

ŽEMĖS SKLYPO FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

SKLYPO:

kadastrinė vietovė Panevėžio m. 2701
kadastrinis blokas 12
kadastrinis Nr. plane

Savininkai (naudotojai):

**Panevėžio m., Nevėžio g. 33A gyvenamojo namo
savininkų bendrija**

SKLYPO VIETA:

Gatvė, namo Nr. Nevėžio g. 33A
Kaimas (miestelis) -
Seniūnija -
Miestas (rajonas) Panevėžys

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

IVADAS

Planavimo organizatorius: Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktorius;

Planavimo iniciatorius: juridinis asmuo;

Projekto rengėjas: UAB „Aukštaitijos matininkas“;

Formuojamas žemės sklypas: Nevėžio g. 33A, Panevėžys;

Projekto tikslas: suformuoti žemės sklypą esamiems statiniams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto registre įrašytą jų tiesioginę paskirtį;

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-99789;

Dokumentai, kuriais vadovaujantis rengiamas projektas:

1. Panevėžio miesto bendrasis planas (keitimas) (reg. Nr. T00079711; patvirtintas 2016.11.24 Panevėžio miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-408);
2. Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialusis planas (reg. Nr. T00077538; patvirtintas 2015 m. lapkričio 26 d., Panevėžio miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-330);
3. Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus, 2021 m. 11 mėn. 05 d., priimtas įsakymas Nr. ADP-434 „Dėl žemės sklypo (Nevėžio g. 33A, Panevėžys) formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo, pavedimų teritorijų planavimo ir architektūros skyriui“;
4. Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir architektūros skyriaus 2021-11-08 Nr. ŽPRR-40 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;
5. Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Panevėžio skyriaus 2021-11-11 Nr. SFP-11056-(14.23.36) parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;
6. AB „Energijos skirstymo operatorius“, inžineriniai tinklai, Panevėžio regionas 2021-11-08 Nr. 99789/11-08 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;
7. UAB „Aukštaitijos vandenys“, 2021-11-08 Nr. 1.6-ŽP-R91 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;
8. Telia Lietuva, Panevėžio regionas 2021-11-17 Nr. 3-I-0572/21 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

9. Teritorijų prie esamų daugiaaukščių namų ir laisvos valstybinės žemės Panevėžio mieste (teritorija tarp Nevėžio, Marijonų, S. Kerbedžio, Vilties, Smėlynės gatvių) detalusis planas, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2013 kovo 28 d. sprendimu Nr. 1-106 (T00048183);
10. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas (Žin., 2013, Nr.76-3824); Lietuvos Respublikos žemės įstatymas (Žin., 1994, Nr. 34-620, Žin., 2004, Nr. 28-868);
11. Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės patvirtintos Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymu Nr. 3D- 452/D1-513 (Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymo Nr. 3D-1/D1-1 redakcija);
12. Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašai;
13. Kiti teritorijų planavimą reglamentuojantys įsakymai, nutarimai, taisyklės.

I. ESAMOS SITUACIJOS ANALIZĖ

Formuojamas naujas valstybinės žemės sklypas, kuris yra Panevėžio mieste, Nevėžio g. 33A. Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo tikslas – suformuoti valstybinės žemės sklypą esamiems statiniams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto registre įrašytą jų tiesioginę paskirtį (pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos).

Formuojamame sklype yra įregistruoti šie statiniai:

2A2p – gyvenamas namas (un. Nr. 2794-7006-9029);

3I1b – ūkinis pastatas (un. Nr. 2794-7006-9032).

Gretimi žemės sklypai lentelė:

Gretimybė	Sklypo kadastrinis Nr.	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas	Nuosavybės forma (savininkas)	Matavimo tipas
1-2	VŽ, Nevėžio g. 35	-	-	-
2-9	2701/0012:315	Kita; vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati (fiziniai asmenys)	Kadastriniai matavimai
9-11	2701/0012:335	Kita; vienbučių ir dvibučių	Privati (fiziniai asmenys)	Kadastriniai matavimai

		gyvenamųjų pastatų teritorijos		
11-13	2701/0012:280	Kita; vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati (fiziniai asmenys)	Kadastriniai matavimai
13-15	VŽ, S. Kerbedžio g. 24A	-	-	-
15-16	2701/7001:42	Kita; susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	LR	Kadastriniai matavimai
16-1	2701/0012:211	Kita; vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati (fiziniai asmenys); LR	Kadastriniai matavimai

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinį karkasą, taip pat šioje vietoje nėra kultūros paveldo objektų.

Vadovaujantis Panevėžio miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių grafine dalimi, planuojama teritorija yra Panevėžio „Centro zonoje T2“ dalyje. Planuojamai teritorijai taikomi šie Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniai:

- vyraujanti teritorijos (funkcinė zona) – centro zona (T2): mišri centro teritorija;
- galimas maksimalus užstatymo intensyvumas (naujai statybai): 1,2 (UI ≤ 3,0 iki 30% teritorijos leidžiama esant viešojo intereso prioritetui);
- galimas maksimalus pastatų aukštingumas (naujai statybai): 5a.

II. PROJEKTO SPRENDINIAI

Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektas parengtas ortofotografiniame žemėlapyje (ORT10LT_2009_2010). Žemės sklypas suformuotas pagal Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. spalio 04 d. įsakymu Nr. 3D-452/D1-513 „Dėl žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 149-5420; 2007, Nr. 63-2430). Formuojamas žemės sklypas buvo kartografuojamas vietovėje naudojantis GPS prietaisu HIPer SR, LKS-94 koordinacių sistemoje.

Rengiant žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektą yra naudojamos Registrų centro duomenų bazėje įklotos gretimų žemės sklypų ribos.

Atlikus matavimus vietoje rasta netikslumų dėl gretimo žemės sklypo, kad. Nr. 2701/0012:315, ribos, kuri kerta statinį, 3I1b – ūkinį pastatą (un. Nr. 2794-7006-9032). Riba kerta

dalį ūkinio pastato 3I1b (un. Nr. 2794-7006-9032), kuris turi būti prie formuojamo valstybinės žemės sklypo (Nevėžio g. 33A). Kitaip tariant pagal šiuo metu įregistruotą Nekilnojamojo turto registre, gretimo žemės sklypo, kad. Nr. 2701/0012:315, ribą, dalis (0,50 m) vienam iš bendrasavininkų priklausančio ūkinio pastato 3I1b yra, žemės sklype, kad. Nr. 2701/0012:315 (Nevėžio g. 33). Todėl siūloma projektuoti valstybinės žemės sklypą, reikalingą esamiems statiniams eksploatuoti, ne pagal 2018-12-31 atliktą žemės sklypo, kad. Nr. 2701/0012:315, matavimų ribą, o pagal esamą realią situaciją ir formuoti valstybinės žemės sklypą vietoje kur kerta ūkinį pastatą 3I1b (un. Nr. 2794-7006-9032), iki jo vidinės sienos, tai yra pastumti 0,50 m ant gretimo žemės sklypo ribos (žiūrėti sprendinių brėžinyje, taškai 5-6, 6-7, 7-8) . Po žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto patvirtinimo kaimyninio žemės sklypo, kad. Nr. 2701/0012:315, ribos turėtų būti tikslinamos kadatriniiais matavimais.

Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo metu formuojamas naujas kitos paskirties (naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos) valstybinės žemės sklypas, reikalingas esamiems statiniams eksploatuoti, kurio projektinis numeris yra 2701/12-1. Į planuojamą teritoriją patenkama iš S. Kerbedžio gatvės esančiu privažiavimu.

Suformuoti žemės sklypai:

PROJ. NR. 2701/12-1

Sklypo plotas: 0,1358 ha.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: 995 – Kita.

Žemės naudojimo būdas: 331 – Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos.

Taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

101 - Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (40 m²);

106 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (35 m²);

109 - Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) (51 m²);

149 - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) (639 m²).

Siūlomi servitutai: nėra.

Pažymėjimas sprendinių plane, gretimybės: pažymėjimas plane 1-2-3-...-16-17-1. Žemės sklypas rytinėje pusėje ribojasi su laisva valstybine žeme ir su žemės sklypu, kad. Nr. 2701/0012:315, pietinėje pusėje su žemės sklypais, kad. Nr. 2701/0012:335, 2701/0012:280, vakarinėje pusėje su laisva valstybine žeme ir šiaurinėje pusėje su žemės sklypais, kad. Nr.

2701/7001:42, 2701/0012:211.

Duomenys apie eksploatuojamus statinius:

2A2p – gyvenamas namas (un. Nr. 2794-7006-9029);

3I1b – ūkinis pastatas (un. Nr. 2794-7006-9032);

11 neregistruotų statinių.

Sklypo kampų koordinatės ir kiti parametrai pateikiami projekto sprendinių erdviniuose duomenyse.

Projekto sprendiniai neigiamo poveikio ekonominei ir socialinei aplinkai nesudaro. Taip pat projekto sprendiniai neigiamo poveikio gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui nesudaro.

Sklypo naudojimo reglamentus žiūrėti „TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRAŠOMOJI LENTELĖ“.

Kitos paskirties žemės sklype formuojant užstatymą statiniai turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“).

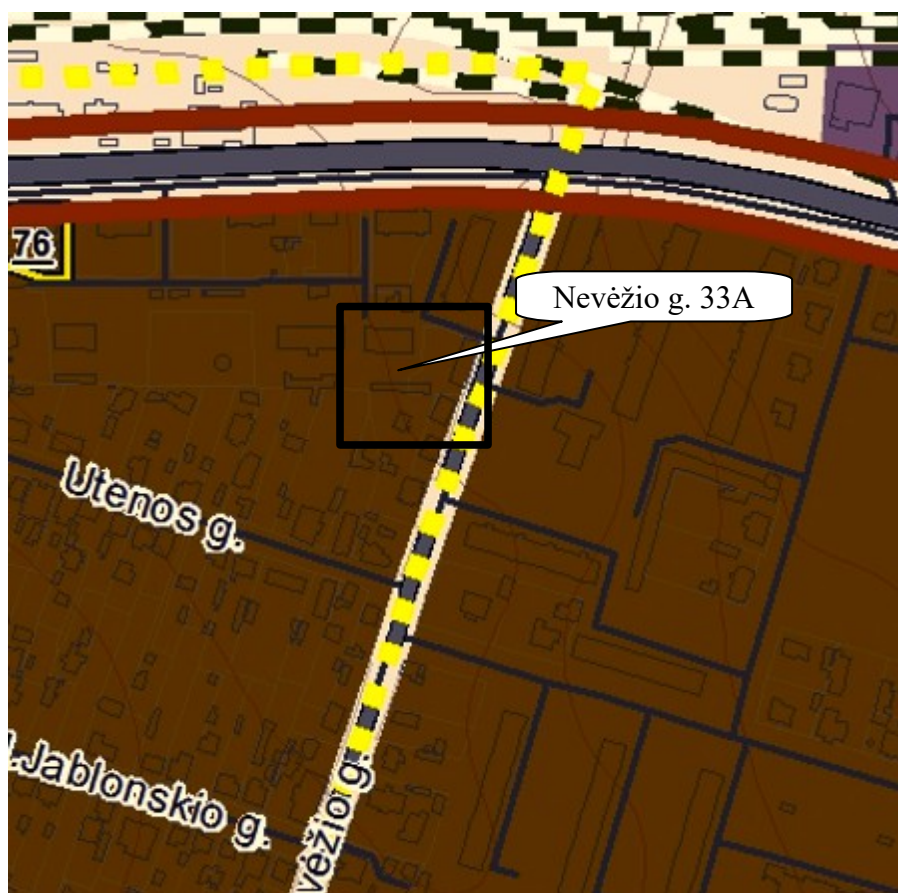
Galimas aprūpinimo inžineriniais tinklais būdas sprendžiamas techninio darbo projekto stadijoje, įvertinant esamą situaciją ir ekonominį naudingumą.

Vadovaujantis aplinkos ministro 2014 m. sausio 14 d. įsakymu Nr. D1-36 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ priklausomųjų želdinių norma sklypui nustatoma ne mažiau 30% nuo viso žemės sklypo ploto.

Planuojamoje teritorijoje nenumatoma veikla, kuriai būtų nustatytos sanitarinės apsaugos ir apsaugos zonos, nustatytos pagal 2019-06-06 LRV įstatymą Nr. XIII-2166 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“. Buitinių atliekų šalinimas numatant atliekų kaupimą konteineriuose. Buitines atliekas privalu rūšiuoti. Pagal sutartį su komunaline įmone atliekos pridudamos atliekų tvarkytojams.

Pastaba: dėl ŽPDRIS sistemos erdvinių duomenų suapvalinimo projekte suprojektuotų žemės sklypų, taikomų specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų, naudmenų plotai ir koordinatės gali nežymiai skirtis su parengtų kadastrinių matavimų plane nurodytų plotų ir koordinacijų. Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, gali būti tikslinamos kadastrinių matavimų metu.



















































PRIEDAI

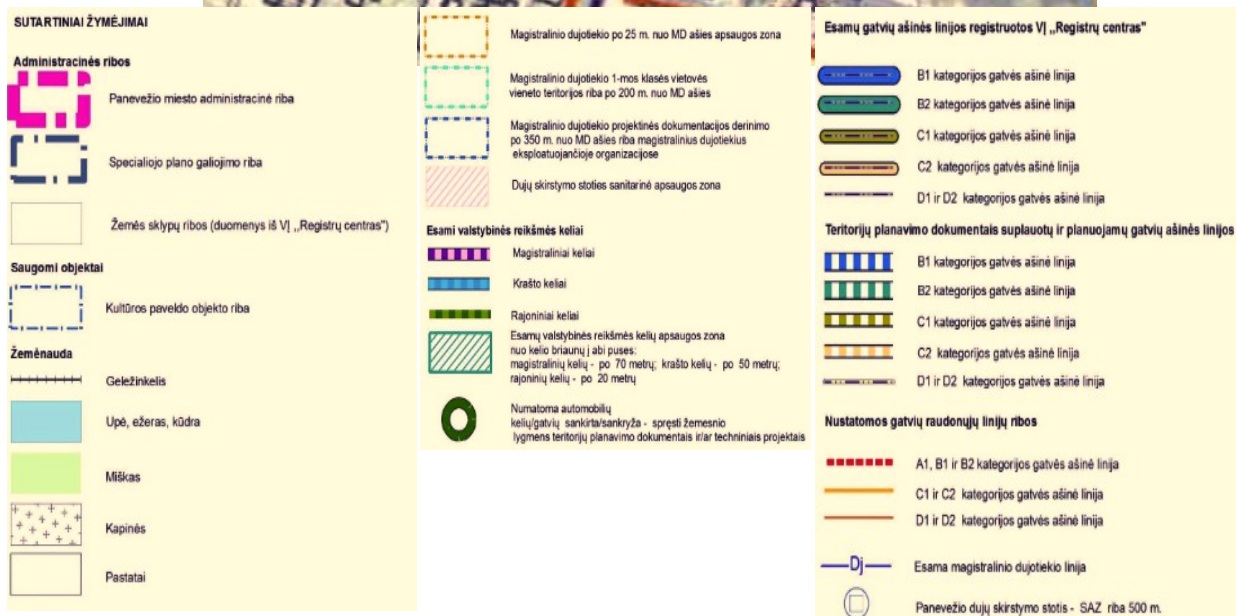
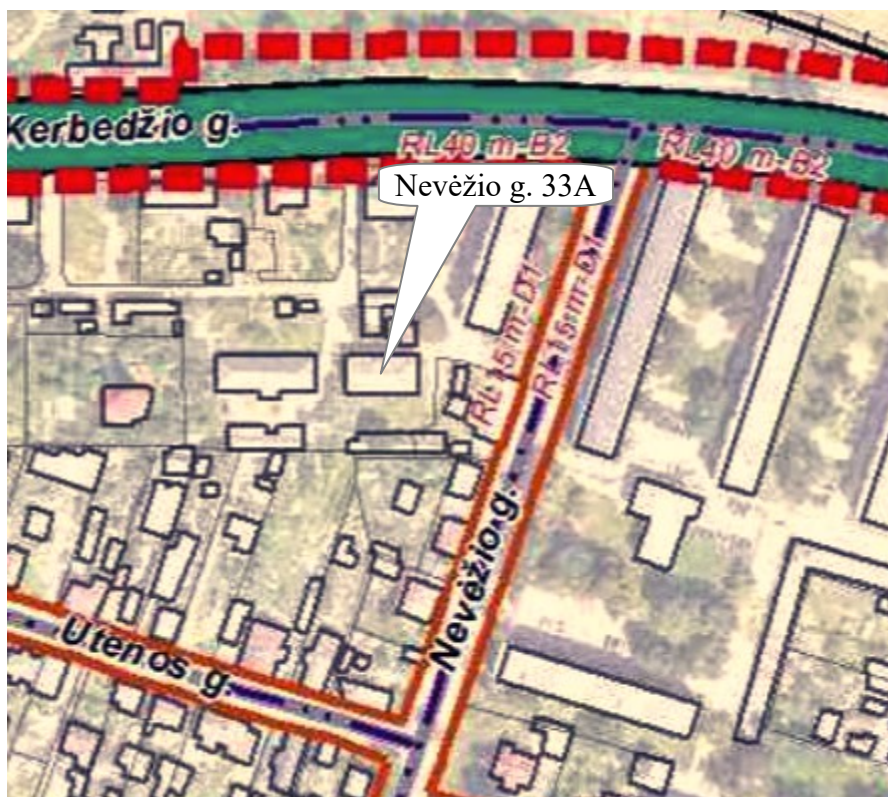


1. Pav. Ištrauka iš Panevėžio miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (keitimas) (2016.11.24. Nr. 1-408)

Vadovaujantis Panevėžio miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (keitimu) (2016.11.24. Nr. 1-408), matyti, jog pertvarkoma teritorija patenka į centro zoną, mišri centro teritorija.

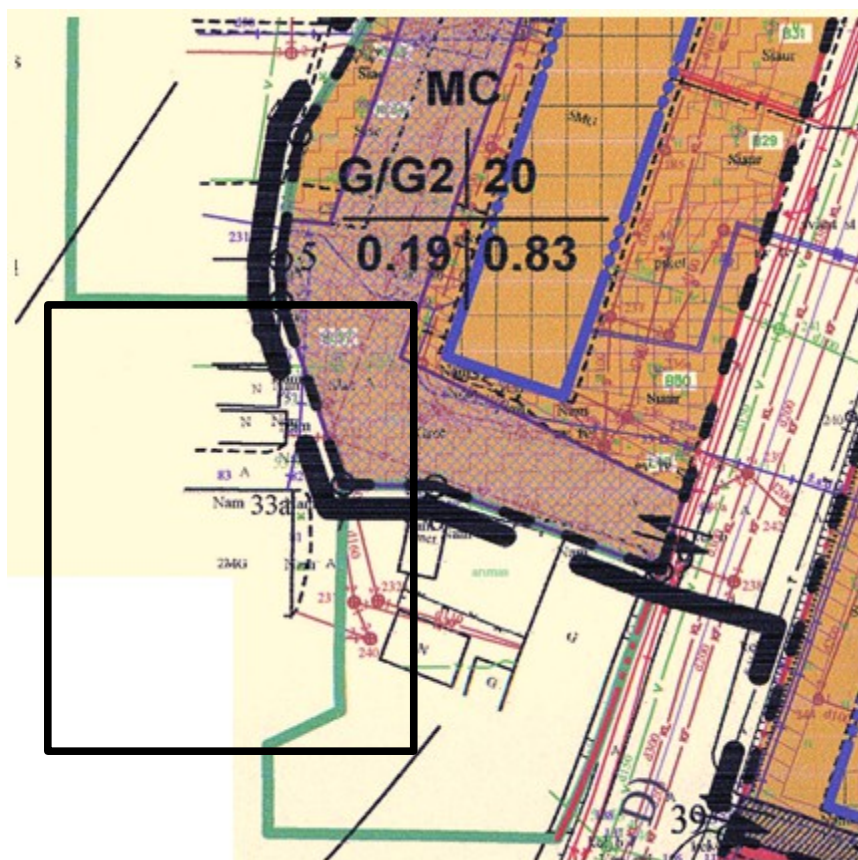
SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

	Esama Panevėžio miesto administracinė riba		Geležinkelio stotis
	Nagrinėjama teritorija ir jos numeris		Plačiosios vėžės geležinkelis
	Miesto identitetą atspindinčios teritorijos riba		Siaurosios vėžės geležinkelis
	Padidinto aukštingumo statybos vietos riba		Numatoma "Rail Baltica" europinio standarto geležinkelio linijos Kaunas - Lietuvos ir Latvijos siena Alternatyvos "A" kryptis
Nekilnojamojo kultūros paveldo objektai ir teritorijos			Numatoma "Rail Baltica" europinio standarto geležinkelio linijos Kaunas - Lietuvos ir Latvijos siena Alternatyvos "A" trasos parinkimo koridorius
	Kultūros paveldo teritorija - Istorinis miesto centras (registruota 2008-05-23)		Magistralinis kelias (kelio Nr.)
	Kultūros paveldo teritorija - Siaurojo geležinkelio kompleksas		Krašto kelias (kelio Nr.)
	Kultūros paveldo objektas		Rajoninis kelias (kelio Nr.)
	Kultūros paveldo objektų teritorija		Vietinės reikšmės kelias
	Kultūros paveldo vertybių apsaugos pozonis		A1 kategorijos kelias
Saugomos teritorijos			B1/B2 kategorijos gatvė
	Saugomos teritorijos		B1/B2 kategorijos gatvė už miesto ribų
	Teritorijos galimai žemės būdo konversijai		C1/C2 kategorijos gatvė
	Teritorijos numeris		C1/C2 kategorijos gatvė už miesto ribų
	Natūraliais struktūriniais ryšiais su miestu susijusios periferinės zonos		D1/D2 kategorijos gatvė
	Kapinės		D1/D2 kategorijos gatvė už miesto ribų
Funkcinės zonos:			Planuojama D kategorijos gatvė
Miškų ir miškingų teritorijų zona			Kitos gatvės/ privažiavimai
	Rekreacinių miškų zona	Inžinerinė infrastruktūra	
Vandenų zona			Dujų skirstymo stotis
	Vandenų zona		Magistralinis dujotiekis
Urbanizuotos ir numatomos urbanizuoti teritorijos zonos			Dujų skirstymo stoties sanitarinė apsaugos zona
Užstatomos			Magistralinio dujotiekio 25 m apsaugos zona
	Mažo užstatymo intensyvumo zona		Magistralinio dujotiekio pirmos vietovės klasės vieneto teritorija po 200m nuo vamzdžio ašies
	Vidutinio užstatymo intensyvumo zona		Magistralinio dujotiekio 350m projektinės dokumentacijos derinimo riba
	Intensyvaus užstatymo zona		Inžinerinių tinklų apsaugos juostos
	Centro zona		Esamos grietės režimo sanitarinės apsaugos zonos
	Specializuotų kompleksų zona		
	Pramonės ir sandėliavimo zona		
	Inžinerinės infrastruktūros zona		
Neurbanizuojamos			
	Bendro naudojimo erdvių, želdynų zona		
	Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona		



2. Pav. Ištrauka iš Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialiojo plano

Nevėžio gatvė yra priskiriama D1 gatvių kategorijai. D – pagalbinės gatvės – lokalinės funkcinės ir kompozicinės ašys. Srautų paskirstymas į smulkias teritorijas, privažiavimai prie atskirų statinių ir kitų objektų.



3. Pav. Ištrauka iš teritorijų prie esamų daugiaaukščių namų ir laisvos valstybinės žemės Panevėžio mieste (teritorija tarp Nevėžio, Marijonų, S. Kerbedžio, Vilties, Smėlynės gatvių) detaliojo plano

UAB „Aukštaitijos matininkas“
Lauko g. 7, Panevėžys
Tel. 8-626-72222

Projektuotoja, Laima Samienė