








# ŠIAULIŲ MIESTO BENDROJO PLANO DALIES – PREKYBOS CENTRŲ IŠDĖSTYMO SCHEMAS KOREGAVIMAS

## SPRENDINIAI

<p><b>Planavimo organizatorius:</b> Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktorius</p>	
<p><b>Plano rengėjai:</b> UAB „GEOMETRA“</p>	
<p>UAB „TAEM urbanistai“</p>	

Pareigos	Kvalifikacijos atestato Nr.	V. Pavardė	Parašas
UAB“GEOMETRA“ gen. direktorius	30374	E. Stašelis	
Projekto vadovė, urbanistikos specialistė	ATP 1816	G. Karpavičienė	
Architektas	ATP 1701	V. Navackas	
Architektas		M. Bielskus	
Architektė		E. Garnytė	
UAB “TAEM Urbanistai” direktorius		Donatas Misiūnas	

## TURINYS

ĮVADAS .....	3
1. PREKYBOS CENTRŲ IŠDĖSTYMO SCHEMOS KOREGAVIMO SPRENDINIAI.....	6
1.1. Naudojamos sąvokos.....	6
1.2. Prekybos įmonių* tipologija ir specializacija .....	8
1.3. Teritorijos, kuriose galima prekybos centrų ir prekybos įmonių* statyba .....	11
1.4. Didžiųjų prekybos centrų ir prekybos įmonių* koncentracijos zonos .....	14
2. INŽINERINĖ IR SUSISIEKIMO INFRASTRUKTŪRA.....	16

## IVADAS

**Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:** Šiaulių miesto bendrojo plano dalies – prekybos centrų išdėstymo schemos koregavimas.

**Teritorijų planavimo dokumento organizatorius:** Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktorius, Vasario 16-osios g. 62, LT-76295 Šiauliai, tel.: (8 41) 500510, faks. (8 41) 524 115, el. p. [info@siauliai.lt](mailto:info@siauliai.lt)

**Teritorijų planavimo dokumento rengėjai:**

UAB „GEOMETRA”, Taikos pr. 88 A, Kaunas, tel. (8 657) 71999, faks. (8 37) 311733, el.p. [info@geometra.lt](mailto:info@geometra.lt)

UAB „TAEM urbanistai”, Smolensko g. 10, LT-03201 Vilnius, tel. (8 5) 278 8433

**Plano rengimo pagrindas:**

- Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2016 m. rugpjūčio 31 d. įsakymas Nr. A-1108 „Dėl Šiaulių miesto bendrojo plano dalies - Prekybos centrų išdėstymo schemos, koregavimo“;
- Šiaulių miesto bendrojo plano dalies - Prekybos centrų išdėstymo schemos, koregavimo planavimo darbų programa (*toliau – Planavimo darbų programa*), patvirtinta 2016 rugpjūčio 31 d. Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. A-1108;

**Bendrojo plano koregavimo tikslai ir uždaviniai:**

**Planavimo tikslai:** Šiaulių miesto bendrojo plano – teritorijų kompleksinio planavimo dokumento teritorijos erdvinio vystymo politikai, teritorijos naudojimo ir apsaugos prioritetams bei svarbiausioms tvarkymo priemonėms nustatyti parengimas dalyje, susijusioje su Prekybos centrų išdėstymo schema.

**Planavimo uždaviniai:** atsižvelgiant į galiojančio bendrojo plano uždavinį numatyti didžiųjų prekybos centrų išdėstymą miesto teritorijoje:

1. Koreguoti prekybos centrų išdėstymo schemos grafinius ir tekstinius sprendinius, suvienodinat sąvokas;
2. Sudaryti sąlygas privačioms investicijoms, kuriančioms socialinę ir ekonominę gerovę, tinkamos kokybės gyvenimo sąlygas;

3. Derinti fizinių ir juridinių asmenų ar jų grupių, savivaldybių ir valstybės interesus dėl teritorijos naudojimo ir veiklos plėtojimo teritorijoje sąlygų;
4. Prekybos centro žymėjimą prekybos centrų išdėstymo schemoje aprašyti taip – prekybos centrą žymintis taškas žymi teritoriją, apribotą C kategorijos gatvėmis, kurioje numatomi statyti prekybos centrai, nekonkretizuojant jų tikslios vietos teritorijoje ir jų skaičiaus;
5. Naujų prekybos centrų vietų pažymėjimas;
6. Pašalinti prekybos centrų dydžių apibrėžimo kolizijas ar prieštaravimus ir nustatyti, kokio optimalaus ploto prekybos centras laikytinas didžiuoju prekybos centru;
7. Papildyti prekybos centrų koncentracijos zonas šiaurinėje miesto dalyje prie Tilžės gatvės, bei apibrėžti konkrečias teritorijas, kuriuose naujų prekybos centrų statyba yra negalima.

**Planuojama teritorija:** Šiaulių miestas, bendras plotas 8109,08 ha.

1. Bendrojo plano dalies - Prekybos centrų išdėstymo schemos koregavimas rengiamas vadovaujantis šiais teisės aktais:

- 1.1. *Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu;*
- 1.2. *Lietuvos Respublikos žemės įstatymu;*
- 1.3. *Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis,* patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8 „Dėl kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“;
- 1.4. *Žemės naudojimo būdų turinio aprašu,* patvirtintu Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 11 d. įsakymu Nr. 3D-830/D1-920 „Dėl žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“;
- 1.5. *Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatais,* patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“;
- 1.6. *Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygomis,* patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 „Dėl Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“;
- 1.7. *Teritorijų planavimo erdviųjų duomenų specifikacija,* patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-1009 „Dėl teritorijų planavimo erdviųjų duomenų specifikacijos patvirtinimo“;

- 1.8. *Urbanizuotų teritorijų susisiekimo sistemų planavimo normomis*, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2015 m. vasario 12 d. įsakymu Nr. D1-110 „Dėl urbanizuotų teritorijų susisiekimo sistemų planavimo normų patvirtinimo“;
- 1.9. *Teritorijų planavimo normomis* patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-7 „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“.

# 1. PREKYBOS CENTRŲ IŠDĖSTYMO SCHEMOS KOREGAVIMO SPRENDINIAI

## 1.1. Naudojamos sąvokos

Vadovaujantis ICSC (Tarptautinės Prekybos Centrų Tarybos) suformuluotu apibrėžimu, prekybos centro pagrindinė paskirtis - ne prekyba, o prekybinio ploto nuoma. Prekybos centras (*toliau - PC*) - tai prekybinis pastatas, kuriame yra daugiau nei 10 savarankiškų parduotuvių (nuomininkų), ir nuomojamam plotui skirta daugiau nei 5000 kv. m. Prekybos centrai yra klasifikuojami pagal dydį ir koncepciją. Vadovaujantis šiuo apibrėžimu, pagal traukos teritoriją ir koncepciją prekybos centrai tarptautinėje praktikoje skirstomi į:

- **kaimynystės PC** - numatytus aptarnauti daugiausia pėsčiomis atvykstančių lankytojų teritoriją;
- **rajoninius PC** - suplanuotus tenkinti miesto dalies poreikius;
- **regioninius PC** - pritraukiančius lankytojus iš viso miesto;
- **super-regioninius PC** - pritraukia lankytojus iš daugiau nei vieno miesto;
- **mados ir specializuotus PC** - orientuojasi į asortimentą arba rinkos segmentą;
- **jėgos centrus**, kurie išsiskiria dideliais parduotuvių plotais, siūlančiais išskirtinai platų asortimentą už žemiausias rinkoje kainas;
- **pramogų ir prekybos centrus**, kuriuose didelę dalį užima laisvalaikio praleidimo operatoriai;
- **išparduotuvių/firminių parduotuvių centrus** - išsiskiriančius tuo, kad juose be tarpininkų veikia pačių gamintojų parduotuvės.

Lietuvoje dažnai prekybos centrais nepagrįstai vadinamos didesnio prekybinio ploto ar platesnį prekių asortimentą siūlančios parduotuvės.

Vadovaujantis *planavimo darbų programa*, koreguojant Šiaulių miesto savivaldybės bendrojo plano dalies - Prekybos centrų išdėstymo schemą (*toliau – PC išdėstymo schema*), numatoma koreguoti sąvokas jas keičiant į tokias:

- 1.1.1. Prekybos objektas** (*toliau – prekybos įmonė\**) – tai statinys ar statinių grupė (išskyrus daugiabučius gyvenamuosius namus) sklype, kur vykdo veiklą įmonė (-ės), besiverčianti (-čios) mažmenine prekyba, paslaugomis ir/ar prekybinio ploto nuoma;

**1.1.2. Prekybos centras** – prekybos objektas, kur vykdo veiklą įmonė (-ės), besiverčianti (-čios) mažmenine prekyba, paslaugomis ir/ar prekybinio ploto nuoma, ir kurio bendras plotas viršija 3000 kv. m;

**1.1.3. Didysis prekybos centras** – prekybos objektas, kur vykdo veiklą įmonė (-ės), besiverčianti (-čios) mažmenine prekyba, paslaugomis ir/ar prekybinio ploto nuoma, ir kurio bendras plotas viršija 10 000 kv. m.

\* - sąvoka naudojama siekiant išlaikyti šio planavimo dokumento ryšį su koreguojamo pirminio teritorijų planavimo dokumento – Šiaulių miesto bendrojo plano, patvirtinto Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2009-01-29 sprendimu Nr. T-1, sudėtinės dalies – Prekybos centrų išdėstymo schemos,- sąvokomis.

Sąvokos, minimos 1.1.1-1.1.3, neprieštarauja galiojantiems teisės aktams.

Prekybos įmonių\* tipai ir jiems nustatomi reglamentai pateikiami 1 lentelėje.

1 lentelė

Nustatomi prekybos įmonių* tipai ir jų reglamentai
<p><b>1. Didieji prekybos centrai</b></p> <p><u>Pagrindinė veikla:</u> patalpų nuoma mažmeninei prekybai maisto produktais ir kitomis prekėmis, viešo maitinimo įstaigoms, paslaugos, pramogos ir kt.  <u>Kita galima veikla:</u> mažmeninė prekyba, paslaugos ir kt.  <u>Bendras plotas virš 10 000 kv. m;</u>  <u>Automobilių stovėjimo vietų skaičius</u> nustatomas techniniam projekte pagal STR2.06.2014, tačiau ne mažiau kaip viena vieta 30 kv. m prekybos salės ploto;  <u>Aptarnavimo zona:</u> R-1500 m ir daugiau;  <u>Prioritetinis pasiekiamumas:</u> viešuoju ir privačiu transportu;  <u>Dislokacijos vieta:</u> prie ne mažesnės kaip C kategorijos gatvės.</p>
<p><b>2. Prekybos centrai</b></p> <p><u>Pagrindinė veikla:</u> patalpų nuoma mažmeninei prekybai maisto produktais ir kitomis prekėmis, viešo maitinimo įstaigoms, paslaugos, pramogos ir kt.  <u>Kita galima veikla:</u> mažmeninė prekyba, paslaugos ir kt.  <u>Bendras plotas virš 3000 kv. m (iki 10 000 kv. m)</u>  <u>Automobilių stovėjimo skaičius</u> nustatomas techniniam projekte pagal STR2.06.2014, tačiau ne mažiau, kaip viena vieta 30 kv. m prekybos salės ploto;  <u>Aptarnavimo zona</u> R-1000 m ir daugiau ;  <u>Prioritetinis pasiekiamumas</u> viešuoju ir privačiu transportu;  <u>Dislokacijos vieta:</u> prie ne mažesnės kaip C kategorijos gatvės</p>

Nustatomi prekybos įmonių* tipai ir jų reglamentai
<b>3. Didelės ir vidutinės prekybos įmonės*</b>
<p><u>Pagrindinė veikla:</u> mažmeninė prekyba maisto produktais ir kitomis prekėmis;</p> <p><u>Kita galima veikla:</u> patalpų nuoma mažmeninei prekybai maisto produktais ir kitomis prekėmis, viešo maitinimo įstaigoms, paslaugos, pramogos ir kt.</p> <p><u>Bendras plotas virš 1000 kv. m;</u></p> <p><u>Automobilių stovėjimo skaičius</u> nustatomas techniniam projekte pagal STR2.06.2014</p> <p><u>Aptarnavimo zona</u> R-500 m ir daugiau;</p> <p><u>Prioritetinis pasiekiamumas</u> viešuoju ir privačiu transportu;</p> <p><u>Dislokacijos vieta:</u> prie visų tipų gatvių.</p>

Mažų ir nedidelių (t.y. iki 1000 kv. m bendro ploto) prekybos bei paslaugų teikimo objektų (prekybos įmonių\*) dislokacijos teritoriniu aspektu, šis planavimo dokumentas nereglementuoja. Šio tipo prekybos įmonių\* reglamentavimas apibrėžiamas Šiaulių miesto bendrojo plano kitose dalyse.

### 1.2. Prekybos įmonių\* tipologija ir specializacija

Rengiant PC išdėstymo schemos koregavimą siekiama pašalinti prekybos centrų/prekybos įmonių\* ir jų dydžių apibrėžimo kolizijas ir prieštaravimus atsiradusius tarp *Šiaulių miesto bendrojo plano, patvirtinto Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2009-01-29 sprendimu Nr. T-1, sudėtinės dalies – Prekybos centrų išdėstymo schemos* grafinėje ir tekstinėje dalyje pateiktos informacijos apibrėžiant, kokio optimalaus ploto prekybos centras laikytinas **didžiuoju prekybos centru**.

#### Koreguojant prekybos centrų išdėstymo schemą:

- atskirtos prekybos centro ir prekybos įmonės\* sąvokos;
- visi prekybos objektai pagal pagrindinę veiklą ir dydį suskirstyti į didžiuosius prekybos centrus, prekybos centrus, dideles ir vidutines prekybos įmonės\*;
- atsisakyta prekybos įmonių\* skirstymo į universalias ir specializuotas;
- prekybos įmonių\* teritorijose numatomas ir kitų galimų veiklų atsiradimas.



Vadovaujantis nustatyta prekybos įmonių\* tipologija (žr. 1 lentelė), esamos prekybos įmonės\* skaidomos taip:

#### Didieji prekybos centrai:

PC pavadinimas	PC adresas	PC koordinatės (Y, X)	Apytikslis PC plotas (kv. m)
„AKROPOLIS“	Aido g. 8, 77119 Šiauliai	453786, 6197298	49 519 (prekybos plotas 35 646)
„Bruklinas“	Pramonės g. 6, 78146 Šiauliai	456407, 6197996	34 000
„Tilžė“	Tilžės g. 225, 76200 Šiauliai	457931, 6201146	32 000
„Arena“	Gegužių g. 30, 76353 Šiauliai	453582, 6197178	12 500
„Saulės miestas“	Tilžės g. 109, 77159 Šiauliai	456722, 6199565	41 000
„Dvaras“ turgavietė	Vilniaus g. 212, 76302 Šiauliai	456624, 6200625	11 191

#### Prekybos centrai:

Įmonės / prekybos tinklo pavadinimas	PC pavadinimas	PC adresas	PC koordinatės (Y, X)	Apytikslis PC plotas (kv. m)
AB „Lytagra“		Tilžės g. 231, Šiauliai	458212, 6201662	8445
	„NIC“	Pramonės g. 17B, 78136 Šiauliai	457525, 6197411	4050
	„Ermitažas“	Tilžės g. 227A, Šiauliai	458040, 6201353	8500
	„IKI Dainai“	Gardino g. 2, Šiauliai	454566, 6197989	4763
UAB „Šiaulių prekybos namai“	„Turgus“	Vilniaus g. 208, Šiauliai	456677, 6200518	3500
UAB „Šiaulių prekybos namai“	„UNI“	Vilniaus g. 206, Šiauliai	456741, 6200446	6000
UAB „Šiaulių lyra“	„LYRA“	Lyros g. 13, Šiauliai	453678, 6198057	
UAB „Litagos prekyba“		Pramonės g. 21C, Šiauliai	457781, 6197211	4850
	„Aidas“	Aido g. 12, Šiauliai	454099, 6197615	4000
	„Viskas namams“	Pramonės g. 23D, Šiauliai	457876, 6197210	8631
		Serbentų g. 100, Šiauliai	458036, 6197248	8000
	„Norfa XL“	Žuvininkų g. 5, Šiauliai	458423, 6199269	3200
	„Baldų miksas“	Tilžės g. 118, Šiauliai	456804, 6199490	3500
	„Megapolis“	Tilžės g. 122, Šiauliai	456864, 6199549	5000
	„Migdolas“	Gumbinės g. 33C, Šiauliai	456002, 6199851	3600
	„Keturi vėjai“	S. Daukanto g. 4, Šiauliai	455765, 6199908	4500
	„IRIS“	Tilžės g. 9C, Šiauliai	454158, 6197502	4700
UAB "Šiaulių baldai"		Aido g. 10, Šiauliai	454020, 6197548	5975
	„Agroprekybinis centras“	Gytarių g. 24, Šiauliai	452778, 6197676	3000

Įmonės / prekybos tinklo pavadinimas	PC pavadinimas	PC adresas	PC koordinatės (Y, X)	Apytikslis PC plotas (kv. m)
	„Kanapa“	Tilžės g. 13, Šiauliai	454323, 6197707	4000
	„Gausa“	Vilniaus g. 208, Šiauliai	456655, 6200519	3710
	„Promo“	Karaliaučiaus g. 41, Šiauliai	453187, 6196535	5500
	„Lytagra“	Tilžės g. 231, Šiauliai	458224, 6201661	8240
	„Bauhoff“	Išradėjų g. 14, Šiauliai	456533, 6197751	9130
	„Maxima XX“	Rūdės g. 14, Šiauliai	457411, 6199518	4500
	„LYROS TURGAVIETĖ“	Lyros g. 5A, Šiauliai	453565, 6197977	6379
UAB "Baltisches Haus"		Vilniaus g. 220, Šiauliai	456529, 6200683	9439
UAB "Baltisches Haus"		Gardino g. 3, Šiauliai	454461, 6197852	8000

**Didelės ir vidutinės prekybos įmonės\*:**

Įmonės/ prekybos tinklo pavadinimas	Prekybos įmonės* pavadinimas	Prekybos įmonės* adresas	Prekybos įmonės* koordinatės (Y, X)	Prekybos įmonės* apytikslis plotas (kv. m)
UAB "Norfos mažmena"	„Norfa XL“	Gumbinės g. 145A, Šiauliai	455183, 6201031	2017
UAB "Norfos mažmena"	„Norfa XL“	K. Korsako g. 12, Šiauliai	453051, 6197536	3483
UAB "Norfos mažmena"	„Norfa XL“	Draugystės pr. 14, Šiauliai	457410, 6199310	1287
UAB „MAXIMA LT“	„Maxima X“	Aido g. 18A, Šiauliai	454385, 6197830	1259
UAB „MAXIMA LT“	„Maxima X“	Tilžės g. 121, Šiauliai	456901, 6199667	1080
UAB „MAXIMA LT“	„Maxima X“	Tilžės g. 44, Šiauliai	455126, 6198137	1780
UAB „MAXIMA LT“	„Maxima X“	Vilniaus g. 3, Šiauliai	459338, 6198934	1425
UAB "Palink"	„IKI“	Vilniaus g. 220-1, Šiauliai	456533, 6200684	4500
UAB "Palink"	„IKI“	Birutės g. 49, Šiauliai	455785, 6201907	2086
UAB "Lupra"	„Kubas“	Tilžės g. 52, Šiauliai	455272, 6198247	1200
		Elnio g. 2, Šiauliai	458190, 6199334	
UAB "Mažeikių Varduva"		Šarūno g. 12, Šiauliai	457406, 6202464	4200
UAB „Jupojos statybinės medžiagos“		Sodo g. 26, Šiauliai	456759, 6202107	
		A. Mickevičiaus g. 2, Šiauliai	456894, 6200180	
		Tilžės g. 126A, Šiauliai	456887, 6199571	1500
UAB "Palink"	„IKI“	Krymo g. 28, Šiauliai	454039, 6197254,	1980
UAB "Jupojos technika"		Sodo g. 35B, Šiauliai	456582, 6201987	
	„Kogas“	J. Basanavičiaus g. 87, Šiauliai	457259, 6202600	1700

Įmonės/ prekybos tinklo pavadinimas	Prekybos įmonės* pavadinimas	Prekybos įmonės* adresas	Prekybos įmonės* koordinatės (Y, X)	Prekybos įmonės* apytikslis plotas (kv. m)
		Varpo g. 11, Šiauliai	456971, 6199901	1600
		Tilžės g. 19, Šiauliai	454509, 6197791	1300
	„Lidl“	Tilžės g. 3, Šiauliai	453888, 6197326	2380
		Gardino g. 18, Šiauliai	453983, 6198582	1838
		Tilžės 59, Šiauliai	455161, 6198305	
	„Lidl“		455823, 6198678	1400
	„Maxima“	Vilniaus g. 3, Šiauliai	459340, 6198930	1530
	„IKI“	Birutės g. 49, Šiauliai	455781, 6201903	2080
	„Lidl“	Tilžės g. 217, Šiauliai	457865, 6200853	
UAB "Norfos mažmena"	„Norfa XL“	Gumbinės g. 145A, Šiauliai	453565, 6197977	1999
UAB „MAXIMA LT“		Vilniaus g. 304, Šiauliai	455282, 6201251	
UAB "Largo"		Vilniaus g. – Gintaro g.	455114, 6201336	
		Teritorija tarp Dvaro ir Žemaitės gatvių sankirtos	457467, 6201622	
		Žemaitės g. 98, Šiauliai	457706, 6201707	
UAB "Baltisches Haus"		Dubijos g. 34, Šiauliai	456862, 6199217	1830
UAB "Baltisches Haus"		Serbentų g. 7, Šiauliai	458050, 6196840	1000
UAB "Norfos mažmena"	Norfa XL	M. Valančiaus g. 18, Šiauliai	456588, 6200730	2418

Į aukščiau pateiktus sąrašus nėra įtrauktos *mažos ir nedidelės prekybos įmonės\** (kurių bendras plotas iki 1000 kv. m). Prekybos centrų išdėstymo schemoje tokio tipo prekybos įmonių\* statyba neregamentuojama.

### 1.3. Teritorijos, kuriose galima prekybos centrų ir prekybos įmonių\* statyba

Siekiant sudaryti palankias sąlygas privačioms investicijoms, koreguojant PC išdėstymo schemą, *teritorijos, kuriose galima prekybos centrų ir prekybos įmonių\* statyba*, plane teritorijos žymimos papildomu sutartiniu ženklų (T1-T21). Tai teritorijos, apribotos ne žemesnės nei C kategorijos gatvėmis, kurioje gali būti numatoma naujų prekybos centrų ir visų tipų prekybos įmonių\* statyba. Šiose teritorijose taškais nekonkretizuojamos tikslios prekybos centrų ar prekybos įmonių\* vietos, neapribojamas jų skaičius, tipas ar bendras plotas – tokiu būdu sudaromos platesnės galimybės konkurencingam verslui. Prioritetas šioje zonoje teikiamas prekybos centrų (iki 10 000 kv. m bendro

ploto) ir visų tipų prekybos įmonių\* statybai. Didžiųjų prekybos centrų atsiradimas šiose teritorijose galimas tuomet, kai rengiant techninius projektus, įmanoma sureguliuoti galimai padidėsiąčius transporto srautus, išvengiant sąlygų pabloginimo socialiniu ir aplinkosauginiu aspektu. Prekybos objekto atsiradimas kultūros paveldo objekte ir jo teritorijoje yra galimas tik nepažeidžiant nustatytų kultūros paveldo objekto vertingųjų savybių bei prekybos objekto iniciatoriaus lėšomis atlikus privalomuosius kultūros paveldo objekto tyrimus ir projektinius pasiūlymus suderinus su Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Šiaulių skyriumi. Tarptautinio Šiaulių oro uosto, vandenviečių, miškų, atskirųjų želdynų, bendro naudojimo, Natūra 2000 teritorijose, gamtos paveldo objektų teritorijose, kurios patenka į T1-T21 teritorijas ir teritorijose, nepriskirtose T1-T21 teritorijoms, prekybos centrų ar prekybos įmonių\* atsiradimas – negalimas.

Išskiriamos šios teritorijos, kuriose galima prekybos centrų ir prekybos įmonių\* statyba:

- T1- teritorija ribojasi su (C kategorijos) Pailių g., bei (B kategorijos) Gegužių g., Sembos g., ir planuojama Gildijos g. Pietvakarinėje dalyje teritorija sutampa su Šiaulių miesto riba;
- T2- teritorija ribojasi su (B kategorijos) Baltų g., Gegužių g., Architektų g., (C kategorijos) Gardino g., Statybininkų g.;
- T3- teritorija ribojasi su (C kategorijos) Statybininkų g., Gardino g., (B kategorijos) Architektų g., J. Jablonskio g., Aukštabalio g., Baltų g.;
- T4- teritorija ribojasi su (B kategorijos) Aukštabalio g. ir (C kategorijos) Tilžės g., Pramonės g., Išradėjų g.;
- T5- teritorija ribojasi su (C kategorijos) Pramonės g., Išradėjų g. ir (B kategorijos) Serbentų g., ir planuojama Aukštabalio g. jungtimi su Serbentų g.;
- T6- teritorija ribojasi su (C kategorijos) Pramonės g., Tilžės g., bei (B kategorijos) Dubijos g., Serbentų g.;
- T7- teritorija ribojasi su (C kategorijos) Tilžės g., Dvaro g., Žemaitės g., Pakruojo g. ir (B kategorijos) Vinkšnos g.;
- T8- teritorija ribojasi su (C kategorijos) Žemaitės g., Sodo g., Panevėžio g., V. Bielskio g., Ukmergės g., Vinkšnėnų g. ir miesto riba;
- T9- teritorija ribojasi su Natūra 2000 teritorijomis, (C kategorijos) Vyturių g. ir miesto riba;
- T10- teritorija ribojasi su (B kategorijos) Dubijos g., Architektų g. ir miesto riba.;
- T11- teritorija ribojasi su (C kategorijos) Geležinkelio g., Sodo g., Panevėžio g., V. Bielskio g., Ukmergės g., Vinkšnėnų g. ir miesto riba;

- T12- teritorija ribojasi su (B kategorijos) Tilžės g., Dubijos g., Architektų g. ir J. Jablonskio g.;
- T13- teritorija ribojasi su (B kategorijos) Gildijos g, Baltų g., Treniotos g. ir miesto riba;
- T14- teritorija ribojasi su Natūra 2000 teritorijomis, (B kategorijos) Serbentų g. ir Treniotos g.;
- T15- teritorija ribojasi su Stendo g., P. Motiekaičio g., ir želdynų teritorijomis;
- T16- teritorija ribojasi su (C kategorijos) Vilniaus g., Draugystės g., (B kategorijos) Serbentų g., ir Dubijos g.;
- T17- teritorija ribojasi su (C kategorijos) Vilniaus g., senamiesčiu, Žemaitės g., Dvaro g., Aukštoji g., Tilžės g., Talkšos ežero želdynų teritorijomis;
- T18- teritorija ribojasi su (B kategorijos) P. Motiekaičio g., (C kategorijos) Aerouosto g.;
- T19- teritorija ribojasi su Zoknių oro uosto teritorija ir miesto riba;
- T20 - teritorija ribojasi su (C kategorijos) Geležinkelio g., Sodo g., Žemaitės g., senamiesčio ir B kategorijos Dubijos g.;
- T21- teritorija ribojasi su Natūra 2000 teritorijomis, (C kategorijos) Bačiūnų g., Vyturių g. ir valstybinės reikšmės miškų.

T1-T21 teritorijose galima prekybos centrų bei visų tipų prekybos įmonių\* statyba, jeigu Šiaulių miesto bendrojo plano sprendiniai numato tose teritorijose komercijos atsiradimą bei techninio projekto metu bus užtikrintos visos, tokioms teritorijos funkcionuoti reikalingos, sąlygos (teritorijos aprūpinimas inžineriniais tinklais, automobilių parkavimo vietų, eismo saugumo ir kt. klausimai, išlaikomos statybos ir higienos normos).

Didžiųjų prekybos centrų atsiradimas T1-T21 teritorijose, kurios nepatenka į *Didžiųjų prekybos centrų ir įmonių\* koncentracijos zoną* galimas tik parengus projektinius pasiūlymus su erdvine urbanistine analize, kuriai pritaria regioninė architektūros ekspertų taryba, poveikio aplinkai vertinimu su teigiama vertinimo subjektų išvada, poveikio visuomenės sveikatai vertinimu su teigiama vertinimo subjektų išvada, triukšmo ir oro taršos modeliavimu, kurio visi rodikliai privalo atitikti norminius – tokiu būdu įrodžius teritorijos pritaikymo galimybę tokiam objektui.

#### 1.4. Didžiųjų prekybos centrų ir prekybos įmonių\* koncentracijos zonos

*Didžiųjų prekybos centrų ir prekybos įmonių\* koncentracijos zonos* schemoje apibrėžiamos plotiniu žymėjimu. Tai visų tipų prekybos centrų ir prekybos įmonių\* sankaupos vietos (neapribojant galimos jų plėtros) ir tinkamiausios vietos komercijos bei paslaugų dominavimui. Šiomis zonomis akcentuojamos teritorijos su palankiausia susisiekimo infrastruktūra, galinčia aptarnauti didelius transporto srautus t.y. patraukliausios *didžiųjų prekybos centrų* statybai. Visi reikalingi teritorijos parametrai (teritorijos aprūpinimas inžineriniais tinklais, automobilių parkavimo vietų, eismo saugumo ir kt. klausimai), numatant naujus prekybos centrus ar prekybos įmones\* šioje zonoje turi būti nustatomi rengiant žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentus ir/ar techninius projektus. Šios zonos grafinis žymėjimas yra apribotas esamų gatvių tinklu ar natūraliais barjeriais (žemės reljefo formos, vandens telkiniai, želdiniai ir pan.). Nesant aiškių barjerų zonos grafinio žymėjimo tikslumas apibrėžiamas  $\pm 15$  m.

Kai žemės sklypas patenka į *teritoriją, kurioje galima prekybos centrų ir prekybos įmonių\* statyba* ir *didžiųjų prekybos centrų ir prekybos įmonių\* koncentracijos zoną* - taikomas *didžiųjų prekybos centrų ir prekybos įmonių\* koncentracijos zonos* tvarkymo režimas.

Sprendiniuose išskiriama *istorinio miesto centro prekybos įmonių\* koncentracijos zona*. Naujų (didesnių nei 1000 kv. m bendro ploto) prekybos ir paslaugų įmonių ar prekybos centrų statyba šioje zonoje negalima, tačiau neribojamas mažų ir nedidelių prekybos ir paslaugų įmonių skaičius. Ypač akcentuotinos vietos tradicinių verslų firminės parduotuvėlės – turizmo traukos objektai, reprezentuojantys miestą. Rekonstruoti pastatus, esamų prekybos centrų bei didelių ir vidutinių prekybos įmonių\* vietose, galima nedidinant, pastato tūrio (užstatymo ploto ir pastato aukščio) ir iš esmės nekeičiant galimai vertingų architektūros bruožų: parengus projektinius pasiūlymus su erdvine urbanistine analize, kuriai pritaria regioninė architektūros ekspertų taryba, poveikio aplinkai vertinimu su teigiama vertinimo subjektų išvada, poveikio visuomenės sveikatai vertinimu su teigiama vertinimo subjektų išvada, triukšmo ir oro taršos modeliavimu, kurio visi rodikliai privalo atitikti norminius – tokiu būdu įrodžius teritorijos pritaikymo galimybę tokiam objektui.

*Istorinio miesto centro prekybos įmonių\* koncentracijos zonos pozonis* – tai teritorija, kuri traktuojama kaip istorinio miesto centro prekybos įmonių\* koncentracijos zonos tąsa, tačiau nepatenkanti į *istorinio miesto centro teritoriją* (schemoje žymima C). Šiai teritorijai taikomi T1-T21 teritorijoms nustatyti reglamentai. Iškilus poreikiui rekonstruoti pastatus esamų prekybos centrų (tame

tarpe ir esamų didžiųjų prekybos centrų) bei didelių ir vidutinių prekybos įmonių\* vietose, tai gali būti daroma tik nedidinant pastatų ir statinių aukštingumo.

*Istorinio miesto centro teritorijoje* (schemoje žymima C) naujų prekybos centrų (tame tarpe ir didžiųjų prekybos centrų) statyba draudžiama, galima tik prekybos įmonių\* statyba, siekiant maksimaliai išsaugoti istorinio miesto centro vertingą erdvinę ir planinę struktūrą (detalesnė aprašyta Šiaulių miesto bendrojo plano dalyje „Nekilnojamasis kultūros paveldas“ ir kt. dalyse) bei vertingas vietas architektūros bruožus. Prekybos objekto atsiradimas kultūros paveldo objekte ir jo teritorijoje yra galimas tik nepažeidžiant nustatytų kultūros paveldo objekto vertingųjų savybių bei prekybos objekto iniciatoriaus lėšomis atlikus privalomuosius kultūros paveldo objekto tyrimus ir parengtus projektinius pasiūlymus suderinus su Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Šiaulių skyriumi.

*Istorinio miesto centro teritorijoje* skatinamas mažų ir nedidelių prekybos bei paslaugų įmonių (iki 1000 kv. m) steigimas/plėtojimas. Rekonstruoti pastatus, esamų prekybos centrų bei didelių ir vidutinių prekybos įmonių\* vietose, galima nedidinant, pastato tūrio (užstatymo ploto ir pastato aukščio) ir iš esmės nekeičiant galimai vertingų architektūros bruožų: parengus projektinius pasiūlymus su erdvine urbanistine analize, kuriai pritaria regioninė architektūros ekspertų taryba, poveikio aplinkai vertinimu su teigiama vertinimo subjekto išvada, poveikio visuomenės sveikatai vertinimu su teigiama vertinimo subjekto išvada, triukšmo ir oro taršos modeliavimu, kurio visi rodikliai privalo atitikti norminius – tokiu būdu įrodžius teritorijos pritaikymo galimybę tokiam objektui.

Detalesni šios teritorijos (schemoje žymimos C) tvarkymo reglamentai nustatyti Šiaulių miesto bendrojo plano sprendiniuose (Pagrindiniame (reglamentų) brėžinyje M1:10 000, aiškinamojo rašto dalyje „Nekilnojamasis kultūros paveldas“ ir kt. dalyse).

## 2. INŽINERINĖ IR SUSISIEKIMO INFRASTRUKTŪRA

PC schemos koregavimo sprendiniai suderinti su Transporto organizavimo Šiaulių mieste specialiojo plano (patvirtinto 2015 m. spalio 8 d. Šiaulių miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-268) sprendiniais. Grafinėje dalyje akcentuojamos C ir aukštesnės kategorijos gatvės Šiaulių mieste. Teritorijos tinkamos naujų prekybos centrų statybai parinktos prie C ir B kategorijos gatvių, neatsižvelgiant į konkrečias sklypų ribas.

Planuojant naujus prekybos centrus ar prekybos įmones\* būtina žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentuose ir/ar techniniuose projektuose išspręsti konkrečios teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais, patekimo į teritoriją (saugaus susisiekiimo ir automobilių parkavimo vietų skaičiaus) klausimus. Visais atvejais automobilių parkavimo vietų skaičiaus turi atitikti STR2.06.2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ nustatytus, tačiau privalomai turi būti įvertintos ir kitos teritorijoje galimos veiklos, kurios sudarytų prielaidas automobilių stovėjimo vietų trūkumui (mugės, kartingai, sezoniniai atrakcionų parkai ir pan. ).

Prekybos centrų išdėstymo schemoje atsižvelgta į Tarptautinio Šiaulių karinio oro uosto teritorijos ir jos prieigų Šiaulių mieste (Lietuvos kariuomenės karinių oro pajėgų aviacijos bazė) detaliojo plano (patvirtinto 2012 m. birželio 28 d. Šiaulių miesto tarybos sprendimu T-201) sprendinius. Grafinėje dalyje pažymėtos Zoknių oro uosto kilimo takų kliūtis ribojančių paviršių plokštumos, kilimo plokštumos, kurios atitinkamai apriboja statybos aukštingumą.

Rengiant žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentus ir/ar techninius projektus naujų prekybos centrų (tame tarpe ir didžiųjų) statybai, būtina įvertinti galimą transporto srautų ir numatomos veiklos poveikį (triukšmo, oro taršos, kvapų) planuojamai teritorijai ir su ja besiribojančioms teritorijoms; vadovaujantis visuomenės sveikatos saugos teisės bei kitais teisės aktų reikalavimais, būtina užtikrinti saugaus geriamojo vandens tiekimą bei numatyti saugius nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdus, nekeliančius neigiamo poveikio visuomenės sveikatai.

Planuojant teritorijas, naujus prekybos centrus ar prekybos įmones\* netoli geležinkelių, būtina atsižvelgti į Geležinkelio kelių ir jų įrenginių apsaugos zonų reikalavimus, nustatytus Specialiose žemės ir miško naudojimo sąlygose, patvirtintose 1992 m. gegužės 12 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 343.



---

Mažų ir nedidelių prekybos įmonių\* (iki 1000 kv. m) statybos PC išdėstymo schemos koregavimas nereglamentuoja. Šio tipo prekybos įmonių\* reglamentavimas pateiktas Šiaulių miesto bendrojo plano Pagrindiniame (reglamentų) brėžinyje.

Naujų prekybos centrų statyba galima tik T1-T21 teritorijose. Tarptautinio Šiaulių oro uosto, miškų, atskirųjų želdynų, bendro naudojimo, saugomose teritorijose, kurios patenka į T1-T21 teritorijas ir teritorijose, nepriskirtose T1-T21 teritorijoms, prekybos centrų ar prekybos įmonių\* atsiradimas – negalimas.

Didžiųjų prekybos centrų atsiradimas T1-T21 teritorijose, kurios nepatenka į *Didžiųjų prekybos centrų ir įmonių\* koncentracijos zoną* galimas tik vadovaujantis tuo metu galiojančiais teisės aktais (įskaitant ir Architektūros įstatymą) parengus projektinius pasiūlymus su erdvine urbanistine analize, įvertinančią besiribojančias teritorijas, kuriai pritaria regioninė architektūros taryba, poveikio aplinkai vertinimu su teigiama vertinimo subjektų išvada, poveikio visuomenės sveikatai vertinimu su teigiama vertinimo subjektų išvada, triukšmo ir oro taršos modeliavimu, kurio visi rodikliai privalo atitikti norminius – tokiu būdu įrodžius teritorijos pritaikymo galimybę tokiam objektui.

Kitų Šiaulių miesto bendrojo plano dalių sprendiniai – lieka galioti arba koreguojami atskirais projektais. PC išdėstymo schemos koregavimo sprendiniai planuojamose teritorijose suderinti su kitomis bendrojo plano dalimis.