



Projekt pozemkových úprav NÝROVCE

BENEFITY PROJEKTU POZEMKOVÝCH ÚPRAV

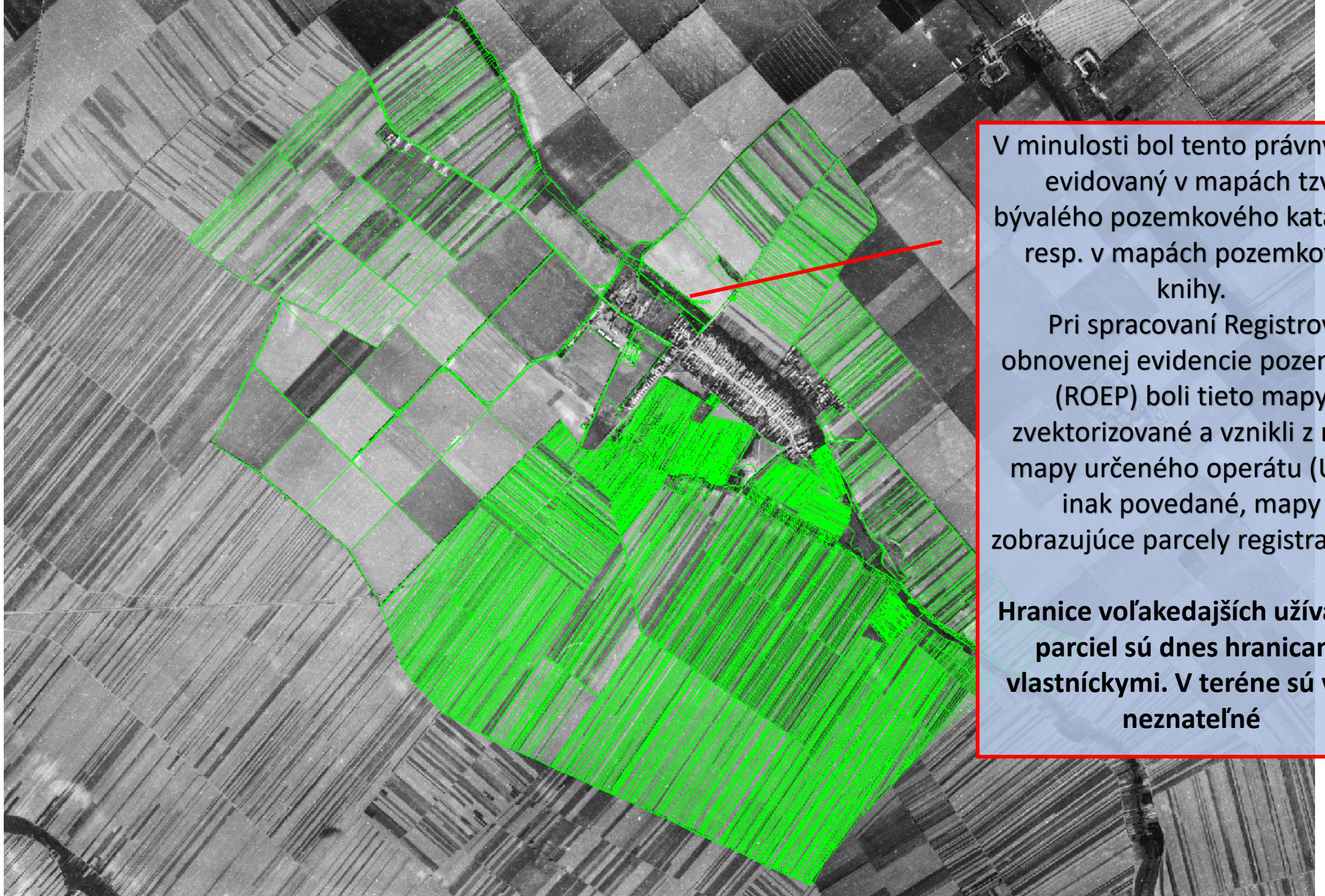
ŠTÁT – VLASTNÍCTVO – UŽÍVANIE - KRAJINA

1949



Súčasný stav v mape určeného operátu (EKN), ku ktorému sa viažu vlastnícke práva, je odrazom užívacieho stavu z obdobia pred kolektivizáciou poľnohospodárstva, t.j. pred rokom 1948

1949

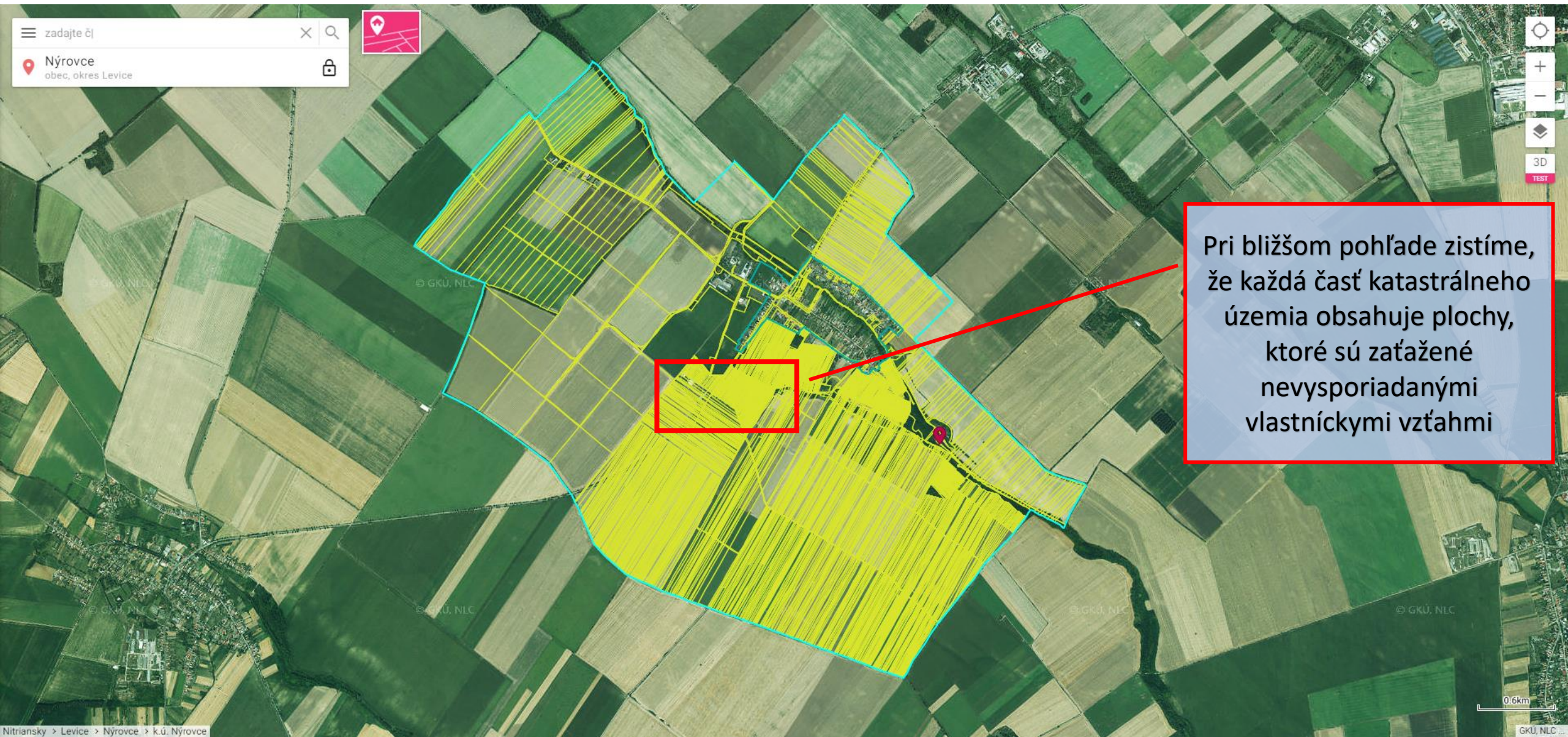


V minulosti bol tento právny stav evidovaný v mapách tzv. bývalého pozemkového katastra, resp. v mapách pozemkovej knihy.

Pri spracovaní Registrov obnovenej evidencie pozemkov (ROEP) boli tieto mapy zvektorizované a vznikli z nich mapy určeného operátu (UO), inak povedané, mapy zobrazujúce parcely registra EKN.

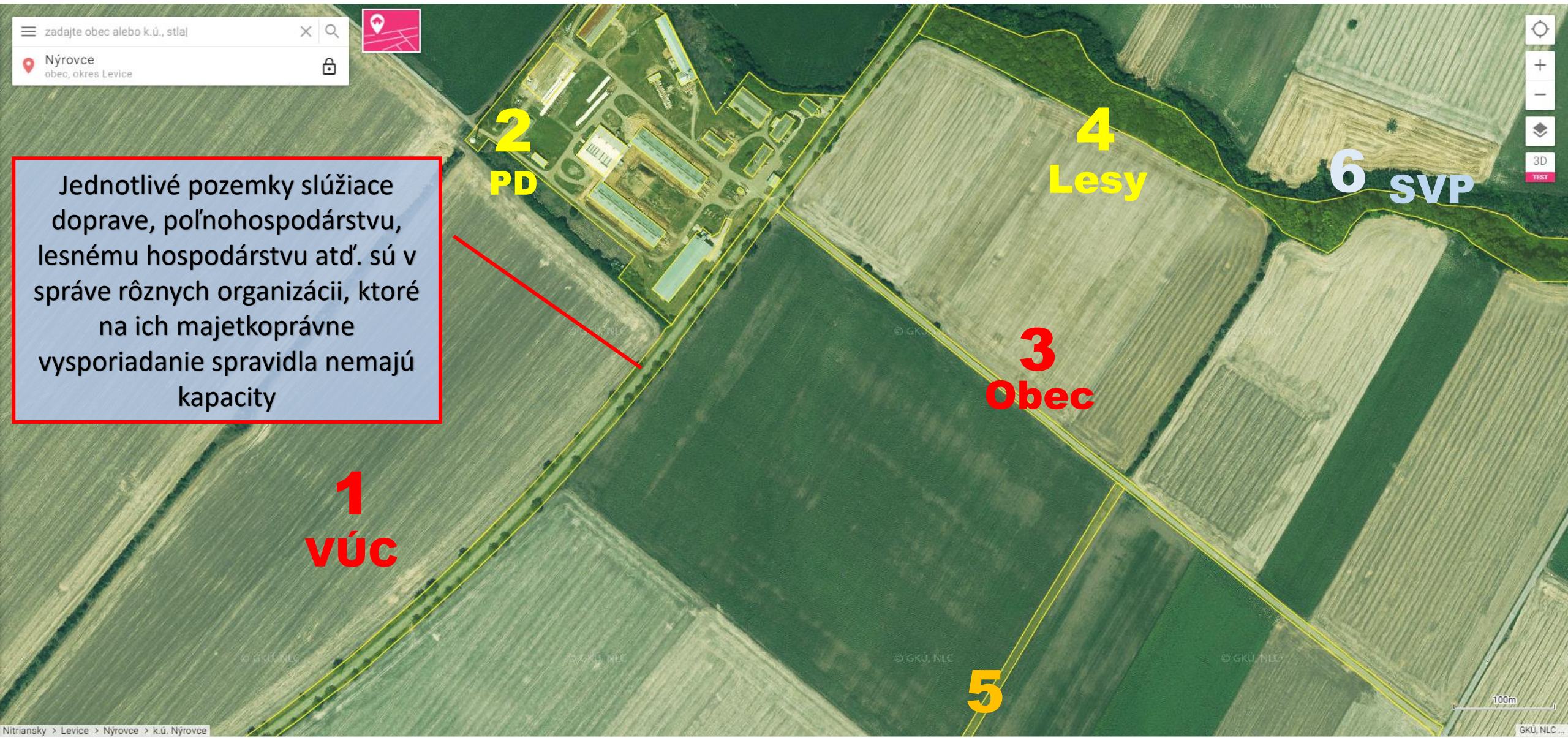
Hranice voľakedajších užívacích parciel sú dnes hranicami vlastníkymi. V teréne sú však neznateľné

Dôvody PÚ

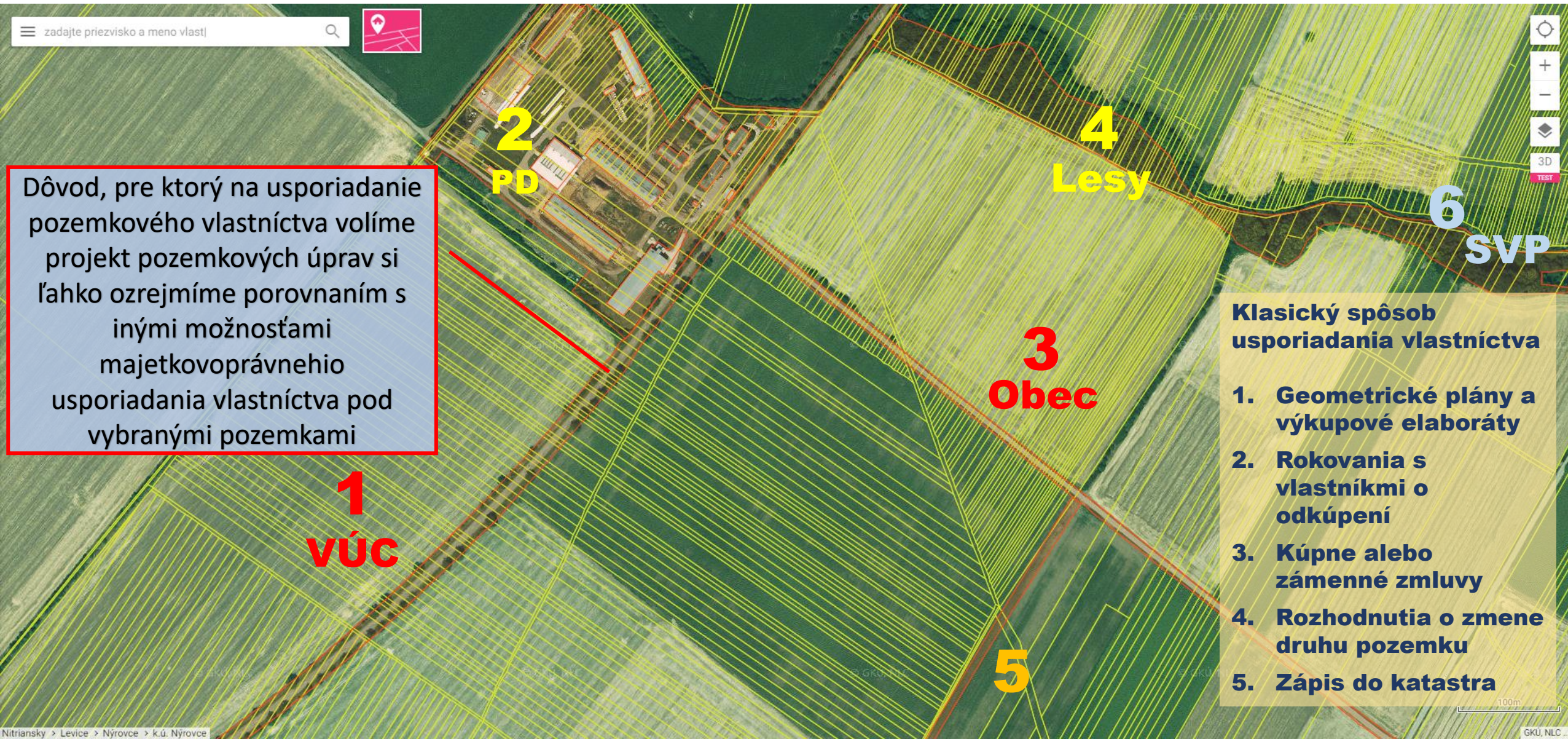


Pri bližšom pohľade zistíme, že každá časť katastrálneho územia obsahuje plochy, ktoré sú zaťažené nevysporiadanými vlastníckymi vzťahmi

Dôvody PÚ



Prečo práve PÚ?



Dôvod, pre ktorý na usporiadanie pozemkového vlastníctva volíme projekt pozemkových úprav si ľahko ozrejníme porovnaním s inými možnosťami majetkovoprávneho usporiadania vlastníctva pod vybranými pozemkami

Klasický spôsob usporiadania vlastníctva

1. Geometrické plány a výkupové elaboráty
2. Rokovania s vlastníkmi o odkúpení
3. Kúpne alebo zámenné zmluvy
4. Rozhodnutia o zmene druhu pozemku
5. Zápis do katastra

Klasický postup

Klasický spôsob usporiadania vlastníctva štátnej komunikácie v správe VÚC
Dĺžka 1,8km, počet vlastníkov cca 200, výmera 3,2ha

- 1. Geometrické plány a výkupové elaboráty – 4.000 Euro**
- 2. Rokovania s vlastníkmi o odkúpení – 3.000 Euro**
- 3. Kúpne alebo zámenné zmluvy – 3.000 Euro**
- 4. Rozhodnutia o zmene druhu pozemku**
- 5. Zápis do katastra – 3.000 Euro**
- 6. Cena pozemkov – cca 150.000 Euro (cca 5Euro/m²)**
- 7. Celková cena za usporiadanie cesty – 162.000 Euro**

1
VÚC

Vysporiadaním pozemku pod komunikáciou legalizujeme stavbu, avšak zásadne tým neznižujeme rozdrobenosť pozemkového vlastníctva, pretože pôvodné pozemky (ich zvyšky) zostávajú naďalej v pôvodnom stave – ich hranice nekorešpondujú so stavom v teréne, nemení sa ich nevhodný tvar a veľkosť, či počet spoluvlastníkov.

Rovnaký výsledok by sme dostali, ak by sme parciálne vysporadúvali pozemky pod poľnými cestami, malým vodným tokom alebo stromoradiám...

PROJEKT POZEMKOVÝCH ÚPRAV – KOMPLEXNÉ A NADREZORTNÉ RIEŠENIE

Súpis a
ocenenie
vlastníctva

Nové
mapovanie

Nové usporiadanie
pozemkov
(komasácia)

Plánovanie krajiny a
investičná príprava

Projekt pozemkových úprav



Zápis do katastra nehnuteľností



Pozemky rozčlenené na

Súkromné vlastníctvo

Vlastníctvo obce a štátu

**Pozemky užívané na
poľnohospodárske/iné účely**

Verejné priestory

Projekt pozemkových úprav je riešenie, kde sa v jednom projekte a v jednom správnom konaní stretáva naraz niekoľko činností. Tieto činnosti i záujmy rôznych účastníkov PÚ tak môžeme navzájom lepšie koordinovať.

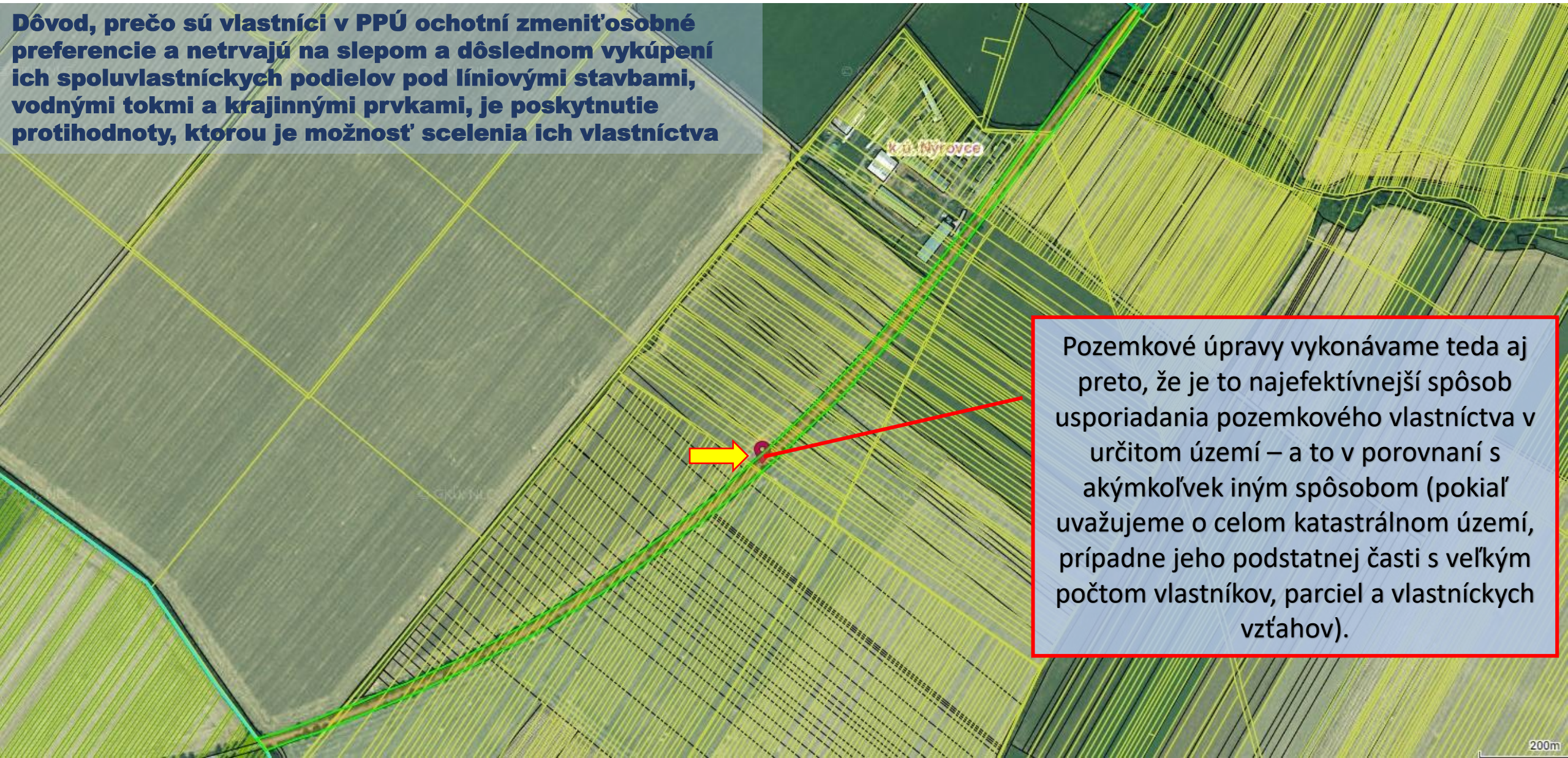
KOMPLEXNÉ POZEMKOVÉ ÚPRAVY

- **komplexnosť územná** - riešime naraz celé územie, nezanechávame nevyriešené časti, ku ktorým je potrebné sa v budúcnosti vrátiť
- **komplexnosť vecná** - snažíme sa vyriešiť čo najširší okruh problémov, s ktorými sa v území stretneme – snažíme sa nezanechávať problémy, ku ktorým je potrebné sa vrátiť
- **komplexnosť týkajúca sa správneho konania** - v jednom katastrálnom území bude vlastníkom účastníkom správneho konania len raz (nebude oslovovaný raz pri vysporiadaní komunikácie, potom znovu pri vysporiadaní vodného toku a neskôr kvôli poľnohospodárskej pôde)

Komplexnosť pozemkových úprav sa týka viacerých aspektov.

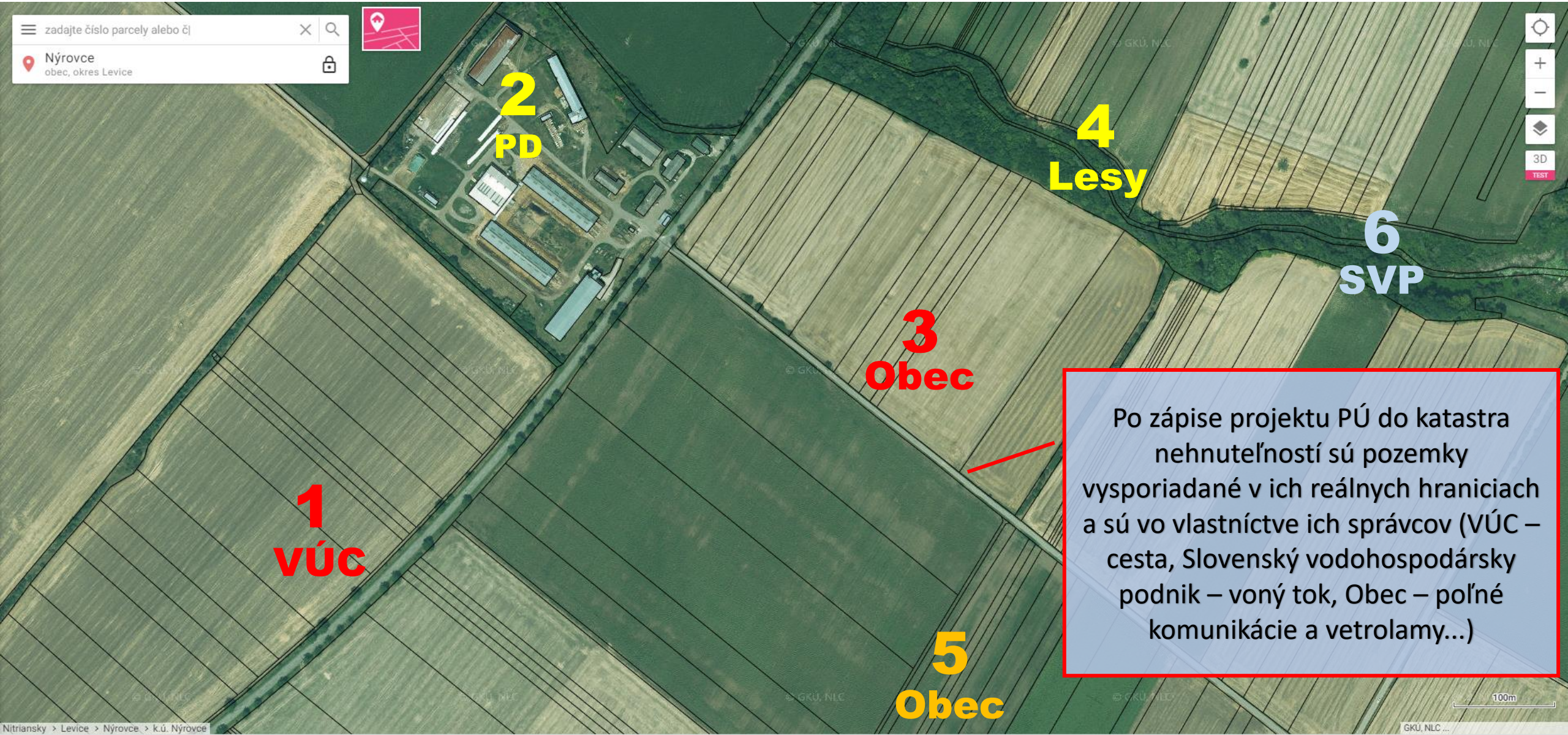
Klasický postup vs. Pozemkové úpravy

Dôvod, prečo sú vlastníci v PPÚ ochotní zmeniť osobné preferencie a netrujú na slepom a dôslednom vykúpení ich spoluvlastníckych podielov pod líniovými stavbami, vodnými tokmi a krajinnými prvkami, je poskytnutie protihodnoty, ktorou je možnosť scelenia ich vlastníctva



Pozemkové úpravy vykonávame teda aj preto, že je to najefektívnejší spôsob usporiadania pozemkového vlastníctva v určitom území – a to v porovnaní s akýmkoľvek iným spôsobom (pokiaľ uvažujeme o celom katastrálnom území, prípadne jeho podstatnej časti s veľkým počtom vlastníkov, parciel a vlastníckych vzťahov).

Výsledok PÚ



zadajte číslo parcely alebo čí

Nýrovce
obec, okres Levice

1
VÚC

2
PD

3
Obec

4
Lesy

5
Obec

6
SVP

Po zápise projektu PÚ do katastra nehnuteľností sú pozemky vysporiadané v ich reálnych hraniciach a sú vo vlastníctve ich správcov (VÚC – cesta, Slovenský vodohospodársky podnik – voný tok, Obec – poľné komunikácie a vetrolamy...)

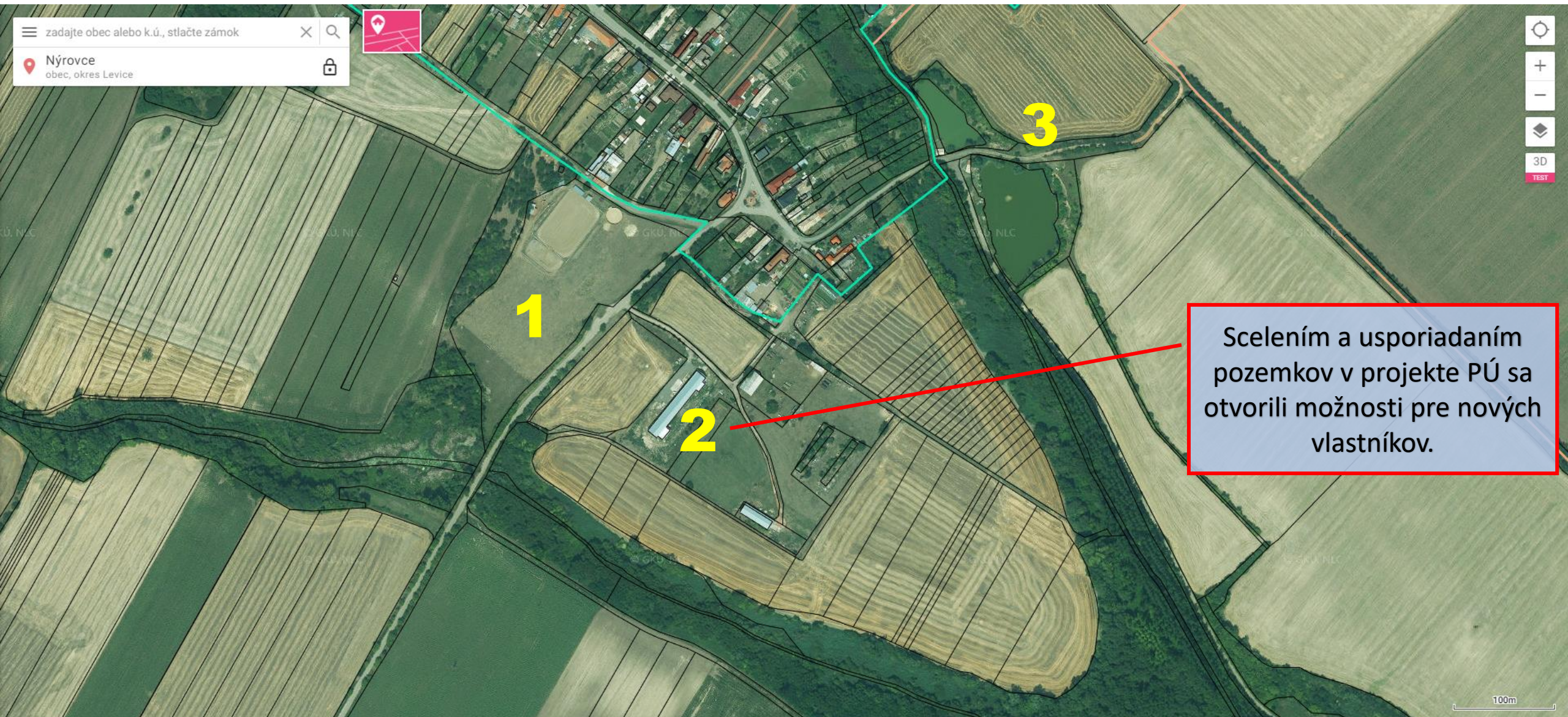
100m

Dôvody PÚ



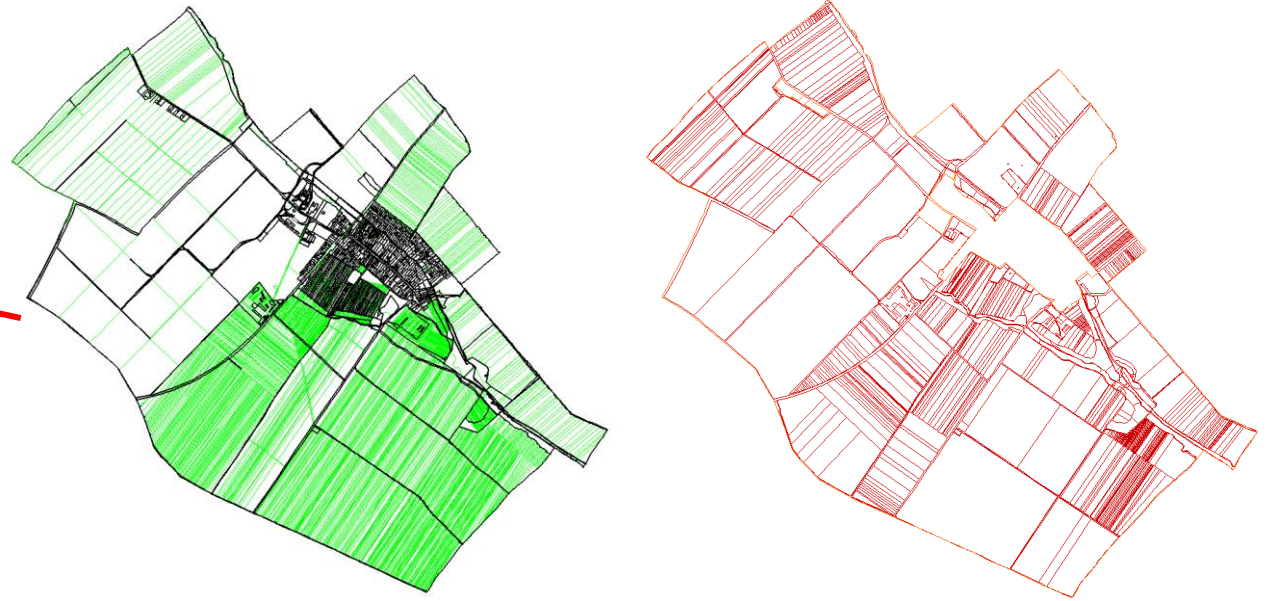
V niektorých lokalitách je pôvodné pozemkové vlastníctvo extrémne rozdrobené – náklady na jeho vysporiadanie bežnými prostriedkami by boli väčšie než je hodnota týchto pozemkov.

Výsledok PÚ



Výsledok PÚ

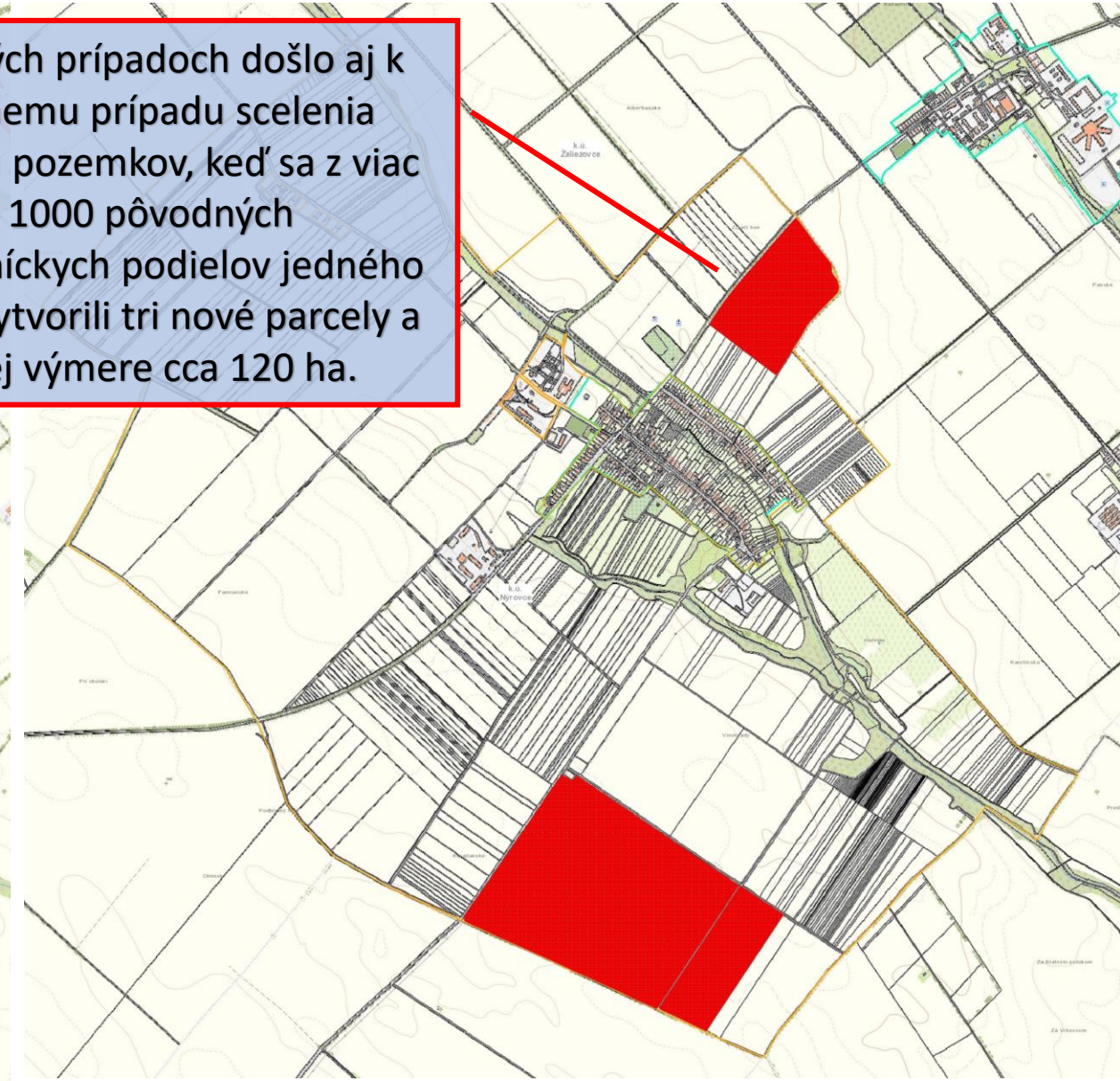
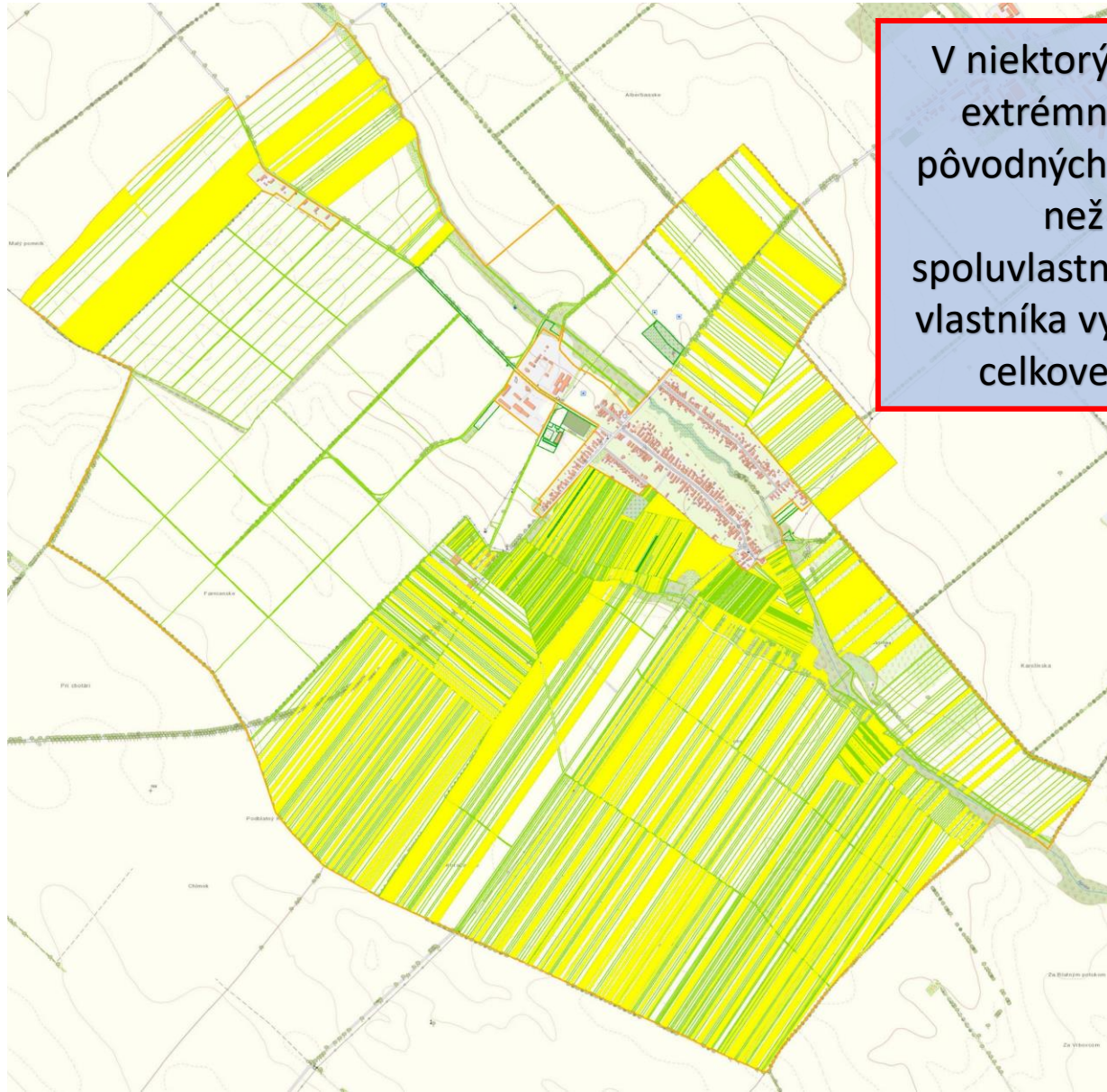
Jedným zo spôsobov hodnotenia úspešnosti projektu pozemkových úprav je porovnanie počtu parciel, ale najmä vlastníckych vzťahov v registri pôvodného stavu (RPS) a v registri nového stavu (RNS), teda pred projektom a po zápise projektu PÚ do katastra.



	RPS	RNS
Počet parciel	2594	846
Počet vlastníkov	515	517
známych so známym pobytom	268	272
nezistených vlastníkov	247	245
Počet vlastníckych vzťahov	11341	889
Priemerná výmera parcely [m2]	0,49 ha	1,53 ha
Priemerný počet spoluvlastníkov na 1 parcelu	4,37	1,05
Priemerný počet parciel na 1 vlastníka	22,02	1,72

Výsledok PÚ – scelenie poľnohospodárskej pôdy

V niektorých prípadoch došlo aj k extrémnemu prípadu scelenia pôvodných pozemkov, keď sa z viac než 1000 pôvodných spoluvlastníckych podielov jedného vlastníka vytvorili tri nové parcely a celkovej výmere cca 120 ha.



Výsledok PÚ – návrh opatrení



V projekte PÚ nielen vysporiadame pozemky pod existujúcimi zariadeniami a opatreniami, ale pripravíme pozemky vo vlastníctve obce aj pre realizáciu nových – teda pre výstavbu poľných komunikácií, výsadbu stromoradií a vetrolamov, realizáciu mokradií, vodozádržných opatrení a pod.

Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia

Projekt pozemkových úprav v k.ú. Nýrovce

Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia - bilancia plôch

Výmera obvodu PPÚ

12807284 m²

Základné začlenenie pozemkov vo VZFU

	Popis pozemku	Výmera	Atribút	Podiel
1	Pozemky určené na projektovanie nových pozemkov	12161805	PROJEKTOVANIE	94,96%
2	Spoločné zariadenia a opatrenia	522292	SPOLOCNE ZARIADENIE	4,08%
3	Verejné zariadenia a opatrenia	123186	VEREJNE ZARIADENIA	0,96%
Spolu:		12807284		100,00%

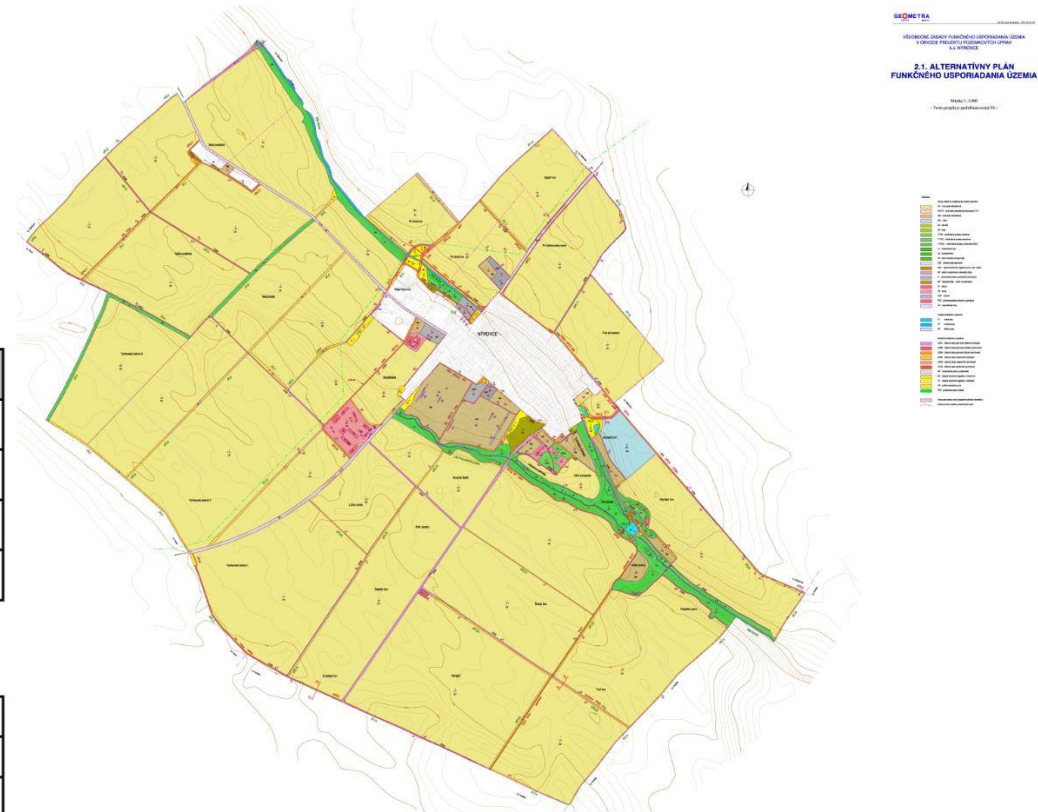
Vlastníctvo štátnej a obecnej pôdy v RPS

	Vlastník	Výmera	osobné číslo	Spolu v PÚ
1	SVP š.p. (Povodie Hrona)	0		
2	SSC š.p. (Slovenská správa ciest)	24385	93	
3	Slovenský pozemkový fond - neknihované pozemky	226968	921	4012763
Spolu:		251353		

Výpočet príspevku na Spoločné zariadenia a opatrenia

Príspevok na Verejné zariadenia a opatrenia	-123186
Zo štátnej pôdy zostáva na Spoločné zariadenia a opatrenia	128167
Spoločné zariadenia a opatrenia	-522292
Potreba štátnej pôdy na spoločné zariadenia a opatrenia od SPF	394126

3,08%



Pri spracovaní Všeobecných zásad funkčného usporiadania územia, ktoré sú akýmsi územným plánom pre extravilán, sme určili výmeru potrebnú na vysporiadanie existujúcich a vybudovanie nových spoločných zariadení a opatrení a tým aj veľkosť príspevku z pôdy vo vlastníctve štátu.

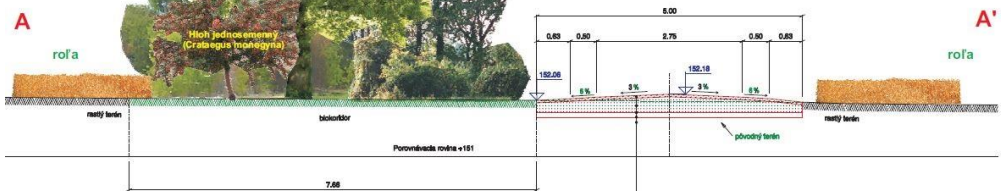
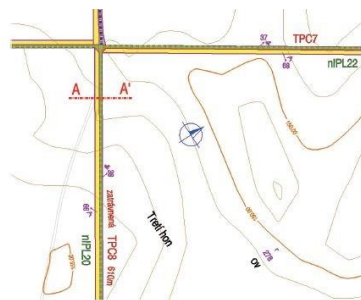
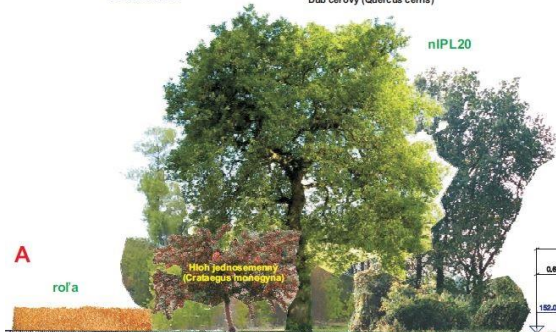
Plán spoločných zariadení a opatrení

Hlavná poľná cesta TPC8
Vzorový priečný profil

Kategória cesty: P3,75/30
Povrch: tráva

Dub cerový (*Quercus ceris*)

nIPL20

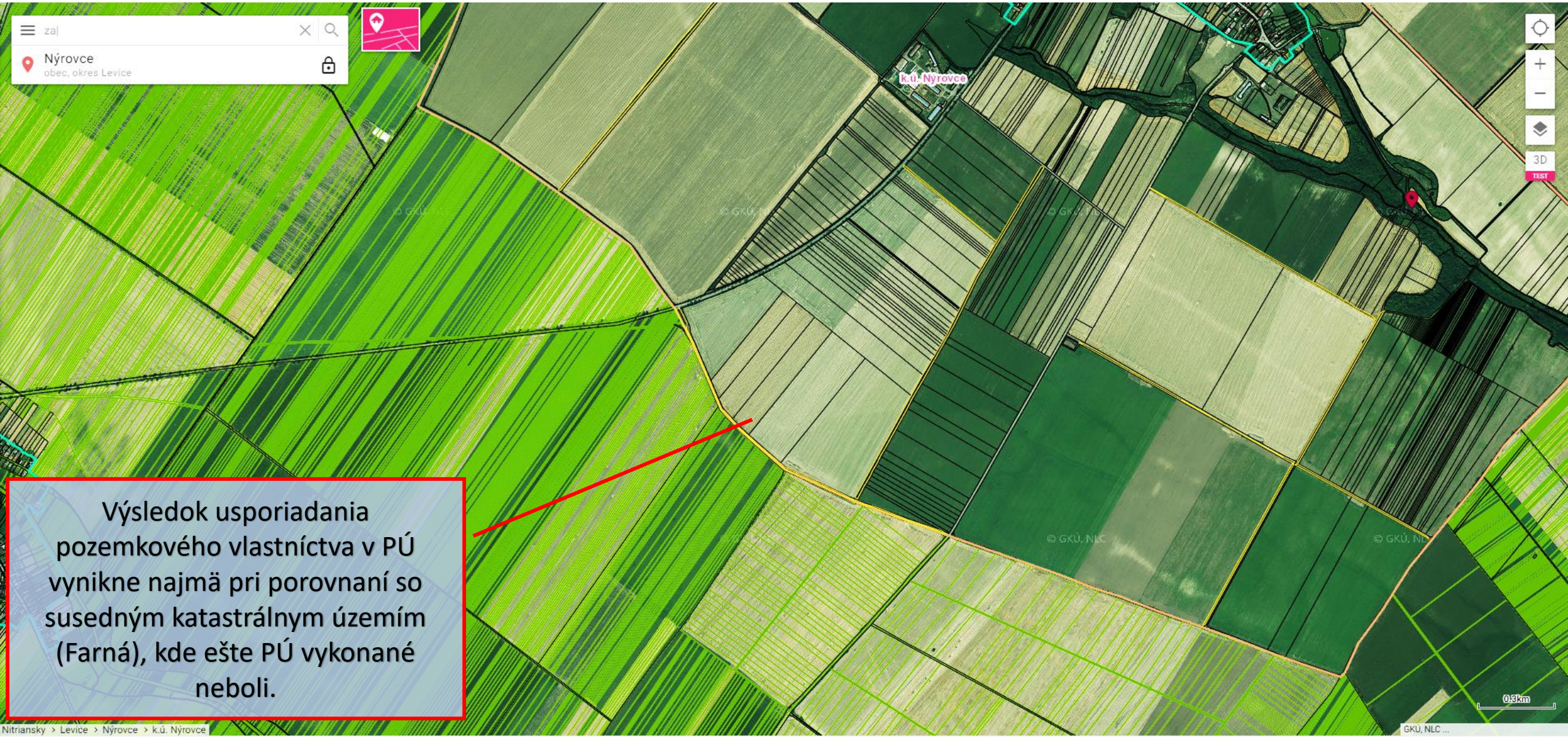


- vegetačná vrstva: 50/50 mm
- nosná vrstva - ložná zmes: 150/500 mm
- základ: 10 mm
- filtračná vrstva - náplň: piesok z1: 30/50 mm
- drenážna vrstva

Plán spoločných zariadení a opatrení presnejšie špecifikuje ich parametre, polohu, umiestnenie v teréne...



Ktoré územie by sme si vybrali na investície alebo zásahy do krajiny?



Výsledok usporiadania pozemkového vlastníctva v PÚ vynikne najmä pri porovnaní so susedným katastrálnym územím (Farná), kde ešte PÚ vykonané neboli.

Výsledok PÚ



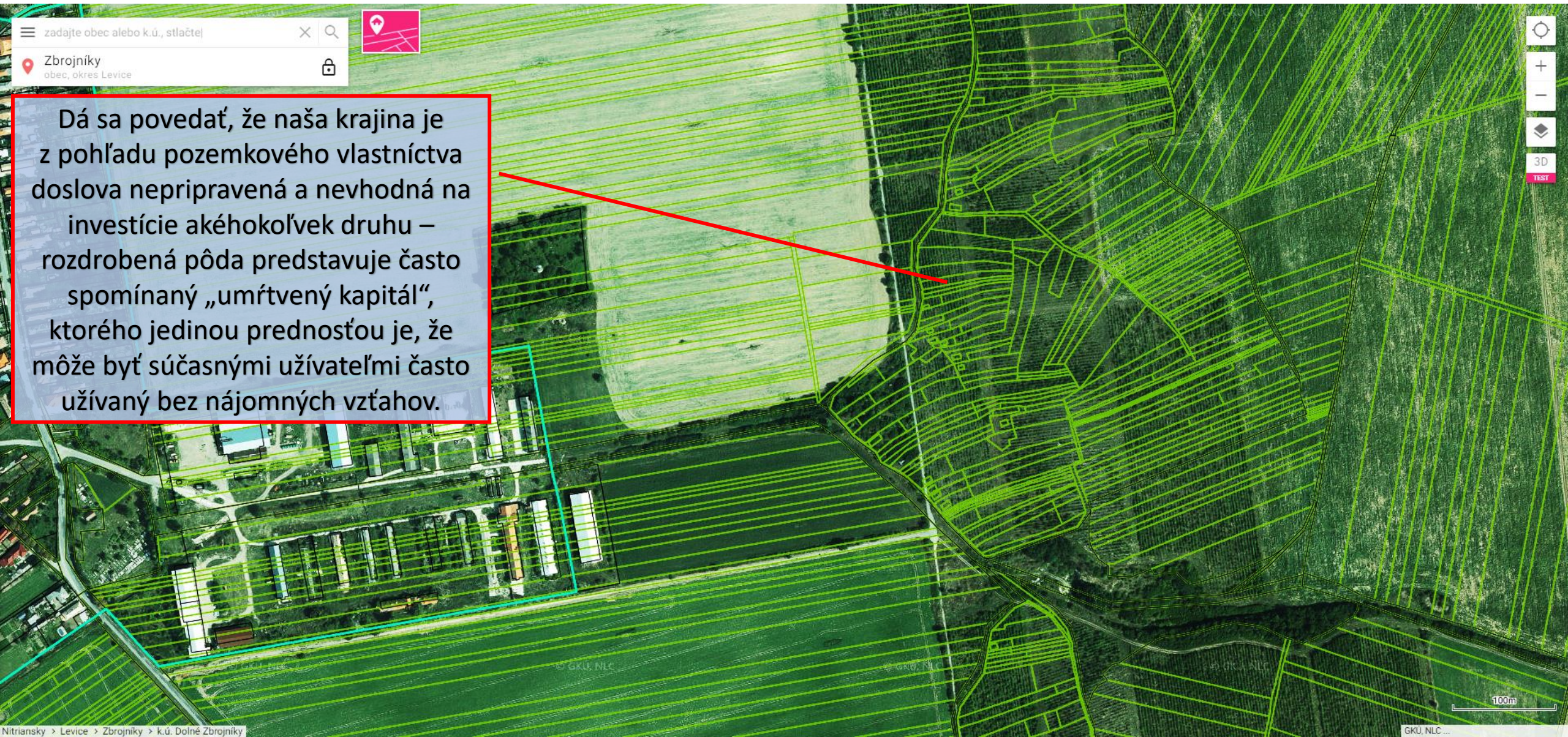
Rozdiel vidíme pri celkovom pohľade, ale najmä vtedy keď sa pozrieme na susedné územia zblízka.

Výsledok PÚ



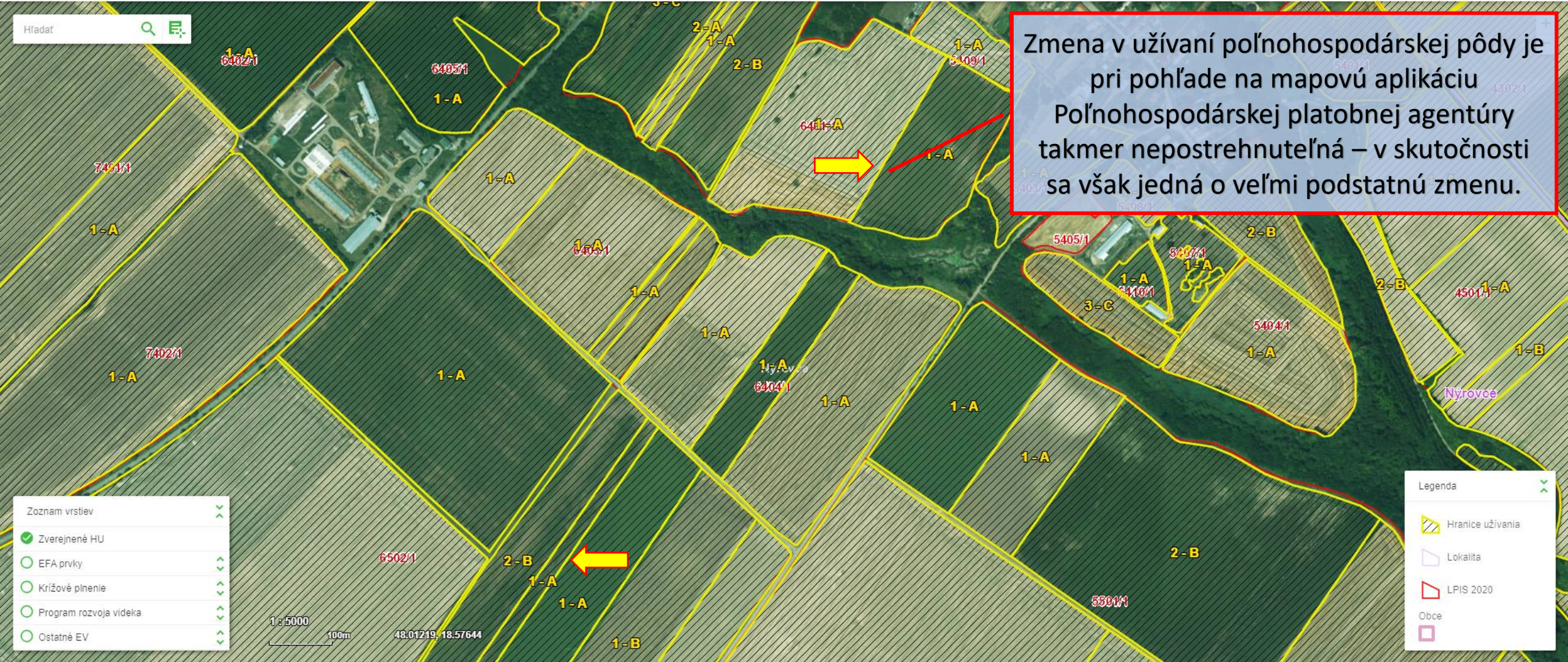
Rekonštrukcie komunikácií, plánovanie cyklotrás, výsadba vetrolamov – na to všetko je oveľa lepšie pripravené územie s usporiadaným pozemkovým vlastníctvom po pozemkových úpravách.

Krajina nepripravená na investície

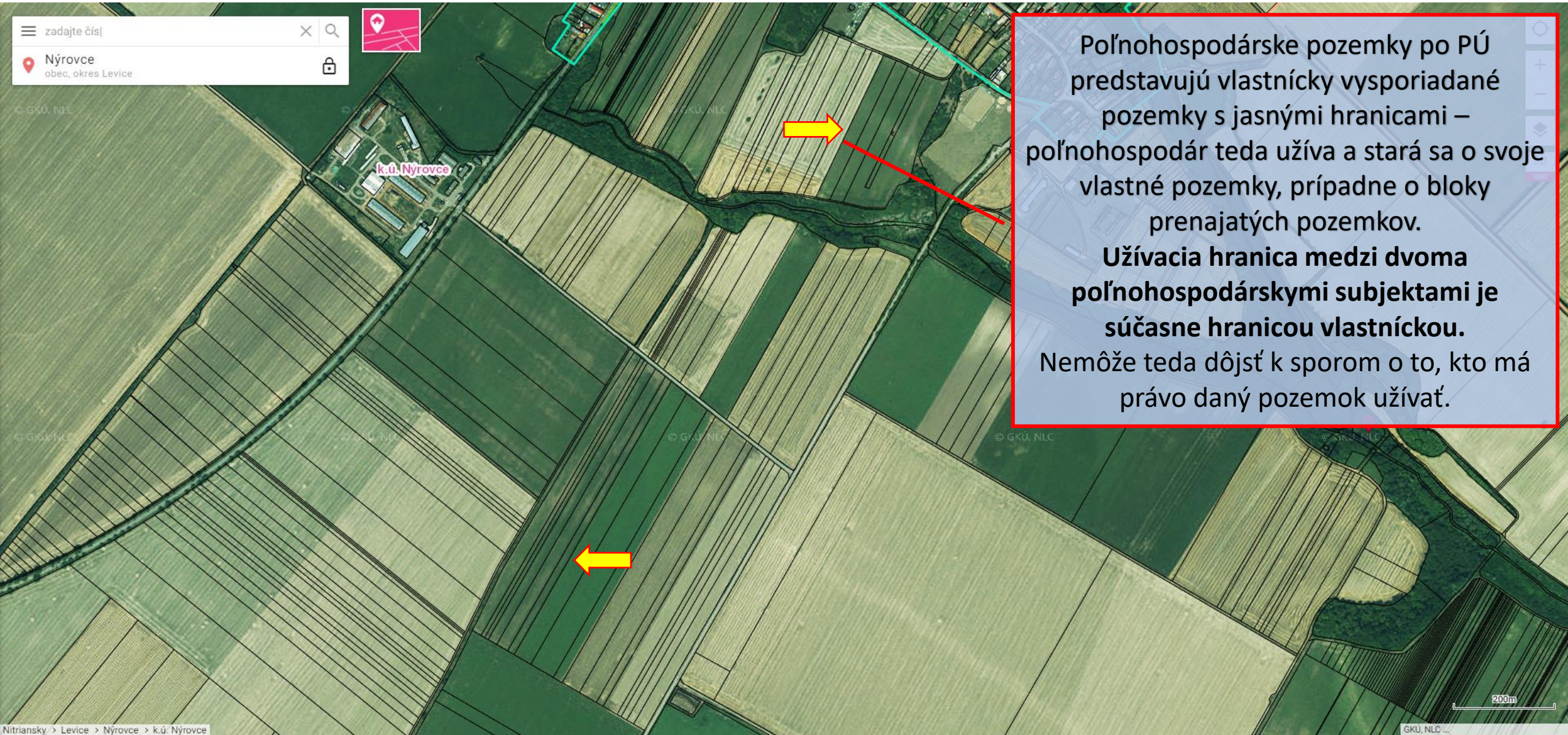


Dá sa povedať, že naša krajina je z pohľadu pozemkového vlastníctva doslova nepripravená a nevhodná na investície akéhokoľvek druhu – rozdrobená pôda predstavuje často spomínaný „umŕtvený kapitál“, ktorého jedinou prednosťou je, že môže byť súčasnými užívateľmi často užívaný bez nájomných vzťahov.

Výsledok PÚ – užívanie poľnohospodárskej pôdy



Výsledok PÚ – užívanie poľnohospodárskej pôdy

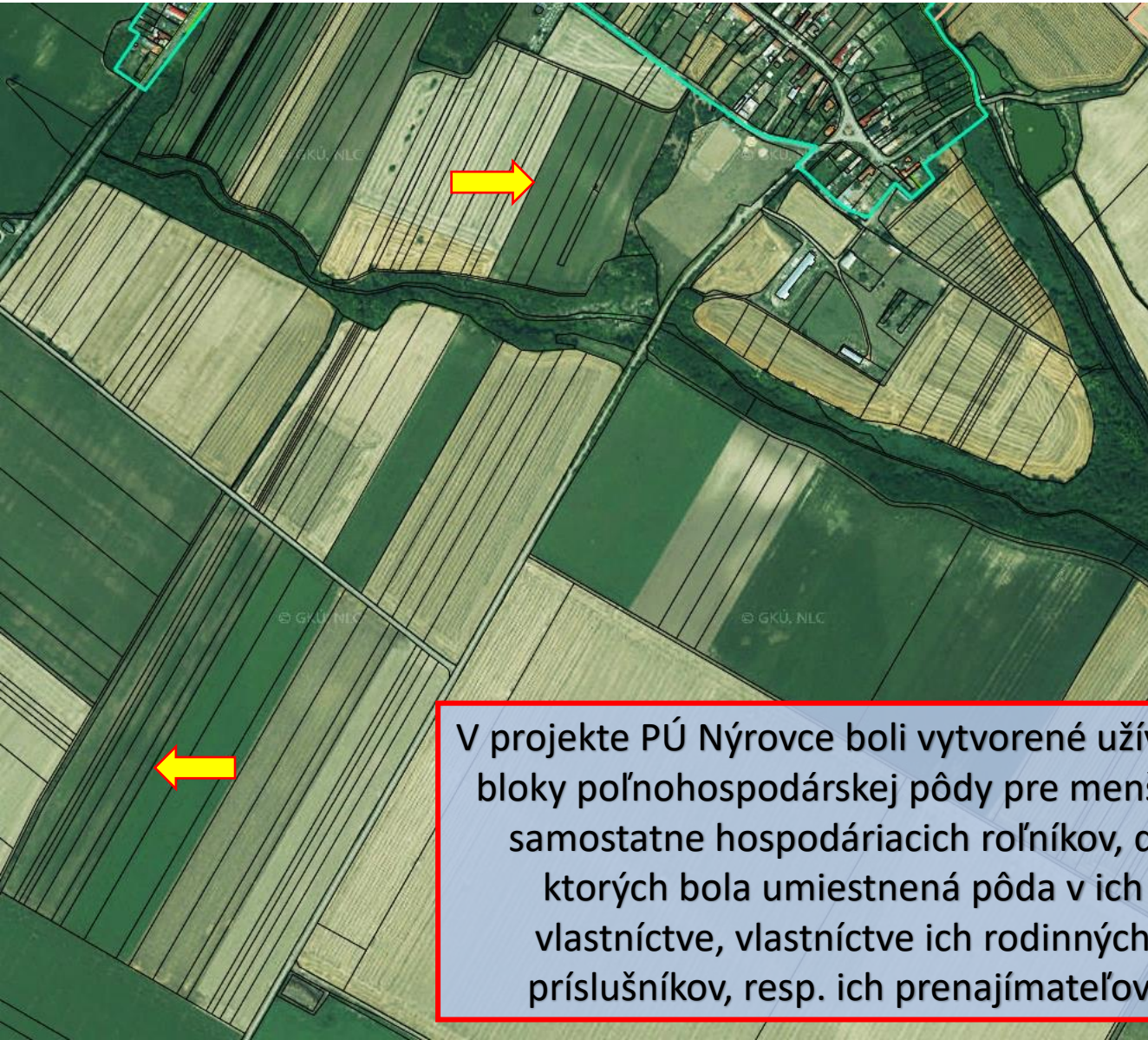


Poľnohospodárske pozemky po PÚ predstavujú vlastnícky vysporiadané pozemky s jasnými hranicami – poľnohospodár teda užíva a stará sa o svoje vlastné pozemky, prípadne o bloky prenajatých pozemkov.

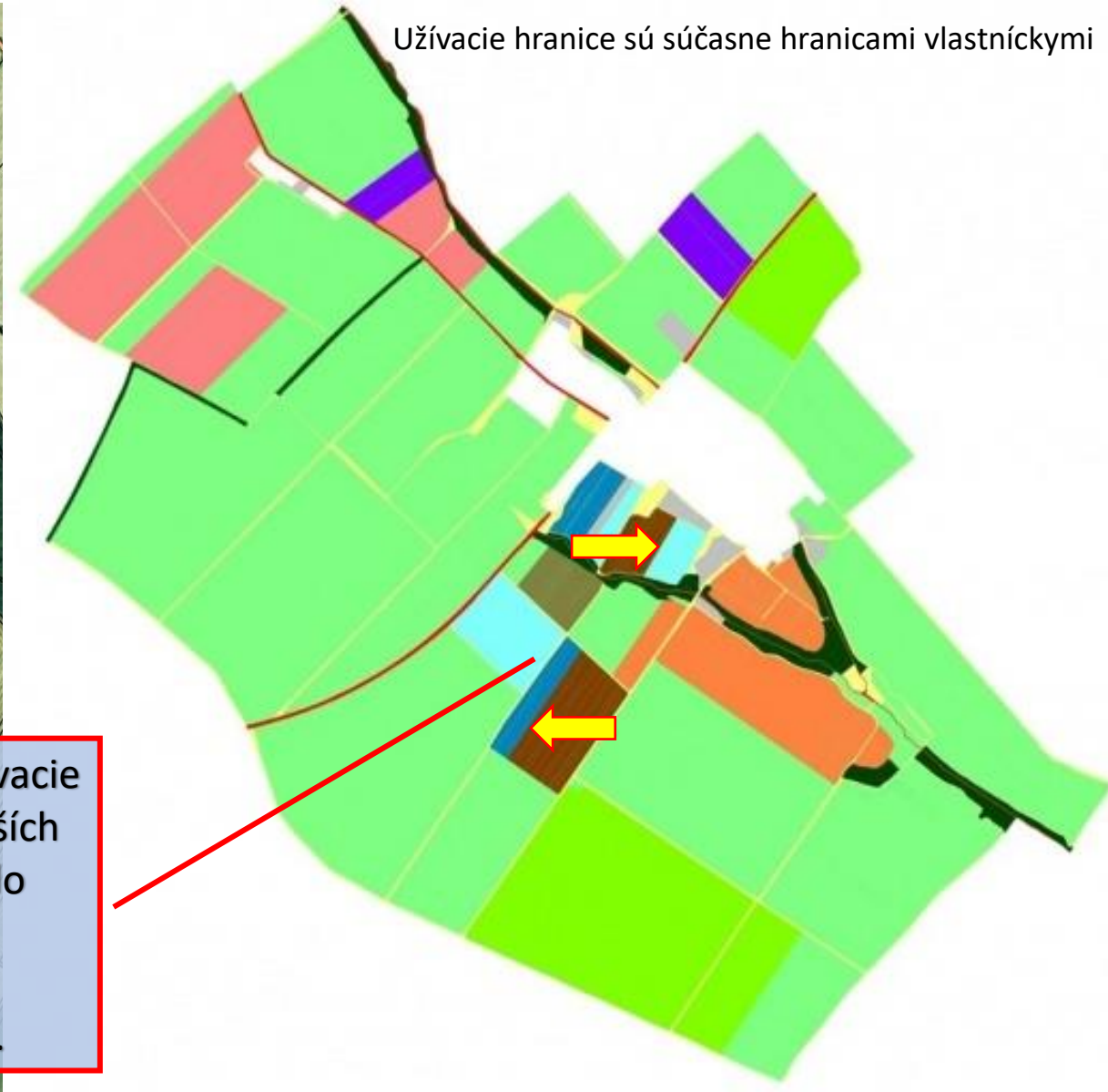
Užívacia hranica medzi dvoma poľnohospodárskymi subjektami je súčasne hranicou vlastníckou.

Nemôže teda dôjsť k sporom o to, kto má právo daný pozemok užívať.

Výsledok PÚ – užívanie poľnohospodárskej pôdy

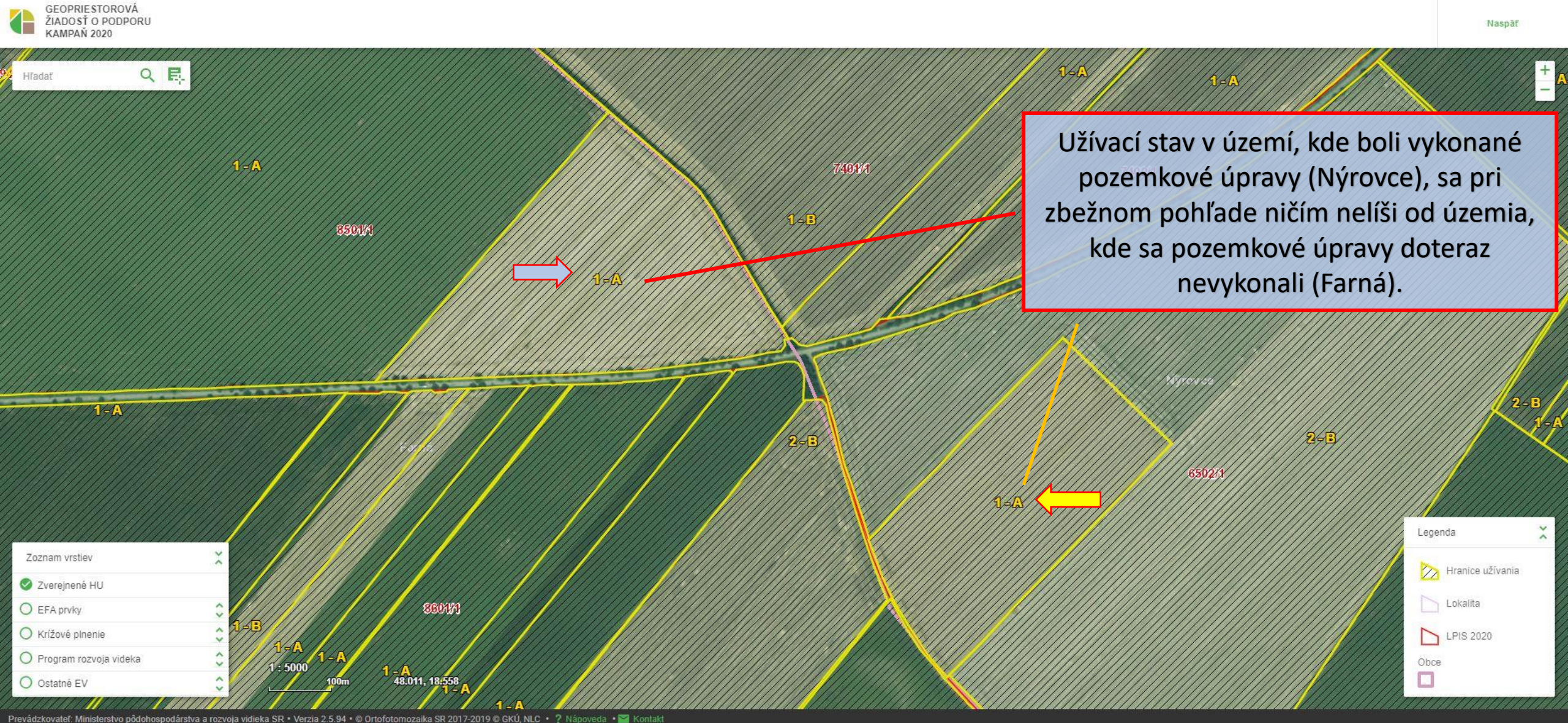


V projekte PÚ Nýrovce boli vytvorené užívacie bloky poľnohospodárskej pôdy pre menších samostatne hospodáriacich roľníkov, do ktorých bola umiestnená pôda v ich vlastníctve, vlastníctve ich rodinných príslušníkov, resp. ich prenajímateľov.

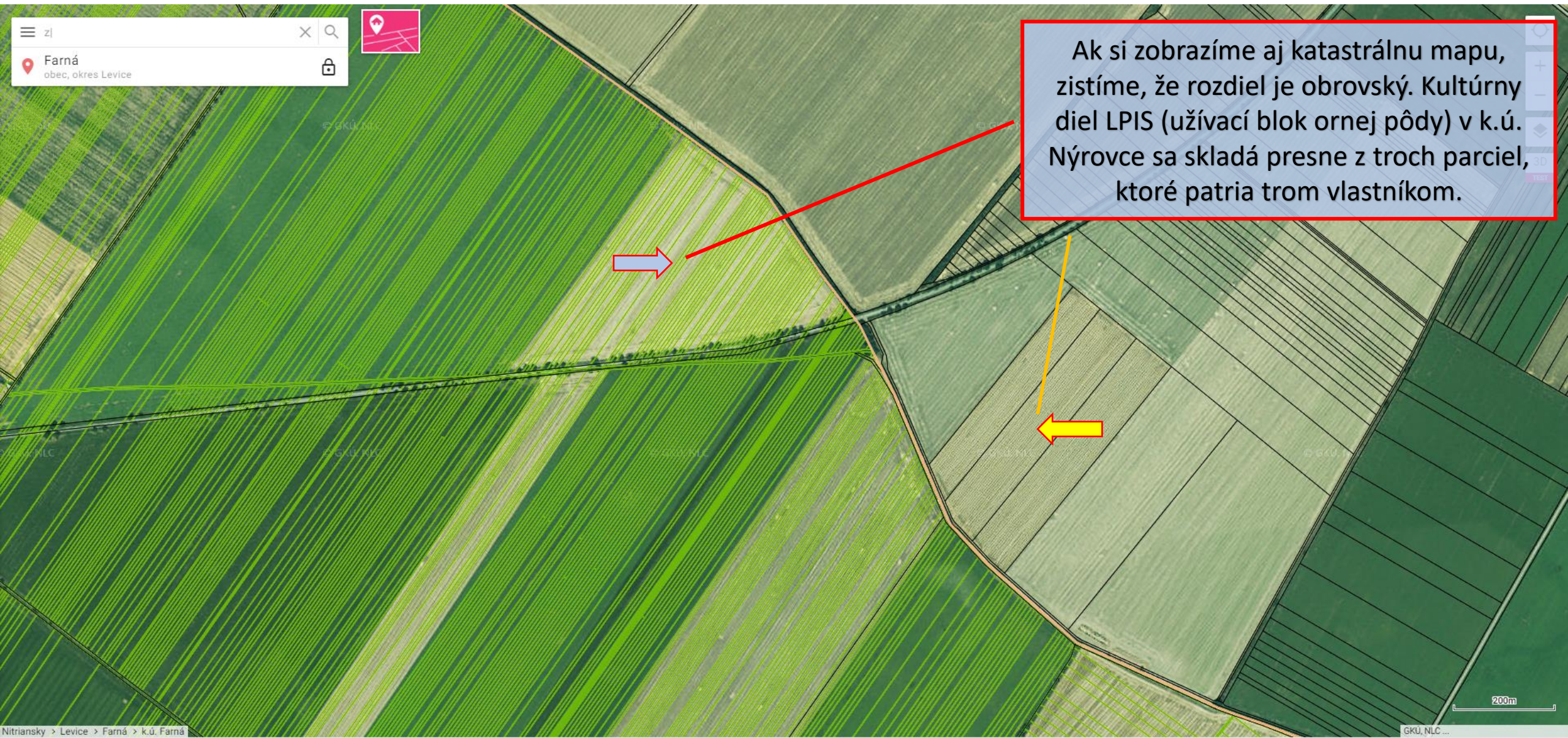


Užívacie hranice sú súčasne hranicami vlastníckymi

Užívanie poľnohospodárskej pôdy pred a po PÚ



Užívanie poľnohospodárskej pôdy pred a po PÚ



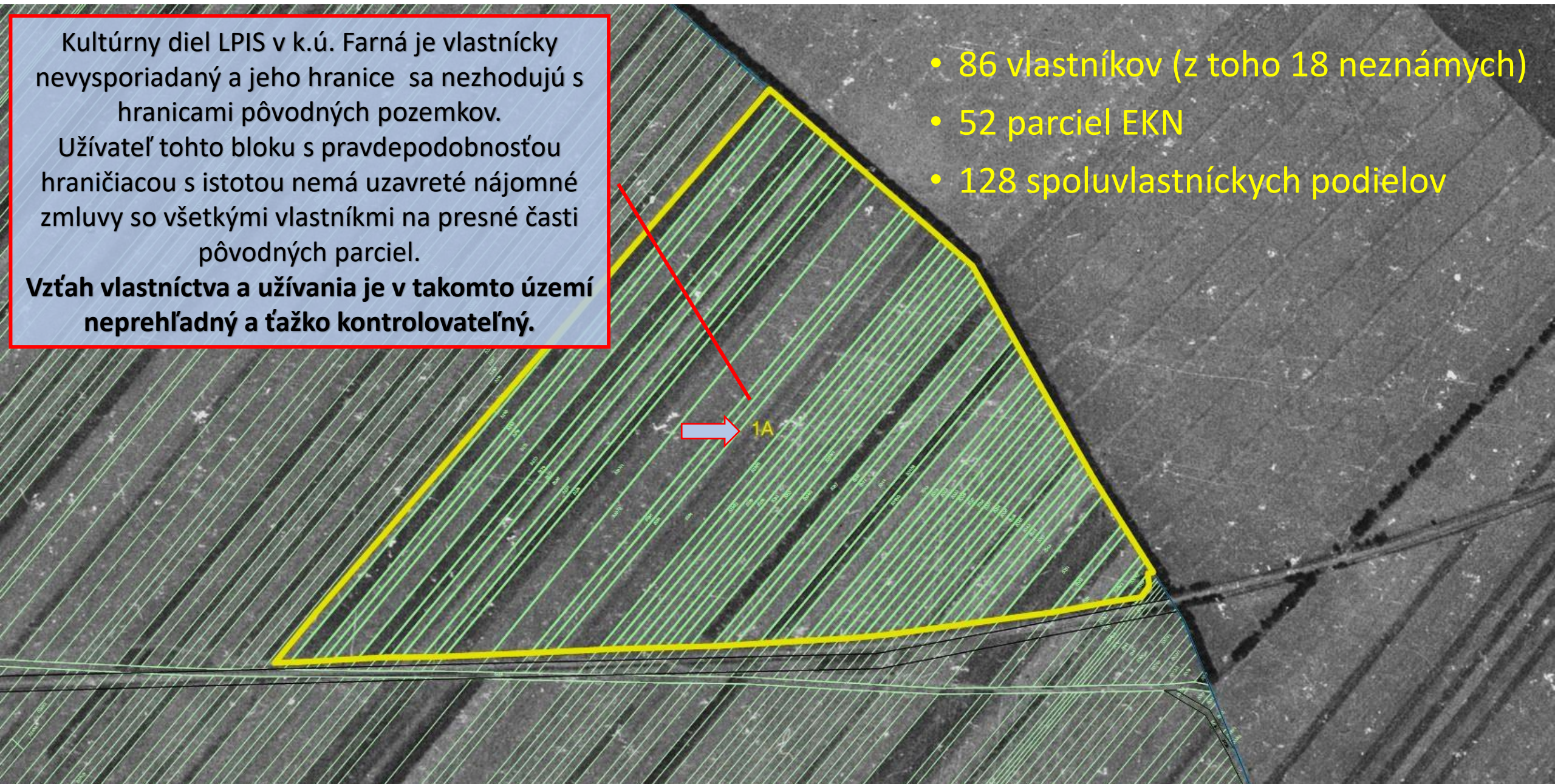
Užívanie poľnohospodárskej pôdy pred PÚ

Kultúrny diel LPIS v k.ú. Farná je vlastnícky nevysporiadaný a jeho hranice sa nezhodujú s hranicami pôvodných pozemkov.

Užívateľ tohto bloku s pravdepodobnosťou hraničiacou s istotou nemá uzavreté nájomné zmluvy so všetkými vlastníkmi na presné časti pôvodných parciel.

Vzťah vlastníctva a užívania je v takomto území neprehľadný a ťažko kontrolovateľný.

- 86 vlastníkov (z toho 18 neznámych)
- 52 parciel EKN
- 128 spoluvlastníckych podielov

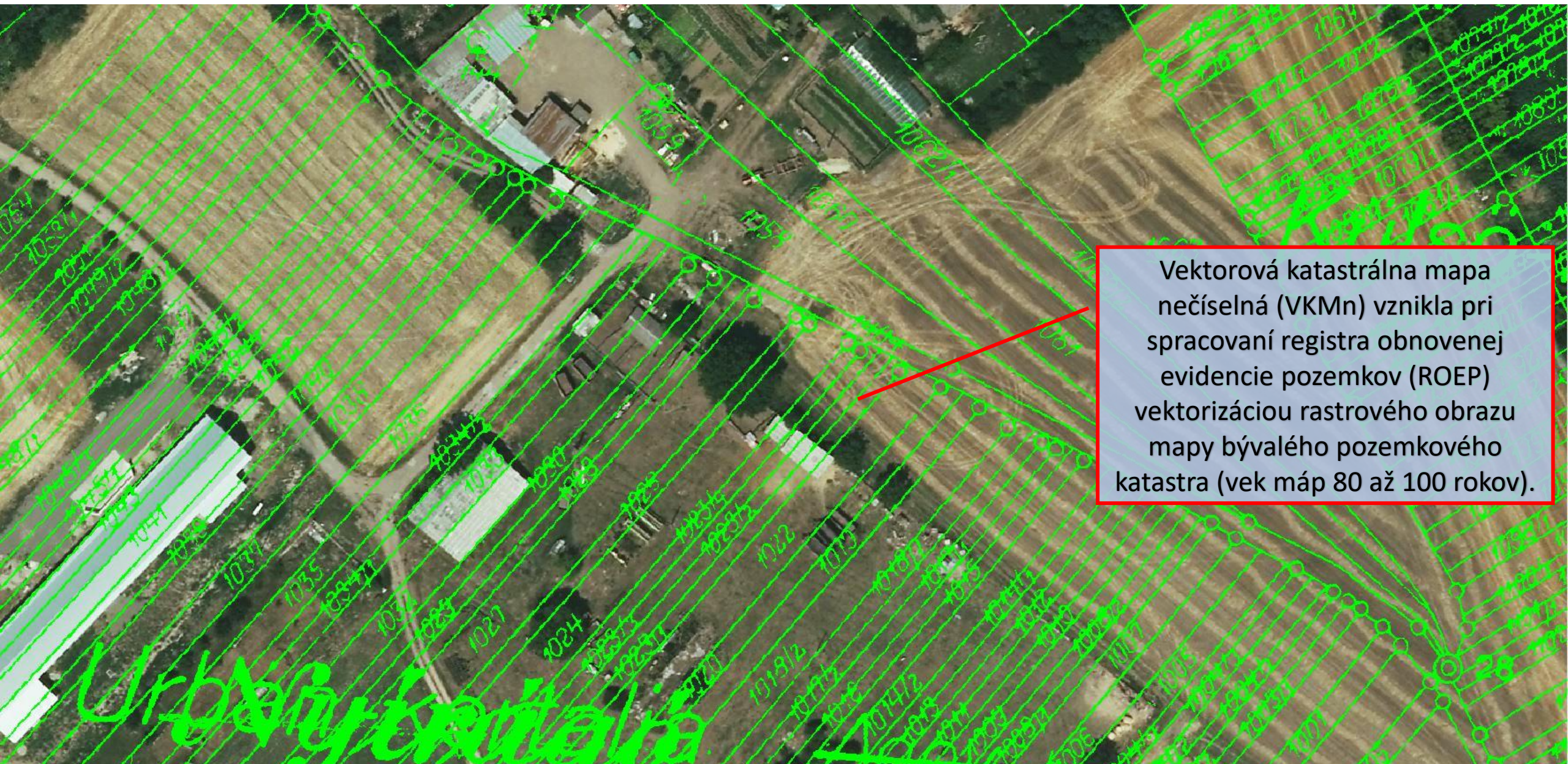


Výsledok PÚ – nová katastrálna mapa



Pred PÚ bola v území používaná tzv. vektorová katastrálna mapa nečíselná (VKMn) - obsahuje len kresbu bez súradníc lomových bodov s grafickou presnosťou ($m_{xy}=1$ až $2m$) .

Výsledok PÚ – nová katastrálna mapa



Vektorová katastrálna mapa nečíselná (VKMn) vznikla pri spracovaní registra obnovenej evidencie pozemkov (ROEP) vektorizáciou rastrového obrazu mapy bývalého pozemkového katastra (vek máp 80 až 100 rokov).

Výsledok PÚ – nová katastrálna mapa



Nová vektorová katastrálna mapa číselná (VKMč) obsahuje lomové body hraníc pozemkov, každý bod má svoje číslo a súradnice a je kedykoľvek opätovne vytýčiteľný so súčasnou presnosťou ($m_{xy}=0,08m$) – hranice nových pozemkov sú nespochybniteľné a hodnoverné.

Výsledok PÚ – zmena správania z užívateľa na vlastníka



Pred PÚ



Po PÚ

Dôležitým výsledkom PÚ je zmena vzťahu vlastníka k svojmu novému vlastníctvu – konkrétnym pozemkom s jasne vymedzenými hranicami. Usporiadaním pozemkového vlastníctva sa otvoria možnosti súkromným iniciatívam, kde už nie je podmienkou, aby na realizáciu investícií prispel štát.

Výsledok PÚ – zmena správania vlastníka a užívateľa

Pôvodné pozemky, na ktorých sa nachádzalo bývalé smetisko, boli v spoločnom vlastníctve viac než 200 vlastníkov. Scelením vlastníctva sa na pohľad bezcenný pozemok stal pre nového vlastníka zaujímavou investičnou príležitosťou – dnes sa na ňom nachádza jazdiareň.

Pred PÚ



Po PÚ



Výsledok PÚ – zmena správania vlastníka a užívateľa



Zanedbaný a nepoužívaný hospodársky dvor bol zaťažený extrémne rozdrobeným vlastníctvom. Po jeho vysporiadaní časť dvora odkúpil samostatne hospodáriaci roľník, ktorý zrekonštruoval budovu a zvyšok dvora upravil.



Výsledok PÚ – obrábanie poľnohospodárskej pôdy na vlastníckom princípe

Pred PÚ v k.ú. Nýrovce prakticky neexistovalo hospodárenie na vlastníckom princípe, pretože ani jeden ucelený blok poľnohospodárskej pôdy nepatril celý výlučne jednému vlastníkovi, ktorý by bol súčasne aj jeho užívateľom.

Po PÚ tvoria takéto plochy približne **30%** z celkovej výmery poľnohospodárskej pôdy.

Prínos takéhoto hospodárenia „na vlastnom“ sa prejavuje postupne po mnoho rokov.

Scelená pôda, do ktorej vlastník a hospodár v jednej osobe investuje hnojením, vápnením, či zabránením erózie má dlhodobu nielen lepšie vlastnosti, ale aj vyššiu cenu.

ABSENCIA REALIZÁCIE OPATRENÍ NAVRHNUTÝCH V POZEMKOVÝCH ÚPRAVÁCH



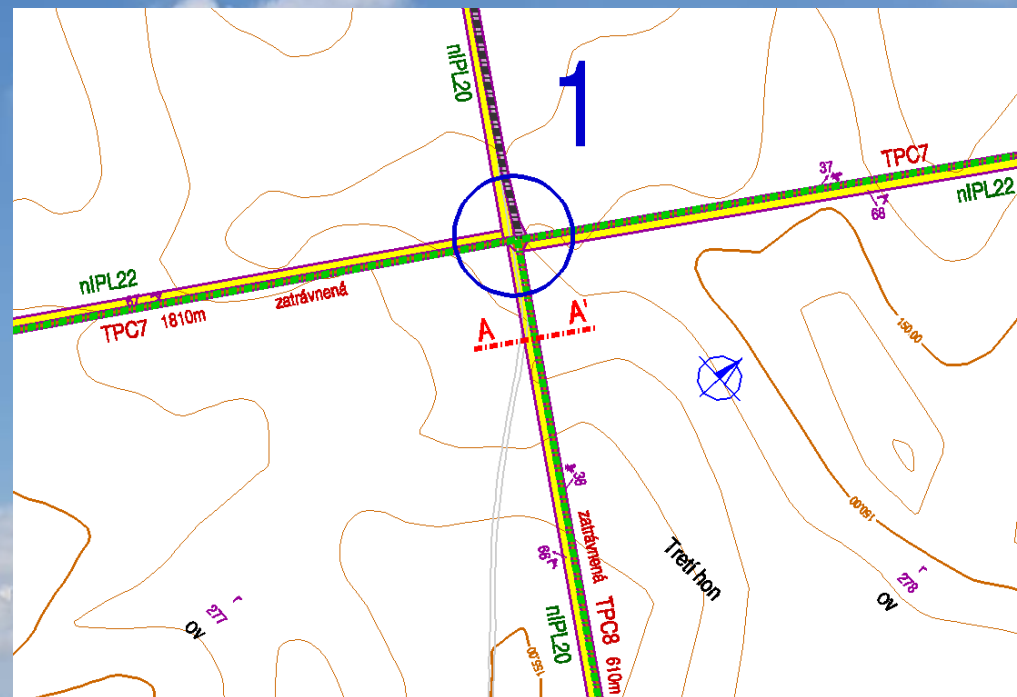
ABSENCIA KOORDINÁCIE ČINNOSTÍ SPOJENÝCH S POZEMKOVÝMI ÚPRAVAMI



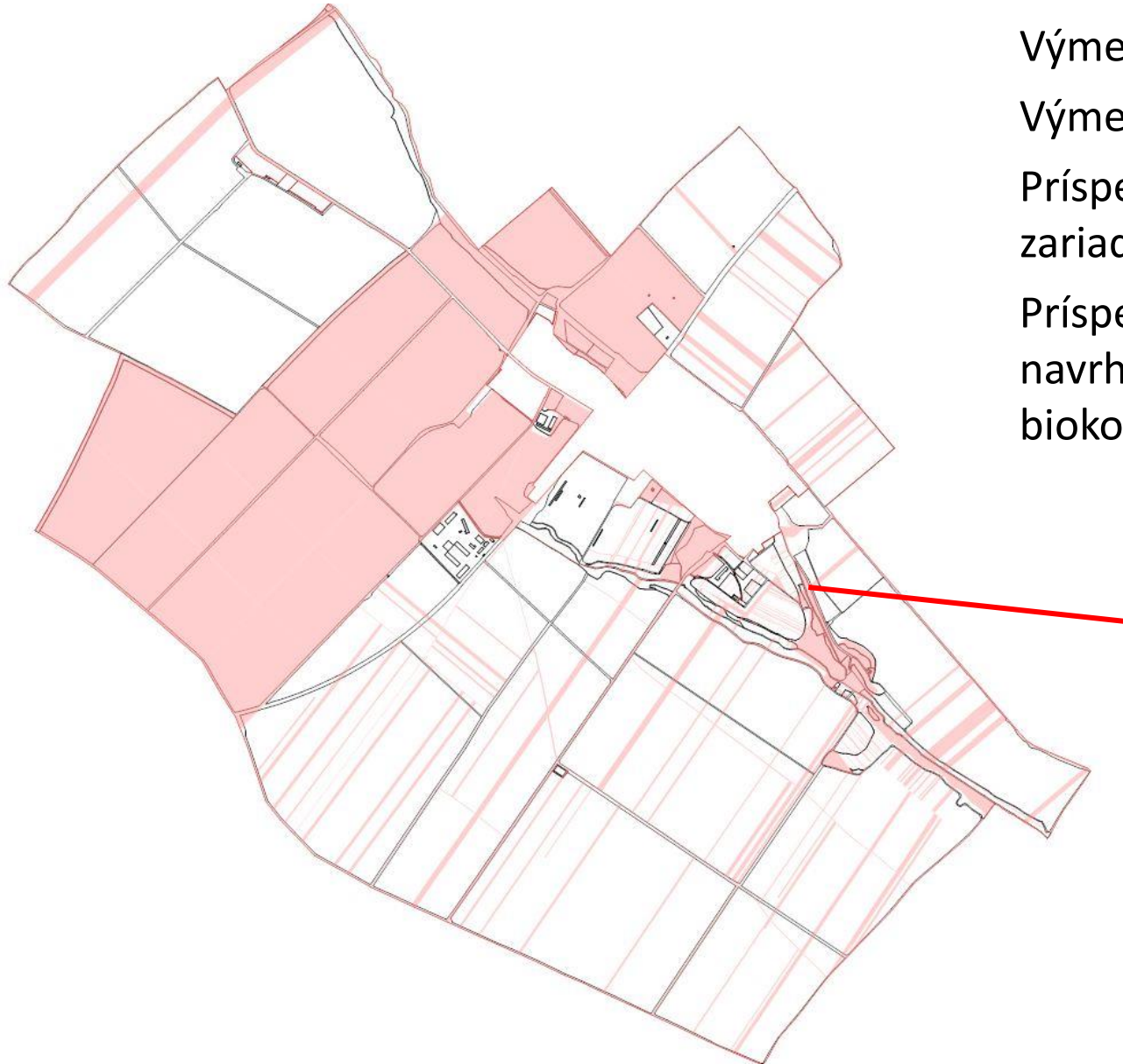
- 1. Koordinácia usporiadania pozemkového vlastníctva (medzi rezortami)**
- 2. Koordinácia návrhu opatrení v krajine**
- 3. Koordinácia realizácie opatrení v krajine**

Na záver sa predsa len musíme pýtať: Prečo nebola pridaná k projektu oná povestná čerešnička na torte, t.j. prečo neboli následne po zápise projektu do katastra vybudované spoločné zariadenia a opatrenia? Odpoveď spočíva v (ne)organizácii a (ne)koordinácii celého procesu a všetkých činností, ktoré pod pojem pozemkové úpravy spadajú – teda nielen samotného projektu, ale aj návrhu a realizácie opatrení. Zjednodušene si môžeme odpovedať, že tou príčinou bol nedostatok politickej vôle.

Spoločné zariadenia a opatrenia navrhnuté v PPÚ Nýrovce zatiaľ čakajú na realizáciu. Interakčné líniové prvky (stromoradia, vetrolamy) sú v teréne vytýčené, obec však doteraz nebola úspešná v žiadostiach o finančnú podporu z Programu rozvoja vidieka.



PPÚ NÝROVCE - VEĽKÁ VÝMERA VO VLASTNÍCTVE ŠTÁTU



Výmera obvodu PPÚ: **1280,7ha**

Výmera štátnej pôdy: **401,3ha**

Príspevok štátu na vysporiadanie existujúcich verejných zariadení a opatrení (štátne cesty, vodné toky...): **12,3ha**

Príspevok štátu na vysporiadanie existujúcich a navrhnutých spoločných zariadení a opatrení (vetrolamy, biokoridory...): **52,2ha**

Výmeru na verejné a spoločné zariadenia a opatrenia je potrebné pokryť v prvom rade z výmery štátu, v druhom rade z výmery obce, v treťom rade pomerne z príspevkov všetkých účastníkov.

V území, v ktorom je dostatok štátnej pôdy, je teda možné pohodlne vysporiadať existujúce a navrhovať nové zariadenia a opatrenia bez toho, aby na ne museli prispievať jednotliví vlastníci.

Takéto územie sa javí ako vhodné na vykonanie PÚ, v ktorých chceme do krajiny navrhnuť maximum nových ekologických prvkov.

PPÚ NÝROVCE – REŠTITÚCIE POČAS A PO PPÚ



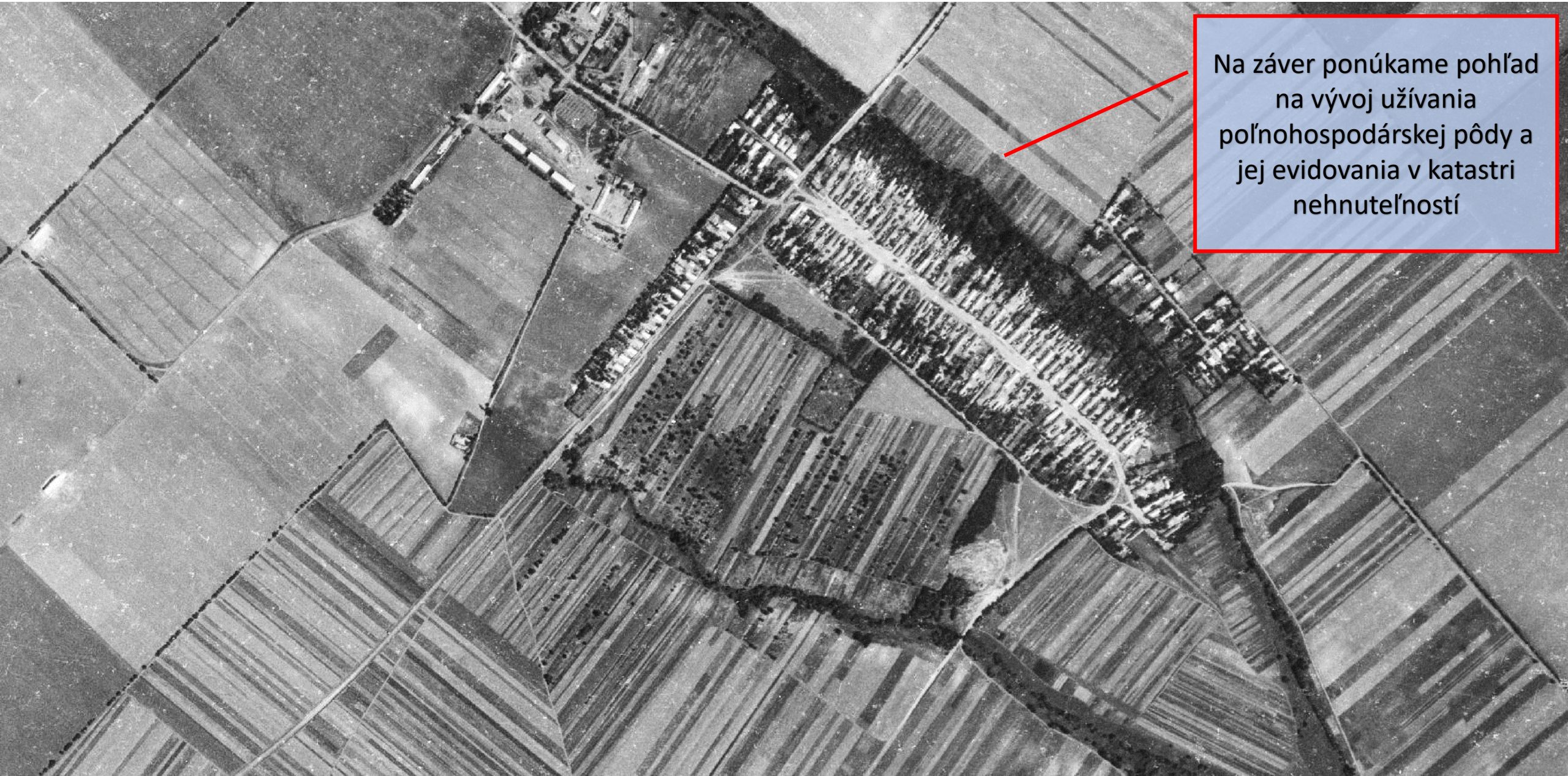
Dostatočne veľká výmera poľnohospodárskej pôdy vo vlastníctve štátu vytvára priaznivý stav aj pre prípadných reštituentov.

Keďže v PÚ scelíme aj štátnu pôdu, je jednoduchšie nájsť vhodný pozemok, resp. odčleniť potrebnú výmeru – reštituent tak dostáva pozemok, ktorým je „čistá“ orná pôda podľa hraníc v teréne.

Opäť platí známa dilema: v akom území by ste chceli dostať reštituovaný pozemok? Tam, kde boli vykonané PÚ alebo tam, kde sú pozemky evidované v nepresnej a neaktuálnej katastrálnej mape?

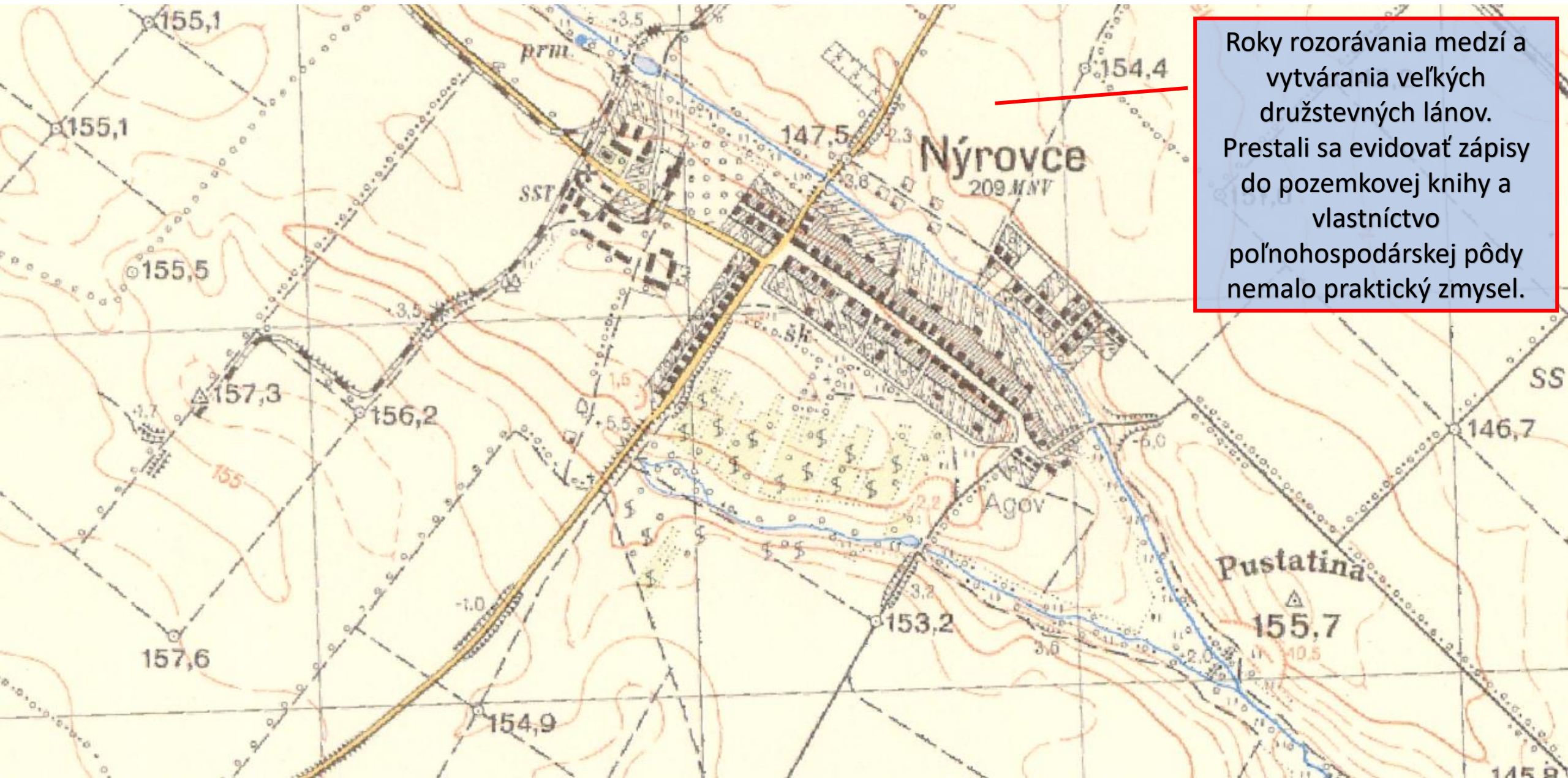
V PPÚ Nýrovce takýto prípad nastal počas spracovania Rozdeľovacieho plánu vo forme umiestňovacieho plánu – na žiadosť SPF bol vytvorený vhodný pozemok, ktorý bol neskôr vydaný reštituentovi.

1949



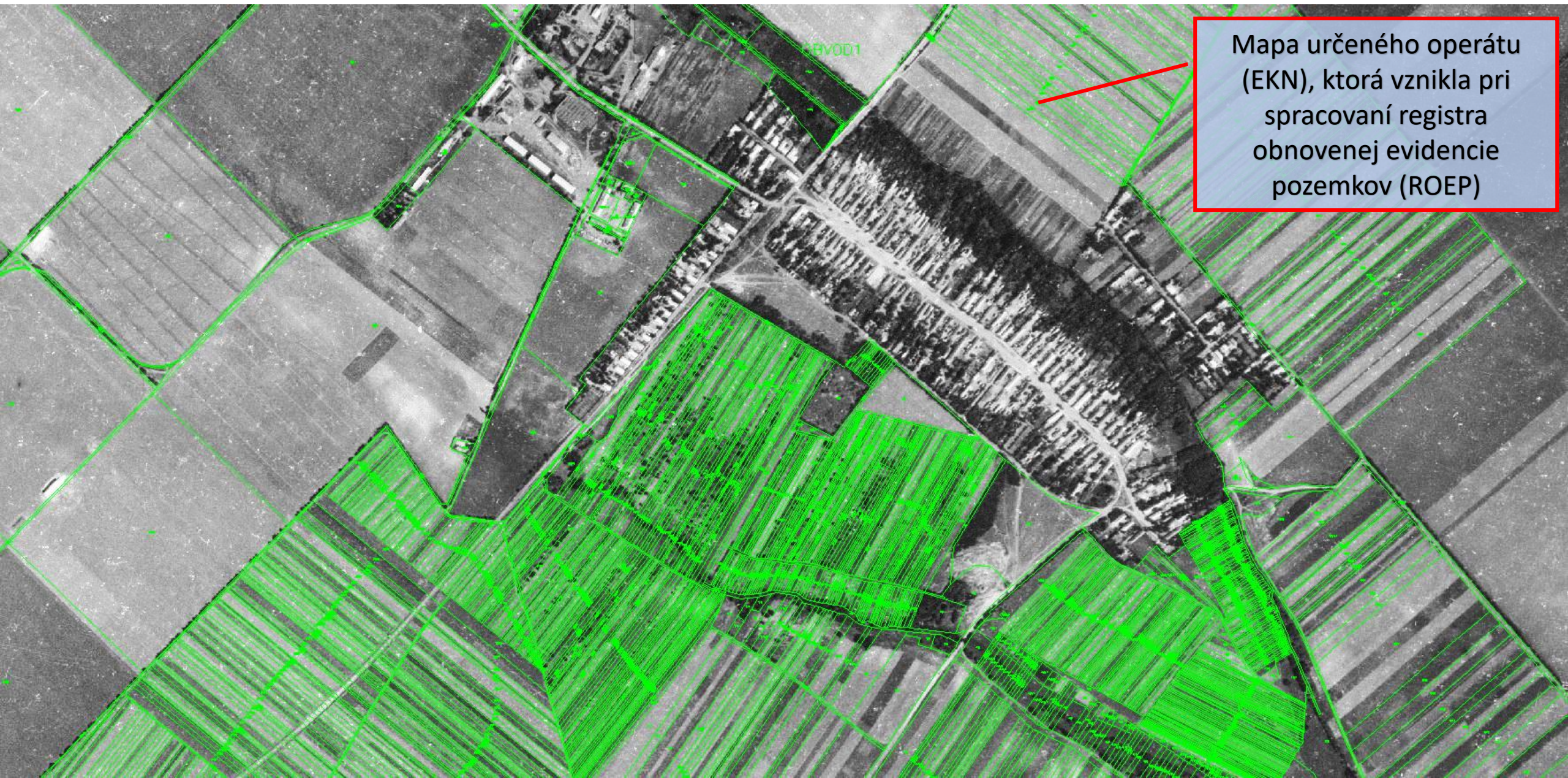
Na záver ponúkame pohľad
na vývoj užívania
poľnohospodárskej pôdy a
jej evidovania v katastri
nehnuteľností

1952-57



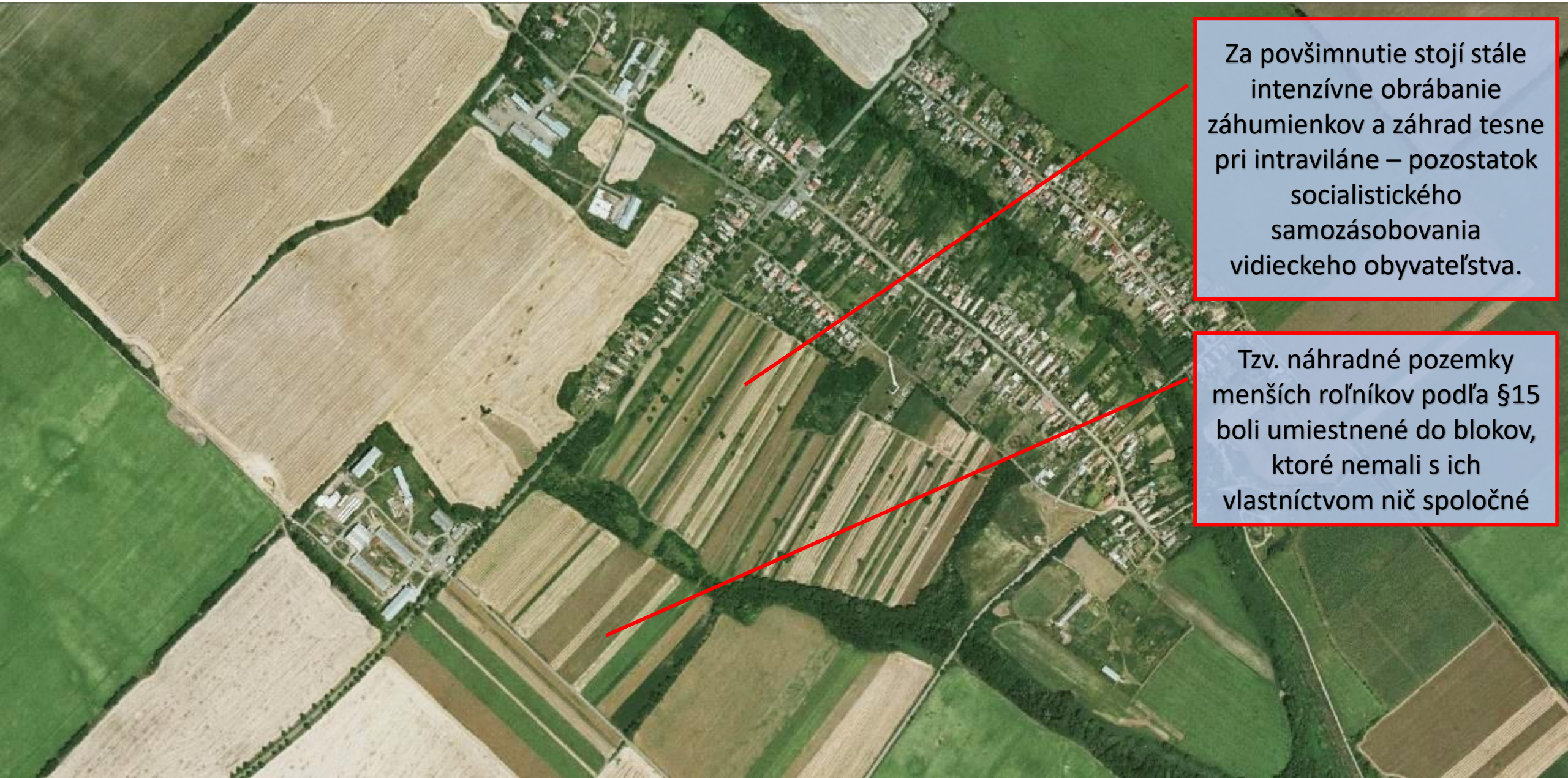
Roky rozorávania medzí a vytvárania veľkých družstevných lánov. Prestali sa evidovať zápisy do pozemkovej knihy a vlastníctvo poľnohospodárskej pôdy nemalo praktický zmysel.

1991 - 2005



Mapa určeného operátu (EKN), ktorá vznikla pri spracovaní registra obnovenej evidencie pozemkov (ROEP)

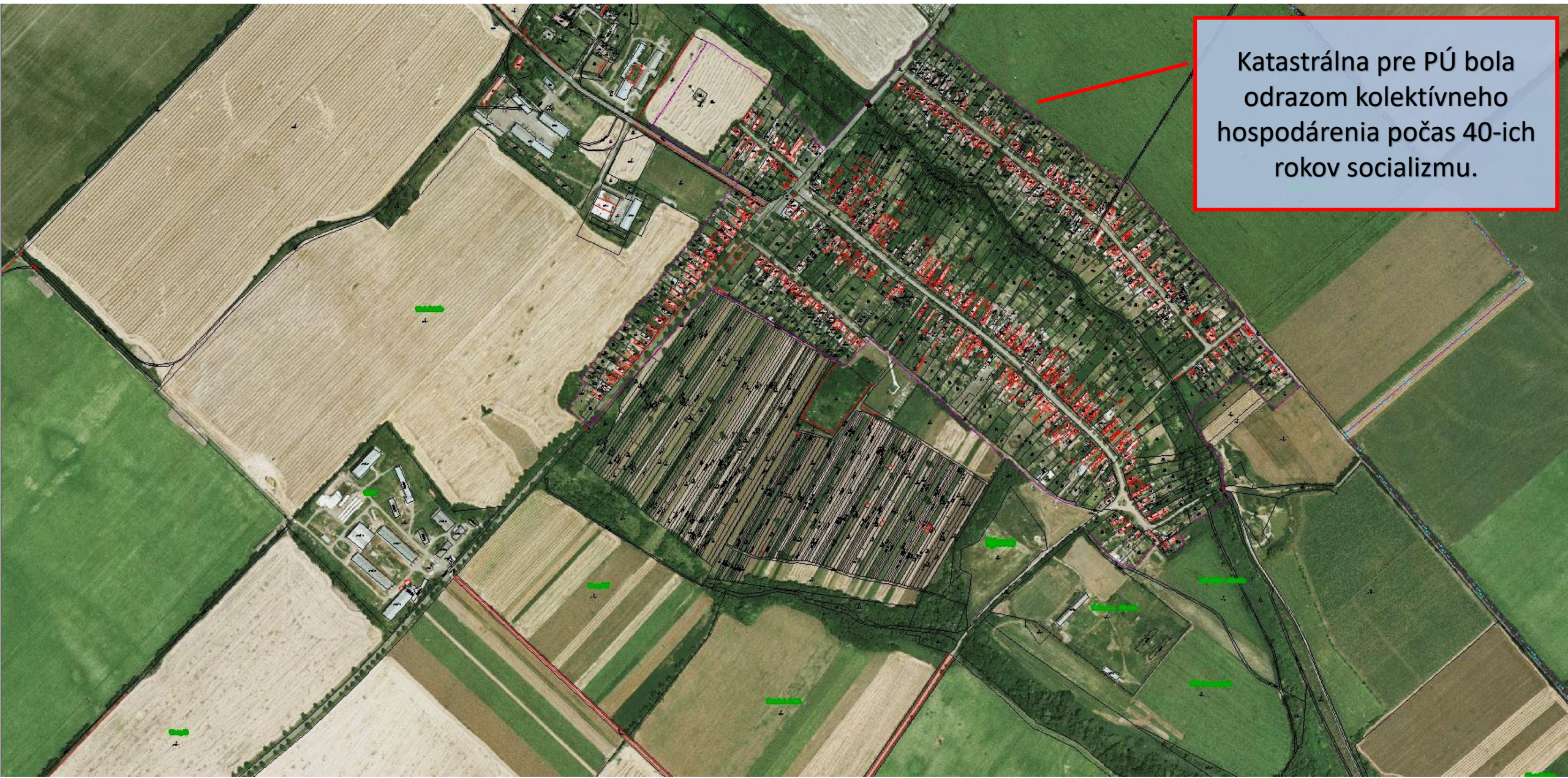
2006



Za povšimnutie stojí stále intenzívne obrábanie záhumienkov a záhrad tesne pri intraviláne – pozostatok socialistického samozásobovania vidieckeho obyvateľstva.

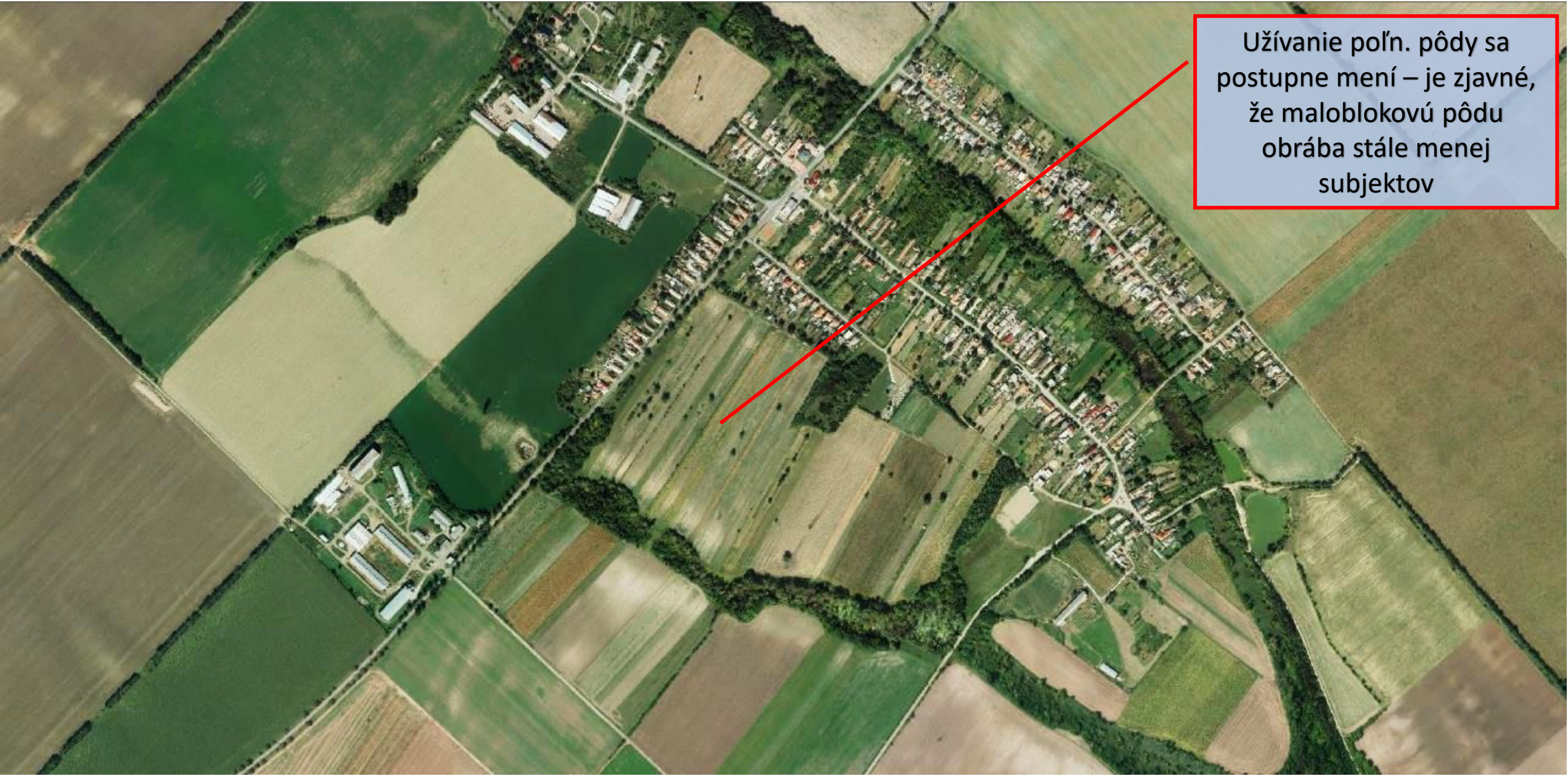
Tzv. náhradné pozemky menších roľníkov podľa §15 boli umiestnené do blokov, ktoré nemali s ich vlastníctvom nič spoločné

2006



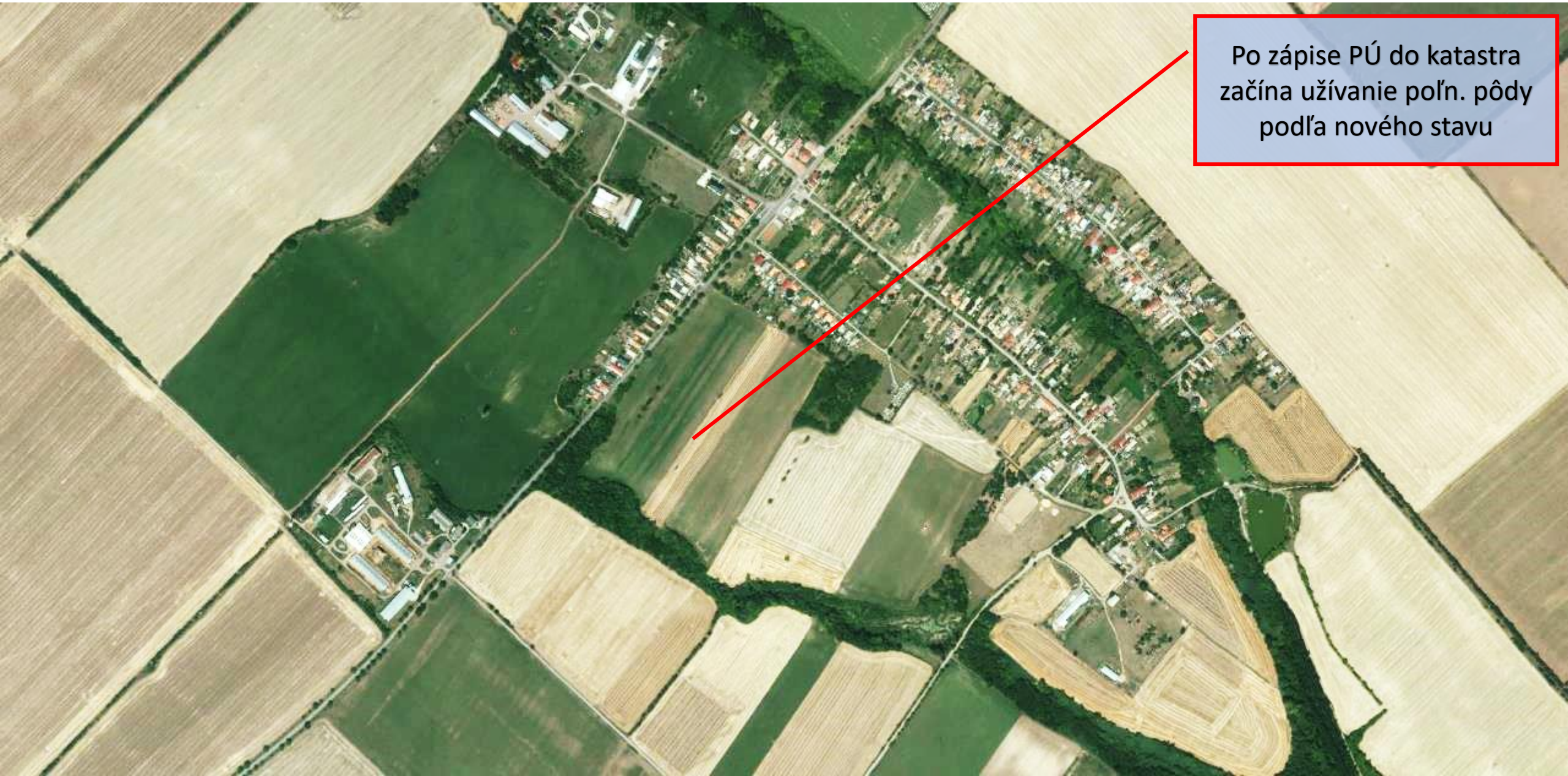
Katastrálna pre PÚ bola odrazom kolektívneho hospodárenia počas 40-ich rokov socializmu.

2011



Užívanie poľn. pôdy sa postupne mení – je zjavné, že maloblokovú pôdu obrába stále menej subjektov

2014



Po zápise PÚ do katastra
začína užívanie poľn. pôdy
podľa nového stavu

2017



Katastrálna mapa po PÚ -
hranice v teréne sú zhodné
s vlastníckymi hranicami,
podobne aj hranice
užívacích blokov sú zhodné
s vlastníckymi hranicami.

Projekt pozemkových úprav je nástroj, ktorým môžeme v krajine mnohé zmeniť k lepšiemu.

Možno ho však, ako ktorýkoľvek iný nástroj, používať lepšie alebo horšie, prípadne ho dokonca nepoužívať vôbec.

Výsledky projektu pozemkových úprav sa dotýkajú vlastníkov, užívateľov, správcov štátneho a obecného majetku a celkovo mnohých oblastí stretávajúcich sa vo vidieckej krajine – poľnohospodárstva, lesníctva, ochrany prírody, dopravy, vodohospodárstva, správy nehnuteľností, vidieckeho turizmu, vinárstva atď.

Najlepším spôsobom, ako zhodnotiť prínos konkrétneho projektu pozemkových úprav, je navštíviť dané územie a zistiť, ako pozemkové úpravy pomohli ľuďom, ktorí v tomto území žijú a pracujú.

Ortofotomapy (1949, 2006, 2011 a 2017) poskytol SURVEYE, s.r.o. Autorské práva k uvedeným dátam majú spoločnosti:

SURVEYE, s.r.o., PHOTOMAP, s.r.o. a EUROSENSE, s.r.o.