

PROJEKT POZEMKOVÝCH ÚPRAV - KROK ZA KROKOM

História nám občas spôsobí aj problémy, ktoré sa časom hromadia až do tej miery, že je potrebné ich radikálne riešiť. Toto je aj prípad vývoja vlastníckych práv a ich evidencie. Mohlo sa to stať kvôli uhor-skému dedičskému právu, ideológii socializmu, starým a nevhodným mapám, ktoré sú jediným zdrojom zobrazenia pôvodných pozemkov, alebo ďalším vplyvom, prípadne ich kombináciou. Výsledkom takého vývoja je vlastník, ktorý má pôdu roztrúsenú v rôznych častiach katastra a vo väčšine prípadov nevládni pozemok sám, ale s ďalšími, mnohokrát neznámymi ľuďmi. Náprava takéhoto stavu je jednotlivito takmer nemožná. Vznikajú problémy pri nájomných zmluvách, majetkoprávnom usporiadaní, investičnej výstavbe, budovaní ochranných opatrení a celkovom rozvoji obce.

Preto nastupujú pozemkové úpravy, ktoré sú vhodným nástrojom, aby sa všetky tieto problémy vyriešili komplexne, prehľadne a elegantne ku prospechu všetkých zúčastnených. Obsahom pozemkových úprav podľa zákona o pozemkových úpravách je racionálne priestorové usporiadanie pozemkového vlastníctva v určitom území a ostatného nehnuteľného poľnohospodárskeho a lesného majetku s ním spojeného, vykonávané vo verejnom záujme, v súlade s požiadavkami a podmienkami ochrany životného prostredia a tvorby územného systému ekologickej stability, funkciami poľnohospodárskej krajiny a prevádzkovo-ekonomickými hľadiskami moderného poľnohospodárstva a lesného hospodárstva a podpory rozvoja vidieka.

Pozemkové úpravy (PÚ) zahŕňajú:
 ◀ zistenie a nové usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov ako aj súvisiacich iných vecných práv v obvode pozemkových úprav a nové rozdelenie pozemkov (scelenie, oddelenie alebo iné úpravy pozemkov),
 ◀ technické, biologické, ekologické, ekonomické a právne opatrenia súvisiace s novým usporiadaním právnych pomerov.

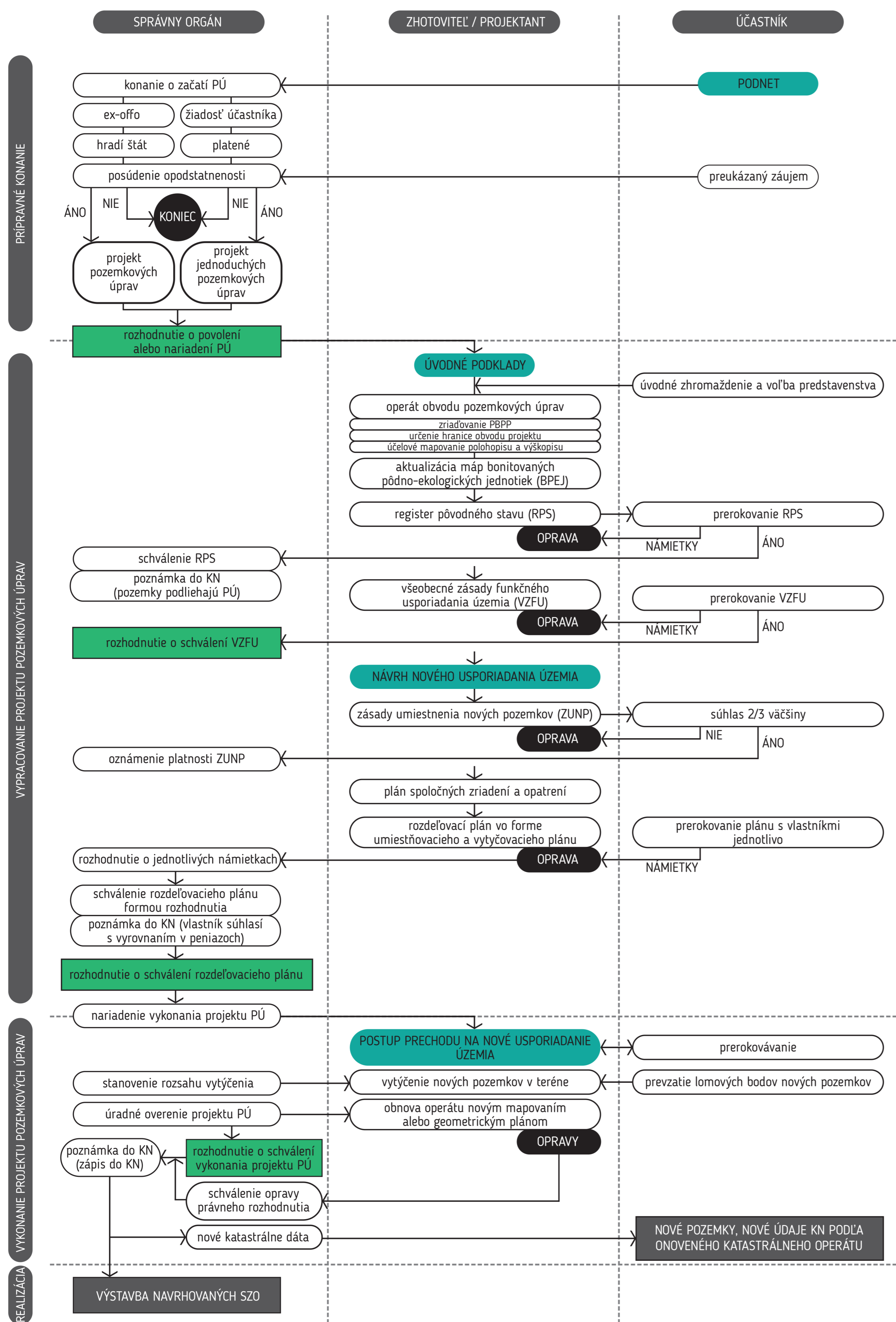
Legislatívny rámec
 Zákon 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločnostiach, v znení neskorších predpisov.

ROZLIŠUJEME DVA DRUHY POZEMKOVÝCH ÚPRAV

Jednoduché pozemkové úpravy (JPU) – robia sa na menšej výmere ako je katastrálne územie. Trvajú cca 1,5 až 3 roky. Môže ich navrhnuť vlastník pôdy, obec či kraj, investor a pod. Súhlasí s nimi najmä polovičnej výmere pozemkov, ktoré sú v obvode. Náklady hradí ten, kto o ne požiada.

Pozemkové úpravy riešené v komplexe s krajinou (PÚ) – robia sa spravidla na výmere celého katastrálneho územia. Trvajú 4 až 7 rokov. Nariaďuje a hradí ich štát. Podnet na začatie konania môže podať aj obec, s tým, že dokladuje, že s projektom súhlasia vlastníci najmenej polovičnej výmere pozemkov, ktoré sa nachádzajú v obvode. Avšak následné povolenie realizovať projekt je podmienené súhlasom až dvoch tretín výmery pozemkov v obvode.

LEGISLATÍVNY PRIEBEH PROJEKTU POZEMKOVÝCH ÚPRAV



ETAPY PROJEKTU POZEMKOVÝCH ÚPRAV

- BODOVÉ POLE**
Každý zameraný bod v projekte má svoje presné súradnice a nadmorskú výšku v štátnom súradnicovom systéme. Na začiatku je vytvorená sieť bodov, ktorá sa použije ako základ pre každé ďalšie meranie.
- ZAMERANIE A VYTÝČENIE OBVODU PROJEKTU PÚ**
Plánovaný obvod projektu je v teréne zameraný vzhľadom na skutočný stav. Po porovnaní s mapovými podkladmi je stanovený každý lomový bod na obvode projektu. Významné body sú v teréne vytyčené a vyznačené.
- MAPOVANIE POLOHOPISU**
Pod touto kapitolou sa skrýva kompletne zameranie všetkých objektov v obvode projektu, ako sú cesty, stavby, ploty, hrádze, stĺpy, atď. Zároveň sa v teréne zisťuje skutočný druh pozemkov a spôsob ich využívania. Využije sa ako základ a kostra pre určenie projekčných celkov, do ktorých budú projektované nové pozemky.
- MAPOVANIE VÝŠKOPISU**
Okrem polohy sa zamerajú výškové pomery v celom obvode projektu pre vytvorenie digitálneho modelu reliéfu, ktorý je základom všetkých analýz protipovodňových a protierózných opatrení ako aj ďalších potrebných analýz územia.
- REGISTER PŮVODNÉHO STAVU**
Na podklade údajov z katastra nehnuteľností je vyhotovený súpis všetkých pozemkov v obvode projektu – parcel, stavieb, vlastníkov ako aj tiarch. Register slúži k určeniu nároku každého vlastníka na budúce nové pozemky.
- OHODNOTENIE POZEMKOV**
Výmera pôvodného pozemku je jedným z dvoch podstatných kritérií na určenie nároku vlastníka na nové pozemky. Druhým je hodnota pozemku, ktorá sa určuje na základe mapy hodnôt vytvorenej podľa špeciálnych technických a zákonných predpisov. Aj keď sa vyjadruje v €, nejde o tržovú cenu pozemku, ale o stanovenie pomerného údaju medzi pôvodným a novým stavom.
- MIESTNY ÚZEMNÝ SYSTÉM EKOLOGICKEJ STABILITY**
Zahrňuje analýzy a opatrenia smerujúce k optimalizácii ekológie v obvode projektu vzhľadom na existujúce prírodné podmienky, rastlinstvo a živočíšstvo. Rešpektuje jestvujúcu dokumentáciu vyššej formy vrátane chránených území.
- VŠEOBECNÉ ZÁSADY FUNKČNÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA**
V tejto etape sa tvoria základné kritériá, ktorými sa riadi tvorba nových pozemkov, vytvorí sa základný rám cestnej siete, vodohospodárskych, ekologických, protierózných a ostatných opatrení lemujúcich voľné plochy – projekčné celky. Výsledkom je technický podklad, do ktorého sa projektujú nové pozemky.
- NÁVRH NOVÝCH POZEMKOV – UMIESTŇOVACÍ PLÁN**
Tvorí sa prvý návrh umiestnenia nových pozemkov, ktorý sa prejednáva s vlastními. Na základe vyhodnotenia ich požiadaviek sa vytvorí umiestňovací plán s novými pozemkami rešpektujúci predchádzajúce etapy projektu a zákonné nároky jednotlivých vlastníkov.
- VYTÝČENIE NOVÝCH POZEMKOV**
Na základe požiadaviek vlastníkov a správneho orgánu sa vykoná vytyčenie nových pozemkov do terénu v stanovenom rozsahu. Predmetom vytyčenia sú význačné body alebo aj podrobné body na hraniciach pozemkov. Vytyčenie sa spravidla vykonáva najmodernejšími technológiami pomocou satelitov.
- ROZDEĽOVACÍ PLÁN A ZÁPIS DO KATASTRA**
Finále projektu je vytvorenie rozdeľovacieho plánu, jeho grafickej a písomnej časti. Po všetkých technologických kontrolách a pripomienkach sa prevezme do katastra nehnuteľností ako nový, moderný a presný operát.
- POSTUP PRECHODU NA HOSPODÁRENIE V NOVOM USPORIADANÍ POZEMKOV**
Stanoví podstatné kritériá a termíny postupu prechodu na nový stav po pozemkových úpravách z hľadiska hospodárenia na poľnohospodárskej a lesnej pôde, vplyvu územného rozvoja obce a nájomných vzťahov.

CO POZEMKOVÉ ÚPRAVY RIEŠIA

Zjednodušenie a sprehľadnenie vlastníctva pozemkov v obvode projektu:
 ◀ Zníženie počtu parcel.
 ◀ Zníženie počtu vlastníckych vzťahov.
 ◀ Zníženie priemerného počtu parcel na jedného vlastníka.
 ◀ Zvýšenie počtu parcel s jedným vlastníkom v celosti.

Katastrálny operát v obvode projektu:
 ◀ Nová katastrálna mapa s presne určenými hranicami pozemkov.
 ◀ Zrušenie registra „E“ – všetky pozemky sú evidované v jedinej mape a písomnej časti operátu katastra.
 ◀ Zosúladenie stavu v teréne so stavom v katastri vrátane presného určenia výmer a druhov pozemkov.

VÝHODY PRE VLASTNÍKA V OBVODE PROJEKTU

◀ Scelenie vlastníctva do minimálneho počtu nových parcel pri zachovaní hodnoty pôvodných pozemkov.
 ◀ Rozdelenie spoluvlastníctva a vytvorenie parcel vo výlučnom vlastníctve 1/1 v čo najväčšom rozsahu.
 ◀ Oddeliť „známych“ a „neznámych“ vlastníkov z listov vlastníctva.
 ◀ Majetkoprávne usporiadať pôdy v reálnom užívaní podľa skutočného stavu – vinice a pozemky v nadväznosti na záhrady.
 ◀ Bezplatné vytyčenie nových pozemkov podľa požiadaviek konkrétnych vlastníkov.
 ◀ Vytvorenie nových a presných podkladov pre uzatvorenie nových nájomných zmlúv na pozemky.
 ◀ Sprístupnenie každého pozemku.

VÝHODY PRE OBEC A OBCANOV V OBVODE PROJEKTU

◀ Vytvorenie územného plánu pre ďalší rozvoj obce.
 ◀ Vytvorenie pozemkov vo vlastníctve obce na vybudovanie komunikácií, ekologických a protipovodňových opatrení.
 ◀ Príprava pozemkov pre výstavbu prioritných opatrení v etape Realizácia projektu podľa harmonogramu.
 ◀ Vytvorenie obecných pozemkov pre ekologickú zeleň v území.

VÝHODY PRE NÁJOMCOV POĽNOHOSPODÁRSKEJ PŮDY

◀ Vybudovanie nových poľných ciest s nadviazaním na susedné katastrálne územia.
 ◀ Vytvorenie optimálnych pôdných celkov.
 ◀ Ochrana pôdy pred eróziou a záplavami.
 ◀ Zlepšenie vodného režimu v krajine.
 ◀ Sprehľadnenie nájomných vzťahov.
 ◀ Vytvorenie predpokladov pre čerpanie agroenvironmentálnych platieb (dotácií) na podklade projektu pozemkových úprav.
 ◀ Nové, presné digitálne mapy zodpovedajúce stavu v teréne s využitím na presné poľnohospodárstvo, plánovanie poľnohospodárskych postupov atď.