

PROJEKT POZEMKOVÝCH ÚPRAV - KROK ZA KROKOM

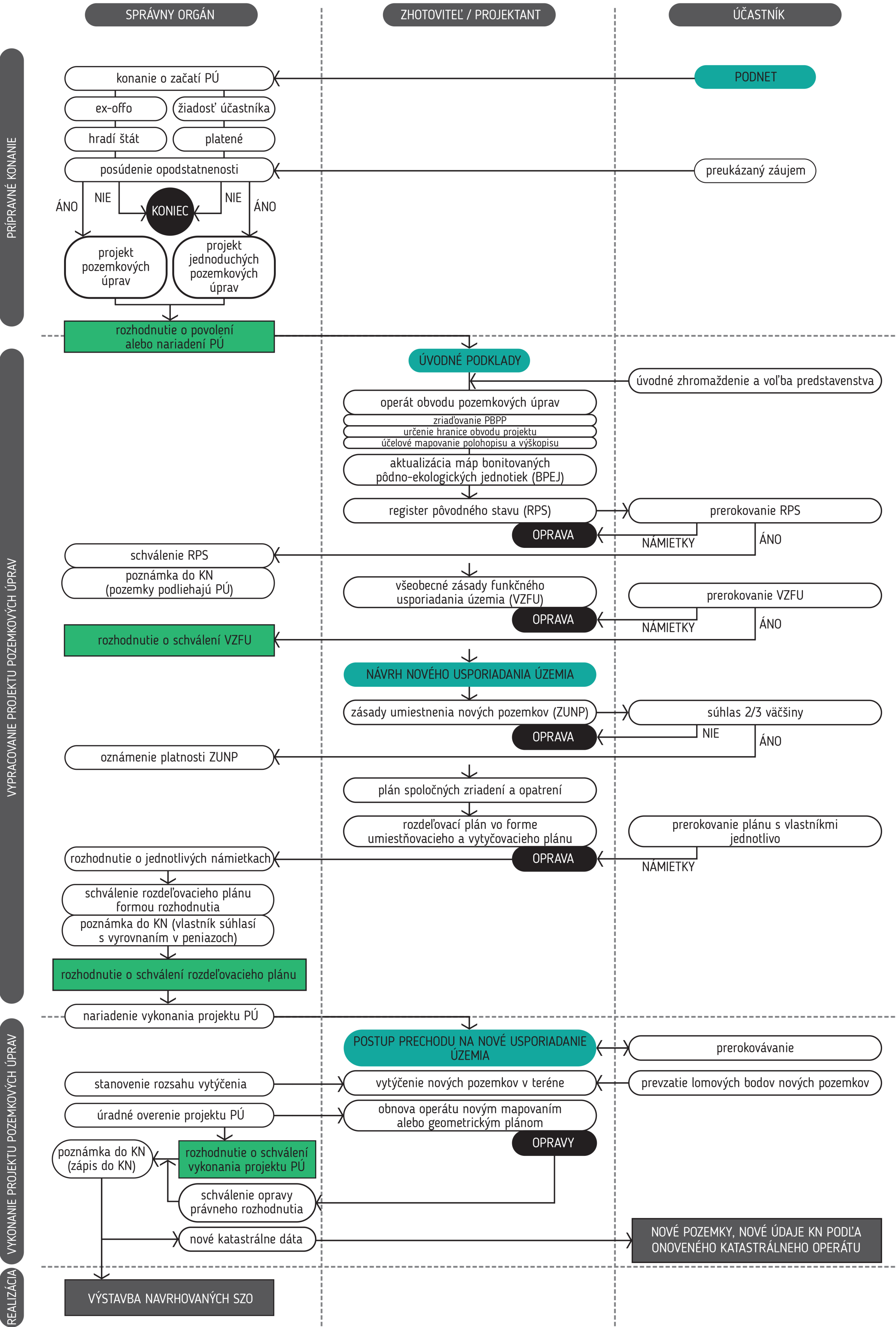
História nám občas spôsobí aj problémy, ktoré sa časom hromadia až do tej miery, že je potrebné ich radikálne riešiť. Toto je aj prípad vývoja vlastníckych práv a ich evidencie. Mohlo sa to stať kvôli uhor-skému dedičskému právu, ideológii socializmu, starým a nevhodným mapám, ktoré sú jediným zdro-jom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

Preto nastupujú pozemkové úpravy, ktoré sú vhod-ným 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 poľnohospodárske-ho 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-ekono-mickými 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, uspo-riadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úra-doch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločen-stvách, v znení neskorších predpisov.

LEGISLATÍVNY PRIEBEH PROJEKTU POZEMKOVÝCH ÚPRAV



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. Súhlasíť musia vlastníci najmenej polovičnej výmery pozemkov, ktoré sú v obvode. Náklady hradí ten, kto o ne požiadal.

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 výmery pozemkov, ktoré sa nachádzajú v obvode. Avšak následné povolenie realizovať projekt je podmienené súhlasom až dvoch tretín výmery pozemkov v obvode.

BODOVÉ POLE

1 Každý zameraný bod v projekte má svoje presné súradnice a nadmorskú výšku v štátnom súrad-nicovom systéme. Na začiatku je vytvorená sieť bodov, ktorá sa použije ako základ pre každé ďalšie meranie.

ZAMERANIE A VYTÝČENIE OBVODU PROJEKTU PÚ

2 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

3 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

4 Okrem polohy sa zamerajú výškové pomery v celom obvode projektu pre vytvorenie digitálneho modelu reliéfu, ktorý je základom všetkých analýz protipovodňových a protieróznych opatrení ako aj ďalších potrebných analýz územia.

REGISTER PÔVODNÉHO STAVU

5 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

6 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 vyt-vorenej podľa špeciálnych technických a zákonných predpisov. Aj keď sa vyjadruje v €, nejde o trhovú cenu pozemku, ale o stanovenie pomerného údaju medzi pôvodným a novým stavom.

MIESTNY ÚZEMNÝ SYSTÉM EKOLOGICKEJ STABILITY

7 Zahŕňa 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

8 V tejto etape sa tvoria základné kritériá, ktorými sa riadi tvorba nových pozemkov, vytvorí sa základný rám cestnej siete, vodohospodárskych, ekologických, protieróznych a ostatných opatrení lemujúcich voľné plochy – projekčné celky. Výsledkom je technický podklad, do ktorého sa projek-tujú nové pozemky.

NÁVRH NOVÝCH POZEMKOV – UMIESTŇOVACÍ PLÁN

9 Tvorí sa prvý návrh umiestnenia nových pozemkov, ktorý sa pojednáva s vlastníckmi. Na základe vyhodnotenia ich požiadaviek sa vytvorí umiestňovací plán s novými pozemkami rešpektujúci predchádzajúce etapy projektu a zákonné nároky jednotlivých vlastníkov.

VYTÝČENIE NOVÝCH POZEMKOV

10 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 pomo-cou satelitov.

ROZDEĽOVACÍ PLÁN A ZÁPIS DO KATASTRA

11 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

12 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 pozem-ov.
◀ Zrušenie registra „E“ – všetky pozemky sú evidované v jedinej mapovej 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 vlastníct-va.
◀ Majetkoprávne usporiadať pôdy v reálnom užívaní podľa skutočného stavu – vinice a pozemky v nadväznosti na záhrady.
◀ Bezplatné vytyčenie nových pozemkov podľa požiadaviek konkr-etných 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 PÔDY

◀ 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 poľno-hospodárskych postupov atď.