**Muzsla - Szőlőhegy telekrendezési terve**

**Az új telkek elhelyezési alapelveinek javaslata**

**megtárgyalásra előterjesztve 2021. 08. 19-én**

1. **A telekrendezési törvényből (330/1991) következő alapelvek**
2. A telekrendezés által érintett telkek tulajdonosainak és résztulajdonosainak kiegyenlítés - ellenérték jár. A kiegyenlítés új telkek formájában történik.
3. Az új telkeknek kultúrájukat, területüket, bonitásukat, elhelyezkedésüket és gazdasági állapotukat tekintve megfelelőknek - arányosaknak kell lenniük az eredeti telkekhez viszonyítva, miközben figyelembe kell venni a telekrendezés által szerzett előnyöket. Amennyiben a tulajdonos kéri és beleegyezik nem szükséges betartani a felsorolt kritériumokat – előnyöket.
4. A tulajdonos új telkei akkor megfelelők – arányosak, ha a régi és az új telkek értékének különbsége nem haladja meg a az eredeti telkek értékének 25 %-át. A tulajdonos beleegyezésével a saját kárára túl lehet lépni a megengedett értékbeni különbséget, de pénzben való kielégítés lehetősége nélkül. 200 m2 összterületig a tulajdonos írásbeli beleegyezésével ez feltétel nem kell, hogy teljesüljön.
5. A tulajdonos új telkei akkor megfelelők – arányosak, ha a régi és az új telkek területének különbsége nem haladja meg a az eredeti telkek területének 5 %-át. A tulajdonos beleegyezésével a saját kárára túl lehet lépni a megengedett értékbeni és területbeni különbséget, de pénzben való kielégítés lehetősége nélkül. 200 m2 összterületig a tulajdonos írásbeli beleegyezésével ez feltétel nem kell, hogy teljesüljön.
6. Az új önálló mezőgazdasági vagy egyéb kultúrájú telkek minimális területe általában 400 m2 lehet.
7. Azokért a telkekért vagy tulajdonrészekért, melyek nem teljesítik a minimális terület feltételét, amennyiben a tulajdonos beleegyezik a kiegyenlítés pénzben történik meg, a kiinduló állapotban (RPS) feltüntetett értéken. A pénzben való kiegyenlítés időpontja a Telekrendezési Terv jóváhagyásakor lesz meghatározva. A pénzben való kiegyenlítést A Muzslai Szövetkezet (DAP Mužla) rendezi.
8. A pénzben való kiegyenlítéshez a tulajdonos írásbeli beleegyezése szükséges. Azon telkeket, melyekért a tulajdonos pénzbeli kiegyenlítést kért, nem szabad eladni illetve leterhelni. Amennyiben a telek harmadik személy által le van terhelve, a teher nem szűnik meg, a tulajdonosnak a pénzbeli kiegyenlítés a telekre vonatkoztatva a harmadik személy jogainak figyelembevételével jár, amiről a tulajdonos írásban lesz értesítve.
9. Azok a telkek vagy tulajdonrészek melyek nem teljesítik a minimális terület feltételét és nem lehetséges összevonni a tulajdonos más telkeivel és melyekért nem volt érvényesítve a pénzben való kiegyenlítés igénye, olyan új telekben való résztulajdon formájában lesz megoldva, mely teljesíti a minimális terület feltételét.
10. **A Muzsla-Szőlőhegy telekrendezés résztvevőivel megegyezett alapelvek**
11. Az új állapot tervezéséhez a Muzsla-Szőlőhegy telekrendezés körzete két tervezési (projekciós) egységre van osztva (I. és II. – lásd a grafikai mellékletet) és ezen egységeken belül további (1-től 21-ig számozott) blokkokra. A tagosítás (összevonás) csak a projekciós egységen belül lehetséges. Amennyiben a egy tulajdonos tulajdona egy projekciós egységen belül nem teljesíti a minimális terület feltételét, lehetséges ezt a területet hozzáadni a tulajdonos másik projekciós egységben található földjeihez, miután a 24-es számú alapelv értelmében döntés született erről.
12. Az egyes projekciós egységeken belül egy tulajdonos számára kijelölt új telek elhelyezésénél a tulajdon a lehető legkevesebb és a lehetőség szerint optimális nagyságú és alakú parcellába lesz összevonva.
13. Az 1, 10, 11, 12, 13, 19 és 20 számú blokkokban elsősorban azon ismert tulajdonosok új parcellái lesznek elhelyezve, akik ez iránt érdeklődést mutatnak. Azon földtulajdonosok számára, akiknek a lakóhelye ismeretlen, új telkeik a II. projekciós egységben kerülnek elhelyezésre, kezdve a legkisebb területű parcellától a tervezés szükségletei szerint. Az 1, 10, 11, 12, 13, 19 és 20 számú blokkokba azon tulajdonos más blokkokból származó területei kerülnek elhelyezésre, akinek ezen blokkokban szőlőültetvénye vagy épülete van. A szőlőültetvényhez fűződő tulajdonjog főleg regisztrációs okmánnyal (ÚKSÚP) vagy más erre vonatkozó dokumentummal bizonyítható. Az épületek tulajdonjoga tulajdonlap, építési engedély, kolaudációs végzés, hagyatéki határozat vagy más, az épület tulajdonjogát megerősítő dokumentummal bizonyítható. Minden tulajdonos új telkét úgy kell elhelyezni, hogy a kordonos gazdálkodás betartható legyen, és ne zavarja egy másik tulajdonos gazdálkodását. Vita esetén a 24. pontot kell alkalmazni.
14. A 14-es blokk tulajdonosainak új telkei ugyanabban a blokkban lesznek elhelyezve.
15. A II. projekciós egységből Muzsla község, a muzslai szövetkezet (DAP Mužla) és az I. projekciós egységben szőlőültetvényen vagy mezőgazdasági földterületen gazdálkodó tulajdonosok megmunkált földjei rendezéséhez szükséges terület vihető át az I. projekciós egységbe. A megüresedett helyre elsősorban a 9. és 11. pontban említett tulajdonosokat kell helyezni.
16. A 2, 4, 7 és 8 számú blokkokban azon a tulajdonosok új parcellái lesznek elhelyezve, akik szőlőültevényeket birtokolnak ezekben a blokkokban, és ezek az ÚKSÚP-on bejegyzett szőlőültetvények, vagy olyan tulajdonosok akik maguk használják és karbantartják a saját mezőgazdasági földterületüket.
17. A 15-ös és 17-es számú blokkokban elsősorban azon a tulajdonosok kerülnek elhelyezésre, akiknek a lakóhelye vagy székhelye ismert és érdeklődést mutatnak ez iránt.
18. A 6-os számú blokkban elsőbbséget élveznek azok a tulajdonosok, akik földjeiket a Libád-i Mezőgazdasági Szövetkezetnek szeretnének bérbe adni, és a bélai vagy a libádi kataszterben jogos érdekeik vannak.
19. A 9-es számú blokkban elsősorban azon tulajdonosok új telkei lesznek elhelyezve, akik az ÚKSÚP-on bejegyzett szőlőültevényeket birtokolnak vagy szőlőültetvényeket művelnek, és érdekelődést mutatnak.
20. A 3-as és 5-ös számú blokkoban azon tulajdonosok a parcellái kerülnek elhelyezésre, akik több mint 1000 m2 területtel rendelkeznek, és a Muzsla-i szövetkezetnek (DAP Mužla) szeretnék bérbe adni a földterületüket, mivel a 3-as és 5-ös számú blokkokban a szövetkezet tulajdonában lévő az ÚKSÚP-on bejegyzett szőlőültetvények találhatók.
21. A 18-as blokkban és részben a 16-os blokkban, ahol nem a Muzsla-i Szövetkezet újonnan kiültetet szőlőültetvényei találhatóak, elsősorban a szőlőtelepítés és a saját használat iránt érdeklődő tulajdonosok parcelláit kell elhelyezni.
22. Az utakhoz és út menti sávokhoz Muzsla község tulajdonában és a Szlovák Állam földjeinek Szlovák Földalap (SPF) által kezelt telkek lesznek használva, kivéve a 2-es, 4-es, 7-es, 8-as és 9-es blokkokat, ahol a szőlőültetvények tulajdonosainak földjei lesznek felhasználva, és mindazoké kik ezekben a blokkokba lesznek elhelyezve. A 2-es, 4-es, 7-es, 8-as és 9-es blokkban lévő útmenti rézsükhöz és zöldsávokhoz szintén az e tömbökben található szőlőültetvények tulajdonosainak földjei is felhasználásra kerülnek.
23. Az új telkek elhelyezésénél lehetőség szerint a rokoni kapcsolatok és egyéb más igazolt viszonyok és érdekek is figyelembe lesznek véve.
24. A tulajdonosok pénzbeni kiegyenlítési szándékát igazoló írásos beleegyezést 2021. november 30-ig az Érsekújvári Körzeti Földhivatalba vagy a Muzslai Szövetkezetbe kell eljuttatni. Cím: Okresný úrad Nové Zámky – pozemkový a lesný odbor, Podzámska 25, 940 01 Nové Zámky; illetve Družstvo agropodnikateľov Mužla, družstvo, 943 52 Mužla.
25. A telekrendezési alapelvek érvényesítésénél nem lehetséges egy alapelv aránytalan előnybehelyezése más alepelv megszegésével.
26. Amenyiben az új telkek elhelyezésénél “nézeteltérések és viták” alakulnának ki, illetve ha indokolt lenne a felmerült helyzet egyedi megtárgyalása, a döntést a földrendezésben résztvevőket képviselő Tanács (Predstavenstvo) hozza meg, a Járási Hivatal Földhivatali Osztályának részvétele és felügyelete mellett.