

SITUACIJOS SCHEMA



IŠTRAUKA IŠ BIRŠTONO KURORTO BP KOREKTŪROS

DUOMENYS APIE SKLYPĄ:

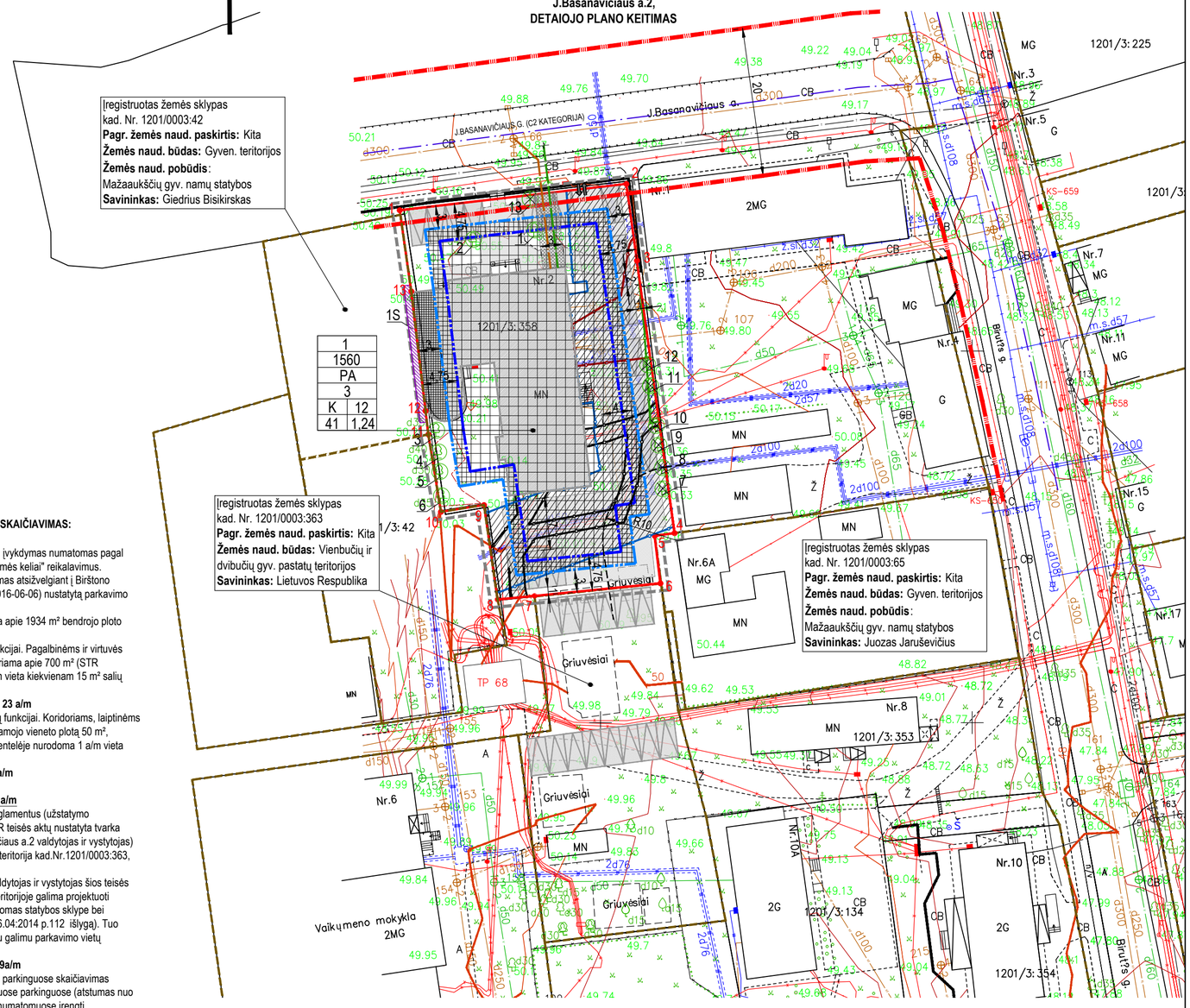
1. Sklypo kad. Nr. 1201/0003:358.
Adresas: Birštono sav. Birštono m., J. Basanavičiaus a. 2.
Savininkai: UAB "Gildijos investicijos".
Sklypo plotas: 0,1560 ha.
Esama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: Kita.
Esamas naudojimo būdas: Visuomeninės paskirties teritorijos.

PLANO PAVADINIMAS IR TIKSLAI:

Detaliojo plano koregavimo tikslas - pakeisti žemės sklypo naudojimo būdą iš visuomeninės paskirties teritorijos į komercinės paskirties objektų teritorijos, koreguoti teritoijos tvarkymo ir naudojimo reglamentą.

Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus 2008-02-08 d. įsakymu Nr. AV-29 "Dėl žemės sklypo Birštone m., J. Basanavičiaus a. 2, detaliojo plano tvirtinimo" patvirtinto 1560 m² ploto žemės sklypo (kadastrinis Nr. 1201/0003:358 Birštono m.k.v.) Birštono sav., Birštono m., J.Basanavičiaus a.2,
DETAIOJO PLANO KEITIMAS

Š



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI:

	DETALIOJO PLANO GALIOJIMO RIBA (SUTAMPA SU SKLYPO RIBA)
1	NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRE ĮREGISTRUOTO SKLYPO RIBOS, KURIOS ATITINKA PLANUOJAMO SKLYPO RIBAS
	GRETIMŲ ĮREGISTRUOTŲ SKLYPŲ RIBOS
	STATYBINĖS ZONOS RIBA (PASTATŲ AUKŠTIS IKI 12m)
	STATYBINĖS ZONOS RIBA (PASTATŲ AUKŠTIS IKI 8,5m)
	STATYBINĖ ZONA (LEISTINAS PASTATŲ AUKŠTIS - 12m)
	STATYBINĖ ZONA (LEISTINAS PASTATŲ AUKŠTIS ≤ 8,5m, GAVUS GRETIMŲ SKLYPŲ SUTIKIMUS - 12m)
	STATYBINĖ ZONA (ESAMO PASTATO AUKŠTIS GAVUS GRETIMŲ SKLYPŲ SUTIKIMUS ≤ 12m)
	ESAMŲ STATINIŲ VIETOS
	GATVĖS AŠINĖ LINIJA
	GATVĖS RAUDONOSIOS LINIJOS
	ELEKTROS TINKLŲ APSAUGOS ZONOS RIBA
	VANDENTIEKIO APSAUGOS ZONOS RIBA
	FEK. KANALIZACIJOS APSAUGOS ZONOS RIBA
	ŠILUMOS IR KARŠTO VANDENS TIEKIMO TINKLŲ APSAUGOS ZONOS RIBA
	APSAUGOS ZONA
	SERVITUTAS
	INŽINERINĖS INFRASTRUKTŪROS KORIDORIAI
	KORIDORIUS VANDENTIEKIO IR LIETAUS NUOTEKŲ TIESIMUI
	PLANUOJAMAS VANDENTIEKIS
	PLANUOJAMI LIETAUS NUOTEKŲ TINKLAI
	ŠIŪLOMA ĮVAŽIAVIMO/IŠVAŽIAVIMO VIETA Į SKLYPĄ
	A/M PARKAVIMO VIETA
	SAUGOTINI MEDŽIAI
	NAIKINAMI MEDŽIAI

PASTABOS:

1. Esamas įregistruotas ***Servitutas "1S"*** - teisė žemės sklypo J. Basnavičiaus a. 2 (kad. Nr. 1201/0003:358) savininkams, naudotojams naudotis žemės sklypo J. Basnavičiaus a. 3 (kad. Nr. 1201/0003:270) dalimi (1 m nuo pastato sienos) prižiūrint ir remontuojant prie šio sklypo skiriamosios ribos esantį pastatą (viešpatuojantis daiktas).
2. Numatytose statybinėse zonose esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonose naujų statinių statyba galima tik iškėlus šiuos inžinerinius tinklus.

PASTABOS:

1. Detaliojo plano keitimo tikslas - pakeisti žemės sklypo naudojimo būdą iš visuomeninės paskirties teritorijos į komercinės paskirties objektų teritorijos, koreguoti teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentą.
2. Detaliojo plano keitimas rengiamas vadovaujantis Birštono kurorto bendrojo plano sprendinių korektūra, patvirtinta Birštono savivaldybės tarybos 2010 m. sausio 29 d. sprendimu Nr. TS-13.
3. Detaliojo plano keitimas rengiamas sutinkamai su Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymais Nr. AV-076 (2016-03-30), AV-170 (2016-06-09) ir Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. (11.18)-IS-107 (2016-04-11).
4. Sklypas Nr.1 patenka į saugomas teritorijas: Nemuno kilpų regioninį parką ir Birštono urbanistinį draustinį.
4. Planavimo proceso metu SPAV atliekamas nebus, kadangi planavimo tikslai nėra SPAV vertinimo objektas (vadovaujantis LRV nutarimo Nr. 967 "Dėl planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo"). Planavimo procese koncepcijos rengimas nebus vykdomas.
5. Sklypų plotai ir kampų koordinatės nurodytos pagal patvirtintus kadastrinius matavimus.
6. Brėžinys neskirtas matuoti.
7. Dydžiai pateikiami metrais, plotai - kvadratiniais metrais.
8. Elektros tiekimas bus vykdomas prijungiant nuo esamų elektros tinklų.
9. Vandens tiekimas numatomas vykdyti prisijungiant prie esamų vandentiekio tinklų. Sklype formuojama žemės juosta vandentiekio paklojimui iš J.Basanavičiaus aikštėje esančios vandentiekio linijos.
10. Komunalinių nuotekų šalinimas numatomas vykdyti į esamą komunalinių nuotekų liniją, esančią J.Basanavičiaus a. 1 namo kieme.
11. Paviršinių/lietaus nuotekų išleidimas numatomas į J.Basanavičiaus a. esančius paviršinių nuotekų tinklus. Sklype formuojama žemės juosta paviršinių/lietaus nuotekų tinklams su apsaugos zonomis.
12. Automobilių parkavimas sprendžiamas pagal aiškinamajame rašte ir brėžinyje pateikiamą skaičiavimą.
13. Planuojamame sklype Nr.1 yra 6 saugotini medžiai ir 7 naikintini medžiai (žr. Palnuojamame sklype augančių medžių žiniaraštis). Didžioji dalis medžių naikinama, nes yra ant inžinerinių tinklų apsaugos zonų.
14. Detaliojo plano keitimo riba sutampa su planuojamo sklypo ribomis.
15. Vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2007-12-21 d. įsakymu Nr. D1-694, komercinės paskirties teritorijoje turi būti apželdinta ne mažiau kaip 15% sklypo ploto. Želdinant teritoriją, būtina išlaikyti tradicinį, būdingą šiam kraštui želdinių asortimentą.
16. Teritorijoje numatoma komercinės paskirties objekto rekonstravimas arba esamo pastato griovimas ir naujo 3 aukštų arba 2 aukštų + mansarda pastato statyba.
17. Inžinerinių komunikacijų įrengimui už sklypo ribų turi būti gauti LR nustatyta tvarka tų sklypų savininkų sutikimai.
18. Sklypų ribų posūkio taškų koordinatės ir kraštinių ilgiai turi būti tikslinami kadastrinių matavimu metu.

PLANUOJAMAME SKLYPE AUGANČIŲ MEDŽIŲ ŽINIARAŠTIS

SKLYPAS NR. 1	AUGALO CHARAKTERISTIKOS							PASTABOS
	PAVADINIMAS		EGZ. SK.	H (m)		D (m)		
	NR.		DV		DV		DV	
	1-2	AŽUOLAI		2	7,0	0,60-0,70		SAUGOTINI
	3	BERŽAS		1	17,0	0,40		SAUGOTINI
	4-5	AŽUOLAI		2	16,0	0,30-0,60		SAUGOTINI
	6	LIEPA		1	16,0	0,30		SAUGOTINI
	7	AŽUOLAS		1	10,0	0,35		NAIKINTINI
	8	BERŽAS		1	14,0	0,30		NAIKINTINI
	9	AŽUOLAS		1	13,0	0,35		NAIKINTINI
	10	UOSIS		1	10,0	0,30		NAIKINTINI
	11-12	AŽUOLAI		2	11,0-12,0	0,30		NAIKINTINI
	13	MAUMEDIS		1	8,0	0,18		NAIKINTINI

AUTOMOBILIŲ PARKAVIMO POREIKIŲ SKAIČIAVIMAS:

Automobilių parkavimo normavimo įvykdymas numatomas pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai" reikalavimus. Parkavimo normatyvo skaičiavimas vykdomas atsižvelgiant į Birštono savivaldybės tarybos sprendimu TS-98 (2016-06-06) nustatytą parkavimo vietų skaičiavimo koeficientą 0,5.

Planuojamoje teritorijoje numatoma apie 1934 m² bendrojo ploto patalpų, iš kurių:
- 987 m² skaičiuojama viešojo maitinimo fukcijai. Pagalbinėms ir virtuvės patalpoms skiriama 30% ploto. Saléms skiriama apie 700 m² (STR 2.06.04:2014 30 lentelėje nurodoma 1 a/m vieta kiekvienam 15 m² salių ploto):

700 / 15 *0,5 = 23 a/m

- 965 m² skaičiuojama gyvenamųjų patalpų funkcijai. Koridoriams, laiptinėms ir pan. skiriama 20% ploto. Priimant gyvenamojo vieneto plotą 50 m², vienetų kiekis 15. (STR 2.06.04:2014 30 lentelėje nurodoma 1 a/m vieta kiekvienam gyvenamajam vienetui):

15 *0,5 = 8a/m

PARKAVIMO POREIKIS VISO: 23+8 = 31a/m

Skaičiuojant galimus užstatymo reglamentus (užstatymo intensyvumą) priimamas scenarijus, kad LR teisės aktų nustatyta tvarka planavimo iniciatorius (objekto J.Basanavičiaus a.2 valdytojas ir vystytojas) įgaus teisę išskirtinėmis teisėmis naudotis teritorija kad.Nr.1201/0003:363, Birutės g.8A.

Jei objekto J.Basanavičiaus a.2 valdytojas ir vystytojas šios teisės neįgaus, statinio techninio projekto metu teritorijoje galima projektuoti pastatą/-us, kurių parkavimo poreikis išpildomas statybos sklype bei viešuosiuose parkinguose (pagal STR 2.06.04:2014 p.112 išlyga). Tuo atveju galimai pastato rodikliai turi derėti su galimu parkavimo vietų skaičiumi

16 + 20% = 19a/m

20% parkavimo vietų viešuosiuose parkinguose skaičiavimas priimamas S.Dariaus ir S.Girėno g. esančiuose parkinguose (atstumas nuo įėjimo yra apie 100 m). arba Druskupio g. numatomuose įrengti viešuosiuose parkinguose (atstumas nuo įėjimo yra apie 40m.)

DETALIOJO PLANO TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO PAGRINDINIAI SPRENDINIAI

SKLYPO NR.	SKLYPO KAMPŲ PAŽYMĖJIMAS PLANE	SKLYPO (JO DALIES) KAMPŲ KOORDINATĖS		SKLYPO (JO DALIES) PLOTAS m²	PRIVALOMIEJI TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI										KITI APRIBOJIMAI
		X	Y		KONKRETUS TERITORIJOS NAUDOJIMO TIPAS	GALIMI NAUDOJIMO BŪDAI	LEISTINAS PASTATŲ AUKŠTIS			UŽSTATYMO TANKIS	UŽSTATYMO INTENSYVUMAS	UŽSTATYMO TIPAS	ŽELDYNŲ PLOTAS, %	STATINIŲ AUKŠTŲ SKAIČIUS (NUO-IKI)	SERVITUTAI	APRIBOJIMAI
							NUO ŽEMĖS PAVIRŠIAUS, m	ALTITUDĖ, m	IKI KARNIZO, m							
1	1	6051818.94	502122.99	1560	PA	K	8,50 -12	50,58	59,08 - 62,58	41	1,24	Atskirai stovintys pastatai	15	1-3	Turi: servitutą "1S" (plotas 18 m²). Servitutas sklype (kad. Nr. 1201/0003:270), J. Basanavičiaus a.3 - teisė prižiūrėti ir eksploatuoti statinį J. Basanavičiaus a.2.	1. **XIX** Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos - 0,1560 ha (Nutarimas Nr.343); 2. **XLIX** Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos - 0,0059 ha (Nutarimas Nr.343); 3. **XLVIII** Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos - 0,0598 ha (Nutarimas Nr.343); 4. **XXIX** Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos - 0,1560 ha (Nutarimas Nr.343); 5. **XXVII** Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje - 6 vnt. (Nutarimas Nr.343); 6. **XXXIV** Nacionaliniai ir regioniniai parkai - 0,1560 ha (Nutarimas Nr.343); 7. **XVI** Kurortų apsaugos zonos - 0,1560 ha (Nutarimas Nr.343); 8. **VI** Elektros linijų apsaugos zonos - 0,0125 ha (Nutarimas Nr.343.);
	2	6051822.47	502153.47													
	3	6051812.16	502154.90													
	4	6051775.50	502159.95													
	5	6051775.13	502157.27													
	6	6051768.74	502158.06													
	7	6051767.06	502141.11													
	8	6051766.56	502136.15													
	9	6051779.29	502134.33													
	10	6051778.37	502128.53													
	11	6051788.78	502128.84													
	12	6051791.94	502126.46													
	13	6051808.03	502124.54													

n	
m	
T	
a	
1	2
3	4

n - sklypo numeris;
m - sklypo plotas, m²;
T - konkretus teritorijos naudojimo tipas:
PA *- paslaugų teritorija;*
a - aukštų skaičius;
1 - pagrindinės tikslinės žemės paskirties žemės naudojimo būdas:
Kitos paskirties žemė:
K *- komercinės paskirties objektų teritorijos;*
2 - leistinas pastatų aukštis, m;
3 - užstatymo tankumas;
4 - užstatymo intensyvumas.

MTARCH ARCHITECTS	UAB "MTARCH" įmonės kodas 135073297 V.Putvinskio g. 17-4, Kaunas el.p.: mtarch.architects@gmail.com tel.: 8 37 207 335	Projekto pavadinimas: Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus 2008-02-08 d. įsakymu Nr. AV-29 "Dėl žemės sklypo Birštone m., J. Basanavičiaus a. 2, detaliojo plano tvirtinimo" patvirtinto 1560 m² ploto žemės sklypo (kadastrinis Nr. 1201/0003:358 Birštono m.k.v.) Birštono sav., Birštono m., J.Basanavičiaus a.2, detaiojo plano keitimas	
Atestato Nr.	Pareigos	V. Pavardė	Parašas
A 1949	PV	A.Grikštaitė	
	Archit.	A.Rusevičiūtė	
LT	Organizatorius: Birštono savivaldybės administracija Iniciatorius: UAB "Gildijos investicijos"	Dokumento pavadinimas: **INŽINERINIŲ TINKLŲ BRĖŽINYS M1:500** Dokumento žymuo: **2016/05/DP-03**	Lapas 1 / Lapų 1