

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ĮVADAS

Pertvarkomi žemės sklypai: Panevėžio m. Marijonų g. 11 (kad.Nr.2701/0012:0055), Marijonų g. 13 (kad.Nr.2701/0012:0058);

Žemės sklypų savininkai/planavimo iniciatoriai: Fiziniai asmenys;

Projekto tikslai: Įsiterpusį valstybinės žemės plotą sujungti su besiribojančiais žemės sklypais, esančiais Marijonų g. 11, Marijonų g. 13, Panevėžio m. (žemės naudojimo būdai-vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos);

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-76505;

Dokumentai, kuriais vadovaujantis rengiamas projektas:

- Panevėžio miesto bendrasis planas (keitimas), patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2016m. lapkričio 24d. sprendimu Nr.1-408 (reg.Nr. T00079711);

- Žemės sklypo (Marijonų g. 13, Panevėžys) detalusis planas Nr. 000272000469 (Reg.Nr. T00046802) patvirtintas 2001m. liepos 17d. Panevėžio miesto savivaldybės valdybos sprendimu Nr.261v;

- Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialusis planas, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2015m. lapkričio 26d. sprendimu Nr. 1-330 (reg.Nr. Nr.T00077538);

- Panevėžio miesto savivaldybės Administracijos direktoriaus 2020m. rugpjūčio 7d. Nr. ADP-311 įsakymas dėl žemės sklypų (Marijonų g. 11, 13, Panevėžys) formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo, pavedimų Teritorijų planavimo ir architektūros skyriui;

- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir architektūros skyriaus 2020m. rugpjūčio 7d. Nr.ŽPRR-35 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Panevėžio skyriaus 2020m. rugpjūčio 17d. Nr.SFP-11551-(14.23.36) parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- ESO Elektros tinklo Panevėžio regiono 2020m. rugpjūčio 11d. Nr.76505/08-11 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- UAB „Aukštaitijos vandenys“ 2020m. rugpjūčio 11d. Nr.1.6-ŽP-R19 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, patvirtintas Lietuvos Respublikos 2019 m. birželio 6 d. įstatymu Nr. XIII-2166.

- Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės patvirtintos LR žemės ūkio ministro ir LR aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymu Nr. 3D452/D1-513;

- Lietuvos Respublikos žemės įstatymas;

- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas;

- Kiti teritorijų planavimą reglamentuojantys įsakymai, nutarimai, taisyklės.

ESAMA TERITORIJOS BŪKLĖ

Nekilnojamojo turto registre registruoto žemės sklypo Marijonų g. 11 (kad.Nr.2701/0012:0055, unik.Nr.2701-0012-0055) plotas 687m². Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis- kitos paskirties žemė,

naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypui atlikti kadastriniai matavimai (1993-12-20). Žemės sklype esantys statiniai: gyvenamas namas (unik.Nr.2794-0008-0014), ūkinis pastatas (unik.Nr.2794-0008-0025, nugriautas), garažas (unik.Nr.2794-0008-0036), kiemo statiniai: stoginė 411ž, šulinys, kiemo aikštelė, lauko tualetas, kiemo aptvėrimas (unik.Nr.2794-0008-0047), šiltnamiai, neregistruotas statinys. Sklype registruotų servitutų, teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nėra.

Nekilnojamojo turto registre registruoto žemės sklypo Marijonų g. 13 (kad.Nr.2701/0012:0058, unik.Nr.2701-0012-0058) plotas 250m². Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis- kitos paskirties žemė, naudojimo būdas- komercinės paskirties objektų teritorijos. Žemės sklypui atlikti kadastriniai matavimai. Sklype esantys statiniai: parduotuvė (unik.Nr.4400-0266-8358). Registruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 106-elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Sklype registruotų servitutų nėra. Žemės sklypui Marijonų g. 13 registruota hipoteka. Kreditoriaus sutikimas pertvarkyti žemės sklypą pridedamas kartu su savininkų derinimo raštu.

Dalyje pertvarkomos teritorijos buvo rengtas žemės sklypo (Marijonų g. 13, Panevėžys) detalusis planas. Formavimo ir pertvarkymo projektas laikytinas detaliojo plano koregavimu.

Pertvarkomoje teritorijoje ir šalia jos nutiesti požeminiai elektros kabeliai, ryšių kabeliai, vandens tiekimo, buitinių nuotekų surinkimo ir šalinimo tinklai. Marijonų gatvėje nutiesti mažo slėgio dujotiekio tinklai. Teritorija nemelioruota. Marijonų gatvės teritorijoje registruotas inžinerinis kelio statinys unik.Nr. 4400-4812-7489.

Gretimi žemės sklypai:

Gretimybė	Sklypo kadastrinis Nr.	Adresas	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas	Matavimo tipas	Nuosavybės forma
1-2	2701/0012:0080	Panevėžio m. Nevėžio g. 13A	Kitos paskirties žemė/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Geodeziškai išmatuotas	Privati
2-6	2701/0012:0106	Panevėžio m. Marijonų g. 13A	Kitos paskirties žemė/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Geodeziškai išmatuotas	Savininkas: Lietuvos Respublika, fiziniai asmenys
6-7	2701/0012:0090	Panevėžio m. Nevėžio g. 11	Kitos paskirties žemė/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Geodeziškai išmatuotas	Privati
7-10	2701/7001:0009	Marijonų g. (Projektinis Nr.ŠR-86)	Kitos paskirties žemė/ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Geodeziškai išmatuotas	Savininkas: Lietuvos Respublika, patikėtinis: NŽT prie ŽŪM
10-1	2701/0012:0095	Panevėžio m. Marijonų g. 9	Kitos paskirties žemė/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Geodeziškai išmatuotas	Privati

REGLAMENTŲ, PLANAVIMO DOKUMENTŲ APŽVALGA

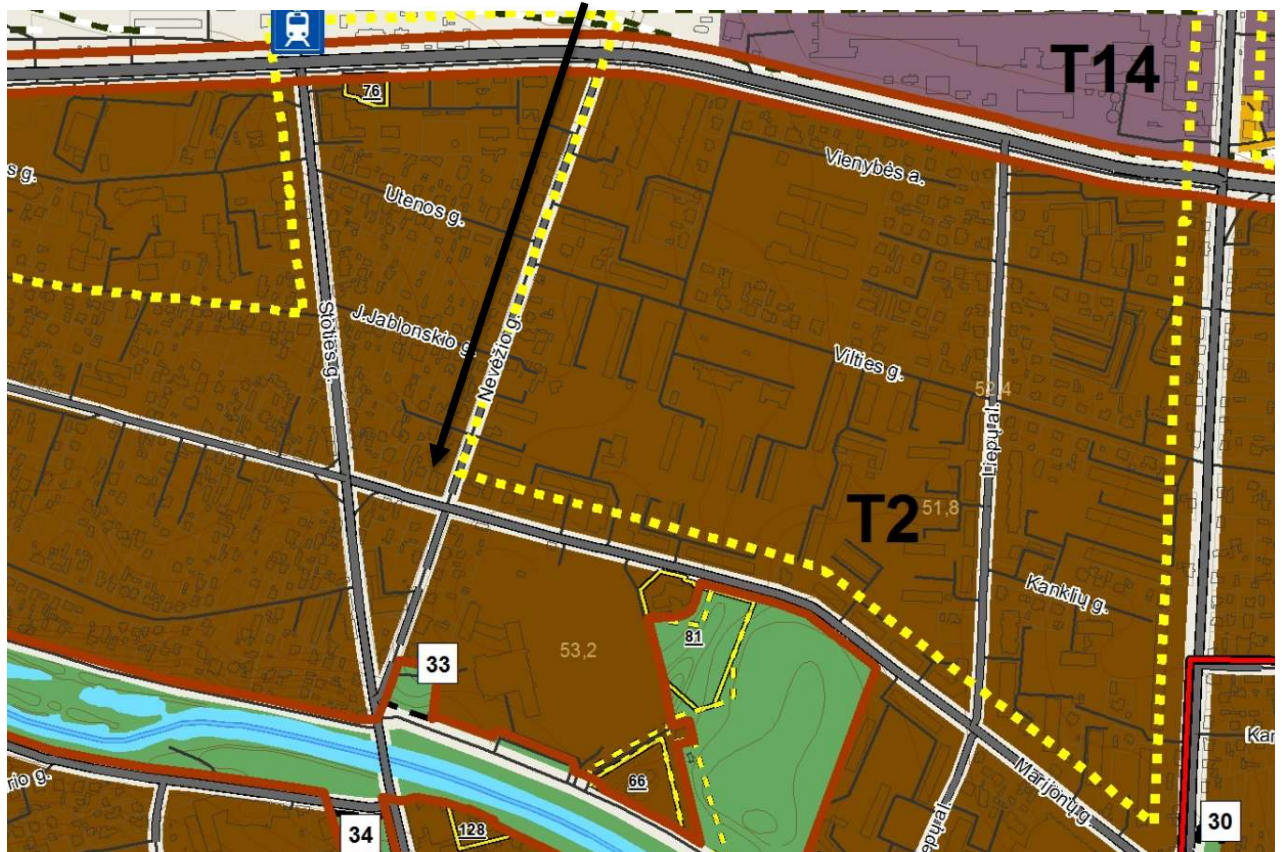
Statybos techniniame reglamente STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ nurodoma, kad minimalus atstumas nuo atskirai statomo namo ir jo priklausinių (išskyrus nesudėtingus statinius) iki kaimyninio žemės sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 3 metrai. 3 metrų atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m. Didesniais

atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumą didinant po 0,5 m. Nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Minimalus atstumas tiesiamų inžinerinių tinklų iki kaimyninio žemės sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 1 metras, jei nepažeidžiami kaimyninio sklypo savininko (naudotojo) interesai. Mažinant tiesiamų inžinerinių tinklų atstumą iki kaimyninio žemės sklypo ribos, reikalingas šio sklypo savininko sutikimas raštu.

Pagal Panevėžio miesto bendrąjį planą žemės sklypas patenka į centro zoną, mišrią centro teritoriją T2. Didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas UI 1,2, aukštų skaičius 5.

Pertvarkomi žemės sklypai



2 pav. Ištrauka iš Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinių pagrindinio žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio.

priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto žemės sklypams, kurių naudojimo būdas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos - 25%, komercinės paskirties objektų teritorijoms- 10%.

PROJEKTO SPRENDINIAI

Įsiterpęs valstybinės žemės plotas yra tarp žemės sklypų kad.Nr.2701/0012:0055, kad.Nr.2701/0012:0058 ir kad.Nr.2701/7001:0009. Teritorijos plotas – 51m². Pagal LR vyriausybės 1999m. birželio 2d. nutarimą Nr.692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ 2.15 papunktį laisvos valstybinės žemės plotai, įsiterpę tarp privačių žemės sklypų ir išnuomotų valstybinės žemės sklypų, jeigu šiuose plotuose negalima suformuoti racionalaus dydžio ir ribų žemės sklypų, Nacionalinės žemės tarnybos vadovo ar jo įgalioto teritorinio padalinio vadovo sprendimu gali būti parduodami ne aukciono būdu besiribojančių Nekilnojamojo turto registre įregistruotų privačios žemės sklypų savininkams. Teritorijose, kuriose numatoma formuoti vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų naudojimo būdo žemės sklypus, įsiterpę žemės sklypai negali būti didesni kaip 0,04 ha. Kitose teritorijose įsiterpę žemės sklypai negali būti didesni kaip 0,5 ha. Prie sklypų prijungiamas žemės plotas atitinka įsiterpusio valstybinės žemės ploto sąvoką.

Įvažiavimai į suformuotus žemės sklypus numatomi iš Marijonų gatvės.

Pastaba: rengiant statinių techninius projektus įvažos vieta gali būti keičiama.

Suformuotas įsiterpęs valstybinės žemės sklypas proj.Nr. 11-1

Sklypo plotas- 13m²;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Žemės naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 8m²;

Servitutai: nėra.

Suformuotas žemės sklypas proj. Nr. 11

(sujungiant sklypus kad.Nr. 2701/0012:0055 ir proj.Nr.11-1)

Sklypo plotas- 700m²;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Žemės naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

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

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 50m²;

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 221m²;

Servitutai: nėra.

Suformuotas įsiterpęs valstybinės žemės sklypas proj.Nr. 13-1

Sklypo plotas- 38m²;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Žemės naudojimo būdas- komercinės paskirties objektų teritorijos;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 33m²;

Servitutai: nėra.

Suformuotas žemės sklypas proj. Nr. 13

(sujungiant sklypus kad.Nr. 2701/0012:0058 ir proj.Nr.13-1)

Sklypo plotas- 288m²;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Žemės naudojimo būdas- komercinės paskirties objektų teritorijos;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

101-Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 20m²;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 41m²;

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 2m²;

Servitutai: nėra.

Teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos apribojimai nurodyti Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme.

Teritorijos naudojimo reglamentai aprašyti 1 priede.

Parengto projekto viešinimas vykdomas ŽPDRIS interneto svetainėje (www.zpdris.lt). Susipažinimui su parengto projekto sprendiniais skiriamas ne trumpesnis kaip 10 darbo dienų laikotarpis, per kurį suinteresuoti asmenys pasiūlymus dėl projekto sprendinių gali pateikti nurodytiems asmenims raštu arba ŽPDRIS priemonėmis.

Parduodamas ar išnuomojamas įsiterpęs žemės sklypas per 6 mėnesius nuo pirkimo- pardavimo ar nuomos sutarties sudarymo datos turi būti sujungtas su pagrindiniu žemės sklypu į vieną žemės sklypą.

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 nurodytais plotais ir koordinatėmis. Prieš projektą nustatytą teritoriją, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vieta ir plotas nėra aiškūs, todėl ŽPDRIS erdviniuose duomenyse sluoksnis zsf_aprib0 nepateikiamas.

Parengė matininkė Vaida Taurienė