



A birtokviszonyok és a birtokrendezés meghatározó (koordináló) szerepe a különböző célú területrendezésekben

Dr. Dömsödi János egyetemi docens
NYME Geoinformatikai Kar, Földrendezői Tanszék

1. Bevezető

A birtokviszonyok alakulása – a társadalmi, gazdasági fejlődéssel összefüggésben – és a birtokrendezések kronológiája Európa legtöbb országában, így Magyarországon is jól mutatják a különböző célú területrendezések, területfejlesztések eredetét. Valamennyi művelet: tájrendezés, vízrendezés, telkesítés, rekultiváció, melioráció, álló kultúrák telepítése stb., a műszaki, jogi alapok (alapadatok) és a területhasználtságok vonatkozásában *rokon vonásokat mutat a birtokrendezéssel* (mert a „birtok” fogalmában a műszaki, jogi kötöttségek, adatrendszerek minden rendezési tevékenységben szerepelnek).

2. Az európai birtokrendezés, területrendezés kezdete, fejlődése; kataszterek

A birtokrendezéshez, illetve bármilyen célú területrendezéshez a legkorábbi alapok lerakása: a földek „kataszterizálásának” nyomai a 9. században kezdődtek. Az első ún. polyptichumok (műszaki, jogi terület összeírások) a kolostorok birtokairól készített jegyzékek, majd a *kései Római Birodalom földadó-katasztere* és az angol Domesday Book (Utolsó Ítélet könyve, 1086) tekinthetők az első kezdetleges telekkönyveknek, amelyek a szétszórtan, több tagban elhelyezkedő birtokok összeírását tartalmazták. A pontos azonosítást azonban sem alakilag (térkép), sem tartalmilag (területadatok) nem tették lehetővé. Az összeírás fő adóegységei a *villák* voltak és két fő részegységre tagolódtak:

- az *allodium*: a szorosan vett uradalmi birtok (az uradalom, monostor kezelésében),
- a *telek*: a parasztság által munka- és terményszolgáltatás fejében használt kisebb terület egységek.

Az újkorban (az 1700-as években) Angliában a mezei gazdálkodás megújul: a közösségi földek eltűnnek, a kerített földek (mezsgyék) rendszere alakul ki (enclosure = bekerítés). Az enclosure

már komplex rendezési folyamat: a közösségi földek elkülönítése, szántók tagosítása, a kisebb birtokok összevonása egy birtoktestbe. Ez a folyamat É-ről D-i irányba terjedt és Svédországban már törvényekkel is támogatták a földek bekerítését (tagosítását). A parasztság számára a *birtoklás* jogi formájánál sokkal fontosabb volt a földterületek nagysága, ennek ellenére Angliában, Poroszországban, Magyarországon és Spanyolországban is a földterület zöme a kisebb számú fő- és középirtokosoké, míg Franciaország inkább paraszti ország volt: nagyobb számú paraszt birtokosokkal. A Balkánon, főleg Romániában a birtok az arisztokráciáé. Időközben a tagosítások is csaknem mindenütt megkezdődtek: *a szétszórt parcellákban fekvő földeket egyes régiókban már összevonták*, azonban ez lassan haladt, mert túl sok érdek szólt ellene, és a már tagosított földeket az örökség, oszthatóság újból széttagolta. Németországban, Svájcban olyan erőteljes volt a széttagolódás, hogy csak részleges tagosításokat sikerült megvalósítani, annak ellenére, hogy a kormány pénzbeli támogatással igyekezett azt elősegíteni. Kelet-Európában a földreformhoz tartozónak tekintették a tagosításokat. Lengyelországban, Romániában, Oroszországban alig történt előbbre lépés a birtokrendezésben.

Magyarországon is az egyházi és a főúri birtokok első felmérései képezték a hazai kataszterizálás kezdeti lépéseit (és a birtok-, illetve területrendezés legkorábbi próbálkozásait). A teljes körű magyar kataszteri felmérés módszertani alapjának a 18. század első felében alkotó trieszti matematikus, Marinoni Jakab által kidolgozott rendszert tekinthetjük. E rendszer mérési, számítási, térképezési előírásait vették át az osztrákok, majd 1806-ban megkezdődött az „Ideiglenes”, 1817-ben pedig az „Állandó” kataszter létesítése. Magyarországon az 1849. évi császári pátenz rendelte el az Állami Kataszter létesítését, amely csak 1867-ben került hazai irányítás alá, és fokozatosan kiépült hivatali szervezete is. Ezt követően alapját képzezte az ország, a települések bel- és külterületére ki-

terjedő minden területi vonatkozású rendezésnek, fejlesztéseknek. (Kataszteri felmérés = az ország birtokba vétele = birtokrendezés: különböző célú területrendezések meghatározó, koordináló erejű tevékenysége és adatbázisa.)

3. A hazai birtokrendezések szerepe a különböző területrendezésekben

Mivel a különböző célú területrendezések (birtokrendezés, tájrendezés, vízrendezés, rekultivációs talajjavítás és- védelem, fásítások stb.) a megelőző helyzetfelmérő elemzések, vizsgálatok tekintetében a *földhasználati és tájhasználati adottságokból* indulnak ki, szükséges értelmezni ezeket a fogalmakat is.

A *földhasználat* fogalma alatt mindig a vizsgált területen, illetve a régióban kialakult, vagy kialakítható művelési ágakat, azok arányait (egyes művelési ágak dominanciáját) értem. Ilyen értelemben alapvetően eltérő adottság mutatkozik egy vegyes földhasználatú övezet (rét, legelő, szántó, erdő, nádas, halastavak stb.), illetőleg egy szántó vagy csak erdő földhasználatú övezet között.

A *tájhasználat* fogalmába nemcsak az előzőek és a földhasználati elemek (művelési ágak) tartoznak, hanem az aléptímeny, a geomorfológiai térszín: a hegyek, völgyek, medencék, síkságok, turjánok, vápák stb. is, amelyeken a művelési ágak elhelyezkednek. (Ez a legfőbb oka, hogy a táj változása valójában a művelési ágak változása, változtatása folyamatával történik.)

A *táj, kistáj* fogalma is lényeges, mert az egyes rendezési tevékenységek mindig valamilyen adottságokkal rendelkező területi egységekhez; leggyakrabban kistáj egységekhez tartoznak, amelyek sajátos táji adottságokkal (talaj, klíma, növényzet stb.) rendelkeznek.

A kistájon belüli települések *külterületi egységei* a települési rendezési tervek vonatkozásában fontosak. Az egyes települések külterületeinek rendezése, fejlesztése rendkívül nehéz, összetett feladat (mezőgazdasági és erdőterületek rendezése, vízrendezés, bányahelyek, hulladék lerakóhelyek rendezése, közlekedés stb.). Ezért a külterületek rendezési tervét elsődlegesen a kistájra, a kistáji – természeti – adottságokra alapozva lehet jól elkészíteni, és csak ezután lehet a kistájhoz tartozó települések külterületére lebontani.

Ma a birtokrendezéssel összefüggő, a földhasználatot és azon keresztül a tájhasználatot is befolyásoló változások, változtatások a gyenge használati értékű, illetőleg a nem művelt szántókat,

a hegy- és dombvidéki földes kopár területeket, és az allaviális helyek gondozatlan gyepterületeit érintik legnagyobb részben (erdőtelepítés, fásítás, ugaroltatás, hullámterek bővítése, halastavak, víztározók építése, nádasok létesítése, gyepesítés, átmeneti gyepesítés, mocsarak, lápok visszaállítása). A műszaki, jogi (ingatlan-nyilvántartási) adatokon alapuló földhasználati tervezések, és ez által a tájhasználatot is befolyásoló fejlesztések a *birtokrendezés koordináló szerepét bizonyítják*. A külterületi rendezés bár sokrétű (mivel a céljai is igen összetettek), közös alapjait, „közös nevezőjét” a birtokviszonyok, ill. a birtokrendezések adják. Ezért a leendő birtokrendező mérnököknek¹ koordináló szerepük lehet a szóban lévő rendezések tervezésében, kivitelezésében.

A *birtokrendezés, tájrendezés kapcsolatát* Csemez A. (2008) az európai tájrendezést és a hazait is a birtokrendezési tervek készítésétől eredezteti. A tájrendezést a birtokrendezéshez hasonlóan atársadalmi elvárások kényszerítik ki, és a gazdasági (anyag) lehetőségek szabnak teret a megvalósulásuknak. A birtokrendezési tervekben elsősorban a szorosan vett műszaki; jogi (ingatlan-nyilvántartási) alapadatok szerepe, a tájrendezési tervekben pedig ezen túlmenően az ökológiai adottságok behatóbb vizsgálata és javítása a meghatározó. Csemez a birtokrendezés, tájrendezés kapcsolatának bemutatására a pályázat alapján megvalósított városligeti rendezési tervet (Nebbien, H., 1813) említi, rámutatva a két féle szemlélet rokon vonásaira, komplexitására (mély fekvésű területek lecsapolása, a gyepek hasznosítása, fásítás, a homoktalajú területeken a homok megkötése, telkek kialakítása stb.). A példából az is megállapítható, hogy a birtokrendezés nem csak a tájrendezéshez, hanem a vízrendezéshez, fásítási, terület felhasználási -fejlesztési tervekhez is kapcsolódik.

A *birtokrendezés, vízrendezés, „telkesítés” kapcsolata* a klasszikus „kataszteri”, „kultur-mérnöki” tevékenységi körökből eredeztethető, és a klasszikus hazai vízrendezések (folyók szabályozása, lápvídek lecsapolása) több évszázados időszakára vezethető vissza. A birtokrendezés koordináló szerepe szempontjából az is megállapítható, hogy ez a munkafolyamat a táj nagymérvű változását, átalakulását, rendezését is magával hozta, amely során birtoktestek tízezrei

¹ Magyarországon ez év őszén először, egyedül állóan indul a birtokrendező (Msc) képzés a NYME Geoinformatikai Karán.

kerültek összevonásra, megosztásra, és a „telkesítés” műveletével a vizes, lápos, mocsaras területeken újabb és újabb – helyrajzi számmal ellátott – földrésztletek, mezőgazdasági művelés alá vont területek keletkeztek. Magyarországon a síksági területek bő harmadrészét elfoglaló mintegy 3,5 millió hektár szántót, gyepet, hódítottak el a birtokrendezéshez kapcsolódó vízrendezésekkel (többet, mint Hollandiában, Angliában, a Pó-síkságon és a Loire völgyében együttvéve).

A jelenkor birtokrendezéssel, vízrendezéssel összefüggő kiemelt feladatait az ún. Vásárhelyi-terv (is) körvonalazza. A folyók legérzékenyebb sávjában, az ún. hidraulikai folyosókban 600–800 m szélességben az eredeti (természet közeli) táj- és földhasználatot kellene visszaállítani, tározókat létesíteni. E hullámterek *kultúr-állapotainak* megteremtéséhez a birtokrendezési tevékenység, illetve annak koordináló szerepe nélkülözhetetlen.

A *birtokrendezés és a „kultúrtáj” kialakításának kapcsolata* és a kultúrtájak létrehozása – az elmúlt évszázadokban – a kultúrmérnöki (általános mérnöki) tevékenységhez kapcsolódik. A tevékenység elnevezése előző titulusa, képesítése volt a földmérő és földrendező mérnöki tevékenységnek, ill. képzésnek. A rendezési munkálatok e korábbi időszakban is a kataszteri földmérési, telekkönyvi (ingatlan-nyilvántartási) adatbázison alapultak. A munka szükségszerűségét az ország teljes területére kiterjedő termőföld felaprózódás; egy tagban levő birtokon való gazdálkodás (a tagosítás) előnyének felismerése indokolta. A statisztikai adatok szerint 1935-ben az ország 16 millió kh. területe 11 millió földrésztletből állt, amelyek átlagos területe 1,5 kh volt. A rendezést, tagosítást követően a határ képe lényegesen megváltozott: *kultúrtáj alakult ki*. Rendezés előtt a földek szabálytalanok voltak, jó részt utakhoz nem csatlakoztak és gyakran elvizenyősödtek. A vízfolyások szabályozásával, a belvizek elvezetésével a község lakossága évről-évre újabb területeket (is) vehetett birtokba és vont művelés alá. A nagyobb, szabályos földrésztletek, a felújítás, ill. új úthálózat, a felszíni csapadék, a talajvizek, belvizek elvezetése – mindezek – a térséget kultúrtájává alakították, *a birtokrendezésnek köszönhetően*.

Összefoglalás

A birtokrendezés és a hozzátartozó tevékenységek, területrendezések rövid történeti áttekintésével a rövidesen induló birtokrendező mérnök (Msc) képzés hiányt pótló szerepére szerettem volna rámutatni. Az áttekintés eredményeként az is megállapítható, hogy a birtokrendező mérnöki munka koordináló, operatív szerepére a jövőben – a külterületek különböző célú rendezési tevékenységeiben, azok tervezésében – még inkább szükség lesz.

IRODALOM

- Csemez A. (2008): Tájépítészeti és tájökölógiai összefüggések Magyarországon. Tájökölógiai kutatások. (szerk. Csima P. – Dublinszki – Dóda Brigitta. Corvinus Egyetem. Budapest)
- Dorgai L. szerk. (2004): A magyarországi birtokstruktúra, a birtokrendezési stratégia megalkotása. Agrárgazdasági Kutató Intézet. Budapest
- Dömsödi J. (2006): Földhasználat. Dialog Campus kiadó. Budapest–Pécs.
- Dömsödi J. szerk. (2006): Településrendezés, birtokrendezés, c. konferencia (Agárd, 2006 nov. 9–10.) kiadványkötete. NYME Geoinformatikai Kar. Székesfehérvár

The main coordination role of the current land status and land consolidation in land management

Dömsödi, J.

Summary

This paper wants to focus on the short historical description of the land consolidation processes and their joint activities in Hungary as a starting point to the Land consolidation MSc education that will start this year.

It can be concluded that the role of the coordination in the land consolidation process increases in the near future.