

*Július Golej*¹

ÚZEMNÝ MANAŽMENT A ÚZEMNÉ ADMINISTRÁČNÉ SYSTÉMY

LAND MANAGEMENT AND LAND ADMINISTRATION SYSTEMS

Abstract

As the world population grows, its escalating resource needs place ever-increasing pressure on land. This creates conflicts among competing user groups, and often results in adverse impacts both to the land and to its living and non-living resources. Land degradation due to desertification, soil erosion and deforestation is accelerating at an unprecedented rate, leading to loss of productivity, increased poverty, and conflict. While natural disasters can contribute to this degradation, human exploitation of natural resources is by far the leading contributor.

To successfully meet human needs, competing demands for the use of the land's resources must be resolved, and more effective and efficient ways of using these resources must be adopted. Land management works to alleviate poverty and minimize land use conflicts by improving agricultural productivity, reclaiming degraded lands, protecting the environment, conserving soil and water quality, and enhancing community capabilities to manage natural resources. Decisions about land use involve a complex mix of natural resources, land ownership, political, economic, and cultural considerations.

Územný manažment

Land management, v preklade územný manažment, je ekonomicko-technický termín, ktorý charakterizuje proces riadenia správy pozemkov, ochrany územia a smerovania príslušných organizácií, prostredníctvom nasadenia a manipulácie územných (pozemkových) zdrojov. Čiže ide o riadenie využitia územia (krajiny, pôdy) z ekonomického a ekologického hľadiska (trvalo udržateľný rozvoj). Z funkcionálneho hľadiska predstavuje procesy zaoberajúce sa úpravami, meraniami a vykonávaním činností súvisiacich s pozemkami a územím.

Podľa Ekonomickej komisie pre Európe je územný manažment proces, pri ktorom zdroje krajiny nadobúdajú prospešný účinok (Ekonomická komisia pre Európu, 1996). Územný manažment zahŕňa všetky činnosti spojené so správou pozemkov a prírodných zdrojov, ktoré sú potrebné na dosiahnutie trvalo udržateľného rozvoja. Pozemkové administračné systémy (Land Administration Systems) sú inštitucionálne rámce zaťažované úlohami, ktoré musia plniť pomocou národných, kultúrnych, politických, právnych prostredí a pomocou technológie. Táto kapitola sa snaží uľahčiť celkové pochopenie územného manažmentu na podporu globálnej agendy.

Niektoré definície podľa FAO²

¹ autor: Július Golej, Ing., Ústav manažmentu, Slovenská technická Univerzita v Bratislave, Vazovova 5, 812 43 Bratislava, Slovenská republika, tel.: 00421 904 173 729, email: julius.golej@stuba.sk

² FAO - Food and Agriculture Organization of the United Nations (Organizácia pre výživu a poľnohospodárstvo OSN)

Územie: plocha zemského povrchu, vrátane všetkých prvkov materiálneho prostredia, ktoré ovplyvňujú užívanie územia. Toto územie sa nevzťahuje iba na pôdu, ale aj na charakter terénu, podnebie a hydrológiu, rastlinnú a živočíšnu populáciu a materiálne výsledky ľudskej činnosti, akými sú napr. terénne a odvodňovacie práce.

Charakteristika územia (alebo nehnuteľnosti): atribút územia, ktorý možno merať alebo odhadnúť, napríklad uhol sklonu svahu, hĺbka pôdy, priemerné ročné zrážky, atď.

Vlastnosti územia: komplexné atribúty územia, ktoré ovplyvňujú vhodnosť pozemku pre jeho špecifické využitie v rôznych hľadiskách, ktoré sú do značnej miery nezávislé od ostatných vlastností. Napríklad, vlastnosť dostatočného množstva vody na území priamo ovplyvňuje úrodu, a preto je toto územie vhodné pre pestovanie poľnohospodárskych plodín. Vlastnosti územia môžu byť stanovené iba prostredníctvom modelovania interakcií mnohých merateľných charakteristík územia.

Územná kapacitná klasifikácia: klasifikácia územia v zmysle jeho potenciálu pre využitie špecifických metód a špecifických postupov riadenia (Ministerstvo poľnohospodárstva Spojených štátov amerických - USDA) (FAO - Food and Agriculture Organization of the United Nations, 1992).

Oceňovanie územia: posúdenie vhodnosti územia pre špecifické využitie, čo sa týka trvalej udržateľnosti, výroby a vstupov potrebných na zabezpečenie produkcie a hospodárskej návratnosti.

Využívanie územia: riadenie a správa územia pre splnenie ľudských potrieb. To zahŕňa užívanie vidieckeho územia akým je poľnohospodárstvo, lesníctvo a akvakultúra (rybárstvo), ako aj všetkých foriem mestského a priemyselného využitia.

Typ využívania územia: druh využívania územia, súčasného alebo očakávaného, opísaného dostatočne detailne na to, aby sa ocenili a posúdili jeho pozemkové nároky a naplánovali všetky potrebné vstupy. Ekvivalent k individuálnemu poľnohospodárskemu podniku ako napr. zavlažovanému územiu na produkciu ryže alebo pozemku na mliekarensku výrobu.

Trvalo udržateľné využívanie pôdy a územia: využitie územia, ktoré nie je postupne degradované svojou produkčnou kapacitou.

Územné plánovanie: ucelený súbor rozhodnutí o využívaní územia a spôsobov, ako dosiahnuť toto požadované využitie. Územný plán sa skladá z definície jednotlivých cieľov; usporiadania územia (pozemkov), ľudských a materiálnych zdrojov; explicitného prehľadu o metódach, organizácii, zodpovednosti a rozvrhu, ktorý má byť použitý; a z dohodnutých cieľov.

Agroklimatický región (zóna): plocha územia, ktorá je vhodná pre určité spektrum plodín, vymedzených v zmysle potrebnej teploty, režimu zrážok a najmä vegetačným obdobím.

Agroekologické zónovanie: proces kvantifikácie výrobnnej kapacity pôdneho fondu pre ľudské využitie, v závislosti na fyzikálnych a biologických vlastnostiach (Sombroek, 1992).

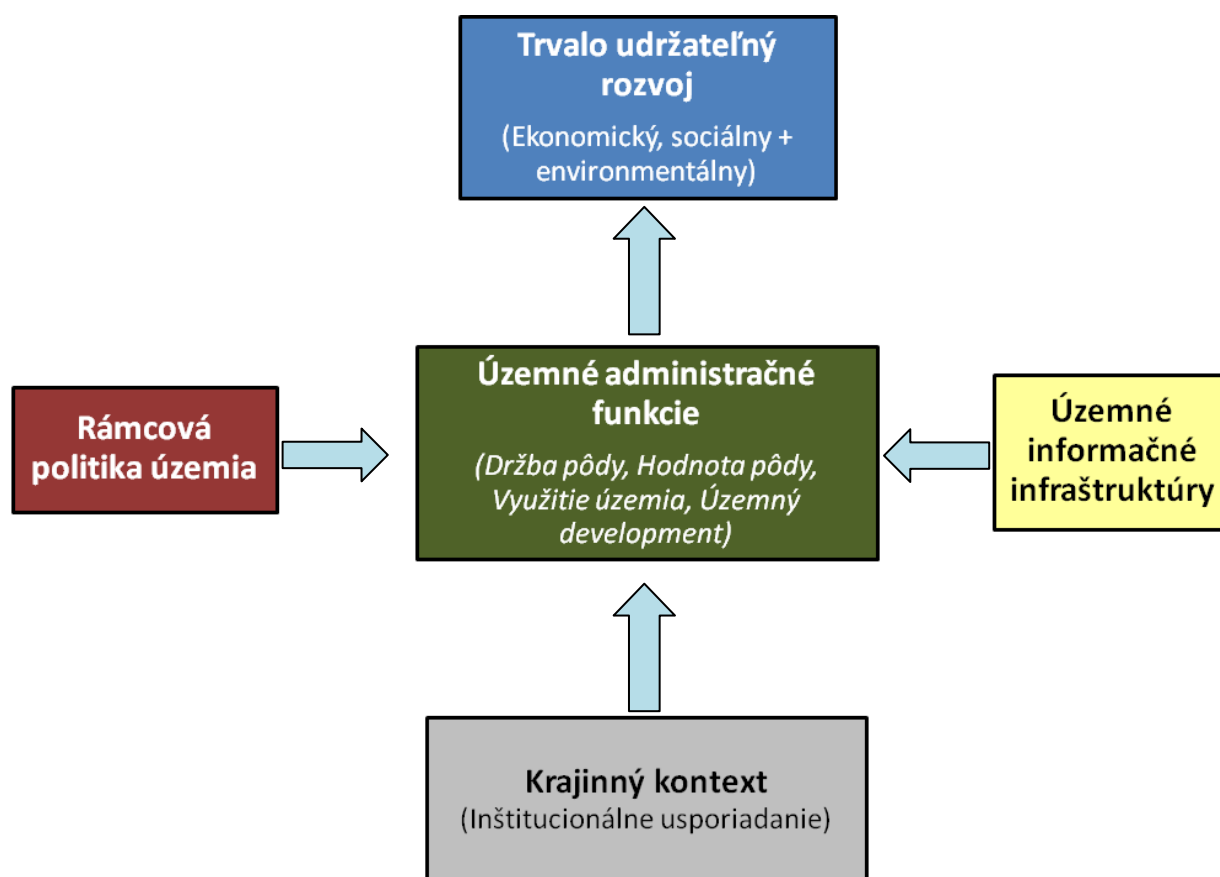
Model územného manažmentu

Koncept územia zahŕňa nehnuteľnosti a prírodné zdroje, a tým zahŕňa celkové prirodzené aj vybudované prostredie.

Organizačné štruktúry pre územný manažment sa značne líšia medzi jednotlivými krajinami a regiónmi na celom svete a odrážajú miestne kultúrne a právne prostredia.

Inštitucionálne opatrenia sa môžu časom zmeniť na lepšiu podporu implementačných územných (krajinných) politík a prospešné vládnutie. V kontexte krajiny, územný manažment môže byť popísaný troma zložkami: pozemkovými politikami, územnými informačnými infraštruktúrami, a územnými administratívnymi funkciami na podporu trvalo udržateľného rozvoja. Tento model land managementu je zobrazený nižšie na obrázku č. 1.

Pozemková politika je súčasťou národnej politiky na podporu cieľov, vrátane ekonomického a hospodárskeho rozvoja, sociálnej spravodlivosti, rovnosti a politickej stability. Pozemková politika môže byť spojená s: bezpečnosťou vlastníctva pôdy (držbou pôdy); trhom s pozemkami (najmä s obchodom s pozemkami a prístupom k úverom); daňami z nehnuteľností; udržateľným riadením a kontrolou využívania pôdy; prírodnými zdrojmi a životným prostredím; poskytovaním pôdy pre chudobných, etnické menšiny a ženy; opatreniami na zamedzenie špekulácií s pozemkami a riadením sporov s pôdou.



Obr. 1: Model územného manažmentu

Zdroj: (Building Modern Land Administration Systems in Developed Economies., 2005)

Operačná zložka modelu územného manažmentu je oblasť územných administratívnych funkcií, ktoré zabezpečujú vhodné riadenie práv, obmedzení, zodpovedností a rizík vo vzťahu k majetku, pôde a prírodným zdrojom. Tieto funkcie zahŕňajú oblasti držby pôdy (zabezpečovanie a prenášanie práv týkajúcich sa pôdy a prírodných zdrojov); hodnoty pozemku (ocenenie a zdaňovanie pozemkov a nehnuteľností); využitia pôdy (plánovanie a riadenie využívania pôdy a prírodných zdrojov); a rozvoja územia (implementačné nástroje, infraštruktúra a konštrukčné plánovanie).

Územné administratívne funkcie sú založené na privlastňovaní a napomáhajú prisvojiť si územné informačné infraštruktúry, ktoré zahŕňajú katastrálne a topografické súbory údajov a dát a poskytujú prístup k úplnej a aktuálnej informácii o zastavanom a prírodnom prostredí. Stabilný územný manažment, je operačný proces implementácie územných politík komplexnými a trvalo udržateľnými spôsobmi. V mnohých krajinách je však tendencia k oddeleniu práv vlastníctva pozemkov od práv užívania pozemkov. Neexistuje tu žiadny efektívny inštitucionálny mechanizmus na prepojenie plánovania a kontroly využívania pôdy s cenami pozemkov a činnosťou na trhu s pozemkami. Tieto problémy sú často spojené so slabou administratívou a riadiacimi postupmi, ktoré zlyhali v poskytovaní požadovaných služieb. Investície do nových technológií budú riešiť len malú časť oveľa väčšieho problému, akou sú neschopnosť narábať s pozemkami a ich zdrojmi ako súvislými celkami.

Územné administratívne systémy

Pozadie vzniku

Krajina a s ňou spojené interakcie ľudských spoločností mali za následok mnoho ekonomických, sociálnych, politických a environmentálnych záujmov a dôsledkov. Dialóg medzi týmito konkurenčnými a prekrývajúcimi sa faktormi vyžaduje taký územno-správny systém ktorý je schopný podporovať neustále meniace sa vzťahy medzi ľudstvom a krajinou a umožňuje uľahčenie komplexného rozhodovania a podporuje procesy implementácie z týchto rozhodnutí. Preto, vhodná a efektívna územná správa (administratíva) má kľúčový význam pre trvalo udržateľný rozvoj.

Súčasný pozemkový administratívny systém sú produktom foriem pôdnych trhov 19. storočia, ktorým sa nedarilo správne podporovať trvalo udržateľný rozvoj. Ich zlyhanie je evidentne celosvetové, od stále sa zvyšujúceho tlaku voči distribúcii vody a rozvojových práv až ku vysokej miere chudoby, obmedzenému prístupu k pôde a pozemkom, nedostatočnému zabezpečeniu držby pôdy a neustále pokračujúcej degradácii životného prostredia. Potreba urgentnej reformy je prijatá, ale spôsob napredovania je nejasný. Iniciatívy na vytvorenie jasnejšej predstavy a identifikovanie významu pozemkovej správy pre dosiahnutie trvalo udržateľného rozvoja boli preskúmané a sú zahrnuté v programe Medzinárodnej federácie geodétov (FIG³).

Svetové stanovisko na aspekty trvalo udržateľného rozvoja, je prezentované prostredníctvom koncepcie „Globálnych samitov a deklarácií“ Organizácie Spojených Národov. V tejto koncepcii OSN uznala dôležitosť pozemkovej administratívy na podporu trvalo udržateľného rozvoja, ale za predpokladu uplatnenia niekoľkých praktických implementačných stratégií. Tento ad hoc prístup⁴ má za následok zapracovanie určitého

³ Medzinárodná federácia geodétov (The International Federation of Surveyors) je medzinárodná, mimovládna organizácia, ktorej cieľom je podporovať medzinárodnú spoluprácu pre pokrok vo všetkých oblastiach geodézie a aplikácií.

⁴ Prístup vo všeobecnosti označuje riešenie navrhnuté na konkrétny účel, pre konkrétne použitie, na rozdiel od všeobecných riešení.

množstva rétoriky vo vývoji pozemkových administračných systémov na prispôsobenie cieľov trvalo udržateľného rozvoja. Avšak napriek tomu, že vlády ukázali ochotu reformovať pozemkové administračné systémy pre trvalo udržateľné ciele, neboli vytvorené žiadne jasné pokyny a vzory k ich prijatiu, osvojeniu. Jednoducho povedané, nová pozemková administratívna forma je potrebná ak udržateľný rozvoj je povznesený nad obyčajný prázdne slová.

Našťastie došlo k rastúcemu povedomiu ohľadom otázok týkajúcich sa trvalo udržateľného rozvoja a následkom toho sa začali meniť aj svetové postoje, stanoviská. Národy si teraz všeobecne viac uvedomujú skutočnosti, že aj činy jednotlivcov môžu mať globálne dôsledky. Toto povedomie vzniklo v dôsledku väčšej dostupnosti informácií a má následne opäť naštartovať debatu o tom, ako územie a pozemky môžu byť najlepšie spravované pre dobro, nielen individuálnych vlastníkov a užívateľov, ale zároveň pre celú spoločnosť ako celok. Požiadavka na opätovné preskúšanie pozemkových správcovsých systémov v kontexte trvalo udržateľného rozvoja je v súčasnosti viac ako nutná (Williamson, a iní, 2002).

Agenda 21

Svetové národy zaviazali sami seba k šíreniu globálnej agendy adresovanej k riešeniu celej škály otázok týkajúcich sa trvalo udržateľného rozvoja, čo zahŕňa aj mnohé záležitosti uvedené vyššie. Tieto a ďalšie problémy boli riešené prostredníctvom veľkých medzinárodných konferencií, ako bola napr. Konferencia Spojených národov o životnom prostredí a rozvoji (United Nations Conference on Environment and Development - UNCED), ktorá sa konala v Riu de Janeiro v roku 1992. Výsledkom tejto konferencie bol dokument - Agenda 21, prijatý vládami viac ako 178 krajín, ktorý predstavuje ucelenú filozofiu (predstavu, proces) ďalšej perspektívy existencie ľudstva a všetkých živých organizmov na Zemi v harmonickej rovnováhe pri ktorej nedôjde k nezvratnému narušeniu základných mechanizmov fungovania systému v neustále sa meniacich podmienkach narastajúceho rozvoja. Je zároveň komplexným súborom oblastí a činností, ktoré je potrebné uplatňovať v globálnom rozsahu so zohľadnením špecifických črt jednotlivých krajín v individuálnych podmienkach regionálnej a miestnej úrovne v rámci systému spolupráce vlád členských štátov Organizácie spojených národov vo všetkých oblastiach ľudskej činnosti a jej vplyvu na životné prostredie. Dokument vyjadruje dohodu členských štátov OSN na najvyššej úrovni o prijatí globálnej zodpovednosti za spoluprácu v oblasti rozvoja a životného prostredia.

Agenda 21 obsahuje:

- Deklaráciu o životnom prostredí a rozvoji,
- Princípy trvalo udržateľného manažmentu lesov (právne nezáväzná stanovisko k princípom globálnej dohody o využívaní, ochrane a trvalo udržateľnom rozvoji všetkých typov lesov).

Uvedené dokumenty sú súborom všeobecných a špecifických princípov a podmienok spolupráce krajín v záujme smerovania k trvalo udržateľnému rozvoju.

S cieľom efektívneho uplatňovania výsledkov a odporúčaní UNCED bola v decembri 1992 vytvorená Komisia pre trvalo udržateľný rozvoj (CSD), ktorej úlohou je sledovať a vyhodnocovať vyplývajúce dohody a ich uplatňovanie na miestnej, národnej, vyššej regionálnej a medzinárodnej úrovni.

Agenda 21 je rozsiahly, 800 stranový dokument, ktorý obsahuje preambulu, 40 kapitol členených na programové oblasti, pozostávajúce z východísk pre činnosti, cieľov, činností a spôsobov realizácie v rámci 4 častí:

- sociálna a ekonomická dimenzia,
- ochrana a využívanie zdrojov,
- posilňovanie úlohy hlavných skupín,
- prostriedky uplatňovania.

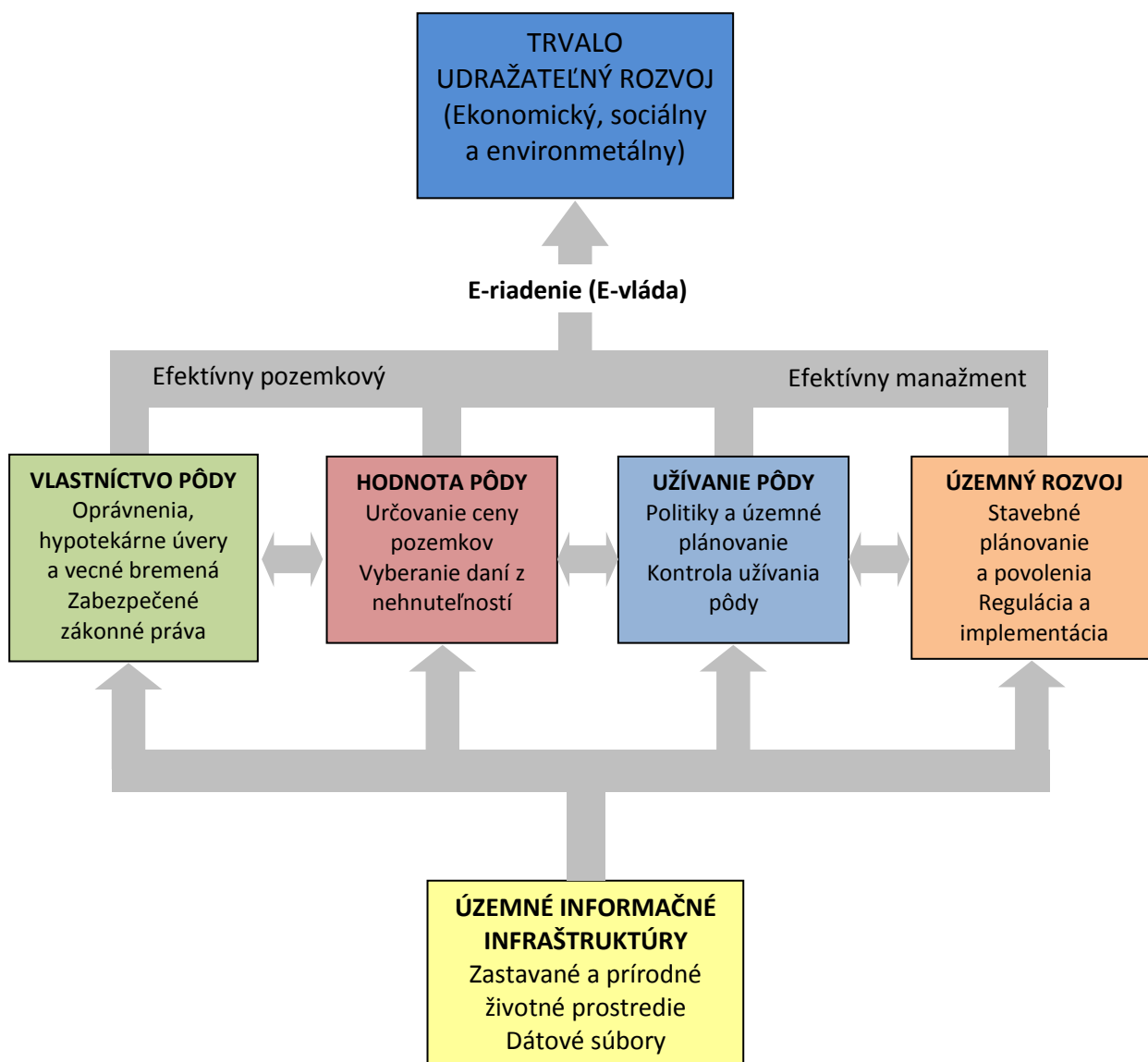
Kapitoly Agendy 21 sa zameriavajú na hlavné problémy súčasnej civilizácie ako aj na prípravu budúcich generácií na naliehavé problémy budúcnosti. Jednotlivé kapitoly obsahujú indikatívne odhady nákladov potrebných na uplatňovanie a určujú formy a prostriedky realizácie prostredníctvom rôznych organizácií vrátane aktívneho zapojenia mimovládnych organizácií do procesu (Vilinovič, 2001).

Využitie územných administratívnych systémov

Územné administratívne systémy (UAS), a to najmä ich hlavné katastrálne komponenty sú dôležité infraštruktúry, ktoré uľahčujú zavádzanie pozemkových politík vo vyspelých ale aj rozvojových krajinách. UAS sa zaoberajú sociálnymi, právnymi, ekonomickými a technickými rámcami, v ktorých manažéri musia pôsobiť (Ekonomická komisia pre Európu, 2005). Tieto systémy podporujú efektívnosť trhov s pozemkami a súčasne sa zaoberajú správou pozemkov a ich prírodnými zdrojmi s cieľom zabezpečiť trvalo udržateľný rozvoj. Tento globálny prístup k moderným územným administratívnym systémom je znázornený nižšie na obrázku č. 2.

Ako je uvedené na obrázku, pozemková administratíva zahŕňa širokú škálu systémov a postupov pre riadenie:

- Držby a vlastníctva pôdy: pridelovanie a zabezpečenie pozemkových práv; právne prieskumy na určenie hraníc pozemku; prevod vlastníctva alebo zmena vlastníctva na z jednej strany na druhú prostredníctvom predaja alebo prenájmu; riadenie a rozhodovanie o sporoch a pochybnostiach týkajúcich sa vlastníckych práv a hraníc parciel.
- Hodnoty pôdy: posúdenie hodnoty pozemkov a nehnuteľností; akumulovanie príjmov prostredníctvom daní; riadenie a rozhodovanie o sporoch týkajúcich sa cien a daní za pozemky.
- Užívania pôdy: kontrola užívania pôdy na základe prijatia územno-plánovacích politík a predpisov o užívaní pôdy na národnej, regionálnej a miestnej úrovni; presadzovanie predpisov o užívaní pôdy; riadenie a rozhodovanie o sporoch týkajúcich sa užívania pôdy.
- Územného rozvoja: budovanie novej priestorovej infraštruktúry; implementácia stavebného plánovania a zmena využitia územia prostredníctvom územno-plánovacieho povolenia a udelení rôznych ďalších povolení.



Obr. 2: Globálna perspektíva moderných územných administračných systémov
Zdroj: (Land management in support of the global agenda., 2007)

Tieto systémy sú vzájomne prepojené. Skutočné ekonomické a priestorové využitie pozemkov a nehnuteľností ovplyvňujú hodnotu územia. Hodnota pozemku je tiež ovplyvnená jeho budúcim možným využitím, ktoré je stanovené prostredníctvom zónovania, územno-plánovacích predpisov o využití územia a povolenia na vykonávanie ďalších procesov na danom území. Územné plánovanie a jeho politiky budú samozrejme určovať a regulovať budúci územný rozvoj.

Informácie o krajine a nehnuteľnostiach sa rozširujú prostredníctvom systému a poskytujú základnú infraštruktúru pre prevádzku navzájom sa prelínajúcich systémov v rámci štyroch vzájomne prepojených oblastí. Pozemková informačná oblasť by mala byť organizovaná tak, aby mohla kombinovať katastrálne a topografické súbory informácií a prepájala zastavané prostredie (vrátane právnej oblasti týkajúcej sa pozemkového práva) s prírodným prostredím (vrátane otázok týkajúcich sa životného prostredia a prírodných zdrojov). Informácie o území by mali byť týmto spôsobom organizované ako infraštruktúra

priestorových údajov na národnej, regionálnej (federálnej) a miestnej úrovni, na základe príslušnej politiky pre zdieľanie dát, vykrývajúce náklady, prístup k údajom, normám, atď.

Návrh dostačujúcich systémov v oblasti držby, vlastníctva pôdy a hodnoty pozemkov by mal viesť k vytvoreniu efektívneho trhu s pozemkami vhodnými na podporu obchodovania s komplexnými komoditami. Návrh adekvátnych systémov v oblasti kontroly užívania pôdy a územného rozvoja by mal viesť k efektívnemu využívaniu územného manažmentu. Kombinácia výkonného trhu s pozemkami a efektívneho využitia územného manažmentu by potom mali tvoriť základ pre trvalo udržateľný prístup k hospodárskemu, sociálnemu a environmentálnemu rozvoju.

Moderné územné administratívne systémy pôsobia v oblasti životného prostredia adoptovaných územných politik, ktoré plnia politické ciele so zreteľom na krajinné otázky. Pôsobia tiež v inštitucionálnom rámci, ktorý zavádza splnomocnenia a zodpovednosti rôznym agentúram a organizáciám. Systém sa zaoberá poskytovaním podrobných informácií na individuálnej parcelnej úrovni. Mal by slúžiť aj potrebám jednotlivca, ale aj spoločnosti ako celku. Výhody systému vznikajú v dôsledku jeho použitia pre zaručenie vlastníckeho práva pozemku, bezpečnosť držby a úveru, uľahčenie efektívnosti prevodov pozemkov a činnostiach na trhoch s pozemkami, podpora správy aktív a poskytovanie základných informácií v procesoch priestorového plánovania, územného rozvoja a kontroly životného prostredia. Systém týmto spôsobom pôsobí ako nosný prvok pre spoločnosť.

Tieto ambiciózne ciele nebudú dosiahnuté, pokiaľ existuje záväzok k navrhovaniu a implementovaniu efektívnej pozemkovej správy infraštruktúr. Tie môžu byť opísané ako organizácie, normy, procesy, informačné a rozširovacie systémy a technológie potrebné na podporu rozvrhnutia, prevodu, obchodovania a užívania pôdy (United Nations - The International Federation of Surveyors, 1999). Informačné a komunikačné technológie (IKT), budú zohrávať čoraz dôležitejšiu úlohu, ako pri stavbe potrebnej infraštruktúry, tak aj pri poskytovaní efektívneho prístupu občanov k informáciám. Taktiež musí existovať celkový záväzok k udržiavaniu a modernizácii pozemkovej infraštruktúrnej správy.

Katastrálne systémy

Medzinárodná federácia geodétov (The International Federation of Surveyors, 1995) definuje kataster ako "parcelovo založený a aktualizovaný pozemkový informačný systém obsahujúci záznamy vecných práv k pozemkom (napr. práva, obmedzenia a povinnosti). Tento systém zvyčajne zahŕňa geometrický opis parciel v súvislosti s inými záznamami opisujúcimi druhy podielov, vlastníctvo alebo kontrolu týchto podielov a často i hodnotu parciel územia a ich úpravu. Opis môže byť zavedený predovšetkým pre fiškálne účely (ocenenie a zdanenie) a právne účely (realizovanie majetkových prevodov), ďalej pre podporovanie pri správe územia (územný manažment) a kontrole využívania územia (plánovanie a riadenie) a umožňuje trvalo udržateľný rozvoj a zlepšovanie životného prostredia".

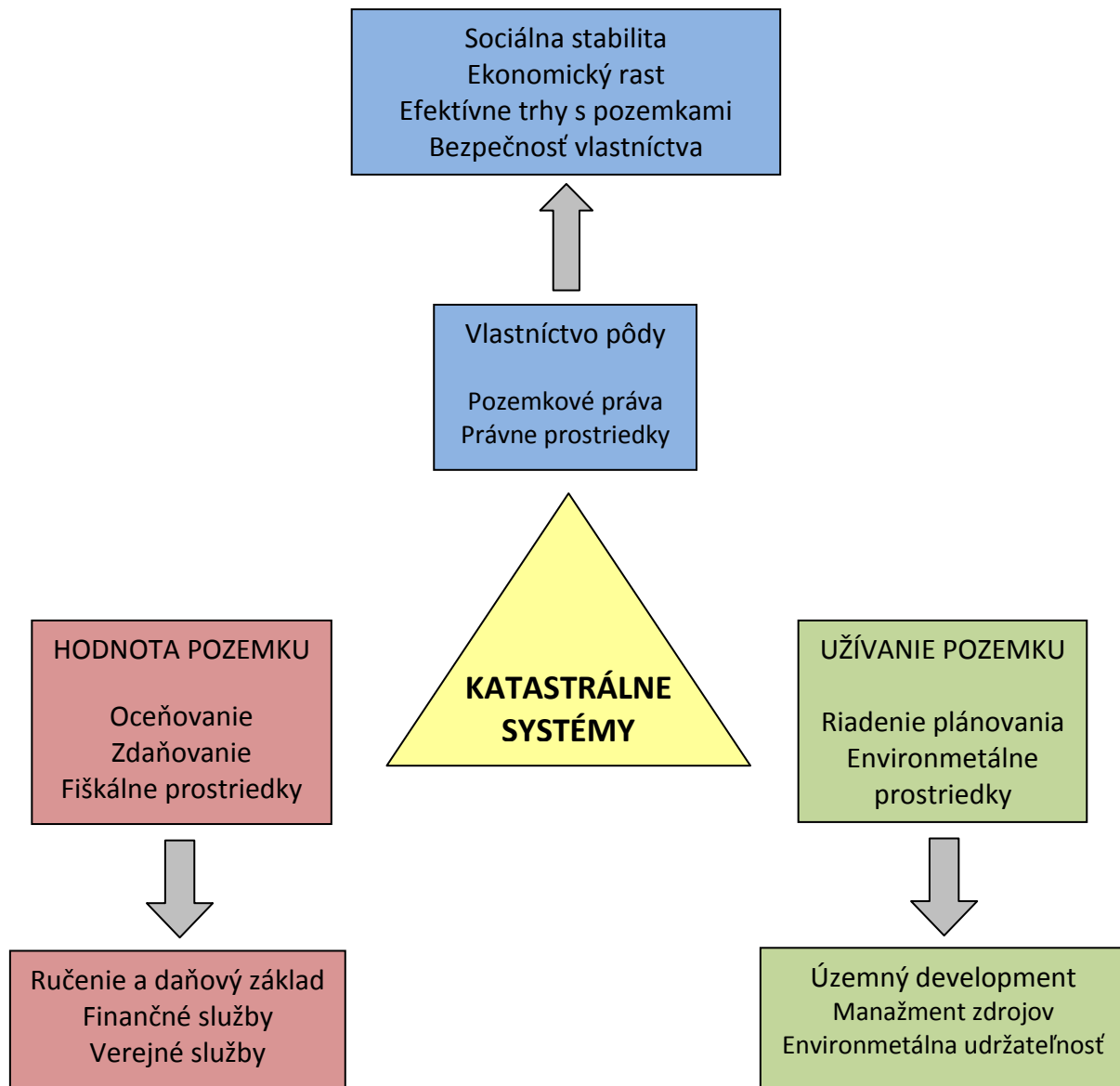
Napriek tomu koncept katastra je ťažké identifikovať. Kataster môže byť navrhnutý v mnohými rozdielnymi spôsobmi, v závislosti od pôvodu, histórie a kultúrneho rozvoja regiónu či krajiny. V podstate kataster ako taký je len záznam, ktorý identifikuje jednotlivé parcely a nehnuteľnosti. Účelom tejto identifikácie môže byť zdanenie (ako to bolo dôvodom pre zriadenie Európskych katastrov), alebo to môže byť zabezpečenie pozemkových práv (ako

tomu bolo v prípade založenia Torrensových systémov⁵ v krajinách nového sveta⁶, akou je Austrália. Dnes je väčšina katastrálnych registrov po celom svete spájaná v súvislosti s hodnotou pozemku, daňovou oblasťou a oblasťou zaistenia zákonných práv k pozemkom.

Preto má zmysel presnejšie hovoriť o katastrálnych systémoch alebo katastrálnych infraštruktúrach, ako iba o katastri. Tieto systémy či infraštruktúry zahŕňajú interakcie medzi identifikáciou pozemkových parciel, evidenciou pozemkových práv, oceňovaním, zdaňovaním pozemkov a nehnuteľností, kontrolou súčasného a možného budúceho využitia územia. Toto je znázornené nižšie na obrázku č. 3 (Enemark, 2004).

⁵ Torrensove systémy sú súbory pozemkových práv, v ktorých pozemkový register je chránený štátnymi zárukami s nezrušiteľnými právami, ktoré sú takisto súčasťou tohoto registra. Systém bol formulovaný na boj proti problémom nestálosti, zložitosti a nákladom spojených so starým pozemkovo-právnym systémom, ktorý závisel na doklade o neporušení reťazca pozemkových práv. Torrensov systém bol zavedený v južnej Austrálii v roku 1858, navrhol ho vtedajší koloniálny premiér južnej Austrálie sir Robert Torrens. Od tej doby sa tento systém rozšíril do celej Federácie národov (Commonwealth of Nations - Austrália a Oceánie) a postupne do zvyšku sveta (limitované zavedenie systému sa rozšírilo do 9 štátov USA; od roku 1920 aplikovaný v Dominikánskej republike).

⁶ Nový svet je označenie používané v historických kontextoch od 16. storočia, najmä v súvislosti so zámorskými objavmi, pre krajiny ako Amerika, Austrália, Južná Afrika a oblasť Oceánie.



Obr. 3: Katastrálne systémy poskytujúce základné infraštrukturálne informácie o pozemkoch pre chod vzájomne prepojených systémov v oblasti držby pôdy, ocenenia pozemkov a užívania pôdy

Zdroj: (Land management in support of the global agenda, 2007).

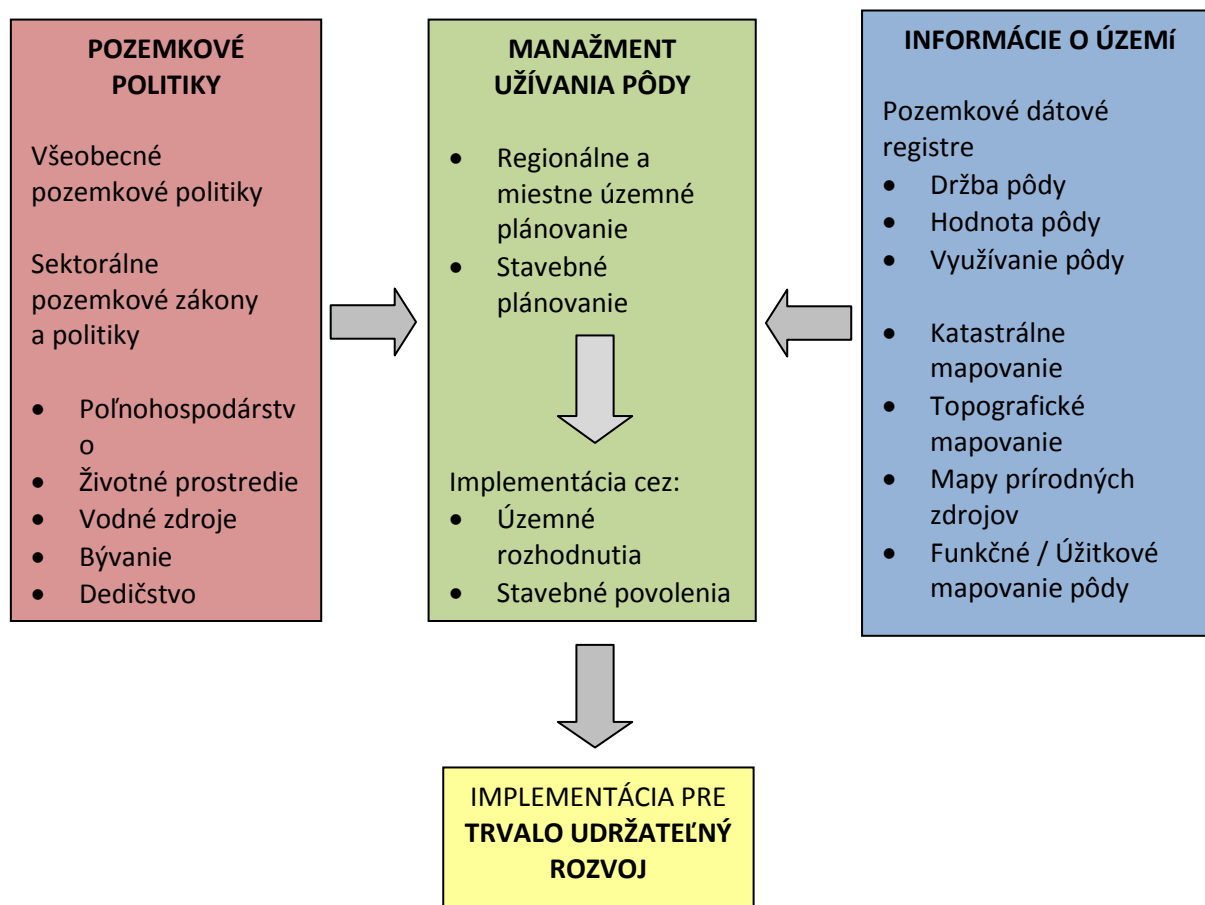
Aj keď sa katastrálne systémy po celom svete zjavne líšia, z hľadiska štruktúry, procesov a hlavných aktérov sa stále viac zlučujú v jednotný globálny model: multi-účelový kataster nehnuteľností. To je spôsobené niektorými globálnymi hnacími silami - globalizáciou a technologickým rozvojom. Tieto trendy podporujú vytvorenie multifunkčných informačných systémov zameraných na pozemkové právo a predpisy užívania pôdy.

Treťou globálnou hnacou silou je trvalo udržateľný rozvoj so svojou potrebou poskytovať komplexné informácie o podmienkach životného prostredia v kombinácii s inými súbormi informácií súvisiacimi s pôdou (pozemkami) a nehnuteľnosťami. Identifikácia pozemkových parciel v katastrálnom systéme poskytuje základnú infraštruktúru pre prevádzku vzájomne prepojených systémov v oblastiach držby pôdy, hodnoty pozemku a užívania pôdy. Výsledkom tradičného prieskumu, mapovania a zápisu do katastra

nehnutelností je vzdialenie sa od pôvodného systému riadenia poskytovateľom na súčasný systém riadenia užívateľom katastra. Avšak, každý z týchto systémov obsahuje úlohy a procesy, ktoré ukladajú úplne odlišné nároky na katastrálny systém. Úspech katastrálneho systému zaručuje činnosť, ktorá dobre prijíma, osvojuje si tieto vplyvy a dosahuje široké sociálne, ekonomické a ekologické ciele.

Integrované riadenie využívania územia (Integrated land-use management)

Integrovaný systém riadenia využitia územia pre trvalo udržateľný rozvoj je zobrazený nižšie na obrázku číslo 4:



Obr. 4: Integrované riadenie využívania územia pre trvalo udržateľný rozvoj
Zdroj: (Enemark, 2004)

Integrované riadenie využívania územia je založené na pozemkových politikách stanovených v celkových územných politických zákonoch, ako je katastrálny (pozemkový) registračný zákon a plánovací (stavebný) zákon. Tieto zákony identifikujú inštitucionálne princípy ukončenia procedúr pre oblasti evidencie pozemkov a nehnuteľností, územného plánovania a územný rozvoj. Viac špecifické územné politiky sú stanovené v sektorových (odvetvových) pozemkových zákonoch v rámci oblastí ako sú napríklad poľnohospodárstvo, lesníctvo, bytová politika, prírodné zdroje, ochrana životného prostredia, zásobovanie vodou, dedičstvo, atď. Tieto zákony identifikujú ciele v rôznych oblastiach a rôznom inštitucionálnom usporiadaní, pričom dosiahnutie týchto cieľov sa uskutoční napr. prostredníctvom povolovacích procedúr. Rôzne oblasti produkujú sektorové programy ktoré

zahrňujú zber dôležitých informácií pre rozhodovanie v rámci každej oblasti. Tieto programy boli začlenené do komplexného územného plánovania uskutočňovaného na národnej (štátnej), regionálnej a miestnej úrovni (Enemark, 2005).

Okrem toho, systém komplexného riadenia územného plánovania je založený na základe príslušných a aktualizovaných dátových systémov využitia územia (Land Use Data Systems), ako napríklad katastrálny register, pozemková kniha, register oceňovania nehnuteľností, stavebný a bytový register, atď. Tieto registre sú usporiadané tak, že tvoria siete integrovaných subsystémov pripojených na katastrálne a topografické mapy a formujú priestorovú informačnú infraštruktúru na prirodzenom i zastavanom životnom prostredí. V systéme riadenia využitia územia sú rôzne sektorové záujmy v rovnováhe s cieľmi celkového vývoja územia pre danú lokalitu, a tým tvoria základ pre usmernenie budúceho využitia územia cez územné povolenia, stavebné povolenia a povolenia na sektorové využívanie územia podľa rôznych pozemkových zákonov o užívaní pôdy. Tieto rozhodnutia sú založené na relevantných údajoch o využívaní územia, a tým odrážajú územno-priestorové dôsledky pre krajinu v zmysle ľudí. Systém v zásade môže byť potom zabezpečený tak, že implementácia sa bude diať na podporu trvalo udržateľného rozvoja.

Záver

Územný manažment sa snaží zmierňovať chudobu a minimalizovať konflikty s využívaním pôdy, zlepšovať produktivitu poľnohospodárstva, rekultiváciu znehodnotenej pôdy, ochranu životného prostredia, ochranu pôdy, kvalitu vody a posilniť schopnosti komunity k správe prírodných zdrojov. Rozhodnutie o využívaní územia zahŕňa komplexnú zmes prírodných zdrojov, vlastníctva pôdy, politické, ekonomické a kultúrne aspekty.

Územné administratívne systémy, v zásade odrážajú sociálne vzťahy medzi ľuďmi a krajinou rozpoznanou nejakou konkrétnou jurisdikciou alebo štátom. Takýto systém nie je len Geografický informačný systém (GIS). Na druhej strane, územné administratívne systémy nie sú samoúčelné, ale aj uľahčujú realizáciu územných politík krajiny v kontexte širšieho národného rámca územného manažmentu.

Územné administratívne systémy a hlavné katastrálne zložky poskytujú informácie o geografických objektoch a ich atribútoch. V tejto súvislosti, zásada zdieľania dát by mala byť použitá pri vytváraní národných geo-priestorových infraštruktúrnych údajov, ktoré zahŕňajú katastrálne a topografické súbory údajov a poskytujú prístup k úplnej a aktuálnej informácii o zastavanom a aj prírodnom prostredí.

Územné administratívne činnosti niesú však iba technické alebo administratívne procesy. Tieto činnosti sú v podstate politické a odrážajú prijaté sociálne predstavy týkajúce sa osôb, práv, pozemkov a nehnuteľností s ohľadom na vlastníctvo pôdy, pozemkové trhy, pozemkové daňové systémy, kontroly užívania pôdy, územného rozvoja a environmentálneho manažmentu. Územné administratívne systémy preto potrebujú podporu na vysokej politickej úrovni a uznanie.

Článok bol financovaný z grantov VEGA č. 1/0613/10 „Nové prístupy k riadeniu využitia územia v kontexte prehľbujúcej sa integrácie Slovenskej republiky v Európskej únii“ a VEGA č. 1/0456/09 „Strategické riadenie nehnuteľností v podmienkach globalizácie“ a spracovaný v rámci realizácie projektu Centra Excelentnosti pre rozvoj sídelnej infraštruktúry znalostnej ekonomiky na základe podpory operačného programu Výskum a vývoj financovaného z Európskeho fondu regionálneho rozvoja.

Použitá literatúra

- [1] Enemark, S. and Schoeler, K.L., Eds., (2002): The Danish Way. The Danish Association of Chartered Surveyors, Copenhagen. <http://www.ddl.org/thedanishway>
- [2] Enemark, S. (2004): Building Land Information Policies. Proceedings of Special Forum on Building Land Information Policies in the Americas. Aguascalientes, Mexico, 26-27 October 2004. http://www.fig.net/pub/mexico/papers_eng/ts2_enemark_eng.pdf
- [3] Enemark, S., Williamson, I., and Wallace, J. (2005): Building Modern Land Administration Systems in Developed Economies. Journal of Spatial Science, Perth, Australia, Vol. 50, No. 2, pp 51-68.
- [4] FIG (1995): Statement on the Cadastre. FIG publications no. 11. FIG Office, Copenhagen. http://www.fig7.org.uk/publications/cadastre/statement_on_cadastre.html
- [5] Molen, Paul van der (2001): The Importance of the Institutional Context for Sound Cadastral Information Management for Sustainable Land Policy. Proceedings of FIG International Conference on Spatial information for Sustainable Development, Nairobi, [1] [1]
- [6] Kenya, 2-5 October 2005. <http://www.fig.net/pub/proceedings/nairobi/vandermolen-TS7-4.pdf>
- [7] Steudler, D., Williamson, I., Rajabifard, A., and Enemark, S.(2004): The Cadastral Template Project. Proceedings of FIG Working Week 2004, Athens, 22-27 May. 15 p. http://www.fig.net/pub/athens/papers/ts01/ts01_2_steudler_et_al.pdf
- [8] UN-FIG (1999): The Bathurst Declaration on Land Administration for Sustainable Development. FIG Publication Series No 21, FIG Office, Copenhagen. <http://www.fig.net/pub/figpub/pub21/figpub21.htm>
- [9] UN-ECE (2005): Land Administration in the UNECE Region – Development trends and main principles. UNECE, Geneva. <http://www.unece.org/env/documents/2005/wpla/ECE-HBP-140-e.pdf>
- [10] UN-FIG-PCIDEA (2005): Aguascalientes Statement – The Interregional Special Forum on Development of Land Information Policies in the Americas. FIG Publication Series No 34, <http://www.fig.net/pub/figpub/pub34/figpub34.htm>

Článok bol financovaný z grantov VEGA č. 1/0613/10 „Nové prístupy k riadeniu využitia územia v kontexte prehĺbujúcej sa integrácie Slovenskej republiky v Európskej únii“ a VEGA č. 1/0456/09 „Strategické riadenie nehnuteľností v podmienkach globalizácie“.