

**LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS ŪKIO MINISTRO IR
LIETUVOS RESPUBLIKOS APLINKOS MINISTRO**

Į S A K Y M A S

**DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS ŪKIO MINISTRO IR LIETUVOS
RESPUBLIKOS APLINKOS MINISTRO 2004 M. SPALIO 4 D. ĮSAKYMO
NR. 3D-452/D1-513 „DĖL ŽEMĖS SKLYPŲ FORMAVIMO IR PERTVARKYMO
PROJEKTŲ RENGIMO IR ĮGYVENDINIMO TAISYKLIŲ PATVIRTINIMO“
PAKEITIMO**

2007 m. gegužės 31 d. Nr. 3D-265/D1-308
Vilnius

1. P a k e i č i a m e Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisykles, patvirtintas Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymu Nr. 3D-452/D1-513 „Dėl Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. [149-5420](#)), ir išdėstome jas nauja redakcija (pridedama).

2. N u s t a t o m e, kad žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų, dėl kurių buvo išduotos projekto rengimo sąlygos iki šio įsakymo įsigaliojimo, rengimo procedūros atliekamos pagal iki tol galiojusių Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių nuostatas, išskyrus šiuo įsakymu patvirtintą naujos redakcijos Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių 41 ir 53 punktuose nurodytas rengimo procedūras.

ŽEMĖS ŪKIO MINISTRĖ

KAZIMIRA DANUTĖ PRUNSKIENĖ

APLINKOS MINISTRAS

ARŪNAS KUNDROTAS

PATVIRTINTA

Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir
Lietuvos Respublikos aplinkos ministro

2004 m. spalio 4 d. įsakymu

Nr. 3D-542/D1-513

(Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir
Lietuvos Respublikos aplinkos ministro

2007 m. gegužės 31 d. įsakymo

Nr. 3D-265/D1-308 redakcija)

ŽEMĖS SKLYPŲ FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTŲ RENGIMO IR ĮGYVENDINIMO TAISYKLĖS

I. BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės (toliau – Taisyklės), jeigu nenumatomi teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo pakeitimai (išskyrus žemės servitutų nustatymą ar panaikinimą ir atvejus, numatytus Taisyklių 5 punkte), yra taikomos kaimo gyvenamosioms vietovėms, miestams po 1995 m. birželio 1 d. nustatytąją tvarka priskirtose teritorijose esančiai žemės ūkio paskirties žemei, mėgėjiško sodo teritorijoms ir reglamentuoja:

1.1. žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų (toliau – projektas) rengimą ir įgyvendinimą:

1.1.1. padalijant žemės sklypus;

1.1.2. atidalijant žemės sklypo dalis iš bendrosios nuosavybės teise turimo žemės sklypo;

1.1.3. sujungiant tos pačios pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties žemės sklypus į vieną sklypą;

1.1.4. formuojant naujus valstybinės žemės sklypus;

1.2. žemės sklypų pertvarkymo dokumentų, nerengiant žemės sklypų pertvarkymo projekto, rengimą.

2. Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo būdai:

2.1. naujų valstybinės žemės sklypų suformavimas;

2.2. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų žemės sklypų padalijimas į du ar daugiau žemės sklypų;

2.3. Nekilnojamojo turto registre įregistruoto bendrosios nuosavybės teise turimo žemės sklypo dalies (dalių) atidalijimas, suformuojant atskirus žemės sklypus;

2.4. kelių Nekilnojamojo turto registre įregistruotų žemės sklypų sujungimas į vieną žemės sklypą;

2.5. gretimų žemės sklypų ribų pakeitimas (amalgamacija), kai vieno žemės sklypo dalis atidalijama nesuformavus atskiro žemės sklypo ir sujungiama su greta esančiu žemės sklypu.

3. Projektas yra vietovės lygmens specialusis teritorijų planavimo dokumentas – žemėvaldų projektas (planas), rengiamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu (Žin., 1995, Nr. [107-2391](#); 2004, Nr. [21-617](#)), Lietuvos Respublikos žemės įstatymu (Žin., 1994, Nr. [34-620](#); 2004, Nr. [28-868](#)) ir tvirtinamas apskrities viršininko.

4. Atliekant dviejų bendrą ribą turinčių žemės sklypų amalgamaciją, žemės sklypai pertvarkomi nerengiant projekto šiose Taisyklėse nustatyta tvarka, jeigu šių žemės sklypų dalys yra neracionalaus dydžio ir ne didesnės kaip:

4.1. 0,04 ha kitos paskirties žemės sklypo;

4.2. 0,3 ha žemės ūkio paskirties žemės sklypo;

4.3. 0,5 ha miškų ūkio paskirties žemės sklypo, jeigu po amalgamacijos žemės sklypai bus ne mažesni nei 5 ha.

5. Pagal šias Taisykles pertvarkomų Nekilnojamojo turto registre įregistruotų žemės sklypų

pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis, nustatyta žemėvaldų projekte (plane), nekeičiama, išskyrus atvejus, kai:

5.1. padalijamas žemės ūkio ar miškų ūkio paskirties žemės sklypas suformuojant atskirus namų valdos (tuo atveju, kai gyvenamasis namas ir jo priklausiniai įregistruoti Nekilnojamojo turto registre) ir žemės ūkio ar miškų ūkio paskirties žemės sklypus;

5.2. atidalijamas iš bendrosios nuosavybės teise priklausančio žemės ūkio ar miškų ūkio paskirties žemės sklypo namų valdos žemės sklypas (tuo atveju, kai gyvenamasis namas ir jo priklausiniai įregistruoti Nekilnojamojo turto registre);

5.3. padalijamas žemės ūkio paskirties žemės sklypas suformuojant atskirus žemės ūkio paskirties ir miškų ūkio paskirties žemės sklypus. Žemės plotas, kuriame numatoma pakeisti žemės ūkio paskirtį į miškų ūkio paskirtį ir kuris sudaro vientisą masę, negali būti skaidomas į atskirus miškų ūkio paskirties žemės sklypus, jeigu miško žemės plotas yra arba taps mažesnis kaip 5 ha;

5.4. atidalijamas iš bendrosios nuosavybės teise priklausančio žemės ūkio paskirties žemės sklypo miškų ūkio paskirties žemės sklypas. Žemės plotas, kuriame numatoma pakeisti žemės ūkio paskirtį į miškų ūkio paskirtį ir kuris sudaro vientisą masę, negali būti skaidomas į atskirus miškų ūkio paskirties žemės sklypus, jeigu miško žemės plotas yra arba taps mažesnis kaip 5 ha.

6. Formuojant naujus valstybinės žemės sklypus, pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis nustatoma vadovaujantis Pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties nustatymo ir prašymų leisti pakeisti pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį padavimo, nagrinėjimo ir sprendimų priėmimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1073 (Žin., 1999, Nr. [83-2471](#); 2004, Nr. 152-5545).

7. Projektai rengiami ir nauji valstybinės žemės sklypai formuojami tais atvejais, kai ši teritorija neįtraukta į rengiamus detaliuosius planus, žemės reformos žemėtvarkos, kaimo plėtros žemėtvarkos ir kitus žemėvaldų projektus (planus).

8. Projektai mėgėjiško sodo teritorijoje rengiami tais atvejais, kai reikia pertvarkyti nuosavybės teise turimus žemės sklypus, pakeisti sodo teritorijos žemėtvarkos projekte suformuotų žemės sklypų ribas arba suformuoti bendro naudojimo ir kitus žemės sklypus ir parduoti arba išnuomoti valstybinę žemę sodininkų bendrijoms, šių bendrijų nariams ir kitiems asmenims Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo (Žin., 1991, Nr. [24-635](#); 1997, Nr. [69-1735](#)) 8 straipsnio 7 dalyje nustatytais atvejais.

9. Projektų arba žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo dokumentų rengimą organizuoja ir finansuoja:

9.1. pertvarkant privačios žemės sklypus – privačios žemės savininkas;

9.2. formuojant naujus arba pertvarkant suformuotus valstybinės žemės sklypus – apskrities viršininkas arba kitas valstybinės žemės patikėtinis;

9.3. pertvarkant savivaldybei nuosavybės teise priklausančius žemės sklypus – savivaldybės administracijos direktorius;

9.4. mėgėjiško sodo teritorijoje formuojant naujus arba pertvarkant jau suformuotus bendro naudojimo žemės sklypus – sodininkų bendrija;

9.5. mėgėjiško sodo teritorijoje formuojant valstybinės žemės sklypus, kurių neįmanoma suformuoti atskirais individualiais mėgėjiško sodo sklypais, projektų bei žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo dokumentų rengimą organizuoja sodininkų bendrija, o finansuoja pageidaujantys ir turintys teisę pirkti šiuos sklypus asmenys. Kai šie valstybinės žemės sklypai formuojami parduoti aukcione, projektų bei žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo dokumentų rengimą organizuoja ir finansuoja apskrities viršininkas.

10. Projektą rengia asmuo, turintis Žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo licencijavimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. spalio 14 d. nutarimu Nr. 1290 (Žin., 2004, Nr. [153-5580](#); 2006, Nr. [98-3808](#)), nustatyta tvarka išduotą Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos licenciją rengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus. Jeigu projekto rengimas susijęs su įslaptintos informacijos naudojimu, jo rengėjas taip pat privalo turėti leidimą dirbti su įslaptinta informacija.

11. Ar projekto rengimo procedūros bei jo sprendiniai atitinka teisės aktų reikalavimus

kontroliuoja apskrities viršininko administracijos žemės tvarkymo departamentas (toliau – Žemės tvarkymo departamentas) Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros bei statinių naudojimo priežiūros nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1997 m. balandžio 16 d. nutarimu Nr. 370 (Žin., 1997, Nr. [34-851](#); 2004, Nr. [109-4075](#)), nustatyta tvarka.

12. Taisyklės privalomos planavimo organizatoriams, planų rengėjams, planavimo sąlygas rengiančiai ir išduodančiai institucijai, projektų sprendinius derinančioms institucijoms, valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą atliekančiai institucijai bei projektą tvirtinančiai institucijai.

II. ŽEMĖS SKLYPŲ FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTO PARENGIAMIEJI DARBAI

13. Planavimo organizatorius pagal 1 priede pateiktą formą pateikia Žemės tvarkymo departamento teritoriniam žemėtvarkos skyriui (toliau – Žemėtvarkos skyrius) prašymą, adresuotą apskrities viršininkui, leisti rengti projektą. Prie prašymo pridedamos numatomų pertvarkyti žemės sklypų planų kopijos ir dokumentų, patvirtinančių žemės sklypo, daiktinių teisių į jį, šių teisių suvaržymus ir juridinius faktus, įregistravimą Nekilnojamojo turto registre, kopijos.

Planavimo organizatoriaus prašymą apskrities viršininkas turi išnagrinėti ne vėliau kaip per 20 darbo dienų ir išduoti Taisyklių 2 priede nustatytos formos leidimą rengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektą (toliau – Leidimas) arba motyvuotą atsakymą apie neišdavimo priežastis.

14. Tais atvejais, kai formuojami nauji arba pertvarkomi suformuoti valstybinės žemės sklypai, Žemėtvarkos skyriaus teikimu sprendimą dėl projekto rengimo bei dėl įgaliojimų Žemėtvarkos skyriui organizuoti projekto rengimo darbus priima apskrities viršininkas.

15. Planavimo organizatorius:

15.1. gavęs apskrities viršininko Leidimą, pagal Planavimo sąlygų teritorijų planavimo dokumentams rengti parengimo ir išdavimo tvarkos aprašą, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. gegužės 7 d. įsakymu Nr. D1-262 (Žin., 2004, Nr. [83-3028](#); 2006, Nr. [112-4293](#)), kreipiasi į savivaldybės administraciją dėl sąlygų rengti vietovės lygmens specialųjį teritorijų planavimo dokumentą išdavimo.

Tais atvejais, kai planavimo organizatorius yra apskrities viršininkas, į savivaldybės administraciją dėl sąlygų rengti vietovės lygmens specialųjį teritorijų planavimo dokumentą išdavimo kreipiasi Žemėtvarkos skyrius;

15.2. gavęs planavimo sąlygas, su šių Taisyklių 10 punkte nurodytu asmeniu (toliau – projekto rengėjas) sudaro projekto rengimo sutartį. Kai šis projektas rengiamas valstybinėje arba savivaldybei nuosavybės teise priklausančioje žemėje, projekto rengėjas nustatomas pagal Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatymą (Žin., 1996, Nr. [84-2000](#); 2006, Nr. [4-102](#)).

16. Projekto rengėjas ortofotografinio žemėlapių kopiją skaitmenine ir spausdintine forma, taip pat projektuojamos teritorijos žemėlapių, naudotų žemės reformos žemėtvarkos projektui rengti, kopijas (žemėlapiai su pažymėtais žemės naudmenų kontūrais ir situacijos elementais, reljefu, dirvožemių kontūrais ir jų našumo įvertinimu, miškų valstybės kadastro duomenimis, saugomų teritorijų objektų ir zonų ribomis) įsigyja iš šių dokumentus platinančių institucijų.

17. Projekto rengėjas turi laikytis šių reikalavimų:

17.1. projektą rengti naudodamasis naujausia kartografinė medžiaga ir ortofotografinių žemėlapių kartu su georeferencinio pagrindo informacija. Projektus mėgėjiško sodo teritorijose rengti ant topografinio plano, sudaryto geografinių–informacinių sistemų (GIS) pagrindu skaitmenine ir spausdintine forma;

17.2. projektavimo metu vietovėje nustatyti žemės sklypų ribas ir patikslinti žemės naudmenas bei kitus situacijos elementus. Jeigu nustatoma, kad pertvarkomo žemės sklypo kadastro duomenys skiriasi nuo Nekilnojamojo turto kadastre įregistruotų žemės sklypo duomenų, projekto rengėjas kreipiasi į apskrities viršininką dėl žemės sklypo kadastro duomenų patikslinimo, nurodydamas žemės sklypo kadastro duomenų neatitikimus. Apskrities viršininkui įsakymu patikslinus kadastro duomenis, žemės savininkai ar valstybinės žemės patikėtiniai teikia šiuos

duomenis Nekilnojamojo turto kadastro ir registro tvarkytojui;

17.3. projektą rengti M 1: 500, M 1: 1000, M 1: 2000, M 1: 5000, M 1: 10000. Mastelis pasirenkamas atsižvelgiant į projektuojamos teritorijos dydį;

17.4. projektą rengti 3 egzemplioriais, kurie pateikiami planavimo organizatoriui, Žemėtvarkos skyriui ir savivaldybės administracijai.

18. Planavimo organizatorius arba, jeigu tai numatyta projekto rengimo sutartyje, projekto rengėjas projektuojamos teritorijos nekilnojamojo turto kadastro žemėlapių kopiją ir žemės sklypų kadastro duomenis gauna iš Nekilnojamojo turto kadastro tvarkytojo.

III. REIKALAVIMAI ŽEMĖS SKLYPAMS FORMUOTI IR PERTVARKYTI

19. Projekto rengėjas žemės sklypus formuoja arba pertvarko pagal planavimo organizatoriaus pageidavimus, jeigu jie neprieštarauja apskrities viršininko Leidime nurodytoms planavimo sąlygoms ir šioms Taisyklėms.

20. Žemės sklypai turi būti formuojami taip, kad būtų galima racionaliai naudoti žemę ir kad nepablogėtų ekologinės, rekreacinės šių teritorijų sąlygos ir galimybės ūkinei veiklai vystyti bei veiklos sąlygos gretimų žemės sklypų naudotojams.

21. Žemės sklypų ribos turi būti derinamos su natūraliomis (gamtinėmis) ribomis (upėmis, upeliais, melioracijos grioviais ar kanalais, ežerais, tvenkiniais, griovomis (raguvomis), medžių eilėmis) arba su statinių bei įrenginių išdėstymu. Naujai formuojamo ar pertvarkomo žemės sklypo ribos negali kirsti gyvenamųjų vietovių teritorijų ir administracinių vienetų ribų. Žemės sklypo dalis už upelio, melioracijos griovio ar kanalo, griovos gali būti projektuojama, jeigu:

21.1. ją su pagrindine žemės sklypo dalimi jungia tiltas ar vandens pralaida;

21.2. atidalytas žemės sklypas sujungiamas su gretimu žemės sklypu, iki kurio yra privažiavimo kelias;

21.3. iki atidalyto žemės sklypo yra privažiavimo kelias.

22. Kai skaidomas vientisas ariamos žemės, pievų ar miško masyvas, formuojami žemės sklypai turi būti kompaktiški, stačiakampio arba panašios formos ir racionaliai išdėstyti. Formuojamo žemės sklypo ribos turi sudaryti uždarą kontūrą.

23. Vandens telkinys (ežeras, tvenkinys) visais atvejais formuojamas kaip atskiras žemės sklypas.

24. Žemės sklypo riba prie privačių arba galimų privatizuoti upelių ir griovių nustatoma upelio ar griovio viduriu.

25. Žemės sklypas prie geležinkelių, valstybinės reikšmės kelių, turinčių nustatytas kelio juostas, formuojamas sklypo ribas sutapatinus su kelio juostų ribomis. Prie kitų kelių žemės sklypų ribos projektuojamos per 1 m nuo kelio sankasos ar iškastos išorinių kraštų arba per 2–3 m nuo kelio želdinių, arba 1 m nuo pakelės griovio krašto.

26. Žemės plotai, kuriuos skiria valstybinės reikšmės (magistraliniai, krašto, rajoniniai), vietinės reikšmės (viešieji, vidaus) keliai, gatvės, geležinkeliai, neprivatizuojami hidrografiniai objektai, formuojami kaip atskiri žemės sklypai.

27. Į formuojamą miškų ūkio paskirties žemės sklypą įtraukiama: miško žemė (išskyrus nustatytąją tvarka leistąją paversti kitomis žemės naudmenomis) ir žemė, kurioje teisės aktais nustatyta tvarka leista įveisti mišką, bei kitos įsiterpusios žemės naudmenos, jeigu jos sudaro ne daugiau kaip 10 procentų bendro žemės sklypo ploto, kai šis sklypas yra ne didesnis kaip 10 ha, ir ne daugiau kaip 1 ha, kai sklypas yra didesnis kaip 10 ha.

28. Žemės ūkio ar miškų ūkio paskirties žemės sklypai turi būti racionalių ribų ir sudaryti palankias sąlygas naudojimui pagal jų pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį.

29. Prie kiekvieno žemės sklypo turi būti privažiavimo kelias arba nustatomas žemės servitutas.

30. Atidalijant namų valdos žemės sklypą iš žemės ūkio paskirties žemės sklypo ar miškų ūkio paskirties žemės sklypo, namų valdos žemės sklypas formuojamas taip, kad į jį patektų gyvenamasis namas ir jo priklausiniai, sodas, kiti sodybos želdiniai, kiemas ir sodyboje nuolat

daržui naudojamas žemės sklypas.

31. Žemės sklypo riba turi būti ne arčiau kaip 3 m nuo esamų pastatų sienos ir suaugusių medžių (arba ne arčiau kaip medžio laja), išskyrus atvejus, kai žemės sklypų savininkai susitaria kitaip.

32. Prie statinio ar įrenginio gali būti formuojamas tik vienas žemės sklypas, reikalingas statiniui ar įrenginiui eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto registre įrašytą jo tiesioginę paskirtį. Žemės sklypai, suformuoti statiniams arba įrenginiams eksploatuoti, nedalijami, išskyrus atvejus, kai žemės sklypas padalijamas arba atidalijama dalis iš bendrosios nuosavybės kartu su statinio ar įrenginio padalijimu ar dalies iš bendrosios nuosavybės atidalijimu, suformuojamas atskiras statinys ar įrenginys ir šiam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti reikalingas žemės sklypas gali funkcionuoti kaip atskiras daiktas.

33. Žemės sklypo riba pagal tvoros ar daugiamečių želdinių kraštą, žemės savininkams nesusitarus kitaip, nustatoma tvorą ar daugiamečius želdinius priskiriant tam žemės sklypui, kurio savininkas yra ir tvoros ar daugiamečių želdinių savininkas, arba tvoros ar daugiamečių želdinių viduriu, jeigu tvora ar daugiamečiai želdiniai tarnauja abiem žemės sklypams. Jeigu ribos nustatyti neįmanoma, prie kiekvieno žemės sklypo turi būti prijungtos vienodo dydžio ploto dalys, bet ne vieno tokiu būdu naujai suformuoto žemės sklypo plotas neturi skirtis nuo Nekilnojamojo turto registre įregistruoto žemės sklypo ploto.

34. Atskiru žemės sklypu neformuojami žemės plotai, kuriuos užima elektros linijų stulpai ir kiti inžinerinės infrastruktūros objektai, kuriems aptarnauti reikalingas ne didesnis kaip 0,01 ha žemės plotas. Šios žemės naudojimo apribojimai nustatomi pagal teisės aktų nuostatas.

35. Formuojami mėgėjiško sodo teritorijoje žemės sklypai turi būti ne mažesni kaip 0,04 ha ir ne didesni kaip 0,12 ha, o kai žemės sklypas formuojamas prie esamo žemės sklypo prijungiant šio sklypo savininko pageidaujamą pirkti valstybinę žemę – ne didesni kaip 0,16 ha bendro ploto.

36. Formuojant sodininkų bendrijai skirtoje mėgėjiško sodo teritorijoje žemės sklypus, kuriuos sodininkų bendrija pageidauja pirkti arba nuomoti iš valstybės, į juos gali būti įtraukiama tik šios bendrijos statiniams statyti bei eksploatuoti reikalinga žemė (išskyrus kelius ir gatves) ir bendrojo naudojimo žemės plotai, naudojami rekreacijai.

IV. ŽEMĖS SKLYPŲ FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTO TURINYS

37. Projektiniai sprendiniai pateikiami projekto sprendinių brėžinyje, kuris parengiamas ortofotografiniame žemėlapyje (mėgėjiško sodo teritorijose esantys sklypai topografiniuose planuose). Sprendinių brėžinyje nurodomas vietovės adresas (savivaldybė, seniūnija, gyvenamoji vietovė, gatvė, žemės sklypo, pastato ar pastatų komplekso numeris gatvėje ar gyvenamojoje vietovėje ir kt.) ir projektuojamos teritorijos bendras plotas.

38. Projekto sprendinių brėžinyje sutartiniais ženklais pažymima:

38.1. esamų žemės sklypų ribos ir jų kadastro numeriai;

38.2. formuojamų žemės sklypų ribos ir jų linijų ilgiai. Atskirais numeriais arba simboliais nurodomi žemės sklypų projektiniai numeriai;

38.3. valstybinės ir vietinės reikšmės keliai;

38.4. žemės plotai, kuriuose teisės aktų nustatyta tvarka siūloma nustatyti žemės servitutus;

38.5. hidrografiniai objektai;

38.6. statiniai ir įrenginiai;

38.7. specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos ir apribojimai.

39. Projekto plano lentelėje nurodomi projektuojamos teritorijos žemės sklypų savininkai ar valstybinės ir savivaldybių žemės naudotojai bei žemės sklypų plotai ir pagal projektą naujai suformuotų žemės sklypų savininkai ar valstybinės ir savivaldybių žemės naudotojai bei šių sklypų plotai.

40. Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto bylą sudaro:

40.1. grafinė dalis – projekto sprendinių brėžinys;

40.2. tekstinė dalis – projekto aiškinamasis raštas;

40.3. procedūrų dokumentai – Leidimas, planavimo sąlygos, planavimo organizatoriaus ir projekto rengėjo sutarties kopija (jei sutarties šalys neprieštarauja), sprendinių poveikio vertinimo ataskaita, dokumentai apie projekto viešą svarstymą, derinimą, patikrinimą ir kt.

41. Projekto rengėjas sprendinių poveikį vertina vadovaudamasis Teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio vertinimo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. liepos 16 d. nutarimu Nr. 920 (Žin., 2004, Nr. [113-4228](#)), ir parengia sprendinių poveikio vertinimo ataskaitą.

V. ŽEMĖS SKLYPŲ FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTO SVARSTYMAS, DERINIMAS IR TVIRTINIMAS

42. Planavimo organizatoriui sutikus su parengto projekto sprendiniais, projektas viešai svarstomas, derinamas ir tvirtinamas supaprastinta tvarka, vadovaujantis Visuomenės dalyvavimo teritorijų planavimo procese nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 (Žin., 1996, Nr. [90-2099](#); 2004, Nr. 112-4189).

Projekto viešo svarstymo procedūros neatliekamos, jeigu objektas susijęs su įslaptinta informacija.

43. Supaprastinta tvarka projektai svarstomi su žemės sklypų, kurie ribojasi su projektuojama teritorija, savininkais, laikantis šių reikalavimų:

43.1. planavimo organizatorius apie supaprastinta tvarka rengiamą žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektą registruotais laiškais informuoja besiribojančių su pertvarkomu ar formuojamu žemės sklypu (sklypais) žemės sklypų savininkus, nurodydamas galimybes susipažinti su parengtu teritorijų planavimo dokumentu, arba su šiuo dokumentu supažindina juos asmeniškai. Jeigu žemės sklypų savininkų negalima surasti Nekilnojamojo turto registre nurodytais adresais arba tokių savininkų yra daugiau negu dešimt, planavimo organizatorius gali informaciją apie pradedamą rengti projektą, planavimo tikslus, rengimo terminus, pasiūlymų teikimo tvarką, nurodydamas planavimo organizatoriaus ir projekto rengėjo adresus ir telefonus, elektroninio pašto ir interneto adresus, paskelbti šalies dienraštyje ar vietos spaudoje ir savivaldybės ar apskrities viršininko administracijos interneto tinklalapyje bei seniūnijos, kurioje numatytas planavimas, skelbimų lentoje;

43.2. susipažinti su žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto sprendiniais ir teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio vertinimo ataskaita skiriamas ne trumpesnis kaip 10 darbo dienų laikotarpis. Rekomenduojama su planu supažindinti seniūnijos ar savivaldybės patalpose;

43.3. susipažinimo laikotarpiu planavimo organizatorius privalo registruoti pasiūlymus dėl projekto sprendinių, juos išnagrinėti ir raštu atsakyti pasiūlymus pateikusiems asmenims per savaitę po susipažinimo laikotarpio pabaigos.

44. Asmenys gautą atsakymą gali apskųsti Žemės tvarkymo departamentui, atliekančiam valstybinę žemėtvarkos planavimo dokumentų priežiūrą, per mėnesį nuo atsakymo į pateiktą pasiūlymą gavimo dienos.

45. Žemės tvarkymo departamentas per 20 darbo dienų skundą pateikusiam asmeniui išsiunčia motyvuotą atsakymą, kuris Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka gali būti apskųstas teismui.

46. Praėjus nustatytam sprendinių apskundimo terminui, projektas teikiamas tikrinti Žemės tvarkymo departamentui vadovaujantis Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros bei statinių naudojimo priežiūros nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1997 m. balandžio 16 d. nutarimu Nr. 370 (Žin., 1997, Nr. [34-851](#); 2004, Nr. [109-4075](#)).

47. Planavimo organizatorius projektą ir dokumentus, įrodančius, kad besiribojančių su pertvarkomu ar formuojamu žemės sklypu (sklypais) žemės sklypų savininkai buvo supažindinti ar kvieisti susipažinti su projekto sprendiniais (brėžinys su susipažinusių asmenų parašais, išsiųstų laiškų kopijos), teikia derinančioms institucijoms. Suderintas projektas teikiamas Žemės tvarkymo departamentui išvadoms dėl projekto tvirtinimo tikslingumo pateikti.

48. Projekto sprendiniai turi būti suderinti su atitinkamo lygmens galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais, įregistruotais Teritorijų planavimo dokumentų registre.

49. Parengtas projektas derinamas su:

49.1. savivaldybės vyriausiuoju architektu;

49.2. Aplinkos ministerijos regioniniu aplinkos apsaugos departamentu – jeigu projektas rengiamas saugomose teritorijose arba jeigu pertvarkomi ar formuojami miškų ūkio paskirties žemės sklypai, arba pertvarkomam ar formuojamam žemės sklypui nustatoma miškų ūkio pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis;

49.3. Valstybės sienos apsaugos tarnyba prie Vidaus reikalų ministerijos, kai projektuojama teritorija yra:

49.3.1. Lietuvos Respublikos ir Baltarusijos Respublikos, Lietuvos Respublikos ir Rusijos Federacijos pasienio ruožo 0,5 km pločio juostoje nuo valstybės sienos linijos į Lietuvos Respublikos teritorijos gilumą, kai valstybės siena eina sausuma arba nuo vandens telkinio kranto, kai valstybės siena eina pasienio vandenimis;

49.3.2. Lietuvos Respublikos ir Latvijos Respublikos pasienio ruožo 0,3 km pločio juostoje (nuo valstybės sienos linijos į Lietuvos Respublikos teritorijos gilumą, kai valstybės siena eina sausuma arba nuo vandens telkinio kranto, kai valstybės siena eina pasienio vandenimis);

49.3.3. Lietuvos Respublikos ir Lenkijos Respublikos pasienio ruožo dalyje – nuo valstybės sienos linijos iki pasienio rokadinio kelio;

49.4. Kultūros paveldo departamento teritoriniu padaliniu – jeigu projektas rengiamas kultūros paveldo teritorijoje;

49.5. sodininkų bendrijų valdymo organais – jeigu projektas rengiamas mėgėjiško sodo teritorijoje;

49.6. kitomis institucijomis – jeigu tai nurodyta išduotose sąlygose rengti vietovės lygmens specialųjį teritorijų planavimo dokumentą.

50. Projektas laikomas suderintu, kai yra derinimo įrašas projekto sprendinių brėžinyje arba teigiamas raštiškas atsakymas. Ginčus, kilusius derinant projektą, nagrinėja Žemės tvarkymo departamentas.

51. Projektas tvirtinamas apskrities viršininko įsakymu, kuriame nurodoma:

51.1 planavimo organizatorius;

51.2. projekto pavadinimas ir projektuojamos teritorijos apibūdinimas;

51.3. projekto rengėjas;

51.4. esamų žemės sklypų savininkai ar valstybinės žemės patikėtiniai ir naudotojai, šių žemės sklypų plotai;

51.5. naujai suformuotų ar pertvarkytų (padalytų, atidalytų, sujungtų ar amalgamuotų) žemės sklypų savininkai ar valstybinės žemės patikėtiniai ir naudotojai, šių žemės sklypų kadastro duomenys;

51.6. naujai suformuoti ar pertvarkyti valstybinės žemės sklypai, jų kadastro duomenys;

51.7. naujai suformuotų ar pertvarkytų žemės sklypų specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos;

51.8. naujai nustatyti arba panaikinti apskrities viršininko nustatyti žemės servitutai arba siūlymai žemės savininkams tarpusavyje susitarus nustatyti servitutus;

51.9. informacija apie patvirtinto projekto įsigaliojimą.

52. Patvirtinus projektą, Žemėtvarkos skyrius jį ne vėliau kaip per 15 dienų įregistruoja savivaldybės administracijos tvarkomame Teritorijų planavimo dokumentų registre Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registro nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. birželio 19 d. nutarimu Nr. 721 (Žin., 1996, Nr. [60-1417](#); 2004, Nr. [165-6035](#)), nustatyta tvarka.

53. Apskrities viršininko įsakymas dėl projekto patvirtinimo įstatymų nustatytais atvejais paskelbiamas „Valstybės žiniuose“ ir teritorijų planavimo dokumentas paskelbiamas „Valstybės žinių“ interneto tinklalapyje (www.valstybes-zinios.lt).

VI. ŽEMĖS SKLYPŲ PERTVARKYMAS, NERENGIANT ŽEMĖS SKLYPŲ FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTO

54. Šių Taisyklių 4 punkte nurodytais atvejais žemės sklypai pertvarkomi pagal žemės sklypų pertvarkymo planą, kurį planavimo organizatoriaus užsakymu parengia projekto rengėjas.

55. Projekto rengėjas atlieka šiuos žemės sklypų pertvarkymo, nerengiant žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto, darbus:

55.1. išanalizuoja numatomų pertvarkyti žemės sklypų duomenis ir kartografinę medžiagą;

55.2. patikslina pertvarkomų žemės sklypų planui parengti reikalingą kartografinę medžiagą skaitmenine ir spausdintine forma;

55.3. atlieka pertvarkomų žemės sklypų kadastrinius matavimus. Jeigu projekto rengėjas neturi licencijos atlikti kadastrinius matavimus, privalo pasitelkti asmenis, turinčius šiam darbui atlikti reikalingas licencijas, išduotas Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos, Geodezinių, topografinių ir kartografinių darbų licencijavimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. lapkričio 19 d. nutarimu Nr. 1805 (Žin., 2002, Nr. [112-5000](#)), nustatyta tvarka;

55.4. parengia žemės sklypų pertvarkymo planą pagal šių Taisyklių 37 punkte nurodytus reikalavimus;

55.5. parengia pertvarkytų žemės sklypų kadastro duomenis, reikalingus Nekilnojamojo turto kadastro ir registro įrašams pakeisti;

55.6. suderina žemės sklypų pertvarkymo planą su privačios žemės sklypų savininkais arba valstybinės žemės sklypų patikėtiniais ir naudotojais bei Žemėtvarkos skyriumi.

56. Žemės sklypų pertvarkymo planą ir pertvarkytų ar naujai suformuotų žemės sklypų kadastro duomenis tvirtina apskrities viršininkas žemės sklypų kadastrinių matavimų bylas priėmusio Žemėtvarkos skyriaus teikimu. Įsakyme nurodomi žemės sklypų savininkai arba valstybinės žemės patikėtiniai ar naudotojai, žemės sklypų pertvarkymo būdas, pertvarkytų žemės sklypų plotai ir kiti kadastro duomenys.

VII. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

57. Pagal žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektą atliekami suformuotų ar pertvarkytų žemės sklypų kadastriniai matavimai, nustatant žemės sklypų ribų posūkio taškus ir riboženklių koordinates valstybinėje geodezinių koordinačių sistemoje. Vadovaujantis Nekilnojamojo turto objektų kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo bei tikslinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2002 m. gruodžio 30 d. įsakymu Nr. 522 (Žin., 2003, Nr. [18-790](#)), 3.1 punktu, atidalijant žemės ūkio ir miškų ūkio paskirties žemės sklypus, sugrąžintus bendrąja daline nuosavybe natūra po 1997 m. liepos 1 d., kadastriniai matavimai nustatant ribų posūkio taškų ir riboženklių koordinates valstybinėje koordinačių sistemoje neatliekami arba atliekami planavimo organizatorių prašymu. Šiuo atveju žemės sklypai matuojami ir jų planai bei kadastro duomenys parengiami vadovaujantis Žemės reformos žemėtvarkos projektų kaimo vietovėje rengimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 1998 m. balandžio 23 d. įsakymu Nr. 207 (Žin., 1998, Nr. [43-1189](#); 2002, Nr. [96-4221](#); 2006, Nr. [45-1638](#)). Atlikus žemės sklypų kadastrinius matavimus parengiami jų kadastro duomenys, reikalingi Nekilnojamojo turto registro įrašams patikslinti.

58. Vadovaudamiesi apskrities viršininko patvirtintais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektais arba žemės sklypų pertvarkymo planais, teisės aktų nustatyta tvarka žemės savininkai ar valstybinės žemės patikėtiniai:

58.1. teikia duomenis Nekilnojamojo turto kadastro ir registro tvarkytojui pakeisti, panaikinti ar kitaip patikslinti žemės sklypų kadastro duomenis;

58.2. sudaro notariškai tvirtinamas sutartis dėl žemės sklypų, priklausančių bendrosios nuosavybės teise, atidalijimo ar padalijimo;

58.3. sudaro notariškai tvirtinamas sutartis dėl žemės sklypų amalgamacijos;

58.4. teikia duomenis Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui dėl projektą patvirtinusio apskrities viršininko sprendimu ar tarpusavio sutartimis nustatytų daiktinių teisių, dėl šių teisių suvaržymo ir juridinių faktų įregistravimo ar panaikinimo.

59. Ginčai dėl suformuotų ar pertvarkytų žemės sklypų ribų nagrinėjami įstatymų nustatyta tvarka.

Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo
projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių
1 priedas

(Prašymo formos pavyzdys)

(asmens vardas ir pavardė ar juridinio asmens pavadinimas)

(fizinio ar juridinio asmens duomenys: kodas, adresas, telefonas, faksas)

(apskrities pavadinimas) apskrities viršininkui

**PRAŠYMAS IŠDUOTI LEIDIMĄ RENGTI ŽEMĖS SKLYPŲ FORMAVIMO IR
PERTVARKYMO PROJEKTĄ**

(data) Nr. * _____

Pertvarkoma teritorija ir jos plotas

(žemės sklypo vieta, plotas ha)

Planavimo tikslas ir žemės sklypo formavimo būdas

PRIDEDAMA:

1. Žemės sklypo plano M 1:..... kopija.
2. Pažymėjimo apie žemės sklypo teisinį įregistravimą kopija.

(juridinio asmens vadovo pareigų pavadinimas)*

(parašas)

(vardas, pavardė)

* Rašoma, kai pareiškėjas yra juridinis asmuo.

Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo
projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių
2 priedas

(Leidimo formos pavyzdys)

(Herbas)

(apskrities pavadinimas) **APSKRITIES VIRŠININKAS**

LEIDIMAS RENGTI ŽEMĖS SKLYPŲ FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTĄ

(data) Nr. _____

(vieta)

Leidimas išduotas – _____
(asmens vardas ir pavardė ar juridinio asmens pavadinimas)

1. Pertvarkomos teritorijos vieta ir plotas _____

2. Numatomas žemės sklypų formavimo būdas _____

3. Žemės sklypus formuoti pagal _____

(teisės aktai, jų data ir Nr., patvirtinusios institucijos pavadinimas ir kiti duomenys)

4. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis nustatoma arba keičiama pagal _____

(teisės aktai, jų data ir Nr., patvirtinusios institucijos pavadinimas ir kiti duomenys)

5. Servitutai nustatomi, naikinami arba keičiami pagal _____

(teisės aktai, jų data ir Nr., patvirtinusios institucijos pavadinimas ir kiti duomenys)

6. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos nustatomos arba keičiamos pagal _____

(teisės aktai, jų data ir Nr., patvirtinusios institucijos pavadinimas ir kiti duomenys)

7. Kitos sąlygos ir veiklos apribojimai pertvarkomoje teritorijoje, nustatyti patvirtintais teritorijų planavimo dokumentais _____

(teisės aktai, jų data ir Nr., patvirtinusios institucijos pavadinimas ir kiti duomenys)

Apskrities viršininkas

(A. V.)

(parašas)

(vardas ir pavardė)