

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I V A D A S

Formuojamas žemės sklypas: Panevėžio m. Šiaulių g. 50;

Projekto tikslai: suformuoti žemės sklypą esamiems statiniams eksploatuoti (pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos);

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-97255;

Dokumentai, kuriais vadovaujantis rengiamas projektas:

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

- 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 2021m. rugsėjo 10d. Nr. ADP-364 įsakymas dėl žemės sklypo (Šiaulių g. 50, Panevėžys) formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo, pavedimų Teritorijų planavimo ir architektūros skyriui;

- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir architektūros skyriaus 2021m. rugsėjo 10d. Nr.ŽPRR-28 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Panevėžio skyriaus 2021m. rugsėjo 14d. Nr.23SD-5665-(14.23.137 E.) parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Panevėžio regiono 2021m. rugsėjo 10d. Nr.97255/09-10 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Teli Lietuva Panevėžio regiono 2021m. rugsėjo 17d. Nr.3-I-0489/21 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, patvirtintas Lietuvos Respublikos 2019 m. birželio 6 d. įsakymu 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

Formuojamas žemės sklypas yra Panevėžio mieste, Šiaulių gatvėje Nr. 50. Žemės sklype NT registre registruoti statiniai: gyvenamas namas (unik.k.2792-7002-7016, žym.plane 1A1m), ūkinis pastatas (unik.k.2792-7002-7020, žym. plane 7I1ž/71m, nugriautas), kiemo statiniai: kiemo aptvėrimas, kiemo aikštelė, šulinys, stoginė (žym. plane 8I1m), lauko tualetas (unik.k.2792-7002-7030, dalis statinių nugriauta). Sklype yra vienas neregistruotas statinys.

Formuojamoje teritorijoje nutiesti ryšių kabeliai, 0,4kV požeminis elektros kabelis. Netoli sklypo įrengti vandens tiekimo, buitinių nuotekų surinkimo ir šalinimo tinklai. Teritorija nemelioruota. Šiaulių gatvės ir rytinėje pusėje esančio įvažiavimo teritorijoje registruotas inžinerinis kelio statinys unik.Nr. 4400-5306-5991.

Gretimi žemės sklypai:

Gretimybė	Sklypo kadastrinis Nr.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas	Matavimo tipas	Nuosavybės forma	Pastabos
1-3	2701/7001:0023	Kitos paskirties žemė Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Kadastriniai matavimai	Valstybinė	Įvažiavimas
3-4					Šiaulių g. RL 15
4-5	2701/0011:0161 Šiaulių g. 52	Kitos paskirties žemė Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Kadastriniai matavimai	Privati	
5-1	2701/0011:0235 Šiaulių g. 50A	Kitos paskirties žemė Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Kadastriniai matavimai	Privati	

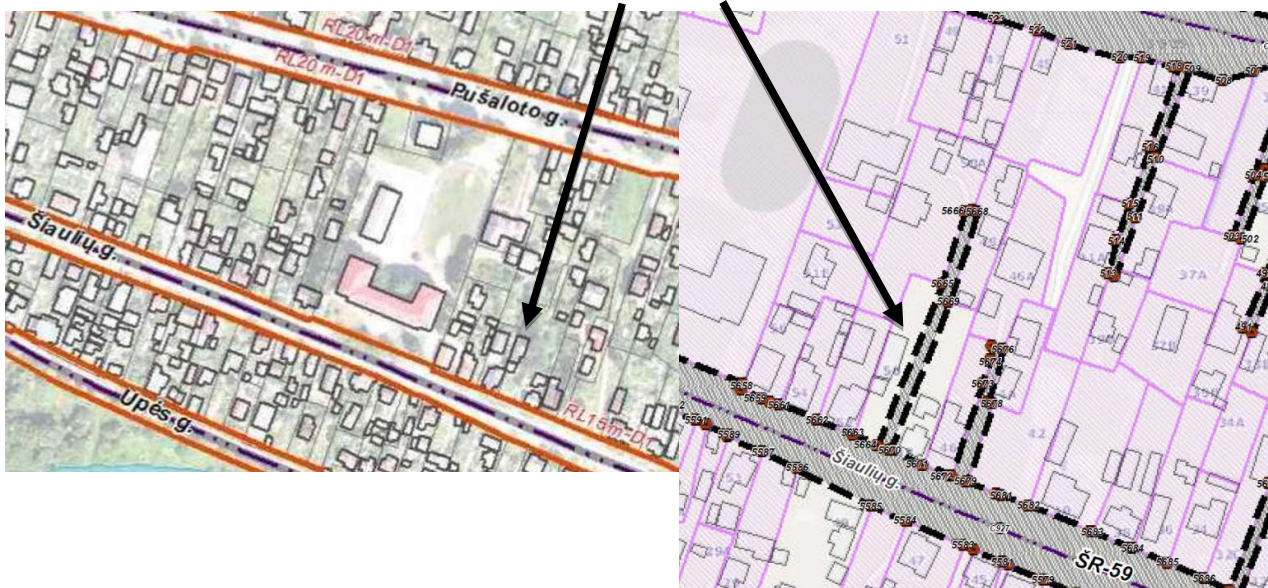
REGLAMENTŲ, PLANAVIMO DOKUMENTŲ APŽVALGA

Statybos techniniame reglamente STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 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.

Elektros energetikos objektų ir įrenginių, esančių elektros energetikos objektus ir įrenginius valdančiai elektros energetikos įmonei nuosavybės teise ar kitais teisėtais pagrindais nepriklausančioje žemėje, eksploatavimui, aptarnavimui, remontui, rekonstravimui, modernizavimui ir naudojimui užtikrinti Lietuvos Respublikos elektros energetikos įstatymu 75 str. 3p. nustatomi žemės ir kitų nekilnojamųjų daiktų servitutai šių objektų ir įrenginių apsaugos zonų ribose.

Formuojamas žemės sklypas



1 pav. Ištrauka iš Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialiojo plano.

Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos apraše numatytas priklausomųjų želdynų norma procentais nuo žemės sklypo ploto. Želdinių įrengimui žemės sklypuose, kurių naudojimo būdas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, numatytas dydis - 25%.

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.

Formuojamas žemės sklypas



	Esama Panevėžio miesto administracinė riba	Funkcinės zonos:	
	Nagrinėjama teritorija ir jos numeris	Mišky ir miškingų teritorijų zona	
	Miesto identitetą atspindinčios teritorijos riba		Rekreacinių miškų zona
	Padidinto aukštingumo statybos vietos riba	Vandenų zona	
Nekilnojamojo kultūros paveldo objektai ir teritorijos			Vandenų zona
	Kultūros paveldo teritorija - Istorinis miesto centras (įregistruota 2008-05-23)	Urbanizuotos ir numatomos urbanizuoti teritorijos zonos	
	Kultūros paveldo teritorija - Siaurojo geležinkelio kompleksas	Užstatomos	
	Kultūros paveldo objektas		Mažo užstatymo intensyvumo zona
	Kultūros paveldo objektų teritorija		Vidutinio užstatymo intensyvumo zona
	Kultūros paveldo vertybių apsaugos pozonis		Intensyvaus užstatymo zona
Saugomos teritorijos			Centro zona
	Saugomos teritorijos		Specializuotų kompleksų zona
	Teritorijos galimai žemės būdo konversijai		Pramonės ir sandėliavimo zona
	Teritorijos numeris		Inžinerinės infrastruktūros zona
	Natūraliais struktūriniais ryšiais su miestu susijusios periferinės zonos	Neurbanizuojamos	
	Kapinės		Bendro naudojimo erdvių, želdynų zona
			Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona

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

PROJEKTO SPRENDINIAI

Formuojamas žemės sklypas pastatams, esantiems Panevėžio mieste, Šiaulių gatvėje Nr. 50, eksploatuoti. Žemės sklypas formuojamas atsižvelgiant į gretimų žemės sklypų ribas, esamą žemės naudojimą. Visos naujai suformuoto sklypo kraštinės sutampa su kadastriniais matavimais pamatuotų žemės sklypų kraštinėmis.

Pagal žemės naudojimo būdų turinio aprašą, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų būdo žemės sklypai skirti vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatų su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statybai.

Suformuojamas žemės sklypas, kurio pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Numatyta pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir žemės naudojimo būdas neprieštarauja Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniams.

Įvažiavimas į suformuotą žemės sklypą numatomas iš rytinėje sklypo pusėje esančio įvažiavimo.

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

Suformuotas valstybinės žemės sklypas proj.Nr. 1

Sklypo plotas- 656m²

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- 66m²

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 11m²

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 55m²

Servitutai: nėra

Teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, veiklos 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.

Projekto įgyvendinimo metu bus atliekami suformuoto žemės sklypo kadastriniai matavimai, nustatant žemės sklypų ribų posūkio taškus ir riboženklių koordinatas valstybinėje koordinatinių sistemoje. Atlikus žemės sklypų kadastrinius matavimus parengiamos jų kadastro duomenų bylos. Žemės savininkai ar valstybinės žemės patikėtiniai, vadovaudamiesi savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu suformuoti žemės sklypą ir Nacionalinės žemės tarnybos vadovo ar jo įgalioto teritorinio padalinio vadovo sprendimais nustatyti jų kadastro duomenis, teisės aktų nustatyta tvarka teikia duomenis Nekilnojamojo turto registrai. Įregistravus žemės sklypą Nekilnojamojo turto registre sudaroma valstybinės žemės pirkimo – pardavimo ar nuomos sutartis su žemės naudotojais (pastatų savininkais).

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. Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, gali būti tikslinamos kadastrinių matavimų metu.