

MTA RKK Alföldi Tudományos Intézete



Tanyakutatás

2005-2006

Kutatási jelentések

10. füzet

**TANYATERVEZÉSI ALTERNATÍVÁK
ÉS JOGI HÁTTERÜK**

Témavezető: Dr. Csatári Bálint

Szerzők:
Dr. Ónodi Gábor
Kis Zsófia
Megyery Zsófia
Váradi István

Gödöllő–Kecskemét
2006

I. A TERÜLETHASZNÁLAT ÉS A BIRTOKSTRUKTÚRA VÁLTOZÁSAI JÁSZSENTLÁSZLÓ KÖZSÉG TANYÁS KÜLTERÜLETÉN (KALMÁRFÖLD TELEPÜLÉSRSZÉSZ)¹

1.) Bevezetés

Az alföldi települések tanyás külterületein zajló strukturális változások a „tanya” fogalmának pontosítását teszik szükségessé.

Egyrészt „tudományos” igény ez, tudniillik, hogy a településtudomány frissítse fel a tanyairodalom rendkívül részletes meghatározásait a mai helyzetnek megfelelően.

Másrészt pedig meg kellene szüntetni a hazai jogrendben szereplő ellentmondásokat, (vö: a Földtörvény, az Építési törvény valamint az Ingatlannyilvántartásról szóló törvény egymástól eltérő tanya-meghatározásait), valamint az ezeken a törvényeken alapuló egyéb jogszabályokat (OTÉK, a mezőgazdasági támogatásokról szóló rendeletek) a valós helyzetnek megfelelően kellene megfogalmazni, hogy a „vidékfejlesztés” folyamataiban a tanyák értékeiknek megfelelően vehessenek részt.

A közölt szerkezeti jellegű elemzések a 2005-ben megindult legújabb tanyavillamosítási program tervezéséhez is adalékokat kíván szolgáltatni.

A tanyavilág átalakulására, annak még megőrizhető értékeire vonatkozó ismeretek szorosan összefüggnek a táj, a kultúrtáj, a kulturális örökség kérdéseivel is, mely kérdéseket az Európai Táj Egyezmény hazai ratifikálása, az UNESCO Világörökségi Bizottságának törekvései (a kultúrtáj kategórián belül a „mezőgazdasági táj” kategóriájának megfogalmazása), vagy az újabb kísérlet a „kulturális örökségvédelmi területek” övezetének lehatárolása az Országos Területrendezési Terv keretei között.

A továbbiakban közölt tanulmány egy kiskunsági község konkrét, mintegy 400 hektárnyi területén zajló strukturális változásokat mutatja be, az 1960-2000-ig terjedő időszakban, nagyjából 10 évenként készült légifelvételek alapján készített elemzések segítségével, valamint a területen 2005-re kialakult birtokszerkezet bemutatásával.

¹ Szerzők: Dr. Ónodi Gábor, Megyery Zsófia, Váradi István.

A munkával kapcsolatban természetesen felmerülhet a reprezentativitás kérdése, vajon mennyire általánosíthatók a leírt jellegzetességek a Kiskunsági tanyavilág egészére? A szerzők véleménye, egyéb kutatásaik és helyismeretük alapján a kérdésre legalább két válasz adható:

- Vannak a közölt eredményeknek általánosítható tanulságai, akkor is, ha léteznek a vizsgált területtől sok tekintetben eltérő adottságú tanyás területek, ahol egyéb egyedi érdekességek is jellemzőek.
- A tanyavilágban zajló strukturális változások megértéséhez szükségesek a közölt részletességű és tematikájú elemzések, ennek szerény mintáját és az abból levonható következtetéseinket kívánjuk következőkben közölni, és mint módszert ajánlani.

A helyiek a mintaterületként választott Kalmárföld településrészt Jászszentlászló „Józsefvárosa” névvel is illették (utalva a Főváros VIII. kerületére) beszélgetéseink során, hivatkozva arra, hogy a termőföldek alacsony AK értéke (szántó: 3-6 AK/ha, gyep: 8-10 AK/ha) miatt sosem voltak erre gazdag, jómódú gazdálkodók a tanyasiak között.

2.) A területhasználat és a birtokstruktúra változásai a vizsgált mintaterületen

2.1.) Vizsgálati módszerek

A kiválasztott mintaterületre vonatkozó szerkezeti elemzéseket légifelvételek alapján készült térképvázlatok segítségével végeztük el. A területre vonatkozóan 5 időpontban (1960, 1976, 1981, 1991, 2000) készültek légifelvételek (FÖMI, Légifilmtár és Magyarország ortofotó adatbázisa).

A képekről leolvasható jellegzetességek szerint a legszembetűnőbbben 3 állapot elemzése hozhat karakteres eredményt a változásokra vonatkozóan, ezek az 1960-ban, 1991-ben és a 2000-ben készült felvételek. Ezeknek a felvételeknek az alapján „szerkezeti vázlatok”-at rajzoltunk (melléklet 3-5 térképek), amelyeken 3 fő szerkezeti elem ábrázolása volt lehetséges:

- az úthálózat

A területet tagoló, a tanyák és a parcellák megközelítését szolgáló földutak szakaszai, melyeknek csak egy része került a földhivatali alaptérképre, számos időlegesen meglévő azután eltűnt belső földút is feltérképezésre került..

- a tanyatelkek

Az épületek elhelyezésére szolgáló területegységek, melyeket az azokat körbeölelő erdősávokkal lehet a légifotókon azonosítani, méretük, kialakításuk nem minden esetben felel meg a földhivatali térképen szereplő telkekével, kivont alrészletekével.

- a tanyatelkek között, mellett lehatárolható parcellák

Egymástól jellegzetesen elkülönülő felszínborítást mutató területegységek. Nem táblák, nem feltétlenül eltérő művelési ágban lévő területek és nem is lehet ezeket az egyes tanyákhoz való tartozásuk szerint azonosítani. Elkülönítésük a terület tagoltságára vonatkozóan szolgáltat információkat.

A legfontosabb térszerkezeti egységek méreteinek, elhelyezkedésének, a légifelvételek méretarányának megállapításához az 1:10 000 méretarányú földhivatali alaptérképet használtuk fel. Ennek fő jellegzetessége, hogy gyakorlatilag apróbb módosításokkal az 1960-as állapotokat tartalmazza, ennek digitális formátumú aktualizálása csak 2005 év végén készült el.

A melléklet 6. térképe helyszíni konzultációk alapján készült, rögzítve a birtokviszonyok aktuális állapotát.

2.2.) Szerkezeti jellemzők, 1960.

1. táblázat: Jászszentlászló-Kalmárföld szerkezeti jellemzők, 1960. (vö 3. térkép)

		ha	db
terület		400,00	
tanya			40
parcella			227
terület/tanya		10,00	
tanyatelek	min	0,60	
	max	2,50	
	átl	1,00	
parcella	min	0,15	
	max	27,40	
	átl	1,6	

A 3. számú térkép az utolsó, a TSz-szervezést közvetlenül megelőző állapotokat mutatja a területen. Mai szemmel nézve igen apró parcellákkal tagolva mutatja a terület sokszínű hasznosítását (átlagosan 1,6 ha parcellaméret), és a vizsgált időszak legnagyobb számú tanyája (40 db) található a térképen.

Feltűnő, hogy a szántó- és gyepgazdálkodás mellett kis zárt (körükerített) zöldéses és gyümölcsöskertek is gazdagították a struktúrát.

A dokumentált parcellastruktúrához hasonló léptékű parcellaméreteket, a sokszínű területhasznosítást kívánja támogatni az AKP „Tanyás gazdálkodási célprogramja”. A légifénykép annyit biztosan igazol, hogy a viszonylag gyenge termőhelyi adottságú terület domborzati, vízrajzi, talajtani sokszínűségét lehetett hasznosítani. (Az AKP tanyás gazdálkodási célprogram térszerkezeti magyarázatát lásd a mellékletben)

A térképen túl egyéb információt nem tudtunk beszerezni a 60-as évek állapotairól, a tanyás birtokok méretére vonatkozóan csak az átlag (10 ha termőföld / tanya) ad útmutatást. A faluban a TSz szervezést megelőzően legnagyobb tanyai gazdálkodó 70 holdas (42 ha) gazdaként van számontartva. A területen volt egy tanya, amelyikben iskola is működött. (A 3. térkép közepén Iskola felirattal jelölve)

A tanyatelkek méreteinél felűnő, hogy a mára kialakult szokásos 6000 m²-es tanyatelkeknél akár 4-szer nagyobb tanyatelkek is voltak a területen.

A légifényképen sok „spontán” kialakult, kijárt útvonal látható, melyek a sűrűn elhelyezkedő tanyák közti és a termőföldek közti belső kapcsolatrendszereket mutatják, ezek térképi nyilvántartásba vétele nem történt meg.

A területen kiterjedt belvízfolt található, és a friss kialakítás nyomait mutató belvízelvezető csatorna nyomvonala is látható. Ez a csatorna a későbbi térképeken is fontos szerkezeti jelentőséggel bír, további parcellahatárokat, földút nyomvonalakat, birtokhatárokat meghatározva.

2.3.) Szerkezeti jellemzők, 1991.

2. táblázat: Jászszentlászló-Kalmárföld szerkezeti jellemzők, 1991. (vö: 4. térkép)

		ha	db
terület		400,00	
tanya			30
parcella			41
terület/tanya		13,33	
tanyatelkek	min	0,60	
	max	1,00	
	átl	0,70	
parcella	min	0,80	
	max	40,00	
	átl	9,24	

A 4. számú térkép a 80-as évek végére, a földprivatizációt közvetlenül megelőző állapotokat mutatja.

A tanyák száma az 1960-as állapothoz képest az akkorinak $\frac{3}{4}$ -ére csökkent. A légifénykép szerint feltételezhető, hogy a látható 30 tanyából 5 már nem volt lakott, ezek mai állapota (rom, vagy már csak az udvar körüli erdő létezik, az odavezető út beszántásra került) megengedi ezt a feltételezést.

A nagyüzemi földhasználat elterjedtsége a művelt parcellák drasztikus csökkenéséhez vezetett, (227-ről 41-re, a 60-as állapotnak mintegy 18%-ára), és a maximális parcellaméret már a 40 ha.

Az egy tanyaóra jutó termőföld területe némileg nőtt, a tanyák lecsökkent száma miatt. Nem csak a tanyák száma, hanem a tanyatelkek méretei is lecsökkentek, nagyjából a 0,6 ha-os méretre. A tanyatelkek körül, különösen az elhagyott tanyák esetében az erdőterületek növekedése tapasztalható.

A területet feltáró belső utak száma is lecsökkent a nagy összefüggő, nagyüzemi módszerekkel művelt táblák kialakítása miatt. A földhasználat alapvetően szántó- és gyepgazdálkodásra redukálódott, csak a tanyatelteken belül található egyéb művelésre (zöldség, szőlő) utaló felszínborítás jelei.

A kiszáradás jelei is mutatkoznak, a korábbi belvizes folt eltűnt, valószínűleg nem csak a két fénykép (1960, 1991) eltérő évszakban való készítése miatt.

2.4.) Szerkezeti jellemzők, 2000.

3. táblázat: Jászszentlászló-Kalmárföld szerkezeti jellemzők, 2000. (vö 5. térkép)

		ha	db
terület		400,00	
tanya	db		23
parcella	db		59
terület/tanya	átlag	17,39	
tanyatelkek	min	0,60	
	max	1,00	
	átl	0,70	
parcella	min	0,40	
	max	50,00	
	átl	6,50	

Az 5. számú térkép a földprivatizációt követő csaknem 10 éves folyamat eredményét mutatja.

A tanyák száma tovább csökkent az 1991-es állapothoz képest is.

A parcellák száma némileg növekedett, ennek egyik oka a korábbi nagyüzemi jellegű földhasználatot felváltó vegyes (kis és nagyüzemi jellegű) rendszer kialakulása. Korábbi szántóterületek visszagyepesedtek vagy beerdősültek, különösen a korábban belvizes, máig is

nedvesebb részekén. A visszagyepesedés következménye, hogy ugyan a parcellák száma összességében nőtt a területen, a legnagyobb parcella mérete is nőtt (40-ről 50-re).

Másik oka a parcellaszám növekedésének, hogy több korábban beépített tanyatelek beépítése eltűnt, az épületek helyét leginkább erdők, gyepesek vették át, érdekes/értékes strukturális nyomait hagyva a hajdani ottlakásnak. Ezzel függ össze, hogy a területen található legkisebb parcella mérete is csökkent (0,8 ha-ról 0,4 ha-ra). Ez egy eltűnt tanya telkén kialakult erdőfolt.

Az egyes tanyákra jutó átlagos termőterület természetesen, a tanyák számána csökkenésével arányosan tovább nőtt.

A területet feltáró belső utak vonalvezetése az új tulajdonosi rendszernek megfelelően átalakulóban van, korábbi fontos útszakaszok eltűntek, egyes utak a kialakuló új birtokok belső útjaivá váltak.

Az 1991-2005 évek között lezajlott strukturális változásokat csak a légifotók alapján nem lehet értékelni. Valószínűleg a korábbi térképek értelmezéséhez is sok értékes további adalékkal járulna hozzá az akkori tulajdonosi strukturák ismerete, azonban ennek feltárása jelen tanulmány keretei közt nem volt lehetséges, és a TSz szervezést megelőző valamint a TSz-ek működési időszakában érvényes, jellegzetes térszerkezeti jellemzőket egyéb területeken és általánosságban is a tanyai szakirodalom részletesen elemezte már.

A mai, a földprivatizáció eredményeképpen létrejött új strukturák részletes elemzésével, a statisztikai adatok területekhez kötött, térszerkezeti jellegű feldolgozásával még a kutatások adósak.

2.5.) A birtokszerkezet jellemzői, 2005.

4. táblázat: Jászszentlászló-Kalmárföld birtokszerkezeti jellemzők, 2005. (vö 6. térkép)

		ha	db
terület		400	
birtokok			17
birtokterület	átlag	23,53	
	min	0,60	
	max	107,00	

A mintaterületen kialakult birtokstruktúra térképről le nem olvasható, helyszíni adatfelvételek szerint készült jellegzetességeit mutatja a 4. táblázat illetve a 6. térkép.

Ha csak a 3 táblázat adatait nézzük, lassú változások tapasztalhatók a fizikai környezet struktúráját tekintve, a 1991-es állapotokhoz képest.

A 4. táblázat adatai, illetve a 6. térkép azonban drámai átalakulást mutatnak, melyek felborítják a tanyák hagyományos értelmezésének módjait, mind a méreteket, mindpedig funkciókat tekintve.

Az újdonság lényege, hogy a korábbi tanyák, melyek egy tanyatelekből és ahhoz közvetlenül vagy közvetetten kapcsolódó földterületekből állottak, elvesztették „funkcionális alapegység” szerepüket, a birtokot több korábbi „tanya” együttesen formálja.

Ezek mellett a nagy gazdaságok mellett maradtak tanyatelkek is, további földterületek nélkül.

A 60-as évek szerinti séma (sok kicsi tanya) és a 80-as évek sémája (sok tanyatelek, föld nélkül) összekeveredett, párhuzamosan létezik egymás mellett.

A mintaterület 6. térképén jelzett birtokok fő jellemzőit az 5. táblázatban foglaljuk össze.

5. táblázat: A mintaterület tanyás birtokainak fő jellemzői (vö: 6. térkép)

Sor szám	Terület (ha)/műv	Fő jellemzők	közműellátás
1	32,00 szántó/gyep vegyes	1 tanyatelek, gazdasági célú épületekkel, nem lakott, tulajdonos a faluban lakik	Villannyal ellátott
2	9,60 szántó/gyep vegyes	1 tanyatelek, lakó és gazdasági célú épületekkel, állandóan lakott	Villannyal ellátott
3	80,00 szántó/gyep vegyes, birkatartás	3 tanyatelek, 1 állandóan lakott, 2 gazdasági célú, korábbi lakott tanyából kialakítva	Villannyal ellátott
4	107,00 szántó/gyep/erdő/zöldség- vegyes őshonos állatok extenzív tartása, lótenyésztés	3 lakott tanyatelek: 1 bérlő, 1 alkalmazott, 1 tulajdonos, 1 malom, 1 romos tanya, 3 korábbi, lebontva, egyéb területeken is gazdálkodik, eredetileg fővárosi rajztanár, lótenyésztő	Villannyal ellátva
5	18,00 szántó/gyep vegyes	2 lakatlan tanya, 1 romos, 1 használaton kívüli, tulajdonos a faluban lakik	Villany nincs
6	8,75 erdő	1 tanya romjai, a tulajdonos a faluban lakik	Villany nincs
7	5,00 erdő/gyep vegyes	2 felújított tanya, üdülő, tulajdonosa fővárosi lakó, a területeket a szomszédok művelik	Villany nincs
8	3,75 gyep/zöldség vegyes	1 elhanyagolt korábban lakott tanya, örökös a faluban lakik	Villany nincs
9	75 szántó/gyep vegyes lótenyésztés	1 felújított alkalmazott által lakott tanya, 1 romos tanya, 1 megszűnt tanya, új gazdasági épületekkel, tulajdonos közeli városban lakó agrármérnök, új állandó lakóépületet akar építeni	Villany nincs, autonóm energiaellátó rendszert tervez
10	0,6 kacsatenyésztés	1 ideiglenesen lakott tanya, a gazda a faluban lakik	Villany nincs
11	0,6 keramikus műhely	Korábbi német tulajdonostól visszavásárolt, állandóan lakott tanya, a községben működő Kézműves-tanya bedolgozója lakja, Erdélyből áttelepült	Villany nincs
12	6,75 szántó/gyep vegyes	Üdülőtanya, a földjét a szomszédok művelik	Villany nincs
13	8,00 erdő/gyep vegyes	Kihalt tanya, örökösök nem a faluban, hanem távolabb laknak, területei nem műveltek	Villany nincs
14	1,20 gyep, udvar	Üdülőtanya, német tulajdonos	Villany van
15	2,4 szántó	Tanya eltűnt, a községben lakó tanyasi tulajdona	Villany nincs
16	6,00 erdő	Sosem volt tanya, a faluban lakó tulajdona	Villany nincs
17	5,36 vegyes	1 állandóan lakott tanya, 1 romos tanya	Villany van
18	30 szántó/gyep vegyes vegyes állattartás	Állandóan lakott új, a régi helyén épített tanya, 2 megszűnt tanyatelek, egyéb területeken is gazdálkodik, eladó évek óta, az USA-ból visszatelepült gazda	Villany van

3.) A vizsgálat eredményeinek összegzése

3.1.) Birtok, tanya, tanyatelek

A korábbi tanyai struktúra **integrálódik az új birtokstruktúra keretei közé**, egy birtok több korábbi tanyából (tanyatelekből, földterületekből) tevődik össze, részben új profilokkal tovább hasznosulva, részben akár nyomtalanul el is tűnve.

Ennek a folyamatnak két jellegzetes példája található a mintaterületen:

- az egyik megtartja a korábbi tanyatelkeket és udvarokat, (többnyire az épületeket is) új funkciók céljaira tovább használja, megújítja azokat, mint különböző jellegű lakóhelyek (bérlő és családja, alkalmazott lakóhelye, a gazda és családja, vendégházak, üdülők) valamint malom, istállók, raktárak
- a másik minden meglévő épület lebontását követően új lakó és gazdasági célú épületegyüttest, új birtokközpontot építve megszüntette a korábbi épületeket, udvarokat.
- *Ezek mellett meg kell említeni, hogy maradtak a területen „csonka”, kapcsolódó földterületek nélküli lakott, vagy elhagyott tanyatelkek és tanyák nélküli „úszó” földterületek is, melyek művelését más, a vizsgált területen kívüli tanyán élők, vagy a faluban lakó gazdák végzik.*

Az első példa az alkalmazkodás lehetőségeit és előnyeit bizonyítja, „értékkörző” módon, a táji elemeknek meglévő, használható részeit beépíti a maga új funkcionális rendjébe. Nevezhetjük ezt a változatot akár „tanyamentő” megoldásnak is, hiszen a 6. térkép szerint 15 tanyás birtoktesten belül (a területen 3 olyan birtoktest, telek van, amelyen nincs tanyatelek) még mindig 23 tanyatelek őrzi a hajdani struktúra jegyeit, és még további 3-4 ligetek, erdőrészetek formájában, azokat a kiemelt jelentőségű HELY-eket, ahol lakni, házat építeni lehet, a tapasztalatok szerint belvíz vagy egyéb veszélyek nélkül.

Ha az összes tanyai gazda a második változat szerint fejlesztette volna a gazdaságát, akkor már csak 15 tanyatelek lenne a területen.

A fentiek miatt igen lényeges eleme a tanyás területek térstruktúrájának a „tanyatelek”, amelynek fogalmát azonban sem az Építési Törvény, sem a Földtörvény és ezek nyomán az Ingatlannyilvántartásról szóló törvény sem használ, ellentmondásaik, a tanyai építkezések és mezőgazdasági támogatásokból való részesedésük bizonytalanságai nagyrészt ebből fakadnak.

(vö: a szerzőknek a tanyák beépítés- szabályozására vonatkozó javaslataival: Dr. Ónodi Gábor, Váradi István: *Javaslatok a tanyákra vonatkozó jogszabályok összehangolására, Gödöllő, 2005*)

Tekintettel arra, hogy a mintaterületen tapasztaltak nem pusztán a gazdálkodók, hanem az üdülők tanyáira is vonatkoznak, és mindkét esetben tendencia a tanyatelkekhez való minél nagyobb földterület megszerzésére való törekvés, feltételezhető, hogy a Kiskunság egyéb tanyás területeinek térszerkezeti átalakulása is hasonlóképpen zajlik.

A tanyás térszerkezet sokféleségének, színességének, **változatosságának megtartása érdekében** tehát abba az irányba kellene terelni a fejlesztéseket, szabályozással, támogatási prioritásokkal, hogy a birtokkoncentrációval (hogy ennek hol kellene határt húzni, annak megállapítása nem ennek a tanulmánynak a feladata) párhuzamosan a korábbi, vagy akár új **tanyatelkek meg tudjanak maradni**, okosan megosztott új funkciókkal.

3.2.) Közművek, energiaellátás

A vizsgált mintaterületen zajló szerkezeti átalakulás fő jellemzője az, hogy a hajdan viszonylag homogén „klasszikus” tanyás szerkezet polarizálódik nagy területű és az ezek közé beékelődő kicsi, esetenként csak tanyateleknymi birtokokra.

A gazdaságok épületeinek, művi létesítményeinek koncentrációja, sűrűsödése birtokon belül esetleg megtörténik, de az egyes birtokközpontok (vagy több tanyából álló központ-együttesek) egymástól való távolsága megnőtt és a földterületek méretnövekedésével valószínűleg nőni is fog.

A tanyás birtokok számára térszerkezeti szempontból illeszkedő **közmű és energiaellátó rendszerek** ennek megfelelően **nem lehetnek az intenzív, vagy csoportos beépítés számára megfelelő rendszerek.**

Egyszerűen nincs esély arra, nem is volna kívánatos, hogy a tanyák létesítményei olyan sűrűséget érjenek el, hogy azokat intenzív, központi ellátórendszerekkel érdemes volna kiszolgálni.

Ilyesmit esetleg a nyírségi bokortanyák esetén lehetne elképzelni, de ahhoz hasonló formációk csak tudatos telepítés eredményeképpen jöhetnek létre. Ilyen telepítési törekvésekkel pedig a szerzők még sem a 20. sem a 21. században nem találkoztak.

A térszerkezeti szempontból tehát, - néhány egyedi kivételtől eltekintve – az illeszkedő megoldás **egyedi, az egyes birtokok méreteihez és ellátási igényeihez méretezett autonóm rendszerek kialakítása volna.**

A mintaterületet részben ellátni képes meglévő elektromos légvezeték rendszer önmagában nem struktúraalkotó tényező (nem lehet kimondani, hogy csak ott maradtak lakott tanyák, ahol van villany).

A földhöz való hozzájutás lehetősége erősebb fejlesztési tényező, mint a közművezeték megléte, pl. a vizsgált mintaterület villannyal ellátatlan középső részein talán még élénkebb a fejlesztésekre való törekvés, mint a régebbi, villannyal ellátott tanyákon.

Az arra a területre elkészített mintakalkuláció (6. térkép, 9. gazdaság) szerint a helyi alternatív energiaellátó rendszer megvalósítása kisebb költségből megvalósítható lesz, mint a mintaterület sarkán lévő trafótól, a 2 km-nyi távolság miatt új trafó kiépítésével légvezeték kiépítése.

Az egyéb további közművek (víz, szennyvízelhelyezés) kiépítése csak egyedei, helyi megoldásokkal történik.

3.3) Társadalom, gazdaság

Noha ez a fejezet nem tartozik szorosan a tanulmányunk térszerkezeti jellegű mondanivalójához, mégis a mintaterületen „egyébként” tapasztaltakat az ott zajló folyamatok jobb megértése érdekében közöljük.

A mintaterületen gazdálkodók között a 90-es évek eleje óta fokozatosan nő a „kívülről” (külföldről, a fővárosból, egyéb megyei városból) betelepettek aránya, a helyi, legtöbbször kényszerből a tanyán lakók rovására. Ezzel a tanyasiak képzettségi színvonala jelentősen fejlődött.

A helyben (a községben) lakók közül csak a képzettebb, tőkeerősebb gazdák maradnak gazdálkodók, vagy a tanyájukon, vagy a községben találva állandó lakóhelyet.

A „kívülről” betelepedők hozzásegítették a tanyákon kényszerből kinnmaradt, gazdálkodásra koruknál vagy szakismereteik hiánya miatt boldogulni nem képes helyi lakosokat a faluba való beköltözéshez.

Az állandóan kintlakók jelenléte, felügyelete biztonságot nyújt az ideiglenesen ott tartózkodók (üdülők) számára a vagyonvédelem terén.

A kívülről betelepedők gazdasági új gazdálkodási profilokkal szolgáltatásokat is nyújtanak a falubeliek számára (biogazdálkodás, képzés, lótarás, lovasiskola, lovasegyesület, kézművesség).

A tanyai gazdálkodás a földprivatizációt követően „tájjellegűbbé” vált, nőtt a terület adottságaihoz a nagyüzemi rendszereknél jobban alkalmazkodó földhasználat (gyep, erdő) és az arra alapuló extenzív állattartás aránya.

Az állandó lakosként megtelepedettek általában külső, nem kizárólag a tanyán való gazdálkodás jövedelméből is találnak forrásokat a tanyák felújításának, az ott való gazdálkodásnak a finanszírozására. Ugyanakkor sikerrel vesznek részt a támogatási pályázatokon is.

A mintaterületen megjelent olyan állattartó is, aki korábbi belterületi birtokából szorult ki.

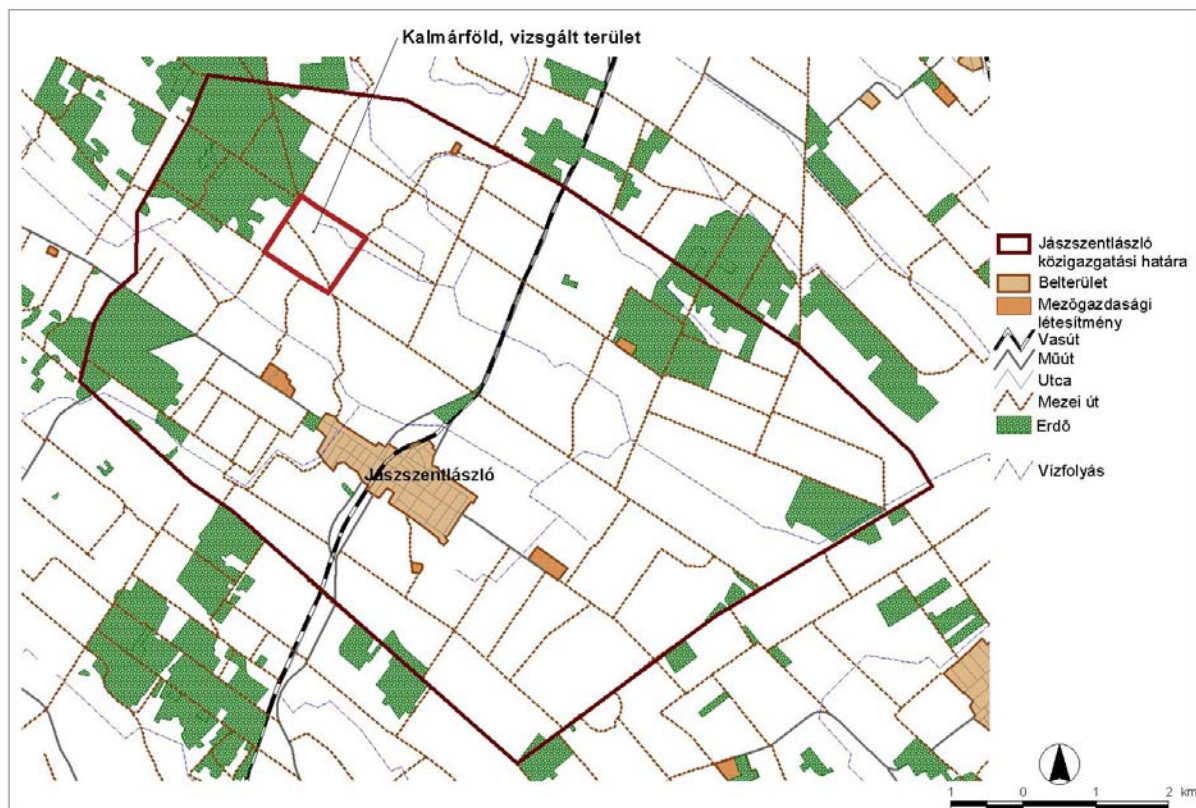
Ugyanakkor földterület híján kezd ellehetetlenülni az a tanyasi, aki nem tudott tanyájához kapcsolódó legelőt vásárolni, örökölni.

A gazdálkodók és a nem gazdálkodási (üdülés, kézműves) célból tanyát fenntartó tulajdonosok között jó, kölcsönösen előnyös együttműködési formák alakultak ki a földterületek gondozása, fenntartása, a termékértékesítés, vendéglátás terén.

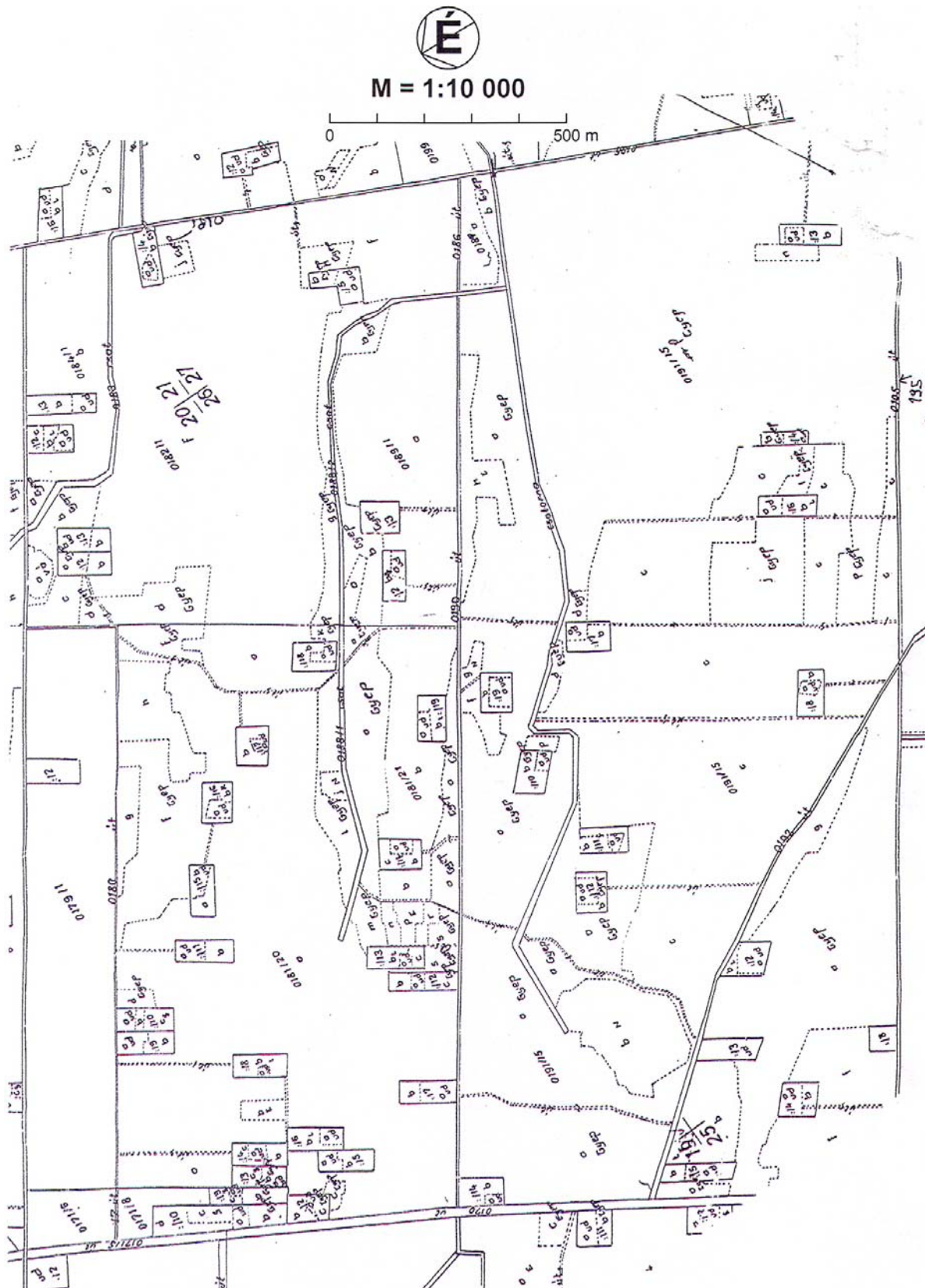
A nagyobb gazdaságok között termelési, termék-feldolgozási kooperáció is kialakult, a nagyobb gazdaságok munkalehetőséget kínálnak alkalmazottak, bérlők számára.

Mellékletek:

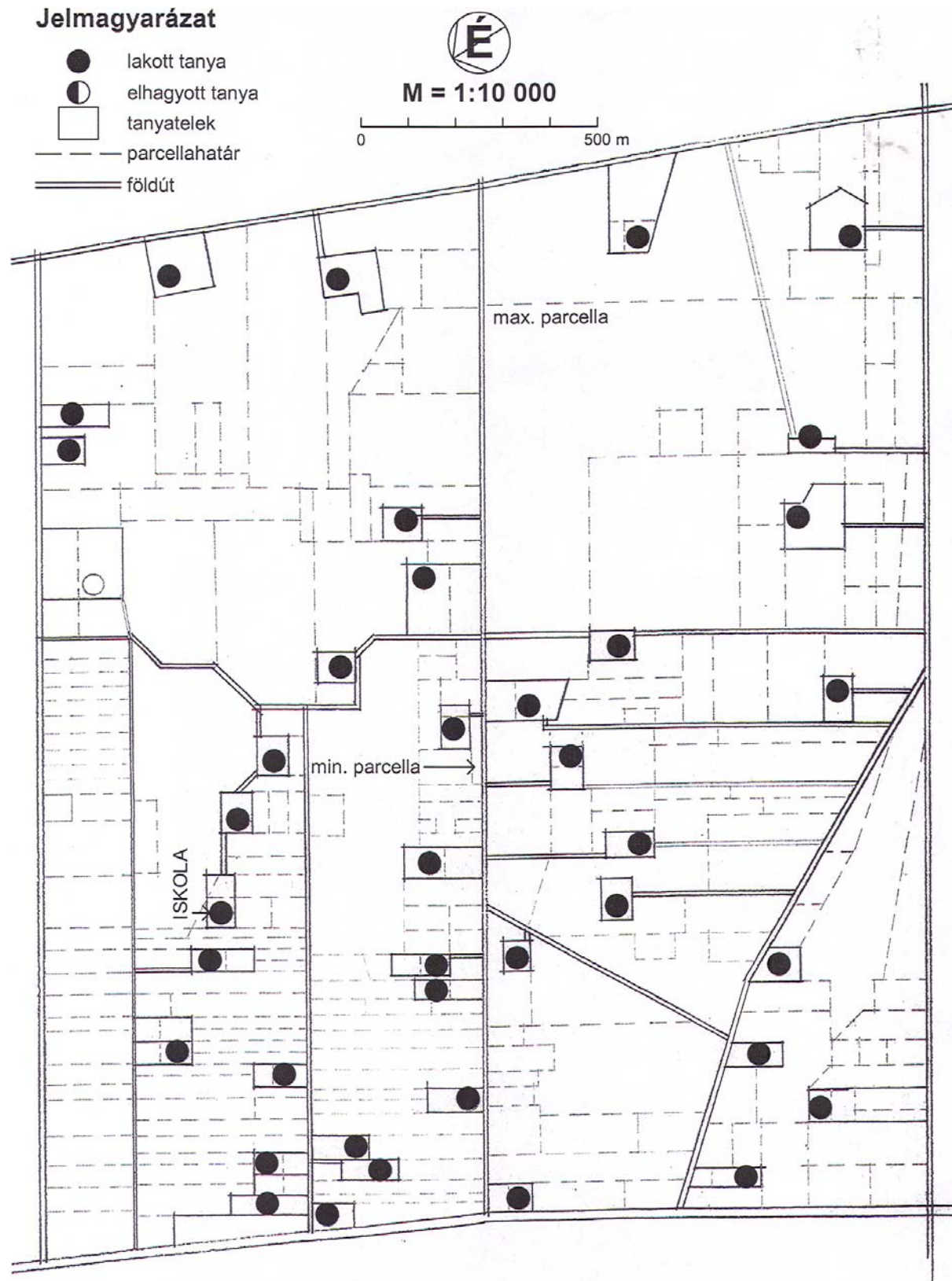
1. térkép: Jászszentlászló község közigazgatási területe és a vizsgált Kalmárföld területrésze elhelyezkedése
2. térkép: Jászszentlászló-Kalmárföld földhivatali alaptérképe M= 1:10 000, többször módosított változat, (forrás: Jászszentlászló, Községi önkormányzati Hivatal, 2005)
3. térkép: Jászszentlászló-Kalmárföld, szerkezeti vázlat, 1960, M= 1:10 000, készült a FÖMI Légifilmtár 1960-708/3574/5137 számú felvétele alapján
4. térkép: Jászszentlászló-Kalmárföld, szerkezeti vázlat, 1991, M= 1:10 000, készült a FÖMI Légifilmtár 1991-068/7235/5136 számú felvétele alapján
5. térkép: Jászszentlászló-Kalmárföld, szerkezeti vázlat, 2000, M= 1:10 000, készült a FÖMI Légifilmtár ortofoto: Mo-2000 adatbázis alapján
6. térkép: Jászszentlászló-Kalmárföld, birtokszerkezeti vázlat, 2005, M= 1:10 000, készült helyszíni adatfelvételezéssel a 2. és 5. térképek felhasználásával



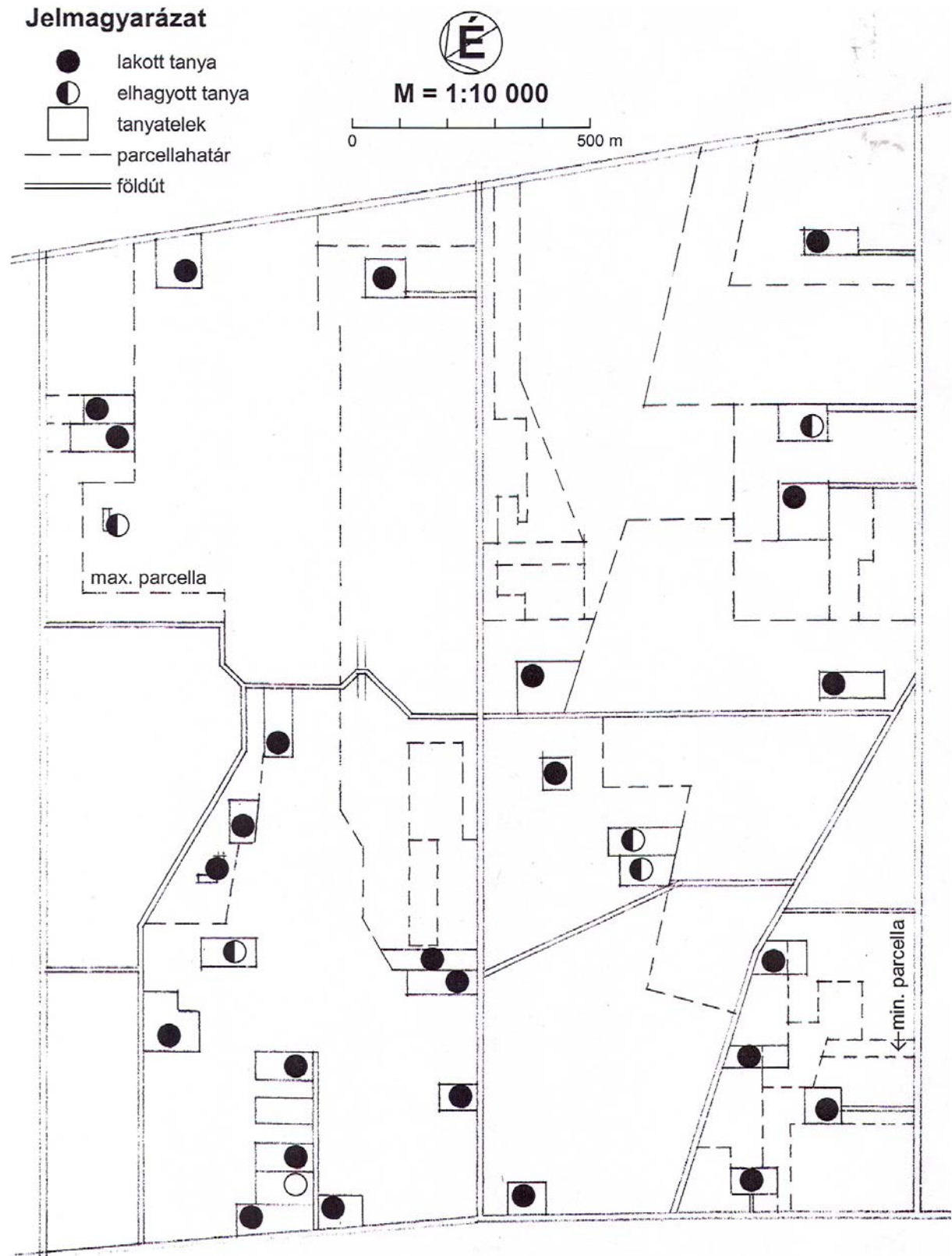
1. térkép: Jászszentlászló község közigazgatási területe és a vizsgált Kalmárföld területrésze elhelyezkedése



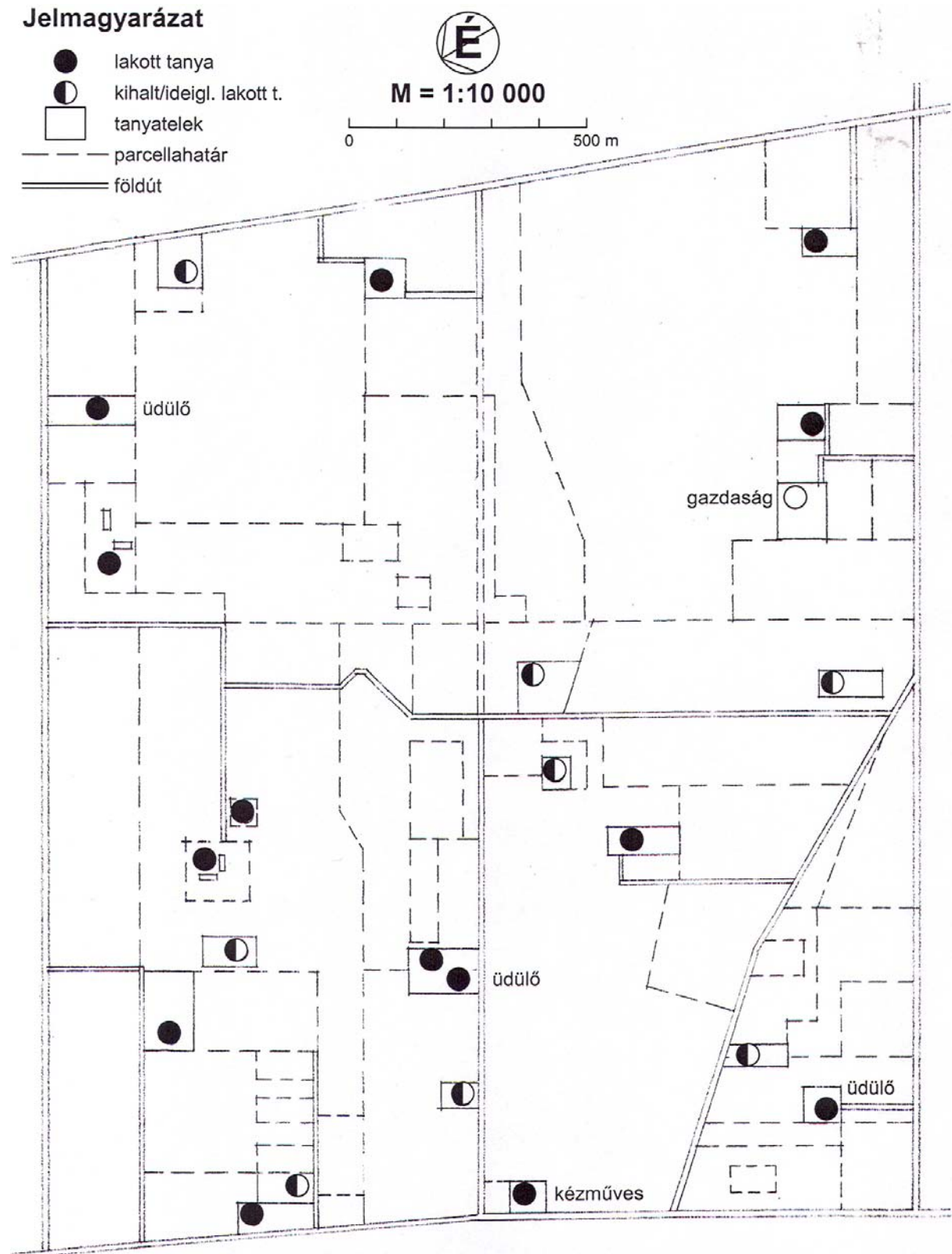
2. térkép: Jászszentlászló-Kalmárföld földhivatali alaptérképe $M= 1:10\ 000$, többször módosított változat, (forrás: Jászszentlászló, Községi önkormányzati Hivatal, 2005)



3. térkép: Jászszentlászló-Kalmárföld, szerkezeti vázlat, 1960, M= 1:10 000, készült a FÖMI Légitiltár 1960-708/3574/5137 számú felvétele alapján



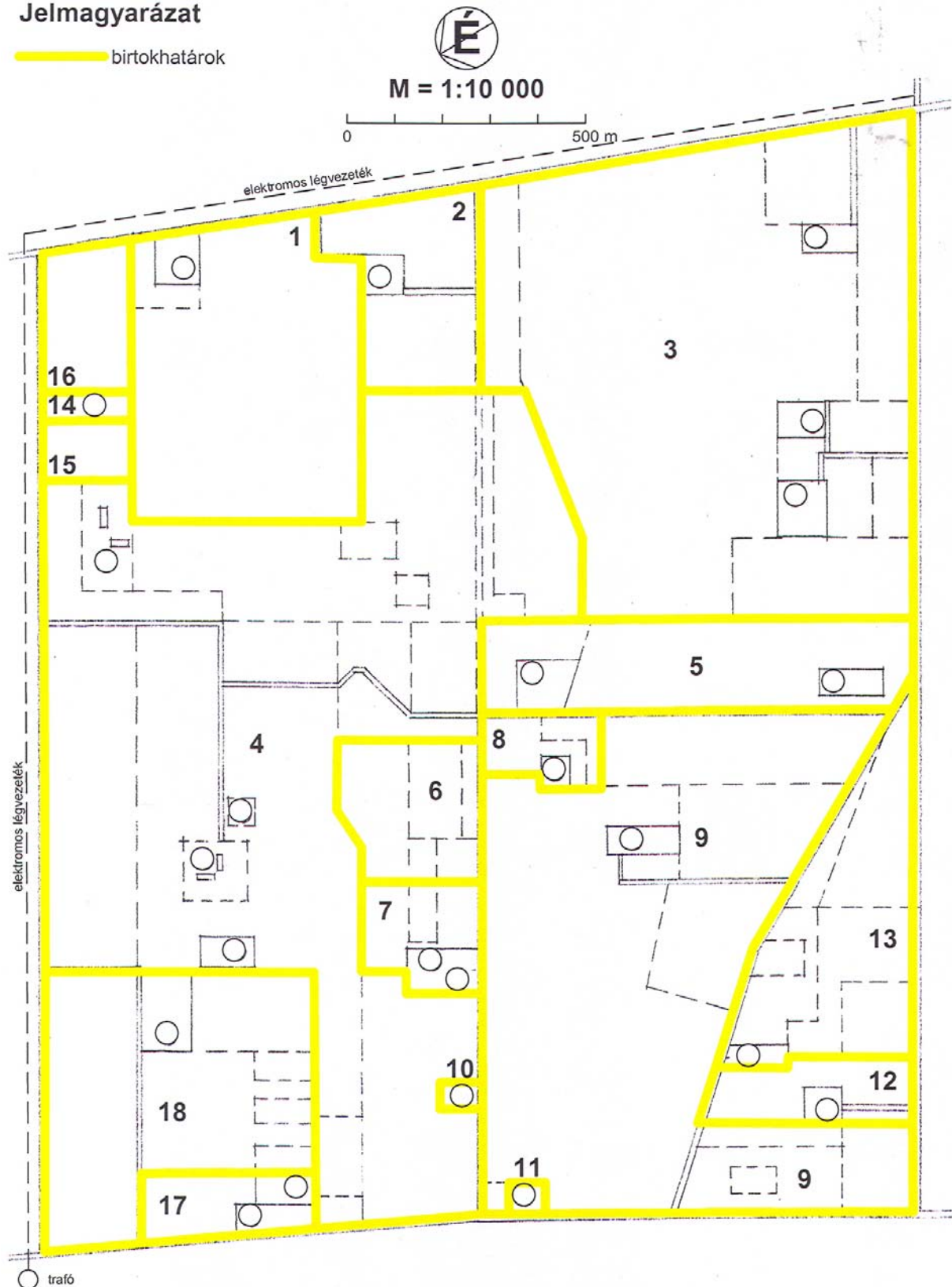
4. térkép: Jászszentlászló-Kalmárföld, szerkezeti vázlat, 1991, M= 1:10 000, készült a FÖMI Légifilmtár 1991-068/7235/5136 számú felvétele alapján



5. térkép: Jászszentlászló-Kalmárföld, szerkezeti vázlat, 2000, M= 1:10 000, készült a FÖMI Légifilmtár ortofoto: Mo-2000 adatbázis alapján

Jelmagyarázat

 birtokhatárok



6. térkép: Jászszentlászló-Kalmárföld, birtokszerkezeti vázlat, 2005, $M=1:10\,000$, készült helyszíni adatfelvételezéssel a 2. és 5. térképek felhasználásával

II. TANYÁS GAZDÁLKODÁS CÉLPROGRAM²

A tanya sok évszázados hagyományú, sajátos települési, gazdálkodási és társadalmi létforma egyszerre. Koronként változó, tájformáló, térbeli-fejlesztő szerepe elvitathatlan. Az értéket őrző és teremtő, gazdálkodó tanyák léte bizonyos vidéki térségek megmaradásának kulcskérdése. A tanyás gazdálkodás célprogram, tudatos állami támogatásként, mint európai szellemiségű vidékfejlesztés, lehetőséget nyújt a tanyás térségek megőrzésére és fejlesztésére.

1. Alapfogalmak

MEPAR: Mezőgazdasági Parcella Azonosító Rendszer a 115/2003. (XI. 13.) FVM-rendelet szerint.

Mezőgazdasági parcella: összefüggő mezőgazdasági földterület, amelyen egyetlen termelő egyetlen növényfajt (vagy növényfajtát) termeszt, beleértve a pihentetett és a mezőgazdasági területek erdősítési programjában résztvevő területeket is – 115/2003. (XI. 13.) FVM-rendelet.

Fizikai blokk: a földterülethez kapcsolódó támogatási eljárások céljára kialakított, a mezőgazdasági művelés szempontjából hosszabb távon állandó, terepen azonosítható határokkal (pl. utak, vasutak, csatornák, töltés, erdőszel, fasor) rendelkező összefüggő földterület. Egy fizikai blokkban több mezőgazdasági parcella lehet és több ügyfél is gazdálkodhat – 115/2003. (XI. 13.) FVM-rendelet.

Tanya: a település külterületén lévő mezőgazdasági termelés (növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás) céljára létesített lakó-és gazdasági épület, épületcsoport és az azonos helyrajzi szám alatt hozzá tartozó, legfeljebb 6000 m² területű föld együttese – 1994. évi LV. törvény.

Földrészlet: a föld felszínének természetben összefüggő, közigazgatási vagy belterületi határ által meg nem szakított területe, amelynek minden részén azonosak a tulajdoni vagy a vagyonkezelői (kezelési) viszonyok. A földrészletet művelési ágak, és művelés alól kivett területek szerint további részletekre kell bontani (alrészlet) – 1997. évi CXLI. törvény.

² Szerzők: Dr. Ónodi Gábor, Kis Zsófia, Váradi István

Alrészlet: szántó, rét, legelő, szőlő, kert, gyümölcsös, nádas, fásított terület, halastó művelési ágak és művelés alól kivett területek, amelyek területe meghaladja a 400 m²-t (erdő esetén 1500 m²) – 1997. évi CXLI. törvény.

Művelés alól kivett terület: külterületen, a földrészleten belül, az épületek és építmények által elfoglalt területek, valamint az ezekhez tartozó udvarok, amelyeken mező-vagy erdőgazdasági művelést nem folytatnak – 1997. évi CXLI. törvény.

Termőföld: az a földrészlet, amelyet a település külterületén az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő, fásított terület művelési ágban vagy halastóként tartanak nyilván – 1994. évi LV. törvény.

2. A célprogram és előírásai

A célprogram **igénybevételének feltétele**, hogy a kérelem alapját képező területhez tartozó lakott terület, azaz a művelésből kivett rész (udvar és épületek) jogi jellege **a tulajdoni lapon tanyaként szerepeljen**. Ezt a pályázott területhez tartozó lakott terület harminc napnál nem régebbi tulajdoni lap másolatával kell bizonyítani, amelyet a támogatási kérelemhez kell mellékelni. (Az ideiglenes, vagy állandó ottlakás igazolása nem szükséges).

A tanya az a művelés alól kivett, külterületi, lakó-és gazdasági épületekkel beépített, legalább 400, legfeljebb 6000 m²-es területű udvar, amely vagy önálló helyrajzi számmal rendelkezik (ez a tanyatelek (szerzők megjegyzése)), vagy alrészlet, amelyhez egyéb termőföld-alrészletek is kapcsolódhat az egy helyrajzi számon nyilvántartott földrészleten belül.³

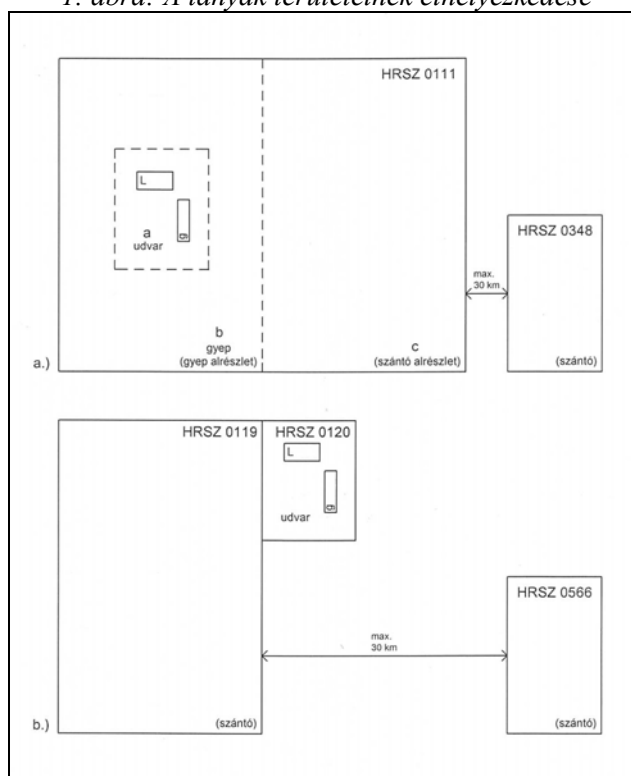
A tanyahoz közvetlenül kapcsolódó földterületek az alábbiak:

- a tanyai alrészletet tartalmazó egy helyrajzi számon nyilvántartott földrészlet egyéb alrészletei (*lsd. 1/a ábrarészlet*), illetve
- a tanyatelekkel határos, eltérő helyrajzi számú földterületek (*lsd. 1/b ábrarészlet*).

A tanyahoz nem közvetlenül kapcsolódó földterületként a tanya 30-km-es körzetén belül elhelyezkedő földterületek tekinthetők.

³ 1994. évi LV. törvény és a 1997. évi CXLI. törvény szerint

1. ábra: A tanyák területeinek elhelyezkedése



Az 1/a ábrarészlet szerint a 0111 hrsz.-ú terület a) udvar alrészlete a földhivatali bejegyzés szerint **tanyának** minősül, mivel lakóépület is elhelyezkedik rajta és területe 400 m²-nél nagyobb. Közvetlenül hozzá kapcsolódó szántóterületnek tekinthető a c) szántó alrészlet. Nem közvetlenül kapcsolódó földterület a 30 km-en belül elhelyezkedő 0348 hrsz.-ú földrészlet.

Az 1/b ábrarészlet szerint a 0120 hrsz.-ú földrészlet **tanyatelek**, ha teljes területe művelés alól kivett és lakóépület is elhelyezkedik rajta, valamint területe legalább 400, legfeljebb 6000 m². Közvetlenül hozzá kapcsolódó szántóterület a 0119 hrsz.-mal ábrázolt földrészlet. Nem közvetlenül kapcsolódó földterületnek minősül a 0566 hrsz.-ú szántó, amennyiben 30 km-en belül található.

Figyelem!

Csak azon területek után vehető igénybe a támogatás, ahol

- ⇒ a támogatási kérelem által érintett mezőgazdasági parcellát a célprogramban előírtaknak megfelelően hasznosítják;
- ⇒ az egyes mezőgazdasági parcellák területe legalább 0,3 hektár;
- ⇒ az egy célprogramba bevitt földterület mérete eléri a célprogramonként meghatározott minimálisan támogatható terület nagyságát;

- ⇒ a földhasználó mezőgazdasági tevékenységből származó bevétellel, és – amennyiben nem tulajdonosa a támogatható területnek – a támogatási időszak teljes időtartamára érvényes haszonbérleti szerződéssel rendelkezik;
- ⇒ ugyan a földhasználó nem rendelkezik a teljes támogatási időszakra érvényes haszonbérleti szerződéssel, de a föld tulajdonosa írásban hozzájárult ahhoz, hogy a földhasználó a támogatható területre a támogatási időszak teljes időtartamára a rendeletben foglaltak teljesítésére kötelezettséget vállaljon.

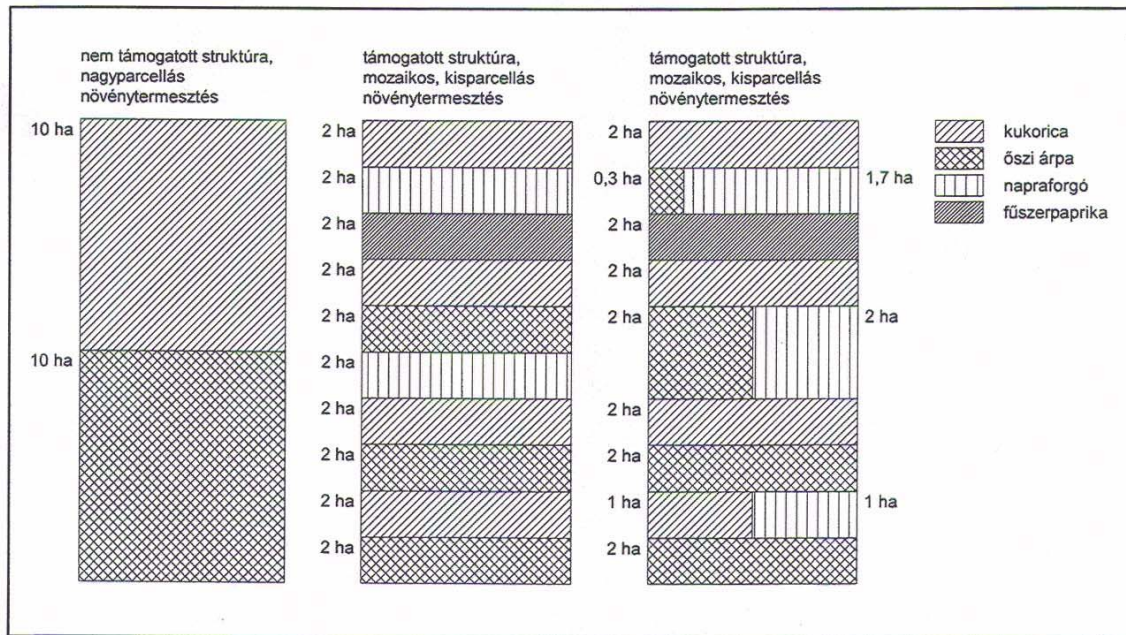
A tanyás gazdálkodás célprogram esetében **a támogatható terület teljes nagysága 0,5 ha és 20 ha** (az újabb tervezet szerint 50 ha) között lehet. Az **egyes parcellák** mérete legalább **0,3 legfeljebb 2 hektár** lehet. A parcellák határai évről-évre változhatnak a gazdálkodás jellegének és a vetés szerkezetének megfelelően (pl. vetésforgó esetén ugyanazon a földterületen más és más mezőgazdasági tábla lesz évről évre).

Parcellának, más néven mezőgazdasági táblának, minősül egy olyan összefüggő mezőgazdasági földterület, amelyen egyetlen termelő egyetlen növényfajt (vagy növényfaját) termeszt. A táblaképzés szempontjából egyetlen „növényfajnak” tekintik pl. a kevert vetést, de külön kell feltüntetni pl. a kukorica, a silókukorica és a vetőmagkukorica táblákat.

Csak szántóterületek vihetők be a programba.

A tanyához kapcsolódó gyepterületeket, a tanyás gazdálkodástól függetlenül, a **gyeppgazdálkodási célprogramokba**, a 2 hektárnál nagyobb parcellákat, pedig a **szántóföldi agrár-környezetgazdálkodási célprogramokba** lehet bevinni.

2. ábra: A tanyás gazdálkodásban támogatható, illetve nem támogatható parcellakiosztás módjai



Jogszabályok jegyzéke

1. 150/2004. (X. 12.) FVM-rendelet a Nemzeti Vidékfejlesztési Terv alapján a központi költségvetés, valamint az Európai Mezőgazdasági Orientációs és Garancia Alap Garancia Részlege társfinanszírozásában megvalósuló agrár-környezetgazdálkodási támogatások igénybevételének részletes szabályairól
2. 115/2003. (XI. 13.) FVM-rendelet a Mezőgazdasági Parcella Azonosító Rendszerről
3. 1994. évi LV. törvény a termőföldről
4. 1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról, egységes szerkezetben a végrehajtásról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM-rendelettel

III Javaslato

Az áttekintésre került jogszabályok az alábbiak:

1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről

OTÉK 2002. 253/1997 (XII. 20.) kormányrendelet

1994. évi LV. törvény a termőföldről

1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról, egységes szerkezetben a végrehajtásról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelettel

150/2004 (X.12.) FM rendelet az agrár-környezetgazdálkodási támogatások igénybevételének részletes szabályairól.

1) A vonatkozó jogszabályok áttekintő értelmezése, módosítási javaslatok

1.1)

Az Építési Törvény és ennek nyomán az OTÉK, a „külterületi lakásépítés” szabályozásával foglalkozik általában, a „tanya” megnevezése, elkülönítése nélkül. Külterületi lakásépítést a mezőgazdasági célú földhasználattal összefüggésben teszi lehetővé, a településrendezési terv és a helyi építési szabályzat szerint a mezőgazdasági területfelhasználási egységekbe sorolt települési területeken. A lakás (és a gazdasági célú) épületek építésére külterületen nem teszi szükségessé önálló telek vagy alrészlet elkülönítését. Viszont a külterületi lakásépítés feltételeként minimálisan 6000 m² (ill. 3000 m²) telekterületet ír elő, amit a településrendezési tervek övezeti előírásai, a helyi építési szabályzatok gyakran megnövelnek, akár az előírt minimum többszörösére is, amiatt, hogy a lakásépítés és a gazdálkodás összefüggésének szükségessége még hangsúlyosabb legyen, a helyben a gazdálkodáshoz szükséges földterület mérete és a lakásépítés igénye összehangolásra kerüljön.

1.2)

A Termőföldről szóló törvény „tanya” definíciója egyértelmű

3§ b) pontja szerint:

tanya: a település külterületén lévő mezőgazdasági termelés (növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás) céljára

létesített lakó- és gazdasági épület, épületcsoport és az azonos helyrajzi szám alatt hozzá tartozó, legfeljebb 6000 m² területű föld együttese;

A törvényben a további tanyákkal, külterületi lakásépítéssel kapcsolatos rendelkezésekből kiderül, hogy a definícióban szereplő „föld” nem termőföld.

3§ q) pontja szerint: *termőföldnek nem minősülő ingatlan*: a termőföldnek nem minősülő földrészlet, egyéb önálló ingatlan;

A rendelkezések részletesen taglalják a bel- és külföldiek földtulajdonszerzésére vonatkozó lehetőségeket, korlátokat, a tanya, és a hozzá kötött 6000 m² –es maximális területkorlát ilyen összefüggésben jelenik meg, konzekvensen elkülönülve a „termőföld”-től, és a rendelkezések alapvetően a „meglévő tanyák”-ra vonatkoznak.

3§ m) pontja szerint: *helyben lakó*: 1. az a magánszemély, akinek bejelentett lakóhelye legalább három éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén a **termőföld vagy tanya** fekszik

Belföldi magánszemélyek tulajdonszerzése

5. § (4) A belföldi magánszemély által megszerezhető termőföld mértékének megállapításánál figyelmen kívül kell hagyni a legfeljebb 6000 m² területtel önálló ingatlanként (földrészletként) kialakított tanya területén levő termőföldet.

8. § A külföldi az önálló ingatlanként (földrészletként) legfeljebb 6000 m² területtel kialakított tanya tulajdonjogát a termőföldnek nem minősülő más ingatlanokra vonatkozó külön jogszabályok rendelkezései szerint szerezheti meg.

A továbbiakban, a művelésből való kivonással általában együtt járó földvédelmi járulékfizetési kötelezettség alól való mentesség meghatározásának rendelkezései között bukkan elő a külterületi lakásépítés.

52. §

(3) Nem kell földvédelmi járulékot fizetni, ha a termőföldet engedély alapján és annak megfelelő módon

f) a települési önkormányzat által meghatározott gazdasági (tanya, farmgazdaság) területen az indokolt állandó ottlakáshoz és a mezőgazdasági termeléshez szükséges lakó- és gazdasági épületek létesítése ... céljára használják fel,

81. §

(5) A tulajdonviszonyok rendezése érdekében az állam által az állampolgárok tulajdonában igazságtalanul okozott károk részleges kárpótlásáról szóló 1991. évi XXV. törvény 23. §-a (2) és (3) bekezdésének alkalmazása során nem minősül

a) mezőgazdasági termelésből való földkivonásnak, ha a termőföldet vagy annak egy részét a települési önkormányzat által meghatározott gazdasági területen (tanya, farmgazdaság) az indokolt állandó ottlakáshoz és a mezőgazdasági termeléshez szükséges lakó- és gazdasági épületek, építmények létesítésére használják fel;

A fenti két rendelkezés két szempontból érdekes:

A) egyrészt a földvédelmi járulék kifizetése alóli mentességgel tulajdonképpen a „tanyák” létesítését kívánja az Építési Törvény felfogásához hasonlóan megkönnyíteni, de már nem használja a „tanya” fogalmát és a 6000 m² -es területi maximumot,

B) másrészt viszont nem vette át az OTÉK-nak az OÉSZ fogalmait felváltó új fogalmi kategóriákat, emiatt megtévesztő.

A fenti két felvetés további kérdéseket vet fel:

Ad A.)

Hogyan értelmezhetők a „tanyákat” a tulajdonszerzési korlátozások közül kiemelő korábban idézett rendelkezések ezekre az újonnan létrejött „farmgazdaságokra”?

Az ily módon kialakult ingatlan jogi jellege vajon „tanya” lesz-e az Ingatlan-nyilvántartásról szóló törvényhez kapcsolódó 109/1999 (XII.29) FVM végrehajtási rendelet szerint?

(vö: Az ingatlan nyilvántartásról szóló törvény szerint: A tulajdoni lap részei: VHR 2§ (h) pontja: az ingatlan jogi jellege (pl:tanya))

Mitől válik az ingatlan jogi jellege tanyaává? Elégséges -e, hogy "ha a termőföldet a mezőgazdasági termeléshez szükséges lakó- és gazdasági épületek létesítésére használják"? Van-e területi korlát, minimum vagy maximum?

A kérdés nem pusztán a tanyaépítéssel van összefüggésben merül fel, hanem a Nemzeti Vidékfejlesztési Terv (NVT) keretében meghirdetett Szántóföldi agrár-környezetgazdálkodási célprogramok között meghirdetett „A.2. Tanyás gazdálkodás célprogram” –ban való részvételi jogosultsággal kapcsolatosan is.

A kérdés tisztázása érdekében megkerestük az egyik Földhivatal ingatlan nyilvántartási osztályvezető helyettesét. Válaszának lényege:

a földhivatal akkor jegyzi be az ingatlant tanyaként, ha az engedélyező hatóság által kiadott határozatban ez a megnevezés szerepel.

A kérdés tisztázása érdekében további konzultációt folytattunk a Nyugat-Magyarországi Egyetem, Geoinformatikai Főiskolai Kar, Felmérési és Földrendezési Tanszék munkatársaival (Dr. Dömsödi János, Dr. Vincze László, Dr. Fenyő György)

Kérdésünkre röviden az alábbiakat közölték:

A tanya fogalmát a Földtörvény határozza meg, de a meghatározás pontosításra, ill. kiegészítésre szorul. A fogalom meghatározás mellett utalni kell a Földtörvénynek a "más (nem mező- vagy erdőgazd. művelési) célú hasznosítására" vonatkozó paragrafusaira, ill. rendelkezésére is. (tulajdonszerzési korlátozások, földvédelmi járulékfizetési kötelezettség, illetve mentesség szabályai)

Tanya: külterületi állandó jelleggel lakott hely (lakóház, udvar, gazdasági épület), amelynek tulajdonosa földművelést folytat.

A "tanya" minősítést, ill. átminősítést az építési hatóság végzi. A földhivatal akkor tesz eleget az ilyen irányú kérésnek, bejegyzésnek, ha az építési hatóság határozatával igazolja a "tanya" minőséget.

Azaz mindkét válasz szerint az építési hatóság (önkormányzat), az Építési törvényre hivatkozva, építési engedély alapján, ha azon a tervezett építendő létesítmény tanyaként kerül feltüntetésre, minősítheti az ingatlant tanyának. Viszont az Építési törvény nem használja a tanya definícióját. Ezzel a kör bezárult.

Ad B.)

Az OTÉK a „gazdasági terület” –et, mint területfelhasználási kategóriát beépítésre szánt területeken belül értelmezi, és az övezeti szabályok, helyi építési szabályzat az OTÉK szerint nem használják már a *tanya*, *farmgazdaság* fogalmakat, tehát az önkormányzati rendeletek sem.

Nyilvánvalóan a szöveg nem lett az OTÉK megjelenését követően átdolgozva, a helyes szöveg az OTÉK fogalomhasználata szerint a következő lenne:

az 52. és a 82. § szerinti megfogalmazás:	javasolt szövegmódosítás:
<p>....a települési önkormányzat által meghatározott gazdasági (tanya, farmgazdaság) területen az indokolt állandó ottlakáshoz és a mezőgazdasági termeléshez szükséges lakó- és gazdasági épületek létesítése ... céljára használják fel</p>	<p>a települési önkormányzat által meghatározott mezőgazdasági területen a helyi építési szabályzatban meghatározott módon, az indokolt állandó ottlakáshoz és a mezőgazdasági termeléshez, valamint az azt kiegészítő tevékenységekhez szükséges lakó- és gazdasági épületek létesítése ... céljára használják fel</p>

A szövegmódosítás eredménye, hogy a művelésből való kivonással kapcsolatos járulékfizetés mentessége már nem a „tanya” max. 6000 m² -es területére, hanem a rendezési terv szerint épült, vagy építeni tervezett külterületi épületek és kapcsolódó földterületeire (udvar) fog vonatkozni. Ennek az lehet a következménye, hogy 6000 m²-nél nagyobb területek is járulék fizetési mentességet élveznek, mivel a rendezési terv az OTÉK-nak megfelelően min. 6000 m²-hez köti a külterületi lakás építésének engedélyezését, ha ezt nem korlátozza a törvény, kiegészítő rendelkezéssel.

A fentiekben részletezett jogszabályok mellett lényeges a már említett „tanyás gazdálkodási célprogram” tanya definíciója is:

150/2004 (X.12.) FM rendelet az ... agrár-környezetgazdálkodási támogatások igénybevételeinek részletes szabályairól.

Módosítás 107/2005 (XI.24) FVM rendelet

Tanyás gazdálkodás célprogram 19. §

(1) A támogatás célja a hagyományos, alacsony ráfordítású gazdálkodási rendszerek megőrzése, a kultúrtörténeti tájkép megőrzése, illetőleg a növényvédő szerek használatából és a műtrágyázásból eredő környezeti terhelés csökkentése.

(2) Jogosultsági feltételek:

a) a támogatott szántó terület nagysága 0,5 és 20 ha között lehet,

b) az egyes parcellák mérete legfeljebb 2 ha lehet,

c) a kérelem alapját képező területhez tartozó lakott terület tanyaként van regisztrálva az ingatlan-nyilvántartásban, vagy a tulajdoni lapon külterületen lévő mezőgazdasági termelés

céljára létesített lakó- és gazdasági épület, épületcsoport és az azonos helyrajzi számon alatt hozzá tartozó földterület együttese szerepel.

(4) A támogatás mértéke:

a) szántóföldi zöldségnövények esetén a célprogramba bevitt terület után 215,69 euró/ha,

b) egyéb szántóföldi növény esetén a célprogramba bevitt terület után 145,10 euró/ha.

(5) A támogatási kérelemhez mellékelni kell a tulajdoni lap 30 napnál nem régebbi másolatát arról, hogy a pályázott teülethez tartozó lakott terület az ingatlan-nyilvántartásban a (2) bek.

c) pontjában meghatározottak szerint van nyilvántartva.

Újabb módosítási javaslat (2005)

3.b melléklet:

a támogatott terület mérete 0,5-50 ha között lehet,

a támogatott terület a tanyaához tartozó blokkhoz viszonyított 5 km-es távolságon belüli blokkokban helyezkedik el. (Blokk: MEPAR szerint)

A módosítási javaslat indoklása:

A 2004 évi kérelmek benyújtása során számos észrevétel érkezett arra vonatkozóan, hogy a tanyaival rendelkező gazdálkodók területei az eredeti rendelet szerinti (20 ha) területnagyságot meghaladják, ezért indokolt a teljes terület célprogramba való beépíthetőségének érdekében a területnagyságra vonatkozó korlátozás növelése. A 2004 évi kérelmek feldolgozása során problémák merültek fel a jogosultság értelmezésében, ezért a támogatott terület pontosításra, számszerűsítésre került.

1.3)

Az előbbieket szerint a tanya az alábbi definícióknak kell, hogy megfeleljen:

1.) ingatlan nyilvántartási szempontból:

lakó és gazdasági épületek és a hozzájuk kapcsolódó udvar, művelésből kivont területe, területi korlátozások nélkül, önálló telek, vagy alrészlet.

2.) jelenlegi építésszabályozási szempontból (tanya megnevezést kerülve):

lakó és gazdasági épületek területe, minimálisan 6000 m²-es mezőgazdasági hasznosítású telekterületen.

3.) a tulajdonszerzési korlátozásokat tekintve:

a maximum 6000 m²--es tanya terület nem tartozik a termőföldre vonatkozó tulajdonszerzési korlátozások hatálya alá, ha az annál nagyobb, akkor – annak a 6000 m²--nél nagyobb része a törvény 5.§ (1) és (4) bek. szerint beleszámít a belföldi magánszemély által megszerezhető max 300 ha és max 6000 AK termőföld területébe. Az elővásárlási jogok szempontjából nincs különbség tanya vagy termőföld között, a törvény 10.§ (1) bekezdése szerint. A külföldi és belföldi magánszemélyek tulajdonszerzési korlátozása közti különbség vélhetően 2007-től meg fog szűnni.

4.) a földvédelmi járulék kifizetése alóli mentesség szempontjából:

a Földtörvény meghatározása ellentmondásossá válik, ha a jelenlegi OÉSZ alapú tanya való hivatkozását OTÉK alapúvá tesszük, mert ezzel a „tanya” fogalmához rendelt 6000 m²--es maximálisan mentes területméret az OTÉK szerinti minimum 6000 m²--es mentességre változik, ezt kiegészítő rendelkezéssel szabályozni szükséges.

5.) az NVT-AKP tanya gazdálkodás célprogram szerinti támogatás szempontjából:

a kérelmet benyújtónak tanya illetve „külterületen lévő mezőgazdasági termelés céljára létesített lakó- és gazdasági épület, épületcsoport és az azonos helyrajzi számon alatt hozzá tartozó földterület együttese” kell, hogy legyen.

A módosítási indoklásból kiderül, hogy az eredetileg megfogalmazott jogosultsági feltételek nem egyértelműek, a „tanya” és a hozzá tartozó termőföld területek értelmezését tekintve.

1.4 Javaslatok

Az idézett jogszabályok között a tanya meghatározása a Földtörvény és az Ingatlan nyilvántartást szabályozó rendeletek szerint egyértelmű:

A termőföldtől elkülönülő telken vagy alrészleten álló épületek és a hozzájuk tartozó udvar művelésből kivont területe.

A tanya tehát nem az egész gazdaság területe, ennél fogva annak területi korlátait, beépítési lehetőségeit, a gazdaság teljes területétől elkülönítetten szükséges kezelni, hasonlóan a Földtörvény járulékfizetési és tulajdonszerzési korlátozásaihoz, illetve az OTÉK „birtokközpont” –ra vonatkozó szabályozásához.

A fenti követelményeknek az OTÉK 29§-a szerinti kezelése az (4) bekezdés módosításával az alábbiak szerint lehetséges:

Ad (4)

A jelenlegi rendelkezés szerint nem egyértelmű a különböző művelési ágba lévő termőterületek és a művelésből kivont épületek, a hozzájuk tartozó udvar területeinek viszonya. Ez okozza az ingatlan nyilvántartásba való „tanya”-ként való bejegyzés és a földvédelmi járulék kifizetése alóli mentesség értelmezésének nehézségeit.

A javasolt változtatás:

(4)

a.) Mezőgazdasági területen legalább 3000 m²-es területű telken vagy annak alrészletén lakóépület elhelyezhető, ha művelésből kivont épületek, udvar területhez közvetlenül (= alrészlet esetén a telek további, művelt alrészletei) vagy 5 km-es körzeten belül közvetetten az ingatlan tulajdonosának tulajdonában lévő, legalább összesen 0,5 ha méretű termőföld kapcsolódik.

b.) A telek vagy alrészlet beépítése maximum 3%-os mértékű lehet, a lakóépület alapterülete nem haladhatja meg a beépíthető terület felét.

c.) A telek, vagy alrészlet beépítésénél a közvetlenül vagy közvetetten kapcsolódó termőföld ingatlanokra vonatkozó 3%-os beépítési mértéket ki lehet használni, a lakó és gazdasági épületek elhelyezésére szánt telek vagy alrészlet területének 15 %-áig.

A következő (6), (7), (8) bekezdések változtatás nélkül a (4) bek. szerinti pontokra is érvényesek.

Fogalommagyarázat:

tanya: mezőgazdasági területen legalább 3000 m²-es területű telken vagy annak alrészletén elhelyezkedő lakó és gazdasági épületek együttese, valamint a hozzájuk tartozó udvar, művelésből kivont együttes területe

Ez az ingatlan max. 6000 m²-es területhatárig mentes a Földtörvény 5.§ és 8.§ szerint tulajdonszerzési korlátozások alól, valamint az 51.§ és 82.§ szerinti földvédelmi járulék kifizetése alól. Ennek az ingatlannak a földhivatali nyilvántartás szerinti jogi státusza: tanya. Az ilyen ingatlannal rendelkezők jogosultak az NVT AKP „Tanyás gazdálkodási célprogram” kifizetéseinek igénybe vételére.

Indoklás:

Ha a telek 3000 m²-es, azon 500 m²-van kivonva (45 m² lakóépület, 45 m² gazdasági épületek, 410 m² udvar, út), akkor maradhat telken belüli alrészletként 2500 m²-es (0,25 ha) termőterülete. Ehhez min 0,25 ha szükséges még közvetlenül vagy közvetetten kapcsolódva, ez összesen 0, 5 ha termőterület, speciális kultúrák esetében elérheti az életképesség határát. Ennyi a „Tanyás gazdálkodás célprogram” kifizetéseire való jogosultság alsó határa. Ez a területméret némileg kisebb a jelenlegi min 6000 m²-es szántó művelésben előírt területi korlát alsó határánál: min 500 m² tanyaudvar, +2500 m² közvetlenül, +2500 m² közvetlenül vagy közvetetten kapcsolódó művelt terület= 5500 m², (termőterület minimum 0,5 ha) de szigorúbb, mint a jelenlegi 3000 m² -es korlát, de összhangban van a gazdálkodás várható jövedelmezőségével. Ugyanakkor a 29§ (5) pontja szerinti „birtoktest”, és a (6) pont szerinti „birtokközpont” nagyüzemekre értelmezhető kategóriáinál kisebb, a tanya gazdálkodás kis- és középüzemi méreteinek megfelelő alsó határértékeket fogalmaz meg.

Az ökonómiai méretet, „életképességet” az EU az üzem potenciális jövedelemtermelő kapacitása alapján határozta meg, és Európai Méretegységnek (EUME - nek) nevezi. A meghatározás szerint egy EUME 1200 euró standard fedezeti hozzájárulással egyezik meg. SFH = standard fedezeti hozzájárulás = ágazati jövedelemtermelő képesség (leegyszerűsítve: bruttó termelési érték-költségek) 1 EUME: (255 Ft/euró) = 306.000,- Ft/év. A hazai viszonyaink közötti életképességi határértékek az NVT illetve az AVOP „beruházási, gépbeszerzési támogatásra való jogosultság határértékei (2004)” szerint az alábbiak (példák):

NVT félig önellátó mezőgazdasági üzemek (1 EUME)	AVOP támogatásra jogosult mezőgazdasági üzemek (5 EUME)
5 ha búzatermelés	25 ha búzatermelés
2 tejlő tehén	8 tejlő tehén
20 ha külterjes gyep	100 ha külterjes gyep
1 ha friss zöldségfélék, dinnye, szamóca	5 ha friss zöldségfélék, dinnye, szamóca
1 ha szőlő	5 ha szőlő
0,02 ha virág, dísznövény üvegházban, fóliasátorban	0,1 ha virág, dísznövény üvegházban, fóliasátorban

Megjegyezzük, hogy a német gyakorlat külterületi építkezések engedélyezését a fenti módszerrel számított „életképesség” igazolásához köti, nem foglalkozik beépítési arányokkal, területi korlátokkal. Igaz, ott tanya sincs.