

ŽEMĖS SKLYPO

Senamiesčio g. 46, Panevėžys

FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTAS

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendroji dalis

Rengiamas žemės sklypo, Senamiesčio g. 46, Panevėžys, formavimo ir pertvarkymo projektas. Projekto rengimo tikslas – pertvarkyti žemės sklypą, atidalijant bendrosios dalinės nuosavybės teise turimų žemės sklypų dalis ir suformuoti atskirus žemės sklypus.

Sklypo planas rengiamas, laikantis galiojančių teritorijos planavimo dokumentų (bendrieji, specialieji, detalieji planai, projektai ir schemos) reikalavimų:

1. Panevėžio miesto teritorijos bendrasis planas (keitimas) Panevėžio miesto savivaldybės Tarybos 2016 m. lapkričio 24 d. sprendimas Nr. 1-408 (Reg. Nr. T00079711);

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. Žemės sklypų (kadastro Nr. 2701/0013:0280, 2701/0013:0349, 2701/0013:0223) detalusis planas Nr. 000273001404 (Reg. Nr. T00045412), patvirtintas 2009 m. liepos 3 d. administracijos direktoriaus įsakimu Nr. A-689;

4. Panevėžio miesto istorinės dalies teritorijos ir apsaugos zonos ribų nustatymo bei tvarkymo specialiojo plano keitimas, Nr. T00084371, patvirtintas 2020-01-30, tarybos sprendimu Nr. 1-2;

5. Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir architektūros skyriaus 2018-05-24 parengti žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai Nr. ŽPRR-26;

6. AB „ESO“ Elektros tinklas, Panevėžio regionas 2018-05-25 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai Nr. 49483/05-25;

7. AB „Telia“, Panevėžio regionas, 2018-05-29 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai Nr. 3-I-0095/18.

8. UAB „Aukštaitijos vandenys“, 2018-05-30 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai Nr. 1.6-443

Planavimo pagrindas:

1. Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir architektūros skyriaus 2018-05-24 parengti žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai Nr. ŽPRR-26

2. Panevėžio teritorijos bendrasis planas M1:10 000

3. Situacijos schema M 1:500

2.Esama padėtis

Atidalinamas žemės sklypas Senamiesčio g. 46, sklypas yra Panevėžio miesto savivaldybės teritorijoje, šiaurinėje Panevėžio miesto dalyje, sutankintoje vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų teritorijoje. Pertvarkomas žemės sklypas patenka į T2 teritoriją, centro zoną. Sklypai suformuoti atliekant kadastrinius matavimus. Atidalijamas sklypas iš rytinės ir vakarinės pusių ribojasi su mažaaukščių gyvenamųjų namų sklypais, iš šiaurinės pusės sklypas ribojasi su Senamiesčio g, pietinė sklypo dalis ribojasi su Nevėžio upės pakrante paliekant laisvą valstybinę žemę. Į formuojamus sklypus bus patenkama iš Senamiesčio g. Teritorijoje atmosferos, dirvožemio užterštumo šaltinių, gamtos paminklų nėra. Planuojami sklypai patenka į Panevėžio miesto istorinės dalies (unikalus kodas 31872), įrašytos į LR Kultūros vertybių registrą, 2008-03-31, akto Nr. PN-RM-18. Formuojamame žemės sklype želdinių yra daugiau kaip 25%, kurie pagal LR AM 2014-01-14 įsakymą Nr. D1-36 nustatomi atsižvelgiant į žemės sklypo, kuriam želdynai priklauso, žemės naudojimo būdą, žemės sklypų naudojimo būdų turinį ir statinių klasifikavimą pagal jų naudojimo paskirtį - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Formuojame sklype yra neregistruoti pastatai:

Formuojamo sklypo Nr.	Nekilnojamas daiktas	Adresas	Unikalus Nr.	Pažymėjimas plane	Aukštų skaičius	Užstatytas plotas (kv.m.)	Savininkas	Statinio naudojimo paskirtis
1	Pastatas – Ūkinis pastatas	Senamiesčio g. 46	-	712p	2	77	AEP	Pagalbinio ūkio (dviejų aukštų)

Pagal nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą Nr.35/64411 duomenis sklype stovi pastatas – ūkinis, kurio unikalus Nr.2795-0009-4025 bei 52/100 kitų statinių unikalus Nr.2795-0009-4058 kurie priklausys prie projektuojamo (atidalinamo) sklypo projekte pažymėto Nr.2.

Pastatai unikalus Nr.2795-0009-4036, 2795-0009-4047 bei 48/100 kitų statinių unikalus Nr.2795-0009-4058 priklausys prie projektuojamo (atidalinamo) sklypo projekte pažymėto Nr.1. Žemės sklypai yra padalinami remiantis turimų pastatų vieta. Kiemo statiniai (tvora, aikštelė) statinių bei žemės sklypo savininkų raštišku susitarimu bus padalijami pagal busimą projektuojamą sklypą (teritoriją), o po žemės sklypų padalijimo bus rengiamos naujos statinių kadastrinių matavimų bylos (inventorizacija) kurios metu duomenys bus patikslinti.

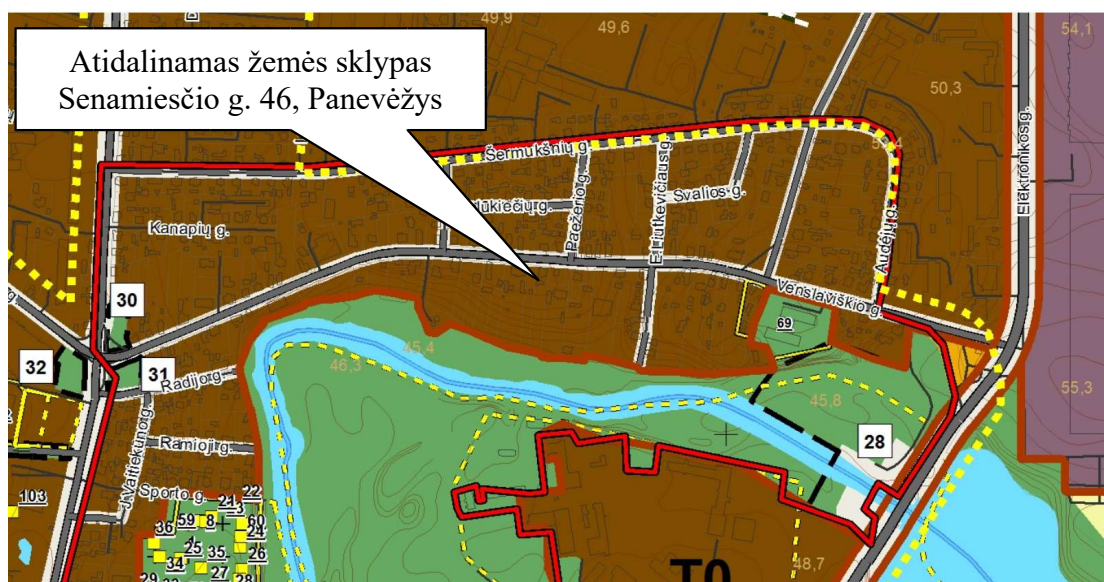
Sklypo Senamiesčio g. 46, Panevėžys gretimybės

Gretimybės pažymėjimas	Gretimybės pavadinimas
1 – 3	Senamiesčio g.
3-4	LVŽF
4-6	2701/0013:0172
6-9	LVŽF
9-1	2701/0013:0349

3. Projektiniai sprendiniai

3.1 Teritorijos planavimas

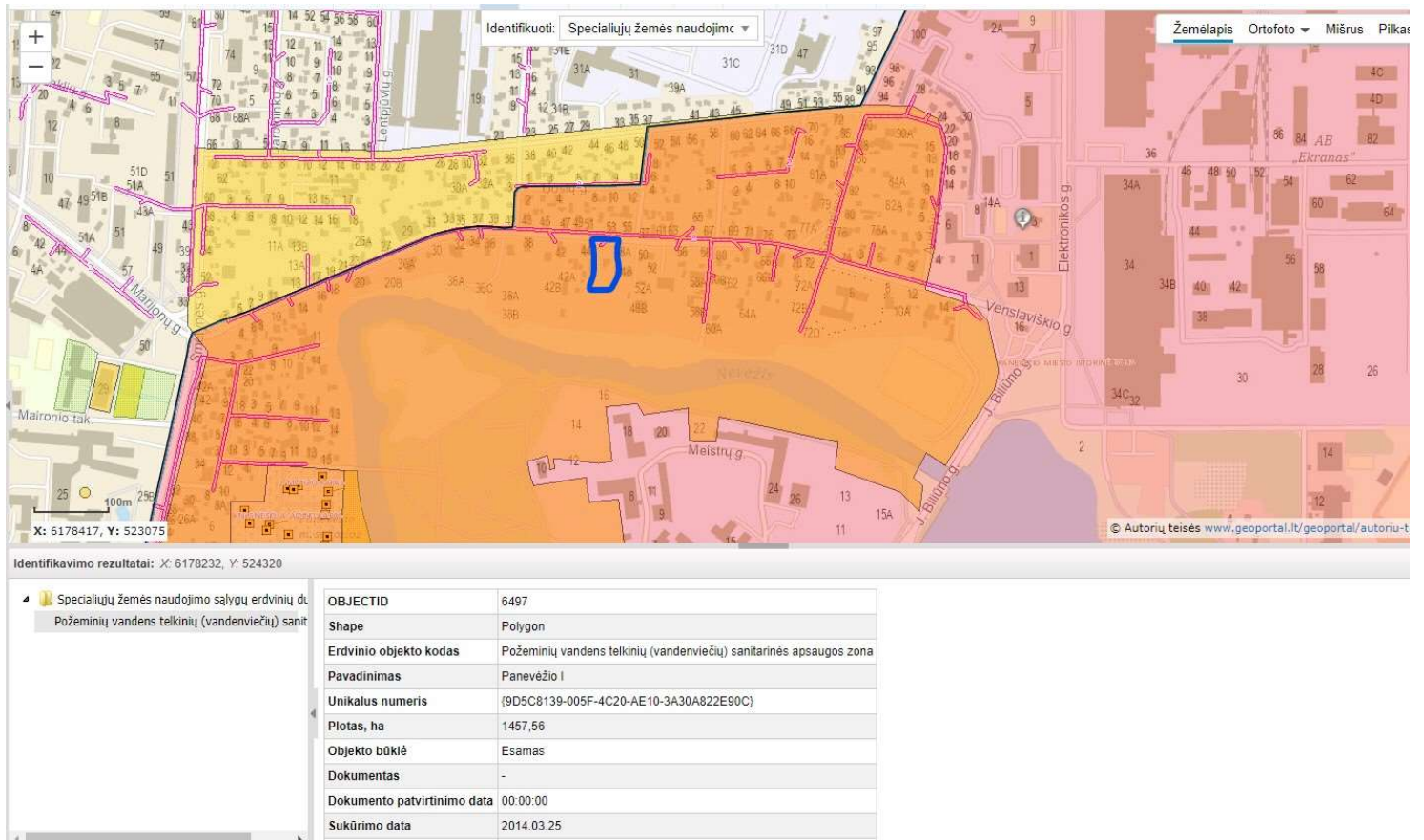
Sklypo teritorijų planavimą sąlygoja Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir architektūros skyriaus 2018-05-24 Nr. ŽPRR-6 žemės sklypo rengimo reikalavimai. Atidalijant bendrosios dalinės nuosavybės teise turimų žemės sklypų dalis ir suformuoti atskirus žemės sklypus.



1 pav. Formuojamo žemės sklypo vieta Panevėžio mieste (ištrauka iš Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano sprendinių pagrindinio brėžinio)



2 pav. Formuojamo žemės sklypo vieta Panevėžio mieste (ištrauka iš Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano sprendinių. Susisiekimo infrastruktūros brėžinys.)



3 pav. Formuojamo žemės sklypo vieta Panevėžio mieste Geoportal žemėlapis ištrauka (vandenviečių apsaugos zonos nustatymui)

3.2 Teritorijos tvarkymas ir naudojimas

Suformuojamas sklypas vadovaujantis tokiais principais:

Teritorijos naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Lentelėje surašyti sklypo kampų pažymėjimai ir koordinatės, koordinacių sistema - valstybinė

LKS-94

Sklypo Nr.	Sklypo kampų pažymėjimas plane	Sklypo kampų koordinatės		Sklypo plotas, m ²
1	1	6178213.55	523764.05	873m ²
	2	6178212.80	523772.18	
	10	6178193.80	523770.16	
	11	6178193.69	523770.15	
	12	6178190.53	523769.84	
	13	6178190.53	523769.89	
	14	6178189.54	523769.79	
	15	6178189.55	523769.74	

	16	6178189.40	523769.73	
	17	6178185.13	523769.31	
	7	6178103.54	523762.27	
	8	6178103.66	523761.61	
	9	6178105.34	523754.18	
2	2	6178212.80	523772.18	834m ²
	3	6178212.02	523780.71	
	4	6178191.07	523777.88	
	5	6178117.49	523770.49	
	6	6178102.38	523768.97	
	7	6178103.54	523762.27	
	17	6178185.13	523769.31	
	16	6178189.40	523769.73	
	15	6178189.55	523769.74	
	14	6178189.54	523769.79	
	13	6178190.53	523769.89	
	12	6178190.53	523769.84	
	11	6178193.69	523770.15	
10	6178193.80	523770.16		

Suformuojamo žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas:

1. Pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis – **kitos paskirties žemė**
2. Naudojimo būdas – **vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos**
3. Želdynai turi užimti ne mažiau kaip 25% sklypo, įskaitant medžius, vejas ir gėlynus.

Projektuojamų žemės sklypų Senamiesčio g. 46, Panevėžio m. aprašomoji lentelė

Sklypo Nr.	Sklypo plotas (kv.m.)	Leidžiamas sklypo užstatymo procentas	Sklypo naudojimo būdas
1	873	30,45%	Pagrindinė tikslinė žemės paskirtis – kita, naudojimo būdas G1 – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
2	834	31,10%	Pagrindinė tikslinė žemės paskirtis – kita, naudojimo būdas G1 – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

(1) Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

Sklypo Nr.	Planuojami apribojimai
1	Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)- 0,0024ha Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)– 0,0003 ha Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) -0,0052 ha Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis)- 0,0873 ha Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)- 0,0042 ha Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) -0,0873 ha
2	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)– 0,0081 ha Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) -0,0027 ha Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis)- 0,0834 ha Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)- 0,0109 ha Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) -834 ha

Teritorijos naudojimo reglamentai aprašyti 1 priede

3.3 Inžinerinė infrastruktūra

Žemės sklype yra įrengti ryšių, elektros, dujotiekio, vandentiekio ir kanalizacijos tinklai. Sprendinių brėžinyje nurodyti inžinerinių tinklų apribojimai. Vadovaujantis ESO parengtais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimais, projektuojami servitutai. Sklypui Nr. 1 nustatomas 222 – Servitutas- teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) - 0,0003 ha, sklypui Nr. 2 nustatomas 222 – Servitutas- teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) - 0,0081 ha.

3.4 Higieninė Būklė ir SAZ.

Formuojamame sklype Nr. 1 Stovi dviejų aukštų ūkinis pastatas, kuriam planuojamą pakeisti paskirtį į gyvenamą namą jame įvesti elektros, ryšių, vandentiekio, kanalizacijos bei dujų įvadai. Sklype Nr. 2 yra vieno aukšto ūkinis pastatas, kuriame įvesta elektra. Cheminės ir pavojingos sveikatai medžiagos nebus naudojamos. Sanitarinė apsaugos zona nenustatoma.

3.5 Eismo saugumas

Įvažiavimas į žemės sklypą Nr. 1 lieka esamas Senamiesčio g., sklypui Nr. 2 įvažiavimas projektuojamas taip pat iš Senamiesčio g. Įvažiavimas į sklypą eismo saugumui įtakos neturės.

3.6 Aplinkos apsauga

Numatoma (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija) veikla sklype, laikantis gamtos apsaugos bei higieninės saugos reikalavimų, neigiamo poveikio aplinkai bei kraštovaizdžiui nedarys. Dirvožemis, gruntiniai bei paviršiniai vandenys nebus teršiami. Saugotinių medžių nėra.

Kadangi neigiamo poveikio aplinkai nebus, dalis „Žemės apsauga“ neruošiama.

3.7 Visuomenės informavimas

2018-05-24 apie pradedamą rengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektą Nr. ZSFP-49483 skelbta žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo informacinėje sistemoje. Su žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto sprendiniais supažindinti žemės sklypo savininkai.

Projektą rengė



Donatas Rapkevičius