

LORETOS DOBROVOLSKIENĖS INDIVIDUALI VEIKLA

IDV pažyma Nr. 675990 / Velžio kelio g.14-1, LT-36110 Panevėžys / dobrovolsciene.loreta@gmail.com / tel. 8-682-17955

METAI: **2020** OBJEKTO NR.: **19/ZSFP/KF-24**

PASLAUGOS BYLOS NR.: **ZSFP-61828**

**ŽEMĖS SKLYPO, KADASTRO NR. 2701/0033:267,
ESANČIO PANEVĖŽIO M., FORMAVIMO IR PERTVARKYMO
PROJEKTAS**

PROJEKTO INICIATORIUS – ŽEMĖS SKLYPO, KADASTRO
NR.2701/0033:267 VIENAS IŠ SAVININKŲ (J.V.)

TURINYS

ĮVADAS.....	3
1. ESAMA BŪKLĖ	4
1.1. Žemės naudojimas	4
1.2. Gretimybės.....	4
1.3. Parengtų projektų apžvalga.....	5
2. PROJEKTO SPRENDINIAI.....	8
2.1. Planuojama žemės paskirtis ir naudojimo būdas	8
2.2. Ribos.....	8
2.3. Servitutai	8
2.4. Naudojimo apribojimai	8
2.5. Naudojimo reglamentai	8

ĮVADAS

Planavimo objektas - žemės sklypas, esantis Panevėžio m,

Planavimo iniciatorius – Žemės sklypo, kadastro Nr.2701/0033:267 savininkai.

Projektas rengiamas vadovaujantis šiais dokumentais:

- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Direktorius 2019-06-07 įsakymu Nr.ADP-298 „Dėl žemės sklypo (kadastro Nr.2701/0033:267) formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo, pavedimo Teritorijų planavimo ir Architektūros skyriui “
- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus nustatytais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti, 2019-06-07, Nr.ŽPRR-24;
- ESO Elektros tinklai Panevėžio regiono elektros tinklų išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2019-06-10 Nr. 60828/06-10;
- Panevėžio miesto savivaldybės teritorijos bendroju planu (keitimas), patvirtinto Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2016-11-24 sprendimu Nr.1-408 (Reg.Nr.T00079711);
- Panevėžio miesto (pietinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialusis planas Nr. T00077526, patvirtintas 2015m. lapkričio 26d. Panevėžio miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr.1-329.
- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu (Žin., 2013, Nr.76-3824); Lietuvos Respublikos žemės įstatymu (Žin., 1994, Nr. 34-620, Žin., 2004, Nr. 28-868);
- Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis patvirtintomis 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 2019 m. gegužės 22 d. Nr. 3D-312/D1-309);
- Kitais teritorijų planavimą reglamentuojančiais teisės aktais.

Projekto rengimo tikslai:

- Pertvarkyti žemės ūkio paskirties žemės sklypą (kad. Nr. 2701/0033:267), atidalijant bendrosios dalinės nuosavybės teise turimų žemės sklypų dalis ir suformuojant atskirus žemės sklypus, nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir naudojimo būdo.

1. ESAMA BŪKLĖ

1.1. Žemės naudojimas

Nagrinėjama teritorija apima žemės sklypą esantį Panevėžio mieste.

Žemės sklypo savininkas – Fiziniai asmenys.

Sklypui taikomos esamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Kodas 106- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), kodas 121- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), kodas 163- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), kodas 164- Paviršinio vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis).

Žemės sklypo plotas 11.0000ha, iš jų žemės ūkio naudmenų plotas 10.7116 ha, ariama – 10.7116 ha, vandens telkinių plotas 0.1749 ha, kita žemė sudaro 0.1135 ha.

Planuojamos teritorijos pietinė dalis nepatenka į gamtinį karkasą. Nagrinėjamoje teritorijoje nėra gamtos, nekilnojamojo kultūros paveldo objektų. Į sklypą patenkama iš rytinės pusės esamu keliu.

1.2. Gretimybės

Rengiamo projekto galiojimo ribai nustatyti VĮ „Registrų centras“ Nekilnojamojo turto registre registruoti 23 kaimyniniai nekilnojamojo turto objektai (žiūrėti 1 lentelę).

1 lentelė. Kaimyniniai nekilnojamojo turto objektai

EIL Nr.	Adresas	Objektas	Kadastras (Unikalus Nr.)	Nr.	Pagrindinė tikslinė paskirtis	Savininkas
1	Panevėžys, Jono Juodelio g. 86	Žemės sklypas	2701/0033:398		Kita	Fizinis asmuo
2	Panevėžys, Jono Juodelio g. 84	Žemės sklypas	2701/0033:391		Kita	Fiziniai asmenys
3	Panevėžys, Jono Juodelio g. 82	Žemės sklypas	2701/0033:401		Kita	Fiziniai asmenys
4	Panevėžys, Jono Juodelio g. 80	Žemės sklypas	2701/0033:435		Kita	Fiziniai asmenys
5	Panevėžys, Jono Juodelio g. 78	Žemės sklypas	2701/0033:402		Kita	Fizinis asmuo
6	Panevėžys, Jono Juodelio g. 76	Žemės sklypas	2701/0033:448		Kita	Fizinis asmuo
7	Panevėžys, Jono Juodelio g. 72	Žemės sklypas	2701/0033:443		Kita	Fizinis asmuo
8	Panevėžys, Jono Juodelio g. 74	Žemės sklypas	2701/0033:392		Kita	Fiziniai asmenys
9	Panevėžio m.	Žemės sklypas	2701/0033:501		Žemės ūkio	Fiziniai asmenys
10	Panevėžio m.	Žemės sklypas	2701/0033:502		Žemės ūkio	Fiziniai asmenys
11	Panevėžys, Kniaudiškių g. 157D	Žemės sklypas	2701/0033:491		Kita	Juridinis asmuo
12	Panevėžys, Kniaudiškių g. 159B	Žemės sklypas	2701/0033:440		Kita	Fizinis asmuo
13	Panevėžys, Kniaudiškių g. 157C	Žemės sklypas	2701/0033:492		Kita	Juridinis asmuo
14	Panevėžio r. sav., Panevėžio sen., Paviešečių k.	Žemės sklypas	6644/0004:39		Miškų ūkio	Fiziniai asmenys
15	Panevėžys, Jono Juodelio g. 88	Žemės sklypas	2701/0033:447		Kita	Fiziniai asmenys
16	Panevėžys, Klaipėdos g. 147	Žemės sklypas	2701/0033:45		Kita	Fizinis asmuo
17	Panevėžys, Jono	Žemės	2701/0033:444		Kita	Fizinis asmuo

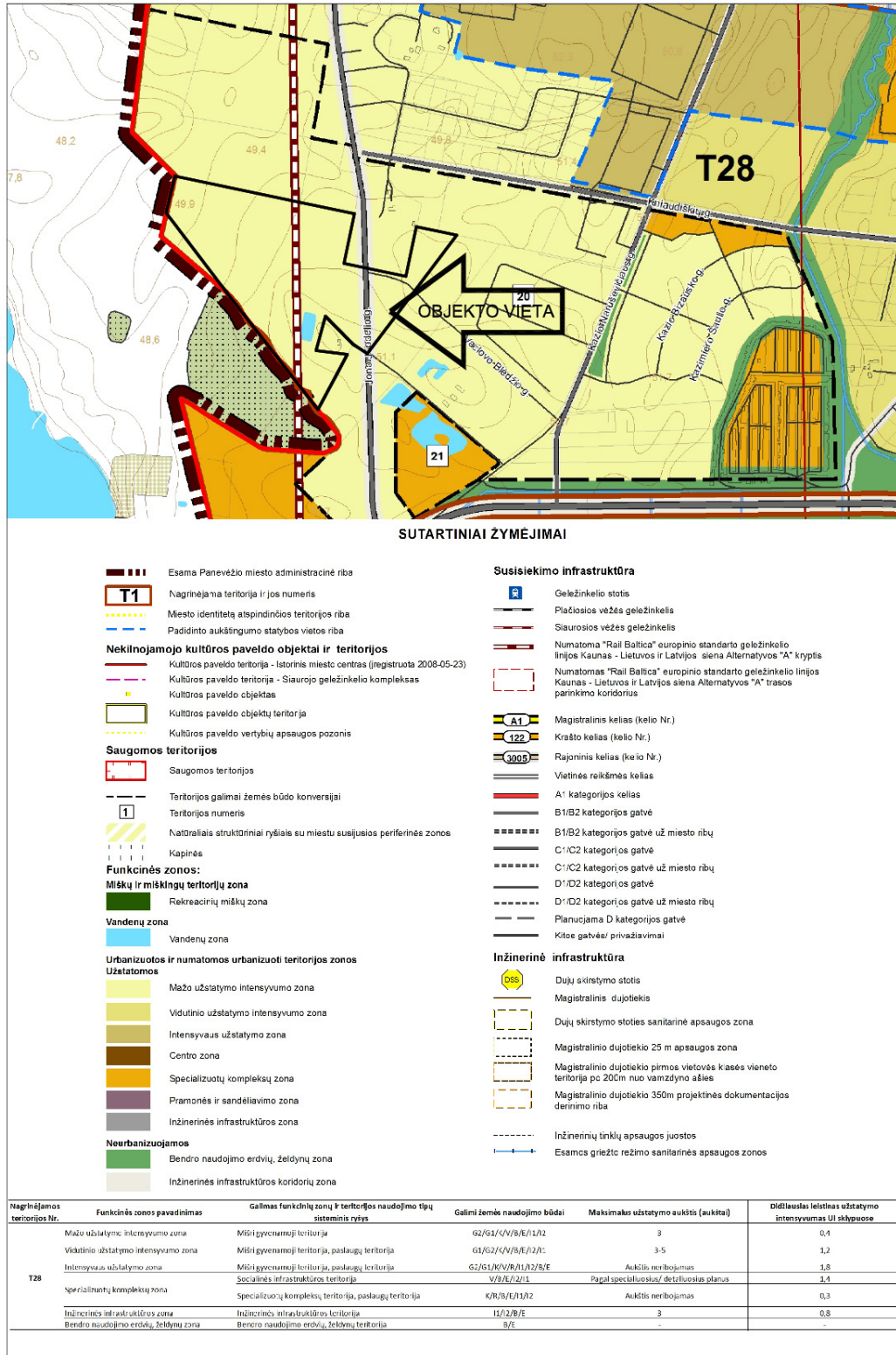
	Juodelio g. 70	sklypas			
18	Panevėžio r. sav., Panevėžio sen., Paviešečių k.	Žemės sklypas	6644/0004:40	Miškų ūkio	Fizinis asmuo
19	Panevėžio r. sav., Panevėžio sen., Nausodės k.	Žemės sklypas	6644/0002:663	Žemės ūkio	Fiziniai asmenys
20	Panevėžio m.	Žemės sklypas	2701/0033:78	Žemės ūkio	Fiziniai asmenys
21	Panevėžio m.	Žemės sklypas	2701/0033:10	Žemės ūkio	Fiziniai asmenys
22	Panevėžys, Kniaudiškių g. 163	Žemės sklypas	2701/0033:25	Kita	Fiziniai asmenys
23	Panevėžio m.	Žemės sklypas	2701/0033:15	Žemės ūkio	Fizinis asmuo

- iš šiaurės pusės pertvarkomas žemės sklypas ribojasi su fiziniams asmenis priklausančiais žemės sklypais kadastro Nr.2701/0033:78, kadastro Nr.2701/0033:10, kadastro Nr.2701/0033:15, kadastro Nr. 2701/0033:25, kadastro Nr. 2701/0033:440, ir juridiniams asmenims priklausančias žemės sklypais, kadastro Nr.2701/0033:492 ir kadastro Nr. 2701/0033:491, bei nepaskirta valstybine žeme.
- iš rytų pusės pertvarkomas žemės sklypas ribojasi su fiziniams asmenims, nuosavybės teise, priklausančiais žemės sklypais, (kad. Nr. 2701/0033:502, kad. Nr. 2701/0033:501, kad. Nr.2701/0033:444, kad. Nr.2701/0033:443, kad. Nr.2701/0033:392, kad. Nr. 2701/0033:448, kadastro Nr.2701/0033:402, kadastro Nr. 2701/0033:435, kadastro Nr. 2701/0033:401, kadastro Nr. 2701/0033:401, kadastro Nr.2701/0033:391, kadastro Nr.2701/0033:398 ir kad. Nr.2701/0033:447) bei VŽF(esamu keliu).
- Iš pietų pertvarkomas žemės sklypas ribojasi su fiziniams asmenis priklausančiais žemės sklypais, kadastro Nr.6644/0004:39, kadastro Nr.6644/0004:40 bei nepaskirta valstybine žeme.
- iš vakarų pusės pertvarkomas žemės sklypas ribojasi su fiziniams asmenims, nuosavybės teise, priklausančiu žemės sklypu, (kad. Nr. 6644/0002:663).

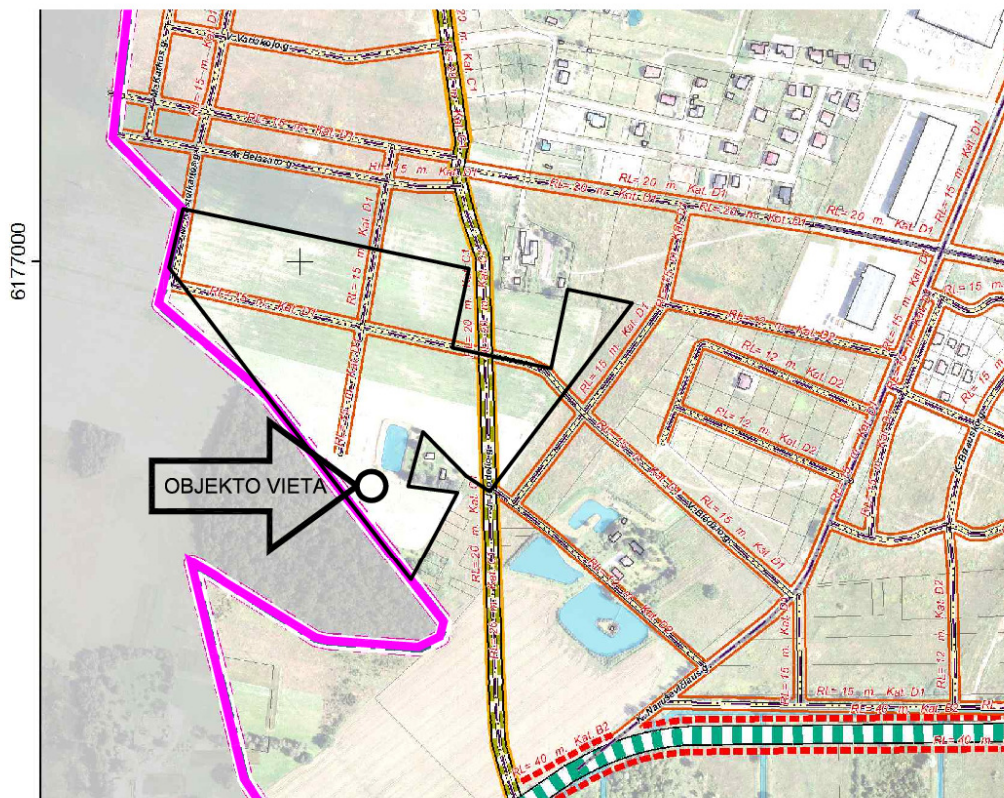
1.3. Parengtų projektų apžvalga

Pagal Panevėžio miesto bendrąjį planą, patvirtintą Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2016 m. lapkričio 24 d. sprendimu Nr. 1 -408, nagrinėjama teritorija ir planuojamas žemės sklypas (kadastro Nr.2701/0033:267, Panevėžyje) yra Panevėžio miesto pietinėje dalyje ir patenka į teritoriją Nr.T33. Šioje teritorijoje nustatytos šios funkcinės zonos: mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona, vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona, intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona, specializuotų kompleksų zona, inžinerinės infrastruktūros zona, bendro naudojimo erdvių ir želdynų zona. Tai gyvenamąsias teritorijas apibendrinanti funkcinė zona su gyvenamosios aplinkos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, taip pat gyventojų rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais. Galimi teritorijos naudojimo tipai: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija, gyvenamoji teritorija, mišri gyvenamoji teritorija, paslaugų teritorija, socialinės infrastruktūros teritorija. Planuojamas sklypas patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną. Galimas teritorijos naudojimo tipas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija, kurioje galimi pagrindinės kitos paskirties/naudojimo (G2/G1/K/V/B/I1/I2/E) būdai, kur pastatų maksimalus aukštingumas $h_{max} - 3$ a. (apie 10 m), o didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas (UI) sklypuose $u_{max} - 0.4$.

Ištrauka iš Panevėžio miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio






Ištrauka iš Panevėžio miesto (pietinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialiojo plano



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

Administracinės ribos

-  Panevėžio miesto administracinė riba
-  Specialiojo plano galiojimo riba
-  Žemės sklypų ribos (duomenys iš VĮ „Registrų centras“)

Saugomi objektai

-  Kultūros paveldo objekto riba

Žemėnauda

-  Upė, ežeras, kūdra
-  Miškas
-  Kapinės
-  Pastatai

Esamų gatvių ašinės linijos registruotos VĮ „Registrų centras“

-  B1 kategorijos gatvės ašinė linija
-  B2 kategorijos gatvės ašinė linija
-  C1 kategorijos gatvės ašinė linija
-  C2 kategorijos gatvės ašinė linija
-  D1 ir D2 kategorijos gatvės ašinė linija






Teritorijų planavimo dokumentais suplautuot ir planuojamų gatvių ašinės linijos

-  B1 kategorijos gatvės ašinė linija
-  B2 kategorijos gatvės ašinė linija
-  C1 kategorijos gatvės ašinė linija
-  C2 kategorijos gatvės ašinė linija
-  D1 ir D2 kategorijos gatvės ašinė linija

Nustatomos gatvių raudonųjų linijų ribos

-  B1 ir B2 kategorijos gatvės ašinė linija
-  C1 ir C2 kategorijos gatvės ašinė linija
-  D1 ir D2 kategorijos gatvės ašinė linija

Esami valstybinės reikšmės keliai

-  Magistraliniai keliai
-  Krašto keliai
-  Rajoniniai keliai
-  Esamų valstybinės reikšmės kelių apsaugos zona nuo kelio briaunų į abi puses: magistralinių kelių - po 70 metrų; krašto kelių - po 50 metrų; rajoninių kelių - po 20 metrų
-  Numatoma automobilių kelių/gatvių sankirta/sankryža - spresti žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentais ir/ar techniniais projektais

PROJEKTO SPRENDINIAI

2.1. Planuojama žemės paskirtis ir naudojimo būdas

Padalijus sklypą (plotas 110000 m²) suformuojami du žemės ūkio paskirties žemės sklypai:

Sklypo Nr. 1- plotas 10000 m², priklausantis fiziniam asmeniui (J.V).

Sklypo Nr. 2- plotas 100000 m², priklausantis fiziniam asmeniui (I.G).

Sklypai yra Panevėžio m.

Žemės sklypų paskirtis ir naudojimo būdas po pertvarkymo:

Sklypo Nr. 1 pagrindinė tikslinė paskirtis- žemės ūkio paskirties žemė, naudojimo būdas- kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai (plotas - 10000 m²).

Sklypo Nr. 2 pagrindinė tikslinė paskirtis- žemės ūkio paskirties žemė, naudojimo būdas- kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai (plotas - 100000 m²).

Prie naujai formuojamo sklypo Nr. 1 numatomas privažiavimas nuo šiaurinėje pusėje esamo kelio, per sklypą kadastro Nr. 2701/0033:45. Pridedamas šio sklypo savininkės sutikimas dėl numatomo privažiavimo iki naujai formuojamo sklypo Nr.1. Prie naujai formuojamo sklypo Nr.2 privažiuojama esamu keliu iš rytinės pusės.

2.2. Ribos

Esamos kadastrinės žemės sklypo ribos formuojamos pagal gretimų sklypų kadastrinių sklypų ribas ir pagal Panevėžio miesto (pietinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialųjį planą.

Sklypo Nr. 1 _plotas - 10000 m², sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-28-20.

Sklypo Nr. 2 _plotas - 100000 m², sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-12-13-14-15-16-17-18-19-20-38-35-36-37-1.

Sklypų koordinatės pateikiamos Projekto sprendinių erdviniuose duomenyse.

2.3. Servitutai

Nenumatomi.

2.4. Naudojimo apribojimai

Sklypo projektinis Nr.1:

Kodas 121- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), pažymėtas 1-121.1, plotas 10000 m²;

Kodas 106- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), pažymėtas: 1-106.1 plotas 350 m²;

Sklypo projektinis Nr.2:

Kodas 106- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), pažymėtas: 2-106.1 plotas 77 m²;

Kodas 121- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), pažymėtas 2-121.1, plotas 98353 m²;

Kodas 163- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), pažymėtas 2-163.1, plotas 434 m²;

Kodas 164- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), pažymėtas 2-164.1, plotas 434 m²;

Pastaba. Naudojimo apribojimų (specialiųjų žemės naudojimo sąlygų) kodai nurodyti pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo pagrindu parengto naujo NTR teisės tipo klasifikatorių.

2.5. Naudojimo reglamentai

Įvažiavimas į sklypą Nr 2 išvažiavimas iš sklypo Nr.2 planuojamas iš esamo kelio. Prie naujai formuojamo sklypo Nr.1 numatomas privažiavimas nuo rytinės pertvarkomo sklypo pusės esamu keliu per sklypą, kadastro Nr.2701/0033:45.

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

Planuojama teritorija nepatenka į komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonas. Planuojamoje teritorijoje nenumatoma veikla, kuriai būtų nustatytos sanitarinės apsaugos ir apsaugos zonos, nustatytos pagal 2019-06-06 LR įstatymą Nr.XIII-2166 „Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas“.

Buitinių atliekų šalinimas numatant atliekų kaupimą konteineriuose. Buitines atliekas privalu rūšiuoti. Pagal sutartį su komunaline įmone atliekos pridodamos atliekų tvarkytojams.

Pastaba. Dėl ŽPDRIS sistemos erdvinų duomenų suapvalinimo, projekte suprojektuotų žemės sklypų plotai ir koordinatės gali nežymiai skirtis su po projekto parengtų kadastrinių matavimų planuose nurodytais plotais ir koordinatėmis.