósan nyerhető középterméseknek az értékét, levonva belőle a gazdálkodási rendes költségeket” („Capitastrum” – „Capistra” – „kataszter”).
- Dokucsájev a XIX. sz-i orosz birodalomban megteremtette a talajtan önálló tudományát;

# A hozadéki kataszteri (Aranykoronás) földminősítés-földértékelés

---

- alapot a kataszteri tisztajövedelem kiszámításához egyrészt a *földek, ill. az egyes művelési ágak termékenység szerinti talajosztályozása* (minőségi osztályokra) szolgáltatva – helyszíni gyakorlati becsléssel;
- az országot *12 kataszteri kerületre* és ezen belül lehetőleg egyenlő nagyságú *becslőjárásokra* osztották fel (20-40 becslőjárás/kataszteri terület, átlagos területük kb. 80-100e ha);
  - a becslő járásokat tovább bontották, ha „a tiszta jövedelemre befolyással bíró viszonyok annyira különbözők, hogy az egész becslőjárásra ugyanazon egy tisztajövedelmi fokozat célszerűen nem alkalmazható, a becslőjárás több *osztályzási vidékre* osztandó fel, melyek mindegyikében külön osztályzás alapján, külön tisztajövedelmi fokozat készítendő”.
- becslőjárások belül *7 művelési ág* (szántó, rét, legelő, szőlő, erdő, nádas, gyümölcsös) és ezek legfeljebb *8 minőségi osztálya* alapján állapították meg a tiszta jövedelmet;
- az egyes művelési ágak minőségi osztályának meghatározására az osztályt legjobban jellemző földterületeken úgynevezett mintatereteket jelöltek ki minden becslőjárásban:
  - a mintatereteket művelési áganként és minőségi osztályonként határozták meg;
  - először becslőjárásonként művelési ágak minőségi osztályaira ún. *járási mintateret*,
  - Majd ezekhez viszonyítva a községekben előforduló művelési ágakra minőségi csoportjaira a *községi mintatereteket* jelölték ki;



# Kataszteri tiszta jövedelem meghatározása

---

- alapot a kataszteri tisztajövedelem kiszámításához másrészt a különböző minőségi osztályokba sorolt földek jövedelmezőségének (tiszta hozadékának) megállapítása szolgáltatta;
- az egyes művelési ágak minőségi osztályai tiszta jövedelmének megállapításához
  - Szántónál 6 év
  - Szőlőnél 15 év
  - Erdőnél 25 év
  - Egyéb művelési ágaknál 10 év átlaghozamából vonták le az ugyanazon időszak „rendes” gazdálkodás melletti költségeit.
- a mintaterek kitűzéséről és vizsgálatáról részletes előírások rendelkeztek (1875; 1909) (átlagosan kb. 130-150 ha/mintatér!);
- az egyes földrészletek osztályba sorolásával az adóalapot még nem határozták meg, ehhez még meg kellett állapítani:
  - az átlagos terméseredményeket;
  - az átlagos termésárakat;
  - az átlagos termelési költségeket. Ezekből számították a gazdálkodás „tiszta jövedelmét”.
- A földadó alapját képező tiszta jövedelmet eleinte az akkori pénzegységben, **koronában** fejezték ki, később – a pénz értékének romlását követően – „**búza-egyenérték**”-ben, majd **1924-től aranykoronában**. Ezen rendszer a „*hozadéki kataszter*” néven ismert.

# A hozadéki kataszteri (Aranykoronás) földértékelés az ingatlan-nyilvántartásban

---

- közgazdasági szempontú elavultsága ellenére az 1990-es évek elején a termőföld újramagánosítása miatt sürgősen szükséges volt a visszatérés a közösségi tulajdonbavétel idején használatos mérőszámokhoz! ➡ Továbbra is fennmaradt az Aranykorona-rendszer!

Fő hátrányai:

- Kevés, nagyjából becsült talajadatok: a kívánatos – átlagos birtoknagysághoz igazodó – léptékű, modern talajvizsgálati módszerekre alapozott földminősítés helyett kb. 130-150 ha-os léptékű, gyakran mért adatot teljesen hiányoló minősítés;
- Közgazdasági vonatkozásai réges-régen elavultak, ill. nem megújíthatók e rendszerben;
- Országos összehasonlítást nem tesz lehetővé, csak járási szinten hasonlíthatók össze közvetlenül az AK-értékek;

- mindezek ellenére ma is az AK-érték szerepel az ingatlannyilvántartásban, ez képezi alapját az egyes földrészletek, alrészletek földminőségének földhivatali megállapításának és nyilvántartásának!

- az AK-értékek hektárra (10.000 m<sup>2</sup>) vonatkoznak és „tört” értékek (az eredetileg holdra – 400x400=1.600 négyszögöl = 5.755 m<sup>2</sup> – vonatkoztatott „kerek” Aranykorona értékekkel szemben)

# A hozadéki kataszteri (Aranykoronás) földértékelés az ingatlan-nyilvántartásban

---

A földminőség és földérték meghatározásának tényezői összességében:

- a földrészlet területe;
- művelési ága;
- minőségi osztálya és
- Ak-értéke.

# 105/1999. (XII. 22.) FVM rendelet a földminősítés részletes szabályairól

---

A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 90. §-a (3) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján készült.

„Földminősítés: az az eljárás, amelynek során az adott művelési ágú föld minőségi osztálya és kataszteri tiszta jövedelme megállapításra kerül.”

További alapfogalmak a rendeletben:

- Becslőjárás;
- Osztályozási vidék,
- Kataszteri tiszta jövedelem;
- Minőségi osztály;
- Járási mintatér;
- Községi mintatér;

# 105/1999. (XII. 22.) FVM rendelet a földminősítés részletes szabályairól

---

- *Becslőjárás*: a földminősítési rendszer olyan területi egysége, amelyben a termelési feltételek megközelítően hasonlóak. Az egyes becslőjárásokhoz művelési áganként és minőségi osztályonként különböző kataszteri tiszta jövedelmi értékek tartoznak.
- *Osztályozási vidék*: ha a becslőjáráson belül a gazdálkodási vagy talajviszonyok a becslőjárás egész területére nem általánosíthatók, a becslőjárás további területegységekre, osztályozási vidékekre oszlik. Az egyes osztályozási vidékekhez művelési áganként és minőségi osztályonként különböző kataszteri tiszta jövedelmi értékek tartoznak.
- *Kataszteri tiszta jövedelem*: az az aranykoronában kifejezett viszonyszám, amely az azonos művelési ágú területek termőképessége közötti különbséget fejezi ki.

# 105/1999. (XII. 22.) FVM rendelet a földminősítés részletes szabályairól

---

- *Járási mintatér:* az a terület, amely a becslójáráson belül - a gyümölcsös, a fásított terület és a halastó művelési ág kivételével - művelési áganként és minőségi osztályonként az ott előforduló különböző minőségű földek jellemző tulajdonságainak (feltalaj vastagsága, fizikai félesége, szerkezete, színe, fekvése, vízgazdálkodása stb.) a termelés feltételeinek és természeti adottságainak szemléltetésére szolgál, s alapját képezi a községi mintaterek kijelölésének.
- *Községi mintatér:* a településen belül - a halastó és a fásított terület művelési ág kivételével - művelési áganként és minőségi osztályonként az ott előforduló különböző minőségű földek jellemző tulajdonságainak szemléltetésére szolgál. A községi mintaterek a településen belül előforduló különböző művelési ágú földek részletes osztályba sorozásának alapját képezik.

# 105/1999. (XII. 22.) FVM rendelet a földminősítés részletes szabályairól

---

- *Minőségi osztály*: a becslőjárás és az osztályozási vidéken (a továbbiakban együtt: becslőjárás) belül művelési áganként a különböző minőségű területek megkülönböztetésére egytől legfeljebb nyolcig terjedő értékszám. Az alacsonyabb számértékű minőségi osztályok a jobb, a magasabb számértékűek pedig a rosszabb talajminőséget mutatják.

# 105/1999. (XII. 22.) FVM rendelet a földminősítés részletes szabályairól

---

- *Osztályba sorozást kell végrehajtani:*
  - a) a település külterületére új állami földmérési alaptérkép készítése,
  - b) a különböző becslőjárásba tartozó települések közigazgatási határának egymás közötti megváltoztatása,
  - c) a földrészlet, alrészlet (a továbbiakban együtt: földrészlet) határvonalának vagy művelési ágának megváltoztatása,
  - d) a más célra hasznosított föld mező- vagy erdőgazdasági művelésbe vonása, újrahatszósítása,
  - e) a becslőjárás, illetve a település területén új művelési ág megállapítása,
  - f) a járási, illetve községi mintatérjegyzékben nem szereplő minőségi osztály megállapítása,
  - g) a település belterületén egy hektárt meg nem haladó területű beépítetlen ingatlanok összevonása útján egy hektárt meghaladó kiterjedésű ingatlan keletkezése,
  - h) a termőföld minőségének megváltozása (talajjavulás, talajromlás),
  - i) az ingatlan-nyilvántartás átalakítása esetén.



# Kísérletek a hozadéki kataszteri (Aranykorona) rendszer modernizálására ill. leváltására

---

# Kreybig Lajos: átnézetes talajismereti térképezés

---

- az aranykorona rendszer hiányosságainak kiküszöbölésére indult az 1930-as években
- Magyar Állami Földtani Intézettel Magyarország talajtani térképezése
  - 1933-1944 között Magyarország területéről mintegy 250, túlnyomórészt 1:25 000 léptékű térképszelvényt készítettek el;
  - kidolgozta a hazai talajok tipológiáját
  - meghatározta az ország talajtájakait
  - elkészítette Magyarország első, 1:75 000 léptékű átnézeti talajismereti térképét.
  - A talajok osztályozásakor, a talajtájak meghatározásakor és térképi leképezésekor nem csupán az egyes talajok geológiai, kémiai és fizikai tulajdonságait vette számba, de a földhasználati viszonyokat (művelt terület, erdő stb.) is feltüntette, valamint a mezőgazdasági szempontú adottságokat – mint a tápanyagtartalom, termőréteg-vastagság, talajvízmélység, égtáji kitettség – is figyelembe vette (Kreybig-féle talajosztályozás): elkülönített talajfoltokra termésadatokat kezdtek gyűjteni!
- Nem lett volna alkalmas önmagában az aranykorona rendszer kiváltására (2 nagyságrenddel kisebb részletesség!);

# Máté Ferenc nagyléptékű talajtérképei

---

- 1960-61: nagyléptékű talajtérképeken termékenység jellemzésére elkülönített talajegységek
- ehhez a 10 legfontosabb gazdasági növény sokéves termésátlagaiból azok statisztikai elemzésével képzett viszonyszámokat, ill. azok súlyozásával kialakított termékenységi mértékszámokkal jellemezte a talajokat – ezzel számszerűsíteni kívánta a gazdasági növények megnevezésével korábban alkotott talajcsoportosítást;
- itt becslés helyett már hivatalos statisztikai termésadatokra támaszkodva rendelt termékenységi számokat a tudományos talajosztályozás egységeihez!

# A mintateres – genetikus (felújított kataszteri) földminősítés

---

- első komoly próbálkozás a kataszteri földértékelés javítására;
- a korszerű genetikus talajfelvételezési metodikát a régi, kataszteri földértékelési rendszer elemeire (becslőjárásokra, mintaterekre, művelési ágakra, minőségi osztályokra) alkalmazták!
- 1980-85 között végeztek földminősítést
- fő hibája a hozadéki kataszteri rendszerhez kötődő területi metodika megtartása volt!
- jelentős érdeme a „talajértékszám” ill. „termőhelyi értékszám” rendszer iniciálása!

# Az új „100 pontos” minősítési rendszer: talajtérképes (1:10.000) – genetikus földminősítés

---

- Kállay Kornél kezdeményezésére 1980-as évek második felére dolgozták ki, az ország mezőgazdasági területének kb. 20%-ára készült el!
- alapvetően a mezőgazdasági művelésben, azon belül szántó művelési ágban lévő talajokra dolgozták ki!
- rendszere ökológiai tényezőkre épül, amely adott agrotechnikai színvonal mellett a termések nagyságát is meghatározta;
- a talaj termékenysége és az azt módosító domborzati, éghajlati, hidrológiai faktorok, összefoglalóan a termékenység ökológiai tényezői képezték alapját!
- talajtérképezésen alapuló földminősítés egységes metodikával (talajszelvény helyszíni jegyzőkönyve!)

# Az új „100 pontos” minősítési rendszer: talajtérképes (1:10.000) – genetikus földminősítés

---

talajszelvény helyszíni jegyzőkönyvén rögzített lényeges talajtulajdonságok:

- Alapkőzet
- Fizikai talajféleség
- Humuszos réteg vastagsága
- Humusztartalom
- Karbonáttartalom és annak eloszlása
- Visszameszeződés mértéke, kémhatás
- Sótartalom, szikesség
- Szántott réteg kő- vagy kavicsstartalma
- Az eltemetett humuszos réteg mélysége
- A talajvíz mélysége, a termőréteg vastagsága.

# Az új „100 pontos” minősítési rendszer: talajtérképes (1:10.000) – genetikus földminősítés

---

- nem községhatárosan, hanem szelvényhatáros rendszerben (Egységes Országos Térképrendszer – EOTR): kartográfiai alapja az 1:10.000 méretarányú földmérési, topográfiai térkép);
- a hazai talajok termékenységét egytől százig terjedő **alapérték-számok** skáláján értékeli, a legtermékenyebb talaj a 100, a legkevésbé termékeny az 1 értéket kapta;
  - 1-100-ig terjedő alapérték táblázatban a talajérték-számból indul;
  - A **talajértékszámot** a domborzati és éghajlati korrekciós táblázatok (pontsegédlet) pontértékeivel módosítja, ez a módosított pontérték képezi a „**termőhelyi értékszámot**”!
  - A termékenységet meghatározó viszonyszámot nem egyes konkrét földrészletekre állapították meg, hanem a nagyléptékű talajtérképezés során elkülönülő talajosztályozási egységekre: talajtípus, altípus, ill. bizonyos talajparaméterek alapján elkülöníthető változatokra.

# Rendszerváltás – társadalmi igények a földértékeléssel/földminősítéssel szemben

---

- 1989-es rendszerváltás, majd a 2004.05.01-i EU-csatlakozás előkészítésének időszakában a földüggyel kapcsolatban kettős alapelvárás erősödött meg:
  - társadalmi igazságosság (magánvagyon védelme!) érvényesüljön
  - természeti erőforrások megóvása biztosítva legyen!
- a vidéki – gazdálkodó társadalom érdekeinek érvényesítését az osztársadalmi érdekek szinergiájával kell megoldani (példák: Franciaország, Dánia);
- talajerőforrások megóvására EU szintű közös tudományos alapokra épülő programok:
  - Jó mezőgazdasági gyakorlat programja;
  - Kölcsönös megfeleltetés programja (környezet és a talaj védelme, növény- és állategészségügy, élelmiszer-biztonság és állatjólét);
- versenyképesség növeléséhez elengedhetetlen a modernizáció, az egységes birtokszerkezet kialakítása és a környezetvédelem szempontjainak érvényesítése;



# A fenntartható talajhasználat új kihívásai egy korszerű földminősítési rendszerrel szemben

(Várallyay, 2003 és 2007)

---

1. Ki kell fejeznie a földhasználat specifikumait (földhasználat célja!);
2. Ki kell fejeznie a talaj multifunkcionalitását;
3. Ki kell fejeznie a mező- és erdőgazdasági földhasználat specifikumait
  1. Művelési ágak
  2. Termesztett növények;
4. Ki kell fejeznie a talaj „reagáló képességét”;
5. Ki kell fejeznie a talaj környezeti érzékenységét.

# D-e-Meter rendszer

---

- cél egy olyan, a környezeti szempontokat is érvényesítő földminősítő rendszer kidolgozása volt, amely megfelelő eszköz lehet a birtokpolitikai háttérű mezőgazdasági termelés-fejlesztésre;
- az 1990-es években a keszthelyi Georgikonon újjáéledtek a hazai talajbonitációs kutatások (Máté és Tóth);
- a Nemzeti Kutatási és Fejlesztési Programok (NKFP 2001-2004) állami támogatásával kidolgozásra került az ún D-e-Meter rendszer a földminősítés környezeti szempontjait is érvényesítő modern rendszere;

# D-e-Meter rendszer céljai

---

olyan információs rendszer kialakítása, amely magába foglalja:

- A Földminősítés on-line térinformatikai eszközökkel történő térképi megjelenítését;
- A földminőség és egyéb kritériumok alapján történő növénytermesztési modellezést, valamint
- A szántóföldi földhasználattal kapcsolatos adatszolgáltatási kötelezettség teljesítésének támogatását, ill. az ágazati irányítással való kommunikáció biztosítását;
- A földek közgazdasági értékelésének elvégzéséhez, ezzel a földjelzálog hitelezés és a földdel kapcsolatos pénzügyi-finanszírozási műveletre való alkalmasságot.

Az információs rendszer alapját egy környezeti szempontokat is érvényesítő földminősítő rendszer adja, amely egy földminősítési viszonyzámmal (D-e-Meter pont) váltja le az AK-értéket:

- Kvantitatív módon határozza meg a termőhelyek produkciós potenciálját,
- Főbb gazdasági növények ill. növénycsoportok szerinti értékelésre is lehetőséget ad;
- Tartalmazza a klimatikus hatásokból eredő termelési kockázat (aszály, belvíz) kifejezésének lehetőségét;
- A produkciós viszonyokat különböző művelési intenzitási szinteken is jellemzi;
- Országos földhasználati, növénytermesztési és talajtani adabázisok statisztikai értékelésére alapoz.

# D-e-Meter rendszer céljai

---

- a környezeti szempontú földminősítés és az EU-konform mezőgazdasági adatszolgáltatás rendszerének integrált fejlesztése
- az elavult aranykoronás földminősítés leváltása;
- az Európai Unió és hazai mezőgazdasági támogatási alapok forrásainak megfelelő elosztásának támogatása;
- a termőföldek termékenységének pontosabb meghatározása;
- az időjárási szélsőségek alapján bekövetkező termésveszteségek reális felmérése;
- az ágazati irányítás megalapozott döntéshozatalának támogatása;
- a növénytermesztéshez kapcsolódó adatszolgáltatás megkönnyítése, egységesítése, egyúttal a szántóföldi földhasználat területi eloszlásának pontos rögzítése (parcella alapú földhasználat);

# D-e-Meter rendszer előnyei

---

- olyan internet alapú rendszer, amely az állam és a vidéki lakosság közötti információcserét biztosítja a mezőgazdaság és a földügy területén, különös tekintettel a:

- Környezetgazdálkodásra,
- Birtokrendezési feladatokra,
- Támogatási rendszerek üzemeltetésére (tájékoztatás, adatszolgáltatás);

- kapcsolódik a vidékfejlesztés alapvető céljaihoz, mint:

- Mezőgazdasági termelés versenyképességének javítása;
- Esélyegyenlőség megteremtése;
- Fenntartható mezőgazdaság megalapozása a termelés és a környezet-, természetvédelem érdekeinek összehangolásával;
- Mezőgazdaság gazdaságosságának fokozása;
- Vidéki foglalkoztatás és alternatív jövedelemszerzés ösztönzése, emberi erőforrásfejlesztés.

# A termőföld nyilvántartása

Heil Bálint

Soproni Egyetem

(Forrás: Dömsödi, 2011)

Nem hiteles tulajdoni lap      Nem hiteles tulajdoni lap      Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Soproni Járási Hivatal  
Sopron 9401 Sopron, Új utca 26. Pf. 35.      Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
Mégrendelés szám:30005/71980/2018  
2018.10.08

SOPRON      Szektor : 61  
Külterület      0390/99 helyrajzi szám

---

I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak növelési ág/kivett megnevezés/	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fill.	alorvály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.Fill.
szántó	2	2727	1536

---

**II. RÉSZ**

1. tulajdoni hányad: 2/6      törlő határozat: 36110/2018.01.19  
bejegyző határozat, érkezési idő: 47455/2009.11.09      törlő határozat: 36110/2018.01.19

eredeti határozat: 43619/1999.08.16  
jogcím: öröklés 43619/1999.08.16  
jogállás: tulajdonos

név : ██████████  
sz.név : ██████████  
szül. : ██████████  
a.név : ██████████  
cím : ██████████

---

2. tulajdoni hányad: 2/12  
bejegyző határozat, érkezési idő: 47455/2009.11.09  
eredeti határozat: 43619/1999.08.16  
jogcím: öröklés 43619/1999.08.16  
jogállás: tulajdonos

név : ██████████  
szül. : ██████████  
a.név : ██████████  
cím : ██████████

---

3. tulajdoni hányad: 2/12  
bejegyző határozat, érkezési idő: 47455/2009.11.09  
eredeti határozat: 43619/1999.08.16  
jogcím: öröklés 43619/1999.08.16  
jogállás: tulajdonos

név : ██████████  
szül. : ██████████  
a.név : ██████████  
cím : ██████████

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyítvány nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

# Az ingatlan-nyilvántartás tárgya

---

## - önálló ingatlanok

- Földrészlet:
  - Összefüggő terület, melyet nem szakít meg közigazgatási határ vagy állandó tereptárgy (út, csatorna, vasút);
  - Minden részében azonos a tulajdoni ill. vagyonkezelői (kezelési) viszony.
  - a rajta lévő alkotórészekkel együtt jelenik meg ingatlanként:
    - Alkotórészek nélkül mindig önálló ingatlan;
    - Az azonos tulajdonban lévő épület, építmény is hozzá tartozik!
- Egyéb önálló ingatlan:
  - Tulajdonjogi szempontból független azon földrészlettől, amelyen létesült – ekkor az épület nem része a földrészletnek!

## - önállóan nem tekinthető „külön” ingatlanok

- a termőföld ingatlan ökonómiai és ökológiai értékelése együttesen!
- Ökonómiai adatok: termőföld egyéb adottságai, földrajzi, közigazgatási helye, környezete (út-, vasúthálózat, termelést kiszolgáló létesítmények, eszközök, berendezések, feldolgozó helyek), a termelés hozama (költségei, színvonala) és a közigazgatási környezete
- Föld forgalmi értéke

# Az ingatlan-nyilvántartás

---

*Az ingatlan-nyilvántartás településenként tartalmazza az ország valamennyi ingatlanának:*

- az ingatlan-nyilvántartási jogszabályokban meghatározott adatait;*
- az ingatlanokhoz tartozó jogokat;*
- jogi szempontból jelentős tényeket;*
- a bejegyzett személyeknek a nyilvántartáshoz szükséges személyazonosító és lakcím adatait.*



# Az ingatlan meghatározott adatai

---

- Település neve, ingatlan fekvése (bel- ill. külterület), belterület esetén utca (tér, krt., stb.) neve, házszám, helyrajzi szám és területnagyság;
- Művelési ág, ill. a művelés alól kivett terület elnevezése (pl. bánya, mocsár, stb.);
- Minőségi osztály, kataszteri tiszta jövedelem (Ak);
- Ingatlan-nyilvántartási szempontból szükséges egyéb adatok;

# Az ingatlanokhoz tartozó jogok

---

Törvényileg szigorúan meghatározott a körük:

- tételesen felsorolja a bejegyezhető jogokat és feljegyezhető jogi jelentőségű tényeket;
- adatok esetében lehetőség van a szükséges egyéb adatok feljegyzésére:

# Ingyatlan-nyilvántartási adatok

---

- *Helyrajzi szám*: az ingatlanok megkülönböztetésére, *egyedi azonosítására* használt megjelölés, külön jogszabály alapján!
- *Az ingatlan területe*: méterrendszerben (SI) nyilvántartva (ha, m<sup>2</sup>). (1970 előtt négyszögöl (3,6 m<sup>2</sup>) és kataszteri hold (1600 négyszögöl = 5.755 m<sup>2</sup> = 0.5755 ha).
- *művelési ág ill. művelés alól kivett elnevezés*: a mező- és erdőgazdálkodás alatt álló föld rendszeres, rendeletetésszerű használata alapján, a természeti állapot megnevezése

# Ingyatlan-nyilvántartási adatok

---

## *MEZŐ- ÉS ERDŐGAZDASÁGI MŰVELÉS ALATTI TERÜLETEK MŰVELÉSI ÁGAI:*

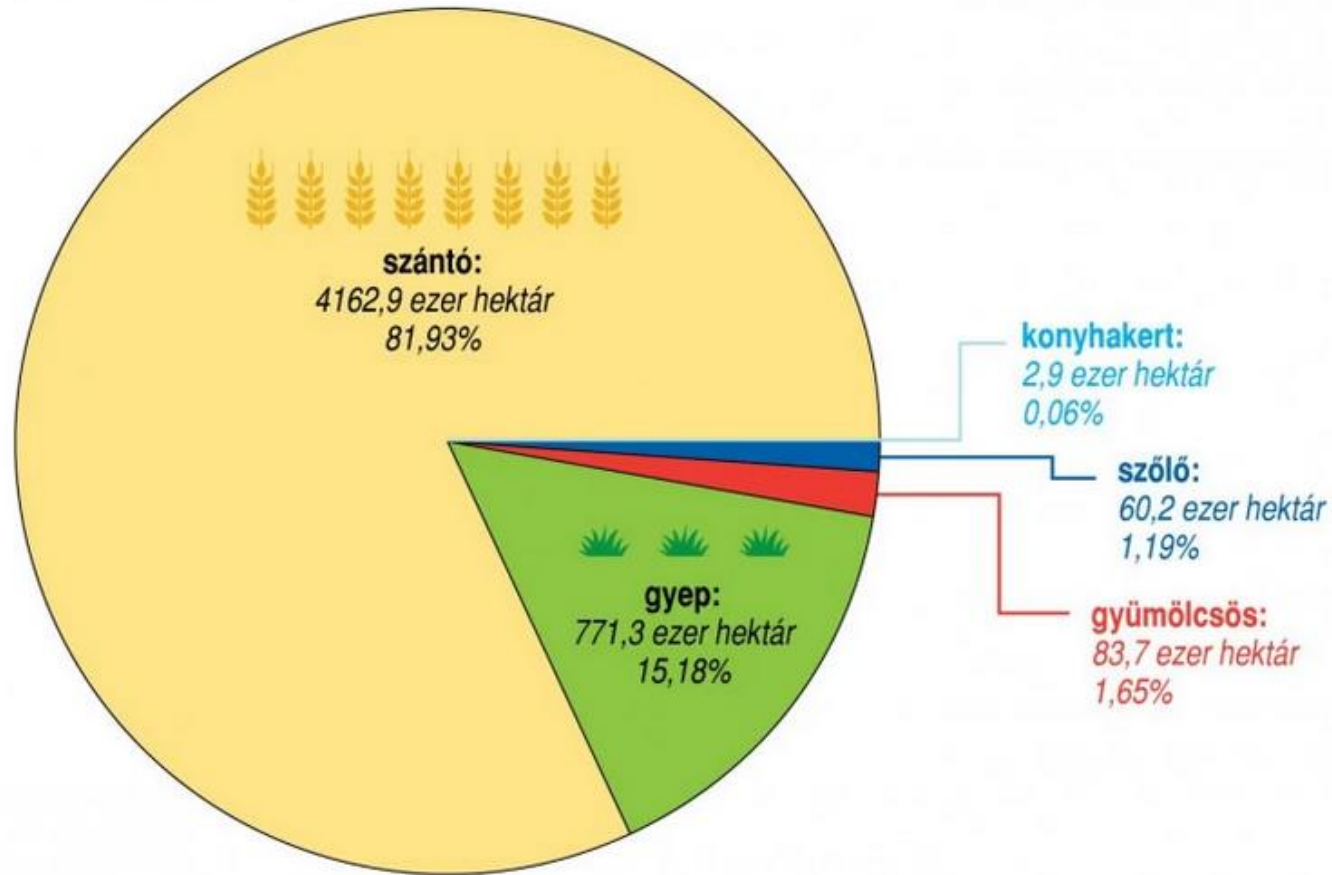
- Szántó
- Rét
- Legelő (korábbi gyep művelési ág megszűnt, helyette utóbbi két fogalom: A gyepterületeket **rétek**nek nevezzük, ha fűvüket kaszálják , és **legelők**nek, ha legeltetik.)
- Szőlő
- Kert
- Gyümölcsös
- Nádas
- Halastó
- Fásított terület (Fásításnak minősül a külterületen található, erdőnek, szabad rendelkezésű erdőnek, vagy erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületnek nem minősülő, az Evt. hatálya alá tartozó, fával, faállománnyal borított terület).
- Erdő.

# Földterületek megoszlása művelési áganként Magyarországon (%)

Szántó	Konyhakert	Gyümölcsös	Szőlő	Gyep	Erdő	Nádas	Halastó	Nem hasznosított mezőgazdasági terület	Egyéb
58,3	0,3	1,3	1	9,7	23,4	0,5	0,5	1,3	3,9

## A mezőgazdasági terület megoszlása művelési áganként Magyarországon (2022. június 1.)

(ezer hektár; százalék)



Forrás: MEKH / MTVA Sajtóarchívum / MTI |  |  | [www.mti.hu](http://www.mti.hu)

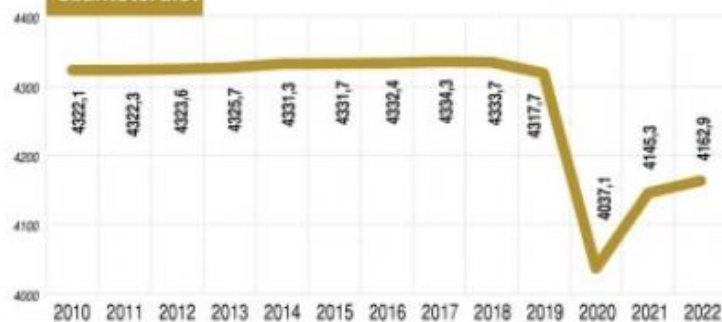
A mezőgazdasági terület megoszlása művelési áganként Magyarországon (2022. június 1.) (MEKH/MTVA Sajtóarchívum/MTI)

# Földhasználat művelési ágak szerint Magyarországon (2010–2022)

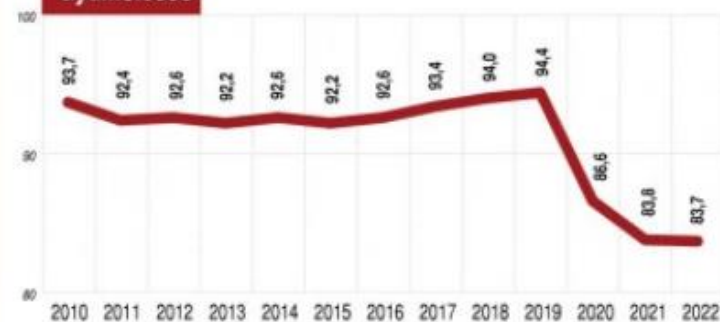
ezer hektár



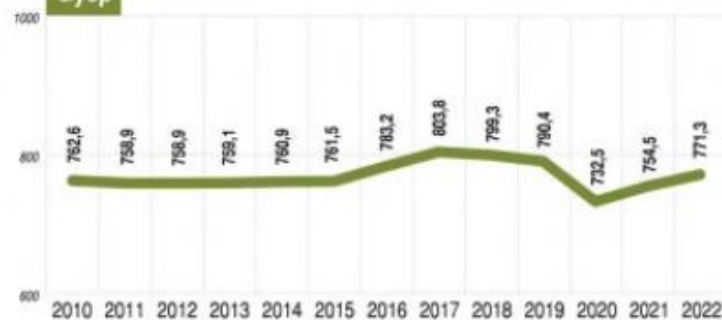
## Szántóterület



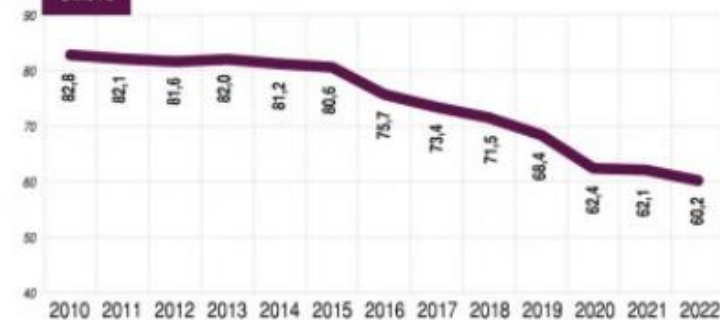
## Gyümölcsös



## Gyep



## Szőlő



Forrás: KSH / MTVA Sajtóarchívum / MTI |  |  | [www.mti.hu](http://www.mti.hu)

Földhasználat művelési ágak szerint Magyarországon (2010–2022) (Forrás: KSH/MTVA Sajtóarchívum/MTI)

# Ingyatlan-nyilvántartási adatok

---

## *MEZŐ- ÉS ERDŐGAZDASÁGI MŰVELÉS ALATT NEM ÁLLÓ TERÜLETEK:*

- A mező- és erdőgazdálkodás alatt nem álló földet egységesen művelés alól KIVETT területként kell nyilvántartani. A település belterületén az 1 hektárt meg nem haladó földrészleteket a fő hasznosítási mód vizsgálata nélkül kell művelés alól kivett területként nyilvántartani.



# Ingyatlan-nyilvántartási adatok

---

*Ha a földrészleten belül több művelési ág és akár többször is előfordul, ill. területe külön-külön is meghaladja a legkisebb területi mértéket (400 m<sup>2</sup>), akkor valamennyit külön alrészletként kell nyilvántartani.*

A legkisebb területi mérték az a területi határ, amelynél kisebb művelési ágak önálló alrészletként nem kerülnek nyilvántartásra:

- Külterületen 400 m<sup>2</sup>;
- Külterületen a 800 m<sup>2</sup>-t el nem érő beépített földterület teljes területét kivett-ként tartják nyilván;
- Külterületen a 800 m<sup>2</sup>-t elérő v. meghaladó földrészleten belül alrészleteket különítenek el a művelési ágak szerint (üdülő v. lakóépület+udvar – külön alrészlet!);
- A legkisebb területi mértéket el nem érő művelési ág területét a mellette lévő, nagyobb területű művelési ággal (művelés alól kivett területtel) együtt kell nyilvántartani.

# Minőségi osztályok

---

## *MEZŐ- ÉS ERDŐGAZDASÁGI MŰVELÉS ALATTI TERÜLETEK MINŐSÉGI OSZTÁLYAI:*

- 8 minőségi osztály;

A minőségi osztály megállapításának folyamata a *földminősítés*:

- becslőjárásonként (azon belül esetleg osztályozási vidékenként, összesen: 211 db) és településenként kijelölt mintatér-hálózat alapján;

Minőségi osztály: A becslőjáráson és az osztályozási vidéken belül művelési áganként és minőségi osztályonként a különböző minőségű földterületek megkülönböztetésére egytől legfeljebb nyolcig terjedő értékszám. Az alacsonyabb számértékű minőségi osztályok a jobb, a magasabb számértékűek pedig a rosszabb talajminőséget mutatják.

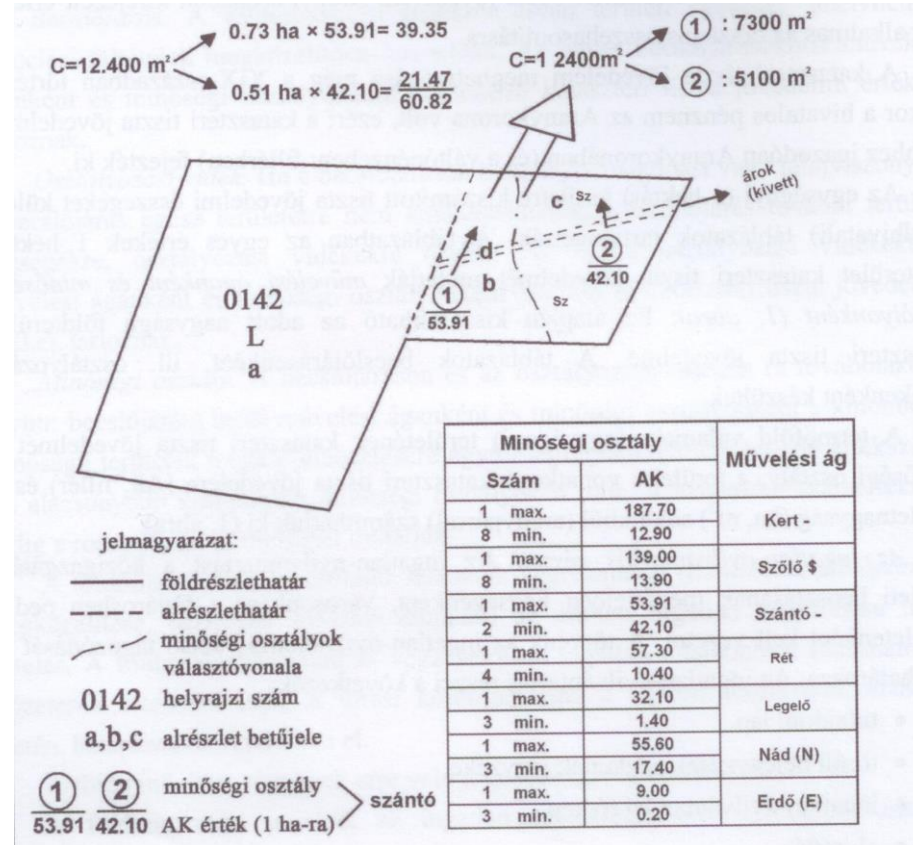
# Kataszteri tiszta jövedelem

---

- Minden művelési ág minden egyes minőségi osztályára kiszámították, hogy *1 ha területen az átlagos gazdálkodási mód mellett mennyi kataszteri tiszta jövedelem érhető el.*
- Értékét Aranykoronában fejezik ki.
- Meghatározása a XIX. században történt!
- Az egységi (1 ha) területre kiszámított tiszta jövedelmi összegeket külön (földhivatali) táblázatok tartalmazzák.

# Minőségi osztályok földhivatali nyilvántartása

(archivált Osztrák-Magyar monarchia korabeli anyag; Dömsödi, 2011)



# Ingyatlan-nyilvántartás részei

---

Az ingatlan-nyilvántartást a közigazgatási területi beosztásnak megfelelően községenként, városokként, a fővárosban pedig kerületenként kell vezetni. Részei:

- Tulajdoni lap (elsősorban jogi céllal!);
- Törölt bejegyzések adatainak jegyzéke;
- Ingatlan-nyilvántartási térkép;
- Okirattár.

# Tulajdoni lap

---

Elsősorban jogi célú.

- három részből áll (I., II. és III. rész):

- I. rész: az ingatlan számszerű és számszerűsíthető adatai;
  - meghatározásának helyszíni földmérés, földminősítés az alapja;
  - Ingatlan természetbeni állapotát jellemzi;
  - Ingatlanhoz tartozó jogosultságok és kötelezettségek leírása;
  - Jogi jelleg meghatározása (pl. műemléki jelleg; bányatelek, stb.);
- II. rész: tulajdonjogot tartalmazza, ill. állami tulajdon esetén az állam tulajdonosi jogait gyakorló szervezet megnevezését és a *vagyonkezelői jogot*.
  - Kiskorú magánszemély esetén gyámság megadása, ill. egyéb felügyelet;
- III. rész: minden egyéb jogot és tényt megad:
  - az itt bejegyzésre kerülő jogok és tények a II. részben bejegyzett jogosultak *rendelkezési jogának korlátozásait* írják le;
  - Terheket, korlátozásokat sorol fel (pl. jelzálogjog, haszonélvezeti jog);
  - A jogosultat érintő hatósági eljárások megindítására vonatkozó bejegyzések (pl. kisajátítási eljárás megindítása);

# Tulajdoni lap séma

a tulajdoni lapot kibocsátó földhivatal

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf. 415.

Oldal: 1/1

az ingatlan helye, fekvése, helyrajziszáma

**Tulajdoni lap - szemle**  
2000. 10. 25. 09 : 25 : 10

lap oldalszáma:  
aktuális lap/összes lap

az ingatlan postacíme

BUDAPEST XXII. KER.  
Belterület 23456/8/A/13

a tulajdoni lap másolat típusa

széljegy: iktatószám, tartalom

1223 BUDAPEST XXII.KER. Vadvirág utca 14. 2. emelet ajtó: 13

ingatlan megnevezése, számszerű adatai

Széljegy:23537/2000.10.05  
FŐVÁROSI ILLETÉKHIVATAL 1054 BUDAPEST V.KER. Bajcsy-Zsilinszky út 36-38.  
Jelzálogjog törlés iránti kérelem

I. RÉSZ

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma	eszméi hányad egész/fél
lakás	51	2 0	249/10000

Bejegyző határozat:9892/1999/1999.01.18.

2. Bejegyző határozat:740021/5/1997/1997.02.08.  
Társasház  
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

tulajdonjogi adatok

II. RÉSZ

3. hányad: 1/1  
jogcím: vétel  
bejegyző határozat:10235/1999/1999.08.08.  
jogállás: tulajdonos  
név: Gábor Áron  
szül.: 1955.01.01.  
a. név: Kiss Gizella  
cím: 1225 BUDAPEST XXII.KER. Gábor út 252.

egyéb jogok és tények

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat:7690/1/1999/1999.12.01.  
jelzálogjog:312000 Ft, azaz háromszázhatvanöt ezer Ft tőketartozás és járulékal orajdíj  
jogosult:  
név: FŐVÁROSI ILLETÉKHIVATAL  
cím: 1054 BUDAPEST V.KER Bajcsy-Zsilinszky út 36-38.

aláírás,  
kiadó földhivatal  
pecsétje

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

FMDGH Széchenyiférvári Járati Hivatala  
Széchenyiférvári Levélcím: cím: 8000 Széchenyiférvár, Közg. Öy. u. 1. Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle előzetes  
Magrendelés szám:30055/9267/2015  
2015.05.07

ABA  
Külterület: 0236/14 helyrajzi szám Sector: 1

Érdekelt az előző haszn. ELÉRÉS

4. bejegyző határozat, érvényes idő: 52863/2007.06.11  
Öválló idővelme bejegyzés a tulajdoni lap 1. részén a Garv...  
viteke vitaplatia alapján történt.

7. bejegyző határozat, érvényes idő: 31796/2010.(2009.11.09.)  
Hányzónalajzi jog a vársajz és az okirat szerinti tartalommal.  
7216/9295. szám.  
Jogtulaj: név: E.ON ÉNERGIA-SZÁLLÍTÓI KÖZHASZNÁLT RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszáma: 11064775  
cím: 17826 Pécs úta 8/A

8. bejegyző határozat, érvényes idő: 30813/2/2010/2009.12.11.  
eredeti határozat: 32991/1997.02.16  
Hányzónalajzi jog a vársajz szerinti tartalommal.  
Ceprendés (szlakulós) jogcímen az eredeti 32993/1997.02.16. számú bejegyzés saughalyán.  
Jogtulaj: név: MOL HONTEM OLAJ- ÉS GÁZIPARI NYELVŐRŐSÉG MÓHÓO RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszáma: 10825790  
cím: 1137 BUDAPEST XI.SKA. Gvidese Harosdómalta utca 16

9. bejegyző határozat, érvényes idő: 52321/5/2014/2013.11.25  
Földhasználati határozat  
"C" jelű tájajzi védőterület, 11/97/90/1/1/1/2010.  
Jogtulaj: név: MESEI MELEKÉSEÁT KÖZHASZNÁLT RÉSZVÉNYTÁRSASÁG  
cím: BUDAPEST PZ. 41.

11. bejegyző határozat, érvényes idő: 66757/1/2011.01.17  
Vasúti jog az okirat és vársajz szerinti tartalommal.  
13196 m2 területre a Széchenyiférvári vasútvonalon (138A/2) járőrözési engedély 30 km-  
közvetlen legközelebbi határára. 6141-9/01/06/2-6/2012. számú határozat alapján.  
Jogtulaj: név: E.ON ÉNERGIA-SZÁLLÍTÓI KÖZHASZNÁLT RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszáma:  
1074190  
cím: 9027 GYÖR MELEKÉSEÁT utca 11-13

14. bejegyző határozat, érvényes idő: 66871/2013.04.12  
Földhasználati célú közműhasználati határozat  
Rajongási szám: 30055/9267/2015.  
Jogtulaj: név: FÉLŐS HÉVÉNYVITELI KÖZHASZNÁLT RÉSZVÉNYTÁRSASÁG  
cím: 3000 SZÉCHENYIFÉRVÁR VASÚTOS 22-24

Tulajdoni lap közigazgatási határozat eljárás céljából került kifizetés. Mára nem  
lehetővé.  
TULAJDONI LAP VEDELME

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

FMDGH Széchenyiférvári Járati Hivatala  
Széchenyiférvári Levélcím: cím: 8000 Széchenyiférvár, Közg. Öy. u. 1. Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle előzetes  
Magrendelés szám:30055/9267/2015  
2015.05.07

ABA  
Külterület: 0236/14 helyrajzi szám Sector: 1

Érdekelt az előző haszn. ELÉRÉS

1. Az ingatlan adatai:  
alrészlet adatai terület kat.i.jöv. területi adatai  
mórási Ag/Leveit megnevezés/ min.o ha m2 k.f.ill. ha m2 k.f.ill. ha m2 k.f.ill.

h. szám	terület	kat.i.jöv.	területi adatai
közműgi mintaterület	1	105.3920	1462.72
járati mintaterület	2	11.0000	69.30
közhaszn. mintaterület	4	23.1495	133.17
közműgi mintaterület	5	8.0000	25.40
járati mintaterület	5	12.0000	19.20
é. kivett anyagmennyiség	2	1.3600	0.00
é. kivett gazdasági épület, udvar	0	0.00	0.00
é. kivett lakóház, udvar	0	0.00	0.00
A földterület összes területe:	167.2099	1462.72	

4. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érvényes idő: 60796/2005.09.09.  
eredeti határozat: 60509/1996.06.12  
Jogcíme: Földhasználati 40567/1996.06.12  
Jogtulaj: tulajdonos  
név: MÖGOSZ ALKÖM  
cím: -

5. tulajdoni joggyakorlás az FTV jogviszonyát, melyet a Magyar Földhasználati Szervezet  
űrt át az.

6. hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érvényes idő: 66757/2015.09.15.  
Jogcíme: Átalakítás  
Jogtulaj: köznevelési  
név: VADKZ MÉRŐVÉNYTÁRSASÁG - ÉS VASÚTIPONTOSZTÓ SZAKTISZTEK MÓHÓO RÉSZVÉNYTÁRSASÁG  
cím: 9000 SZÉCHENYIFÉRVÁR VASÚTOS 1  
törzsszáma: 11109746

7. bejegyző határozat, érvényes idő: 61098/1995/1994.12.16  
Jogcíme: területi adatai  
Jogtulaj: területi adatai  
név: MOL HONTEM OLAJ- ÉS GÁZIPARI NYELVŐRŐSÉG MÓHÓO RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszáma: 10772301  
cím: 1073 BUDAPEST XI.SKA. Gvidese Harosdómalta utca 16

8. bejegyző határozat, érvényes idő: 30221/2007.02.12  
Öválló adatai bejegyzés járási mintaterület és közműgi mintaterület felkötésére.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap



# Ingyatlan-nyilvántartási térkép

---

Az ingatlan-nyilvántartás céljára a külön jogszabályban meghatározott *állami földmérési alaptérkép szolgálat* (46/2010. (IV. 27.) FVM rendelet az állami alapadatok felhasználásával végzett sajátos célú földmérési és térképészeti tevékenységről) ;

A földmérési alaptérkép a tartalmat mérethelyesen, valóságúen ábrázolja.

*Kötelező alapja az ingatlan-nyilvántartásnak és a nagy méretarányú térképet igénylő műszaki-gazdasági tervezéseknek.*

FMKH Székesfehérvári Járási Hivatala  
Székesfehérvár  
Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 1.  
Szelvéyszám: 54-432  
ABA, külterület 236/14

Térképmásolat  
Iktatószám: 1/1692/2016  
Méretarány: 1:7500

Vetőlet: EOY



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

Székesfehérvár, 2016. november 25.



# Ingatlan-nyilvántartási térkép tartalma

- település neve és a térképszelvény száma;
- település közigazgatási határvonala, ill. belterület és külterület határvonalai;
- földrészlet határvonala és helyrajzi száma;
- épület, építmény alaprajza;
- alrészlet határvonal, betűjelével, megnevezésével;
- a földminősítéssel megállapított minőségi osztályok határvonalai;
- a dűlő neve, utcanév, házszám;
- a közterületről, ill. más ingatlanról nyíló pince bejárata.

# Ingyatlan-nyilvántartási eljárás

---

*Az ingatlan-nyilvántartási eljárás a földhivatalnak az a tevékenysége, amely az ingatlan-nyilvántartás tartalmát érintő változások vezetésére és az ezzel kapcsolatos ügyek intézésére irányul.*

- az ingatlanhoz kapcsolódó jog, tény keletkezését, módosulását, megszűnését kérelemre vagy megkeresésre kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni;

Ilyen változások lehetnek pl.:

- területváltozás (nagyság változása, megosztás vagy egyesítés, határmódosítás)

- művelési ág változás (más m. ág; más célú hasznosítás (korábban „mezőgazdasági termelésből történő kivonás”; művelés alá vonás; legkisebb területi mérték elérésekor m. ág. meghatározás)

- földrészlet minőségében bekövetkező változás (min. 2 minőségi osztály vagy 1 osztály és min. 8 AK);

- művelési ág változást helyszíni ellenőrzést követő 30 napon belül kell átvezetni;

# Ingyatlan-nyilvántartási eljárás

---

- az ingatlan meghatározott vagy területnagyságban kifejezett részére vonatkozó jog, tény bejegyzéséhez a földhivatal által záradékolt *változási vázrajzot* kell mellékelni!

- külön jogszabály hatálya alá tartoznak:

- Erdő művelési ág létesítése v. megszünése;
- Árutermlő szőlő telepítése v. kivágása;
- Gyümölcsös telepítése v. kivágása;
- Természetvédelmi oltalom alatt álló termőföld művelési ágának változtatása;
- Földrészlet határvonalainak megváltozása.

# Földrészlet megosztása, összevonása

---

A tulajdonos akkor is kérhet megosztást, ha egyidejűleg nem kéri valamely jog bejegyzését.

A megosztásra kerülő ingatlan tulajdoni lapját meg kell szüntetni. A megosztás után keletkezett és a változási vázrajzon új helyrajzi számmal jelölt ingatlanoknak új tulajdoni lapot kell nyitni. A megosztásra a megszűnő és a keletkező tulajdoni lapok III. részén kell utalni.

Közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatos megosztás esetén, ha az egyes tulajdonostársak tulajdoni illetőségei különböző módon vannak megterhelve, ezeket a bejegyzéseket – a jogosult hozzájárulásával – annak a tulajdonostársnak a kizárólagos tulajdonába került ingatlanára kell átvinni, akinek az a tulajdoni illetőségét korábban terhelte.


**VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ**  
067 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról  
Méretarány: 1:3000

Változás előtt						Változás után							
HRSZ	Alrészlet			Ha.Nm	Ak.	HRSZ	Alrészlet			Ha.Nm	Ak.	Szolgalmi jog	Jegyzet
	Jel	Műv. ág	Mín.c				Jel	Műv. ág	Mín.c				
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.
067		szántó		21.9998	389.00	067/1		szántó	4	0.6863	13.11		MAGYAR ÁLLAM 1/1
			4	15.9998	305.60	067/2		kivett. helyi közút		0.0098	0.00		Önkormányzat 1/1 (Marócsa)
			5	6.0000	83.40	067/3		szántó		21.3157	375.59		
									4	15.2498	291.27		
									5	6.0659	84.32		
								<b>Községi gyűjtő:</b>			-0.0120		
<b>Összesen:</b>				<b>21.9998</b>	<b>389.00</b>					<b>21.9998</b>	<b>388.70</b>		

Pécs, 2019.05.29.

Készítő:   
Hársági János  
földmérő  
földmérő ig. száma: 3848/2009  
ing. rend. min. száma: 0296/1990

Hársági János  
Földmérő Iktatószám  
Pécsi Geodéziai Szervezet memék  
Földm. ig. szám 3848/2009  
7633 Pécs, Hajnóczy J. u. 9/b.

Művelésügyi tanácsadó:   
Huszár József  
földmérő  
földmérő ig. száma: 6302/2013  
ing. Rend. Min. száma: 0292/1990

HUSZÁR JÓZSEF  
Földmérő memék  
ing. rend. min. száma: 6302/2013  
7632 Pécs, Viktória u. 1.

A művelési ágak művelési osztályok és a földmívelési mintaterület-felvételek, valamint a földmívelési adatok számítógépes tárolásának helye.  
Siklósz, 2019.



A helyrajzi számok és a területszámítás helye. Ez a záradék a helyrajzi számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolni kell.  
Siklósz, 2019.

2019-07-22  
P.h.  
  
Szabó Balázs  
ing. Rend. Min. száma:

Pécsi Geodézia Kft. 7622 Pécs, Légszeszgyár utca 17.  
Tel.: (+36) 72/517-540

E-mail: info@pecsigeodezia.hu



Szabó Balázs  
1784/2002.

# Földtulajdon kategóriák

---

## *Kárpótlási földek* kiadása:

A II. világháború utáni évek (1945-1989, de különösen az 1950-60-as évek) kárpótlási törvényben igazságtalannak megítélt, magántulajdont érintő sérelmek (államosítás, vagyonekbobzás, személyi szabadság megsértése, stb.) miatt kárpótlásra jogosult személyek (vagy örököseik) ún. „kárpótlási jegyeket” kaptak (több lépésben).

## *Alkalmazotti földek* kiadása:

A földprivatizációs törvény lehetővé tette, hogy a szövetkezetek vagy a Magyar Állam tulajdonában lévő földterületekből a – kárpótlási földigénylések kielégítése után megmaradt területek közül – azon alkalmazottak részére, akik több évtizedes munkájuk révén, vagy más méltányolandó szempontból hozzájárultak a szövetkezetek anyagi gyarapodásához (pl. elnök, agronómus, stb.), részükre is kiosztásra kerüljenek földterületek. Ennek értéke azonban max. 20 Ak lehetett.

# Földtulajdon kategóriák

---

## *Részarány tulajdon:*

Az 1959-62 között a TSZ-ekbe (mezőgazdasági termelőszövetkezet) belépő tagok által oda bevitt, de továbbra is (ha nem is elkülönítetten kezelt, de a szövetkezet földjei között „részarányosított” formában) tulajdonukként nyilvántartott „eszmei” földtulajdon. A szövetkezetek ezeket korábban az állami, szövetkezeti tulajdonú földterületekkel együtt kezelték, művelték, e földterületeken beruházásokat valósítottak meg (pl. major, magtár, utak, árkok, állattartó telepek létesítése), így azok a természetben már nem voltak külön beazonosíthatóak/elkülöníthetőek. Ezeknek az 1990-es évek elején a földprivatizáció keretében megtörtént a „vagyonnevesítése” (részarány szerinti kiosztás).



# Földtulajdon kategóriák

---

## *Osztatlan (közös) ingatlan:*

Olyan közös tulajdon, amely az 1990-2000 közötti évek földprivatizációja során jött létre, mellőzve a tulajdonosonkénti konkrét területi/térképi szétválasztást. Kezdetben max. 20 tulajdonostárs maradhatott tulajdonosközösségben, de később ez – elsősorban az öröklések révén – változott. E területek szétválasztása máig tartó folyamat.

## *Általános birtokrendezés:*

A tulajdonosok széttagolt külterületi termőföldjeinek összevonásával, a természeti adottságokhoz jobban igazodó termelési feltételek, kedvezőbb üzemi méretek, az együttesen művelhető családi birtokok kialakítása céljából a település területére vagy annak természetes határokkal elkülöníthető egy részére kiterjedő birtokrendezési eljárás.

# Földtulajdon kategóriák

---

*Birtok-összevonási célú önkéntes földcsere:*

A tulajdonos szétszórt termőföldjeinek gyors, egyszerű eljárás keretében történő összevonása, valamint az állattartó telepek földszükségleteinek kielégítése érdekében önkéntes földcserét lehet végrehajtani.

# Földhasználati nyilvántartás

---

Az ingatlanügyi hatóság az illetékességi területéhez tartozó termőföldekről, valamint a mező-, erdőgazdálkodási művelés alatt álló belterületi földek használatáról – ide nem értve az erdő művelési ágban nyilvántartott földrészleteket – önálló nyilvántartást vezet, amelynek alapja a közhiteles ingatlan-nyilvántartás.

A földhasználati nyilvántartás az érintett földrészlet használatára vonatkozóan bejegyzett adatokat hitelesen tanúsítja.

Nem korlátozza	Korlátozza
Telki szolgálmi jogok	Elidegenítési jog
Földmérési jelekhez fűződő használati jog	Terhelési tilalom
Vezetékjog	Haszonélvezeti jog
Vízvezetési és bányaszolgálmi jog	Tartási jog
Egyéb közérdekű használati jog	Életjáradéki jog

# A földhasználati nyilvántartás adattartalma:

---

- 1 ha-t meghaladó földhasználatot köteles a földhasználó bejelenteni (tulajdonos ill. hasznélvező is alá kell írja!);
- ingatlanügyi hatóság vezeti, termőföldekről és belterületi mező-, v. erdőgazd. alatti földek használatáról
- földrészlet ingatlan-nyilvántartás szerinti hrsz-a;
- alrészletei;
- területnagysága (ha-ban);
- termőföld értéke (Ak-ban);
- magánszemély használójának személyazonosító adatai, ill.
- gazdálkodó szervezet használó megnevezése, székhelye, telephelye, statisztikai számjele;
- használat jogcíme, határozott idejű szerződés esetén a használat időtartamát.

A számítógépes földhasználati nyilvántartási rendszer kezelése, működtetése a földmérési és térinformatikai államigazgatási szervezet hatáskörébe tartozik.

# A TIM rendszer I.

---

A TIM fenntartása és üzemeltetése kizárólagosan állami feladat, hiszen a racionális agrár-környezetgazdálkodás nélkülözhetetlen alapja, a magyarországi talajok környezeti állapotfelmérésének szerves része, különböző nemzetközi kötelezettségekből hazánkra háruló feladatok egyik legfontosabb talajtani adatbázisa.

A TIM rendszer működtetése és fenntartó fejlesztése az Agrárminisztérium egyik fontos ágazati feladata, a konkrét gyakorlati feladatokat, a koordinációt és az adatbázis kezelését a NÉBIH végzi, adatai közérdekű adatnak minősülnek. A begyűjtött talajmintákat az Élelmiszerlánc-biztonsági Centrum Nonprofit Kft. Velencei laboratóriumában mérik, vizsgálják és értékelik ki, a speciális talajmikrobiológiai vizsgálatokat a Pécsi Talajbiológia Laboratórium az egész ország területéről ellátja. A vizsgálatokhoz szükséges talaj és talajvíz minták begyűjtésének időpontja minden év szeptember 15-től október 15-ig terjedő időszak. Az évenkénti mintavételezést a megyei kormányhivataloknál dolgozó talajvédelmi felügyelők látják el, egyes években előfordultak kisebb időbeni fennakadások, de általánosságban elmondható, hogy a feladatok teljesítése menetrendszerűen történik. A tárgyévben megvett talajmintákat a laboratóriumok a tárgyévet követő évben folyamatosan dolgozzák fel.

# A TIM rendszer II.

---

A rendszer tényleges indítására 1992-ben került sor, ahol a helyszíni szelvényfeltárásokat, az adatfelvételt és mintavételt a megyei növényegészségügyi és talajvédelmi állomás talajtani szakemberei végezték, az erdészeti pontoknál az erdészeti szakemberek közreműködésével.

Az országos mérőhálózat 1236 pontot foglal magába (865 mezőgazdasági területen, 183 erdővel borított területen, 189 speciális-problematikus területen található). A mérési pontokat természetföldrajzi egységenként jelölték ki helyismerettel rendelkező talajtani szakértők. A pontok kijelölésének alapvető követelménye a reprezentativitás volt, vagyis az, hogy a mérési pontoknak hűen kellett jellemeznie az általa reprezentált természetföldrajzi egységet vagy legalább annak túlnyomó részét.

A vizsgálandó paraméterek egy részét csak egyetlen alkalommal a kiinduláskor határozták meg, azok ugyanis időben nem vagy alig változnak. A paraméterek másik részét évenként (pl.:  $\text{CaCO}_3$ -tartalom, pH, hidrolitos aciditás, kicserélődési aciditás, összes vízdoldható sótartalom, összes N-tartalom), 3 évenként (pl.: szódalúgosság, szervesanyag tartalom, felvehető növényi tápanyagmennyiség) vagy 6 évenként (pl.: toxikus elem mennyiség) határozzák meg a szóban forgó talajtulajdonságok időbeni változékonyságától függően. Növényvédőszer maradék vizsgálatokat 1994-től végzik a szelvények felső, majd az azt követő két genetikai szintből, azaz szelvényenként 3 genetikai szintből.

# A TIM rendszer megújítása

---

Tekintettel arra, hogy az 1992-ben indult monitoring rendszer mind módszertanában, mind működtetésében már elavult (jelentősen bővültek a talajokról szerzett ismereteink, óriási fejlődés történt a felvételezés eszközrendszerében és módosultak a nemzetközi helyszíni leírások útmutatói), és gyakorlati problémákkal terhelt (a rendszeren belül elérhető legfrissebb adatok 2010-ből származnak), szükséges a kiemelt és célok elérése érdekében a rendszer megújítása.

A megújítás elősegíti a TIM adatok nemzetközi és hazai adatszolgáltatási rendszerekbe integrálását (direktívák a környezeti elemek monitorozására), illetve információáramlás felgyorsítását (nemzetközi programok és hazai szakrendszerekhez kapcsolódás).

A működtetés felülvizsgálata is aktuálissá vált a működtetési források elapadása és a kapcsolódó intézményi keretek beszűkülése miatt.

Felismervén a problémát a NÉBIH az MTA ATK Talajtani és Agrokémiai Intézet és a Magyar Talajtani Társaság bevonásával a TIM szakmai felügyeletét ellátó TIM Bizottság tisztújítását hajtotta végre. A TIM Bizottság feladata a monitoring rendszer teljes felülvizsgálata és megújítás menetének kidolgozása.

# A TIM működtetésének eredményei

---

Az állam a mérések, megfigyelések és ellenőrzések tapasztalatai alapján gondoskodik a termőföldek minőségének romlását megelőző országos jogi, gazdasági és műszaki szabályozó, ill. ösztönző rendszer kialakításáról.

Az állam gondoskodik a földhasználók és a beruházók szakmai információkkal való ellátásáról a talajvédelmi kötelezettségek betartása, valamint a talajvédő és környezetkímélő gazdálkodás elősegítése, ill. a talajok minőségromlásának megelőzése, továbbá minőségjavítás céljából.



# A Mezőgazdasági Parcella Azonosító Rendszer (MePAR)

---

[www.mepar.hu](http://www.mepar.hu)

A MePAR a földterülethez kapcsolódó támogatások eljárásainak kizárólagos országos földterület-azonosító rendszere.

Parcella = tábla

- a földterülethez kapcsolódó részben vagy egészben Európai Unió támogatások igénylése során csak ennek az azonosítási rendszernek az adatait lehet felhasználni.
- kérelmezéskor maga a földhasználó, kérelemkezeléskor ill. ellenőrzéskor a hatóság használja;
- a 2004-es támogatási évtől a MePAR biztosítja a földterülethez kapcsolódó támogatások alapját képező mezőgazdasági táblák helyének egyértelmű azonosítását, valamint adataival segíti területük egyszerű és pontos megadását.

Fogalmak: mezőgazdasági tábla; fizikai blokk; blokk támogatható területe; egyedi blokkterkép;

# Körzeti erdőtervek

---

*A körzeti erdőtervek készítésének célja az erdő és a benne megtestesülő természeti értékek oltalma, az ország faanyagellátásának hosszú távú garantálása, s mindezekon keresztül a társadalom érdekeinek védelme.*

A tartamos és fenntartható erdőgazdálkodás érdekében Magyarország erdőterületei ún. erdőtervezési körzetekre vannak felosztva, melyek átlagosan 10-15 ezer hektár erdőterületet foglalnak magukban.

A körzetek erdeiben az erdészeti hatóság által készített ún. körzeti erdőtervek, újabban körzeti erdőterv határozatok alapján lehet csak gazdálkodni. E tíz évenként megújításra kerülő tervek - a bennük foglalt gazdálkodási lehetőségeken és kötelezettségeken keresztül - biztosítják az erdőgazdálkodás szakmaiságát és tartamosságát, vagyis hogy az ország erdőterülete ne csökkenjen, az erdők állapota ne romoljon, s természeti értékei megőrződjenek. A körzeti erdőtervet erdészeti szakemberek készítik az erdőgazdálkodók, vízügyi és természetvédelmi kezelők, valamint az érintett hatóságok bevonásával.

# Körzeti erdőtervek

---

- A terv - akár csak egy földhivatali nyilvántartás - helyrajzi-számhoz és speciális erdészeti alapegységhez, az ún. *erdőrészlethez* kötötten állapot- és tervadatokat, adott esetben korlátozásokat és természetvédelmi kezelési szabályokat tartalmaz. A terv betartását az erdészeti hatóság ellenőrzi.
- e szabályozás célja az erdő és a benne megtestesülő természeti értékek oltalma, az ország faanyagellátásának hosszú távú garantálása, s mindezekon keresztül a társadalom érdekeinek védelme.
- A körzeti erdőtervek adatai, az erdővel összefüggő egyéb adatokkal egyetemben a NÉBIH Erdészeti Igazgatósága által üzemeltetett *Országos Erdőállomány Adattár* részét képezik. Ez egy hatalmas digitális adatbázis - melynek része az ország teljes területét lefedő *digitális térképi állomány (erdőtérkép)* is - mind az érintett hatóságok, mind az erdőgazdálkodók számára elérhető.

# Erdőtérkép

## (Magyarországi Erdészeti Webtérkép)

---

<https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>

- 2011.07.05. óta

- nyilvános interaktív térkép;

- az erdészeti hatóság a hazai erdők térképen történő megjelenítésével vizuális formában nyújt információt minden gazdálkodónak, erdő iránt érdeklődő szervezetnek, állampolgárnak;

- NÉBIH honlapján szabadon elérhető, általános, időszakosan frissített térkép. A térképen a GoogleMaps háttérét használva, megfelelő nagyítással megjelenik a magyarországi erdők igazgatási beosztása (Megyei Kormányhivatalok, erdőtervezési körzetek, „erdészeti” helységek, erdőrészletek). Az erdőrészletre kattintva, a fentiek mellett, az erdők legfontosabb adatai érhetők el – pl. az erdő elsődleges rendeltetése, az erdőtervezés éve, az erdészeti táj, a természetvédelmi védettség, a tulajdonosi forma, stb... –. Az információk a képernyő térkép alatti részén olvashatóak. A térképi megjelenítés tematikája tetszés szerint beállítható.

- a közzétett adatok csak tájékoztatásra szolgálnak, hivatalos adatközlésnek nem tekinthetők, hivatali eljárásban nem használhatóak! Hivatali célra a NÉBIH Erdészeti Igazgatóság a korábbi gyakorlatnak megfelelően szolgáltat adatokat.

# Földvédelem: termőföld más célú hasznosítása

---

Termőföldet más célra hasznosítani csak ingatlanügyi hatósági engedéllyel lehet!

- előzetes bejelentés kötelező!

- ennek elmulasztása esetén *földvédelmi bírság* róható ki!

TERMŐFÖLD MÁS CÉLÚ HASZNOSÍTÁSÁNAK MINŐSÜL:

- 1.) a hasznosítási kötelezettségtől történő olyan időleges v. részleges eltérés, amellyel a termőföld a továbbiakban a mezőgazdasági hasznosításra alkalmatlanná válik.
- 2.) a termőföld belterületbe vonása.
- 3.) 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.

# Földvédelem: termőföld más célú hasznosítása

---

- Nem minősül más célú hasznosításnak a részarány földkiadási eljárás során, ill. az osztatlan közös tulajdonok megszüntetése során keletkező új földrészletek megközelítését szolgáló utak kialakítása.
- A termőföld más célú hasznosítása IDŐLEGES vagy VÉGLEGES lehet.
- Termőföldet más célra csak kivételesen – elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételével – lehet használni.
- Az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak IDŐLEGESEN, illetőleg helyhez kötött igénybevétel céljából lehet
  - Meglévő létesítmény bővítése, közlekedési és közmű kapcsolatainak kiépítése;
  - bányauzem;
  - Egyéb természeti kincsek kitermeléséhez szükséges létesítmény kialakítása.

# A más célú hasznosítási kérelem kötelező tartalma:

---

- az érintett földrészlet helyrajzi száma;
- más célú hasznosításhoz szükséges teljes területigény;
- a más célú hasznosítás pontos célja, időleges hasznosítás esetén a tervezett időtartama;

## Mellékletek:

- az ingatlan-nyilvántartási térképnek a más célú hasznosításra tervezett területet feltüntető másolata és az ehhez tartozó területkimutatás (*változási vázrajz*);

# Időleges más célú hasznosítás:

---

A termőföld-igénybevétel akkor minősül időleges más célú hasznosításnak, ha az érintett területen:

- a lábon álló termény megsemmisül, vagy
- terméskiesés következik be, vagy
- az időszerű mezőgazdasági munkák akadályozására kerül sor, vagy
- a talajszerkezet károsodik.

Időleges más célú hasznosítás csak meghatározott időre, max. 5 évre engedélyezhető!

Az időleges hasznosítást követően az igénybevevő köteles az ingatlan-nyilvántartásban rögzített előző állapotot helyreállítani, és a termőföldet mező- vagy erdőgazdasági termelés céljára alkalmassá tenni (*eredeti állapot helyreállítása*).



# Időleges más célú hasznosítás:

---

Az időleges más célú hasznosítás akkor engedélyezhető, ha a kérelemhez mellékelik a terület eredeti állapotának helyreállítására készített talajvédelmi tervet is, amely előírányozza a helyreállításhoz szükséges munkák elvégzését.

Az eredeti állapot helyreállítását az ingatlanügyi hatóság a talajvédelmi hatósággal lefolytatott közös helyszíni ellenőrzés keretében ellenőrzi. Az ellenőrzés alapján kerül meghatározásra a *földvédelmi járulék* és szükség esetén a *földvédelmi bírság* kiszabására.

# Időleges más célú hasznosítás:

---

Időleges más célú hasznosításnak tekintendő, de NEM ENGEDÉLYKÖTELES tevékenységek:

- a villamos berendezések elhelyezését biztosító használati jog, a vezetékjog és a vízvezetési és bányaszolgalmi jog olyan gyakorlása, amely a talajvédelmi előírások betartását nem teszi lehetővé;
- veszélyhelyzet (havaria) esetén történő ideiglenes termőföld-igénybevétel.

A jogosult a más célú hasznosítást az említett jog gyakorlásának megkezdésétől számított 8 napon belül köteles az ingatlanügyi hatóságnak bejelenteni.

# Belterületbe vonás

---

- VÉGLEGES más célú hasznosítás különleges esete;

Külterületi termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet **kizárólag az önkormányzat terjeszthet elő!**

A kérelemhez kötelezően csatolni kell:

- az érintett földrészletek helyrajzi számait és a terület-felhasználási célt tartalmazó képviselő testületi döntést, valamint

- a településszerkezeti terv kivonatát;

- az önkormányzat nyilatkozatát arról, hogy a belterületbe vonás a törvény rendelkezései szerint történik, a településfejlesztés megvalósításával összefüggésben

# A belterületbe vonás elutasítása

---

- ha a kérelemmel érintett földterület nem szomszédos belterületi földrészletekkel;
- ha a kérelmezett, az átlagosnál jobb minőségű termőföldek mellett gyengébb minőségű termőföldek is szomszédosak belterületi földrészletekkel;

E szabály alkalmazása során *szomszédos földrészlet*nek minősülnek azon földrészletek is, amelyeket önálló helyrajzi számon nyilvántartott út (árok, csatorna) választ el a belterülettől.

- ha a kérelem nem olyan földrészletre vonatkozik, amelyet az önkormányzat a településszerkezeti tervben meghatározott célra 4 éven belül ténylegesen felhasználna;

# Településrendezési fogalmak

---

## **Területszerkezet (társzerkezet)**

*A társadalmi-gazdasági jelenségek térbeli objektiválódásának módja:*

- magába foglalja a természeti tényezők és a termelőerők térbeni megjelenését;
- a népesség területi eloszlását;
- a termelő és nem termelő ágazatok eszközeinek és foglalkoztatottjainak területi eloszlását;
- azokat a sajátos szerkezeti, strukturális viszonyokat, amelyek ennek alapján az egyes területi egységeken belül létrejönnek;
- a területi megoszlás olyan sajátos formáit, mint a koncentráció és a specializáció;
- végül a települések térbeli elhelyezkedésének mindezek függvényében alakuló rendjét.

# Településrendezési fogalmak

---

## Területrendezés

Az országra, illetve térségeire kiterjedően a terület-felhasználás rendjének és a területhasználat szabályainak megállapítása, az erőforrások feltárása, a táj terhelése és terhelhetősége meghatározása, ezek együttes értékelése, előrejelzések készítése, a területi adottságok célszerű hasznosítási javaslatainak kidolgozása, a fejlesztési koncepciók és programok térbeli, műszaki-fizikai rendszerének meghatározása, nemzetközi együttműködés és szerződés keretében az európai és határ menti területrendezési tevékenység összehangolása.

## Településrendezés eszközei

- településfejlesztési koncepció;
- településrendezési terv:
  - településszerkezeti terv;
  - szabályozási terv;
  - helyi építési szabályzat.

# Településfejlesztési koncepció

---

1. *A településrendezési tervet megalapozó, az önkormányzati településfejlesztési döntéseket rendszerbe foglaló, önkormányzati határozattal jóváhagyott dokumentum.*

*A helyi önkormányzat településpolitikai elképzeléseinek, célkitűzéseinek olyan foglalata, amely a település természeti, társadalmi, gazdasági, műszaki és környezeti adottságait figyelembe véve meghatározza a helyi önkormányzat településrendezési cselekvési programját.*

2. Mindazon a településre kiterjedő társadalmi, gazdasági, tervezési és megvalósítási tevékenységek összessége, melyek a lakosság életminőségének, ellátási és környezeti viszonyainak javítását, a települések gazdaságának, műszaki-fizikai állományának gyarapodását, folyamatos megújítását, természetes és épített környezetének védelmét szolgálják. A településfejlesztési koncepció általában *15-20 évre kitekintő*, a település fejlődési irányait meghatározó tervdokumentum, önkormányzati állásfoglalás.

3. Az ország, illetve egy térség átfogó távlati fejlesztését megalapozó és befolyásoló tervdokumentum, ami meghatározza a térség hosszú távú, átfogó fejlesztési céljait, továbbá a fejlesztési programok kidolgozásához szükséges irányelveket, információkat biztosít az ágazati és a kapcsolódó területi tervezés és területfejlesztés szereplői számára.

# Településrendezési terv

---

1. *A településszerkezeti terv, a szabályozási keretterv és a szabályozási terv összessége.*
2. *Az ország, illetve egyes térségek nagytávlatú műszaki-fizikai szerkezetét meghatározó és befolyásoló tervdokumentum, amely biztosítja a területi adottságok és erőforrások hosszú távú hasznosítását és védelmét, az ökológiai elvek érvényesítését, a műszaki-infrastrukturális hálózatok összehangolt elhelyezését és a területfelhasználás rendszerét, optimális hosszú távú területi szerkezetét.*



# Településszerkezeti terv

---

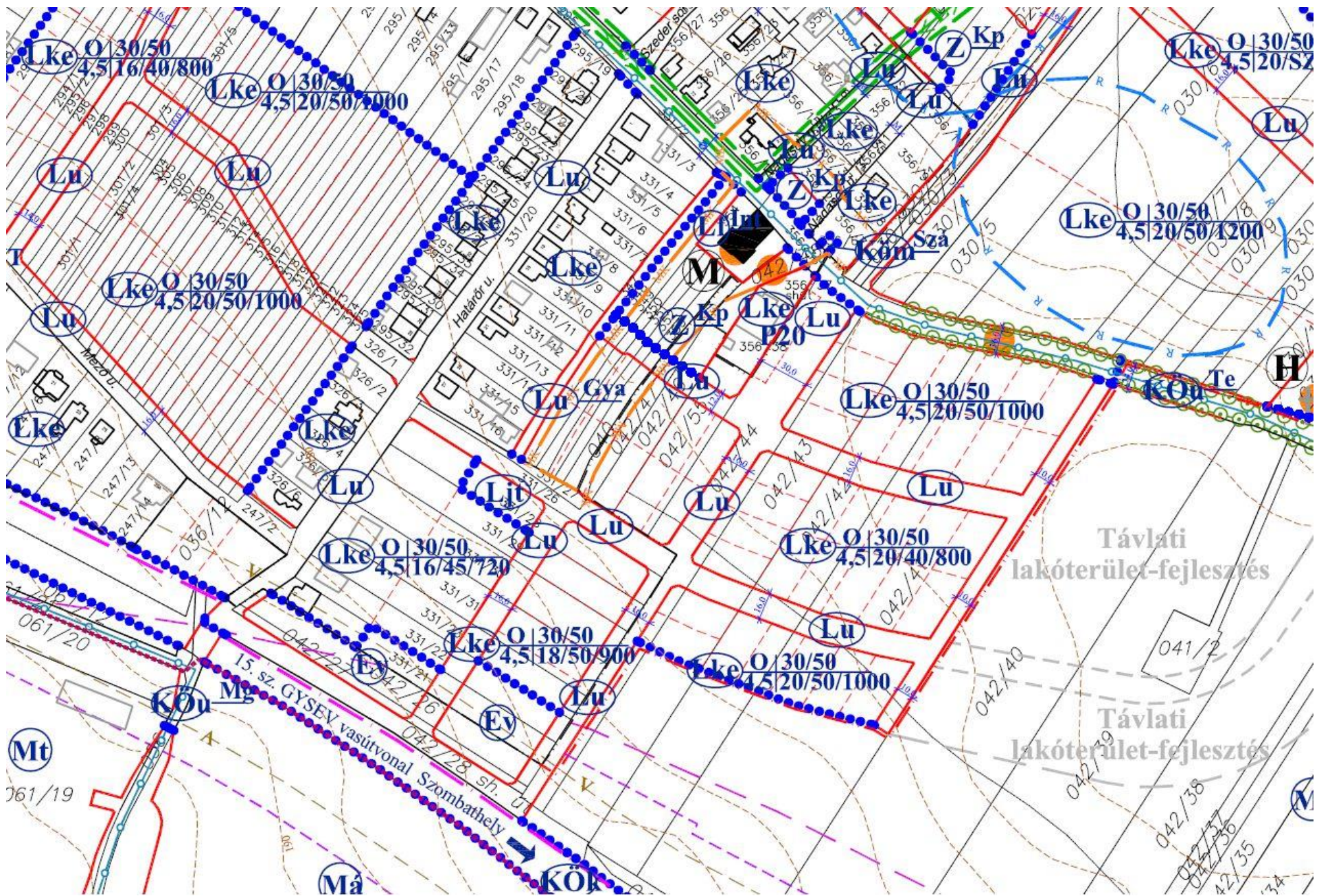
A településrendezési terv azon része, amely meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, ennek megfelelően az egyes *területrészek felhasználási módját*, a település működéséhez szükséges *műszaki infrastruktúra* elemeinek a település szerkezetét meghatározó *térbeli kialakítását és elrendezését*.

# Szabályozási terv

---

A településrendezési terv azon eleme, amely a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos sajátos *helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket megállapító építési előírásokat térképen, rajzos formában ábrázolja.*

A szabályozási terv jogszabály (rendelettel fogadja el a települési önkormányzat képviselő-testülete), rendelkezései mindenkre kötelezőek. A szabályozási tervnek a jóváhagyott településszerkezeti tervvel összhangban kell állnia, eltérés esetén a településszerkezeti tervet előzetesen módosítani kell.



# Helyi építési szabályzat

---

*Az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító települési önkormányzati rendelet, amely mindenkre kötelező magatartási szabályokat tartalmaz. Jogi formába önti a szabályozási tervben a műszaki tervezés nyelvén megfogalmazott célkitűzéseket és előírásokat, valamint meghatározza a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, a környezet természeti, épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket.*

*Szoros tartalmi összefonódásuk miatt a helyi építési szabályzatot a hozzá tartozó szabályozási tervvel együtt kell alkalmazni.*

# Közműegyeztetés / e-közmű

---

A 2017 nyarán megújult Egységes Elektronikus Közműnyilvántartás, vagyis az e-közmű, egyik fő célja a közműegyeztetési folyamat elektronizálása volt, melynek sikeres megvalósítása azt eredményezte, hogy a rendszerben jelentős mennyiségű adat halmozódott fel az egyeztetési folyamathoz kapcsolódóan. 2019 június végére az e-közmű adatbázisában rendelkezésre álló adatokra építve elkészült egy nyilvános, interaktív statisztikai felület;

<https://www.e-epites.hu/e-kozmu>

- az e-közmű alkalmazás használata ügyfélkapus belépést követően nyilvános, és díjmentesen elérhető;
- általa a jelenleg közel kétszáz ezer kérelemhez, nagyságrendileg hétszáz közművezeték-üzemeltetőhöz, közműhálózathoz társuló, a közműegyeztetésekkel kapcsolatos származtatott, esetenként aggregált adatokat, információkat bárki megtekintheti bármely településre vonatkozóan;
- a felület megteremti annak lehetőségét, hogy előre meghatározott struktúrában, könnyen értelmezhető, interaktív formában kapjanak tájékoztatást az érdeklődők az e-közműben lévő adatokról. Ennek köszönhetően például a felhasználók megtekinthetik:
  - a különböző elvek alapján készített kartogramokat (településszinten végezhető keresések)
  - illetve a térképen egy kattintással lekérdezhetik az adott településre vonatkozó információkat.
- napi szinten aktualizált adatok ;

Az interaktív felület az e-építés portál e-közmű aloldalának menüjéből, illetve a <http://e-kozmuinteraktiv.e-epites.hu> webcímen érhető el.

# A művelési ág megváltoztatása

---

A mezőgazdasági területek, területrészek komplex szemléletű rendezése során kell dönteni a művelési ágak megváltoztatásáról, egyiknek a másikkra történő cseréjéről úgy, hogy maga a művelés, a társadalmi, gazdasági fejlődés, a birtok-politikai-, agrárpolitikai célkitűzések és mindezek megvalósítását szolgáló törvények, jogszabályok, különféle útmutatások alapelvei érvényben maradjanak.

- bizonyos korlátok vizsgálatára, feloldására, a művelési ágak változtatására különféle optimumkereső számításokat indokolt végezni.

# A művelési ág megváltoztatása

---

- egyes korlátokat még a teljeskörű területrendezés optimális megoldása érdekében sem célszerű megszüntetni, pl.:

- Szőlő, gyümölcs kultúrákat;
- Állattartó- és feldolgozó telepeket;
- Élővíz- és csatornahálózatot;
- Vízmosásokat;
- Vasutakat;
- Utakat;
- Lakott területeket;
- Bányákat;
- Meddőhányókat;
- Erdőket;
- Védett területeket.

Ezek megszüntetése csak akkor célszerű, ha a területrendezésből adódó gazdasági haszon eléri vagy meghaladja a megszüntetésből adódó gazdasági hátrányok értékét!

# A művelési ág megváltoztatása

---

- a termőföld művelési ágának megváltoztatását – az erre vonatkozó külön jogszabály rendelkezéseinek megfelelően – be kell jelenteni a földhivatalnak;
- természetvédelmi oltalom alatt álló termőföld művelési ágának megváltoztatásához a természetvédelmi hatóság engedélyét be kell szerezni s azt a földhivatalhoz történő bejelentéshez csatolni kell;

A termőföld művelési ágának előírt engedély nélküli vagy az engedélytől eltérő megváltoztatása esetén a földhasználó köteles a területet az ingatlan-nyilvántartás szerinti *művelési ágba visszaállítani és az előírt földvédelmi bírságot megfizetni!*

A hasznosítással kapcsolatos kötelezettségek betartását, ill. az ideiglenes és mellékhasznosítást a földhivatal rendszeresen ellenőrzi.



# A talajvédelmi hatóság és feladatai

---

*A termőföldek talajvédelmével kapcsolatos talajvédelmi hatósági és egyéb állami feladatokat a földügyekért felelős miniszter a talajvédelmi hatóság útján látja el.*

Az állam a talajok minőségi változásainak, környezeti állapotának folyamatos figyelemmel kísérése céljából országos Talajvédelmi Információs és Monitoring rendszert (TIM) működtet.

A TIM az ország egész területére kiterjed, művelési ágak, tulajdonjog és egyéb szempontok szerinti korlátozás nélkül. A TIM működtetéséhez szükséges monitoring tevékenységet az érintett ingatlan tulajdonosa, földhasználója, kezelője tűrni köteles.

# A talajvédelmi hatóság hatásköre

---

A talajvédelmi hatóság engedélye szükséges az alábbi tevékenységekhez:

- talajjavítás;
- mezőgazdasági célú tereprendezés;
- meghatározott talajvédelmi műszaki beruházások, létesítmények megvalósítása, ha az nem más hatóság hatásköre;
- hígtrágya termőföldön történő hasznosítása az állattartás során keletkező egyéb szerves trágya kivételével;
- szennyvíz, szennyvíziszap ill. szennyvíziszap komposzt mezőgazdasági felhasználásához;
- nem mezőgazdasági eredetű nem veszélyes hulladék termőföldön történő felhasználásához;
- mezőgazdasági termelés során keletkező, nem veszélyes hulladék termőföldön történő felhasználásához, kivéve a mezőgazdasági táblán keletkező növényi maradványokat.

Jogsértő magatartás esetén a hatóság *talajvédelmi bírság* kiszabását rendeli el.

# A földhasználó talajvédelmi kötelezettségei

---

A földhasználó az adott termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó talajvédő gazdálkodást, vagy tevékenységet köteles folytatni.

*A földhasználó erózióval veszélyeztetett területen a víz- és szélerózió megakadályozása érdekében köteles:*

*szántó művelési ágú területen:*

- a talajfedettséget szolgáló növényeket termesztetni, és
- olyan művelési módot alkalmazni, amely a talaj szerkezetességének megóvásával, a talajtömörödés megakadályozásával, megszüntetésével elősegíti a csapadékvizek talajba jutását, és/vagy
- szintvonalas művelést folytatni;

# A földhasználó talajvédelmi kötelezettségei

---

*A földhasználó erózióval veszélyeztetett területen a víz- és szélerózió megakadályozása érdekében köteles:*

*ültetvény területen:*

- színtvonalakkal párhuzamos irányú telepítést végezni, vagy
- a sorközök fedettségét gyepesítéssel, talajtakarással biztosítani,

*Rét, legelő (gyep) művelési ágú földrészleten:*

- fokozott gondot fordítani a talajt kímélő legeltetésre, valamint
- ahol a gyeptakaró a talajvédelem követelményeinek nem felel meg, azt felújítással helyreállítani.

# A földhasználó talajvédelmi kötelezettségei

---

*Amennyiben a fenti kötelezettségek teljesítése sem alkalmas az erózió megakadályozására, úgy a földhasználó köteles:*

- a művelési ágot megváltoztatni, vagy
- gye-, cserje- és erdősávot létesíteni, vagy
- talajvédelmi műszaki beavatkozásokat, valamint létesítményeket alkalmazni, azokat fenntartani.

# A földhasználó talajvédelmi kötelezettségei

---

*A savanyú vagy savanyodásra hajlamos talajokon a termesztett növény igényére tekintettel a földhasználónak:*

- nem savanyító hatású műtrágyát kell használni, vagy a savanyító hatású műtrágyát megfelelő meszező anyaggal együtt kell alkalmazni;
- mésztrágyázást, vagy
- talajjavítást kell végezni.

# A földhasználó talajvédelmi kötelezettségei

---

*A szikes talajokon* tilos olyan talajművelést folytatni, amely a talaj minőségének további romlásával járhat.

*Az egyéb talajokon* olyan minőségű öntözővíz használható, továbbá bármely tevékenység csak úgy folytatható, amely másodlagos szikesedéssel nem jár.

# A földhasználó talajvédelmi kötelezettségei

---

A földhasználónak:

- talajkímélő művelési módok alkalmazásával,
- vetésváltás alkalmazásával,
- másodvetésű vagy köztes növény termesztésével,
- a tarlómaradványok hasznosításával,
- a humuszos termőrét megőrzésével kell gondoskodnia a talaj szervesanyag tartalmának védelméről.



# A földhasználó talajvédelmi kötelezettségei

---

- TILOS a talaj humuszos termőrétegének eltávolítása;
- a talaj tömörödésének megelőzésével vagy megszüntetésével meg kell akadályozni a káros vízbőség vagy belvíz kialakulását;
- a földhasználó köteles a termőföldet a minőségét rontó *talajidegen anyagoktól megóvni*;
- a földhasználat során a talaj tápanyag-szolgáltatását és a termesztett növények tápanyagigényét figyelembe vevő, környezetkímélő tápanyag-gazdálkodást kell folytatni;

# A földhasználó talajvédelmi kötelezettségei

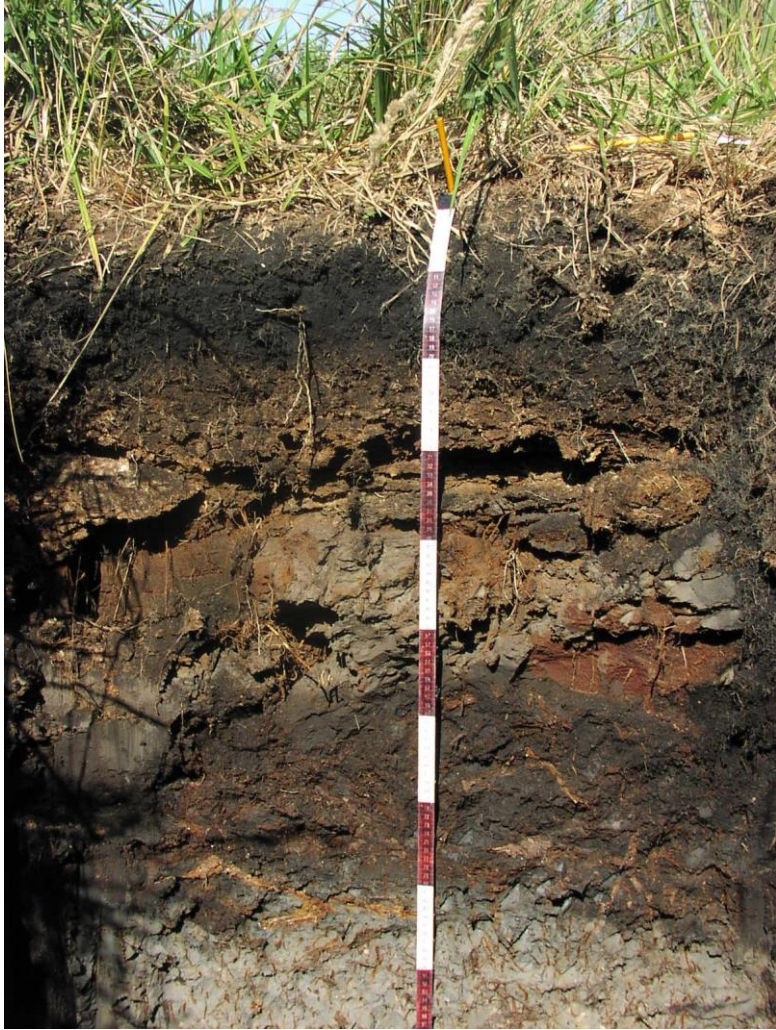
---

Termőföldet érintő *beruházással és egyéb tevékenységekkel kapcsolatos kötelezettségek:*

- beruházásokat, valamint termőföldön folytatott, vagy termőföldre hatást gyakorló bármely tevékenységet úgy kell megtervezni és megvalósítani, hogy az érintett és a környező termőföldön a talajvédő gazdálkodás feltételei ne romoljanak;
- a beruházás megvalósítása során a beruházó köteles gondoskodni a *humuszos termőréteg megmentéséről és hasznosításáról*;
- a kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett és a környező termőföld minőségében kárt ne okozzanak.

A humuszos termőréteg letermelésével, mentésével, hasznosításával, valamint a terület helyreállításával kapcsolatos munkákat a beruházás engedélyezése céljából készített terveknek tartalmaznia kell (*talajvédelmi terv*).

*Termőföldön hulladékot lerakni, tárolni tilos!*



Fotók: Kovács Gábor

# A földminősítés/földértékelés fogalmai

---

## - Földminősítés (talajminősítés)

- a termőföld ingatlan termőhelyi adottságait összefoglaló minőségi jellemzés
- a termékenységet alapvetően meghatározó, a termőtalaj teljes körű adottságait felölelő fogalom

## - Földértékelés

- a termőföld ingatlan ökonómiai és ökológiai értékelése együttesen!
- Ökonómiai adatok: termőföld egyéb adottságai, földrajzi, közigazgatási helye, környezete (út-, vasúthálózat, termelést kiszolgáló létesítmények, eszközök, berendezések, feldolgozó helyek), a termelés hozama (költségei, színvonala) és a közigazgatási környezete
- Föld forgalmi értéke

# A helyszíni minősítés (talaj-felvételezés)

---

Lényege: a terület természeti/ökológiai adottságainak megismerése, értékelése.

Előkészítő lépések, segédletek:

- Topográfiai térképek;
- Légifényképek;
- ortofotók;

Helyszíni kivitelezés:

- Helyszíni bejárás;
- a terepadottságok, domborzati- és vízviszonyok, a művelési ágak megismerése.

# A helyszíni minősítés (talaj-felvételezés / termőhelyfeltárás)

---

Lényege: a terület természeti/ökológiai adottságainak megismerése, értékelése.

Előkészítő lépések, segédletek beszerzése;

Helyszíni kivitelezés:

- Helyszíni bejárás;
- a terepadottságok, domborzati- és vízviszonyok, a művelési ágak megismerése.

# Termőhelyfeltárás lépései

---

1. a talajszelvények helyének kijelölése, a talajosztályozási/minősítési egységek területi lehatárolása;
2. a talajszelvények feltárása;
3. a talajszelvény általános adatainak rögzítése, domborzat/növényzet leírása;
4. a talajszelvény morfológiai vizsgálata és leírása;
5. a talajszelvény szintjeinek, rétegeinek leírása;
6. a humuszos réteg ill. a termőréteg vastagságának megállapítása;
7. helyszíni kémiai vizsgálatok;
8. a talajtípus, altípus helyszíni meghatározása;
9. talajmintavétel;
10. talajminták laboratóriumi vizsgálata;

# Termőhelyfeltárás lépései

---

Előkészítő lépések, segédletek:

- Topográfiai térképek;
- Légifényképek;
- ortofotók;
- tulajdoni lapok beszerzése;
- helyi földhasználókkal kapcsolat felvétele;
- tervezett földhasználat céljának, módjának körülbelüli meghatározása!



# Termőhelyfeltárás lépései

---

1. a talajszelvények helyének kijelölése, a talajosztályozási/minősítési egységek területi lehatárolása:
  - a) Szükséges minimális feltérési sűrűség előzetes meghatározása a földhasználat/földminősítés célja szerint;
  - b) Termőhelyi/talajfoltok kiterjedésének meghatározása közvetett és közvetlen módon:
    - a) Domborzat, geomorfológia
    - b) Hidrológiai- ill. talajvíz viszonyok
    - c) Növényzet.
2. A talajszelvények feltérzése:
  1. Ásott ill. fúrt szelvény (követelmények szerint!);
  2. Alapkőzet, váztartalom ill. talajvízszint figyelembe vétele;
  3. Terepi felvételi pontok „besűrítése” szükség szerint.

# Termőhelyfeltárás lépései

---

3. a talajszelvény általános adatainak rögzítése, domborzat/növényzet leírása:
  - a) Geodéziai koordináták;
  - b) Elérhetőség/megközelíthetőség;
  - c) Területi azonosító adatok (megye, községhatár, hrsz., tábla, szelvényszám, keltezés);
  - d) Domborzati formák, relatív helyzet leírása;
    - a) Fekvés;
    - b) Lejtés;
    - c) Kitettség;
    - d) Domborzati forma;
    - e) Erózió/defláció foka;
  - e) Természetes/mesterséges növényzet leírása.

# Termőhelyfeltárás lépései

---

4. a talajszelvény morfológiai vizsgálata és leírása:
  - a) genetikai szintek / rétegek elhatárolása, megnevezése, leírása;
  - b) szín;
  - c) fizikai féleség;
  - d) szerkezet;
  - e) tömörség;
  - f) kiválások;
  - g) gyökérzet;
  - h) talajvízszint;
  - i) termőrétteg vastag.

---

<https://regi.tankonyvtar.hu/hu/kereses/f%C3%B6ldmin%C5%91s%C3%ADt%C3%A9s>