

Kto a čo všetko vykonáva spracovateľ pozemkových úprav - geodetická firma?

Spoločnosti ktoré spracovávajú projekty pozemkových úprav sú zväčša geodetické firmy, ktoré sú nositeľmi prác. Uvedená činnosť, ktorá sa vykonáva v rámci pozemkových úprav je tak zložitá, že si vyžaduje spoluprácu a aktívne zapojenie rôznych profesií geodetov, poľnohospodárov, lesných inžinierov, krajinných inžinierov, stavebných inžinierov, vodohospodárov, ekológov. **Garantom je autorizovaný projektant pozemkových úprav** v zmysle oprávnenia na projektovanie pozemkových úprav (§ 25a ods. 1 Zákona NR SR 330/1991 Z. z.).

Cieľ pozemkových úprav

Úlohou súčasných pozemkových úprav je:

- prekonať vysoký stupeň rozdrobenosti pôvodnej pozemkovej držby (12,5 milióna pôvodných pozemkov o priemernej výmere 0,45 ha),
- odstrániť nedostatky v evidencii pozemkov a právnych vzťahov k nim,
- zredukovať (znižiť) veľký počet existujúcich spoluvlastníckych podielov k jednej nehnuteľnosti (12-15 spoluvlastníkov na jeden pozemok)
- prostriedkami vlastnými pozemkovým úpravám založiť základ ďalšieho rozvoja vidieka,
- vytvoriť podmienky pre trh s pôdou,
- vyriešiť prístup vlastníkov k svojim pozemkom, ktorý bol znemožnený v dôsledku zavedenia kolektivistických foriem hospodárenia na pôde,
- sprehľadniť nájomné vzťahy k pozemkom
- znížiť počet parciel právneho stavu na poľnohospodárskej pôde v katastrálnom území,
- vybudovanie v projektoch pozemkových úprav plánovaných spoločných zariadení a opatrení.

Pozemkové úpravy - členenie projektu pozemkových úprav

1. Úvodné podklady

- Operát obvodu projektu (určenie hranice obvodu projektu, účelové mapovanie polohopisu a výškopisu pre projekt)
- Aktualizácia BPEJ v obvode projektu a mapa hodnoty pozemkov
- Register pôvodného stavu - súpis všetkých pozemkov každého vlastníka aj s určením hodnoty
- Miestny územný systém ekologickej stability pre potreby projektu
- Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode projektu - návrh spoločných zariadení a opatrení

2. Návrh nového usporiadania pozemkov v obvode projektu

- Zásady umiestnenia nových pozemkov
- Plán verejných a spoločných zariadení a opatrení
- Rozdeľovací plán vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu

3. Vykonanie projektu

- Vytýčenie a označenie lomových bodov hraníc nových pozemkov v teréne
- Spracovanie rozdeľovacieho plánu vo forme geometrického plánu alebo vo forme obnovy katastrálneho operátu novým mapovaním

4. Realizácia v projekte navrhnutých spoločných zariadení a opatrení

Teda

- Najprv sa celé územie podrobne zmapuje (pretože stav katastrálnych máp je veľmi málo aktuálny)
- vyhotoví sa tzv. register pôvodného stavu - súpis všetkých pozemkov každého vlastníka aj s určením ich hodnoty cez BPEJ a lesné dielce, prípadne znalecké posudky na porasty – v tejto etape vlastník dostane výpis z registra pôvodného stavu spolu s hodnotami svojich pozemkov, táto hodnota ale slúži len na účely pozemkových úprav, nie je to trhovacia cena. Tu sa dozvie všetko o svojich pozemkoch, na ktorých sa vykonávajú pozemkové úpravy
- Spracuje sa MÚSES a Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia - v nich sa určí, ako chceme mať funkčne usporiadanú krajinu - komunikačná kostra (poľné cesty, aj cyklotrasy), protierózne a ekologické opatrenia (biokoridory, líniové prvky, medze...), vodohospodárske zariadenia (nádržky, poldre...), rekreačné zariadenia ... – ku týmto návrhom sa vyjadruje nepriamo prostredníctvom svojich zvolených zástupcov v predstavenstve združenia účastníkov pozemkových úprav.
- Výmeru pozemkov potrebných na tieto zariadenia a opatrenia poskytne v prvom rade štát, potom obec, nakoniec ak sa inak nedá rovným dielom vlastníci (môže to byť cca 1%) - je to akýsi územný plán pre extravilán s tým, že má vyriešené vlastnícke vzťahy
- Vlastníkom pozemkov, na kt. sú spoločné zariadenia a opatrenia sa po zápise PPÚ do katastra stáva obec
- Následne sa na poľnohospodárskej a lesnej pôde naprojektujú každému vlastníkovi jeho nové scelené pozemky (ak mal pôvodne napr. 20 podielov na pozemkoch, kde bol spoluvlastníkom s celou rodinou, po PÚ by mal mať 1-3 pozemky v podiele 1/1) – teda tu spracovateľ pozemkových úprav priamo rokuje s vlastníkom a umiestňuje mu nové pozemky.
- Aby nikto neprišiel skrátka, zákon stanovuje kritériá primeranosti – vo výmere, hodnote a umiestnení
- Projekt sa zverejní verejnou vyhláškou a po vyriešení námietok zapíše do katastra nehnuteľností – vlastníkovi sa zapíšu jeho nové pozemky do KN a môže s nimi nakladať
- výsledkom je nová aktualizovaná vektorová katastrálna mapa, všetky pozemky sú v registri CKN

Osobitosti pozemkových úprav

- Dôraz sa kladie na racionálne a funkčné usporiadanie pozemkového vlastníctva s vyriešenými vlastníckymi vzťahmi k navrhnutým spoločným zariadeniam a opatreniam - vlastníkom sa stáva obec
- Snaha vykonávať tzv. komplexné pozemkové úpravy - t.j. naraz v celom katastrálnom území s vyriešením čo možno najväčšieho okruhu problémov (rozdobenosť pozemkového vlastníctva, prístup k pozemkom, ekologické a protierózne opatrenia ...)

- Neznámych vlastníkov v konaní zastupuje štát -- kto niekedy pripravoval väčšiu investičnú akciu, vie, že pozemky nevysporiada, ak natrafí na neznámych vlastníkov (mŕtvy, v zahraničí...)
- Na komunikáciu vlastníkov, užívateľov a inak dotknutých osôb so správnym orgánom (pozemkový úrad) je založené združenie účastníkov pozemkových úprav, zapojená je samospráva - verejný charakter konania
- PPÚ je v SR jediným zmysluplným spôsobom ako v extraviláne vykonať katastrálne mapovanie
- Doba spracovania bola doteraz 6-7 rokov, po zracionalizovaní PPÚ by sa mala skrátiť na 4-5 rokov
- Spoločné zariadenia a opatrenia možno začať budovať už po schválení Všeobecných zásad funkčného usporiadania územia - nahrádzajú rozhodnutie o umiestnení stavby (to je cca 2-3 roky po začatí projektu)