

13.3. Trakų miesto funkciniai prioritetai ir bendrieji reglamentai

Teritorijos indeksas/ pavadinimas	Teritorijos charakteristika	Galimos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai	Reglamentuojami dydžiai BP pažymėtoms teritorijoms						Nagrinėjamų teritorijų dominuojanti funkcija ir svarbiausi režimai				Pastabos
			Teritorijų struktūra %				Užstatymo reglamentai (taikoma naujai statybai)		Saugojimas	Plėtros būdas		Esminiai pokyčiai	
			Bendro naudojimo teritorijų (želdynai, parkai, skvervai) minimalus rodiklis	Visuomeninės paskirties teritorijų minimalus rodiklis	Komeracinė	Gyvenamoji su komunikaciniais koridoriais	Maksimalus užstatymo intensyvumas	Maksimalus užstatymo aukštingumas (aukštų skaitčius / aukštis metrais iki kraigo)		Atnaujinimas/ Modernizavimas. Konversija	Nauja plėtra		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
<b>URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS</b>													
<b>Mišrios teritorijos (tinkamos gyventi)</b>													
<b>uSn*</b> Senamiestis	Mišrios paskirties ypač vertinga teritorija. Ypatingi apsaugos reikalavimai.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konservacinės paskirties</li> <li>• Kitos paskirties: <ul style="list-style-type: none"> <li>- gyvenamosios teritorijos;</li> <li>- visuomeninės teritorijos;</li> <li>- komercinės paskirties objektų teritorijos;</li> <li>- inžinerinės infrastruktūros teritorijos;</li> <li>- bendro naudojimo teritorijos;</li> <li>- rekreacinės teritorijos.</li> </ul> </li> </ul>	Pagal spec. planą	Pagal spec. planą	Pagal spec. planą	Pagal spec. planą	Pagal senamiestio regeneracijos projektą / specialųjį planą	Išlaikyti esamą užstatymo foninį aukštingumą, jokių aukštybinių pastatų	Saugoti susiklosčiusią erdvinę struktūrą, gatvių tinklą	Modernizuojami objektai, pastatyti pagal tipinius ir kartotinius projektus	Nenumatoma	Nenumatoma	Užstatymo charakteristika ir rodikliai nustatomi pagal senamiestio specialųjį planą ir kitus Trakų senamiestio teritoriją, nekilnojamąjį kultūros paveldą reglamentuojančius dokumentus.
<b>uC*</b> Konservacinės teritorijos	Mišrios paskirties ypač vertinga teritorija. Ypatingi apsaugos reikalavimai.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konservacinės paskirties</li> </ul>	Pagal spec. planą	Pagal spec. planą	Pagal spec. planą	Pagal spec. planą	Pagal senamiestio regeneracijos projektą / specialųjį planą	Išlaikyti esamą užstatymo foninį aukštingumą, jokių aukštybinių pastatų	Saugoti susiklosčiusią erdvinę struktūrą, gatvių tinklą	Nenumatoma	Nenumatoma	Nenumatoma	Užstatymo charakteristika ir rodikliai nustatomi bei konservacinės paskirties teritorijos tvarkomos pagal senamiestio specialųjį planą ir kitus nekilnojamąjį kultūros paveldą reglamentuojančius dokumentus.
<b>uAC</b> Naujas administracinis centras	Mišrios paskirties didelio užstatymo intensyvumo teritorijos. Keliama dideli reikalavimai pastatų tipui ir architektūrai, visuomeninių objektų ir viešųjų erdvių kokybei.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kitos paskirties: <ul style="list-style-type: none"> <li>- gyvenamosios teritorijos;</li> <li>- visuomeninės teritorijos;</li> <li>- komercinės paskirties objektų teritorijos;</li> <li>- inžinerinės infrastruktūros teritorijos;</li> <li>- bendro naudojimo teritorijos;</li> <li>- rekreacinės teritorijos.</li> </ul> </li> </ul>	>20	>50	<20	≤10	Gali atsirasti kvartalinis užstatymo morfotipas. Gyv. paskirties objektams 1,2 Komerčiniams objektams 1,6	Užstatymo aukštingumas iki 3–4 aukštų / 12 – 16 m	Formuoti kvartalinį užstatymo morfotipą	Modernizavimas Konversija	Intensyvi nauja plėtra (numatomi administraciniai ir kitos paskirties objektai)	Teritorijos užstatymas keičiamas iš esmės pagal naują architektūrinės / urbanistinės plėtros koncepciją.	Teritorija skirta savivaldybės ir valstybinėms institucijoms.  Rengiamas visos funkcinės zonos detalusis planas su privaloma koncepcijos stadija. Teritorijos struktūra (procentais) tikslinama rengiant funkcinės zonos koncepciją.
<b>uKD</b> Kitos mišrios didelio užstatymo intensyvumo teritorijos	Mišrios didelio užstatymo intensyvumo teritorijos Keliama dideli reikalavimai pastatų tipui ir architektūrai, viešųjų erdvių kokybei, socialinei infrastruktūrai.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kitos paskirties: <ul style="list-style-type: none"> <li>- gyvenamosios teritorijos;</li> <li>- visuomeninės teritorijos;</li> <li>- komercinės paskirties objektų teritorijos;</li> <li>- inžinerinės infrastruktūros teritorijos;</li> <li>- bendro naudojimo teritorijos;</li> <li>- rekreacinės teritorijos.</li> </ul> </li> </ul>	>10	>10	>15	≤50	Gyv. paskirties objektams 1,2 Komerčiniams objektams 1,6	Užstatymo aukštingumas iki 3–4 aukštų / 12 – 16 m	--	Modernizavimas Konversija	Intensyvi nauja plėtra	Teritorijos užstatymas keičiamas iš esmės pagal naują architektūrinės / urbanistinės plėtros koncepciją.	Galimas pavienių sklypų detaliųjų planų rengimas parengus visos funkcinės zonos koncepciją. Teritorijos struktūra (procentais) tikslinama rengiant funkcinės zonos koncepciją.
<b>uKM/ uKM*</b> Mišrios mažo užstatymo intensyvumo teritorijos	Mišrios mažo užstatymo intensyvumo teritorijos Keliama dideli reikalavimai pastatų tipui ir architektūrai, viešųjų erdvių kokybei, socialinei infrastruktūrai.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kitos paskirties: <ul style="list-style-type: none"> <li>- gyvenamosios teritorijos;</li> <li>- visuomeninės teritorijos;</li> <li>- komercinės paskirties objektų teritorijos;</li> <li>- inžinerinės infrastruktūros teritorijos;</li> <li>- bendro naudojimo teritorijos;</li> <li>- rekreacinės teritorijos.</li> </ul> </li> </ul>	>10	>10	>15	≤50	Gyv. paskirties objektams 0,4 Komerčiniams objektams 0,6	Užstatymo aukštingumas iki 2 aukštų /10 m; TINP - 1 aukštas (galima įrengti mansardą) / 7,5 m	--	Modernizavimas Konversija	Nauja plėtra	Teritorijos užstatymas keičiamas iš esmės pagal naują architektūrinės / urbanistinės plėtros koncepciją.	--

Gyvenamosios teritorijos													
<b>uGD</b> Gyvenamos didelio užstatymo intensyvumo teritorijos	Dominuoja daugiabutė gyvenamoji statyba kartu su socialinių, visuomeninių ir paslaugų objektų infrastruktūra	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kitos paskirties: <ul style="list-style-type: none"> <li>- gyvenamosios teritorijos</li> <li>- visuomeninės teritorijos;</li> <li>- komercinės paskirties objektų teritorijos;</li> <li>- inžinerinės infrastruktūros teritorijos;</li> <li>- bendro naudojimo teritorijos;</li> <li>- rekreacinės teritorijos.</li> </ul> </li> </ul>	>20	>10	>10	≤60	Gyv. paskirties objektams 1,0 Komerčiniams objektams 1,2	Užstatymo aukštingumas iki 3– 4 aukštų / 12 – 16 m	--	Konversija	Intensyvi nauja plėtra	Teritorijos užstatymas keičiamas iš esmės pagal naują architektūrinės / urbanistinės plėtros koncepciją.	Galimas pavienių sklypų detaliųjų planų rengimas parengus visos funkcinės zonos koncepciją. Teritorijos struktūra (procentais) tikslinama rengiant funkcinės zonos koncepciją.
<b>uGV/uGV*</b> Gyvenamos vidutinio užstatymo intensyvumo teritorijos	Dominuoja daugiabutė ir individuali gyvenamoji statyba kartu su socialinių, visuomeninių ir paslaugų objektų infrastruktūra	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kitos paskirties: <ul style="list-style-type: none"> <li>- gyvenamosios teritorijos</li> <li>- visuomeninės teritorijos;</li> <li>- komercinės paskirties objektų teritorijos;</li> <li>- inžinerinės infrastruktūros teritorijos;</li> <li>- bendro naudojimo teritorijos;</li> <li>- rekreacinės teritorijos.</li> </ul> </li> </ul>	>15	>8	>10	≤70	Gyv. paskirties objektams 0,6 Komerčiniams objektams 0,8	Užstatymo aukštingumas iki 2 – 3 aukštų / 10 – 12 m; TINP – iki 2 aukštų (galima įrengti mansardą) / 7,5 m	--	Konversija	Nauja plėtra	Teritorijos užstatymas keičiamas iš esmės pagal naują architektūrinės / urbanistinės plėtros koncepciją.	--
<b>uGM/ uGM*</b> Gyvenamos mažo užstatymo intensyvumo teritorijos	Dominuoja individuali gyvenamoji statyba kartu su socialinių, visuomeninių ir paslaugų objektų infrastruktūra	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kitos paskirties: <ul style="list-style-type: none"> <li>- gyvenamosios teritorijos</li> <li>- visuomeninės teritorijos;</li> <li>- komercinės paskirties objektų teritorijos;</li> <li>- inžinerinės infrastruktūros teritorijos;</li> <li>- bendro naudojimo teritorijos;</li> <li>- rekreacinės teritorijos.</li> </ul> </li> <li>• Žemės ūkio</li> </ul>	>15	>8	>5	≤70	Gyv. paskirties objektams 0,4 Komerčiniams objektams 0,6	Užstatymo aukštingumas iki 2 aukštų /10 m; TINP - 1 aukštas (galima įrengti mansardą) / 7,5 m	--	Modernizavimas	Nauja plėtra	--	--
<b>uGMS</b> Gyvenamos mažo užstatymo intensyvumo teritorijos	Sodininkų bendrijų teritorijų konversija į gyvenamas mažo užstatymo intensyvumo teritorijas	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kitos paskirties: <ul style="list-style-type: none"> <li>- gyvenamosios teritorijos</li> <li>- visuomeninės teritorijos;</li> <li>- inžinerinės infrastruktūros teritorijos;</li> <li>- bendro naudojimo teritorijos;</li> <li>- rekreacinės teritorijos.</li> </ul> </li> <li>• Žemės ūkio</li> </ul>	>15	>8	>5	≤70	Gyv. paskirties objektams 0,4 Komerčiniams objektams 0,6	Užstatymo aukštingumas iki 2 aukštų /10 m	--	Konversija	Nauja plėtra	Sodininkų bendrijų teritorijų konversija į gyvenamas teritorijas	Sodininkų bendrijų teritorijų konversija į gyvenamas teritorijas galima tik parengus visos sodininkų bendrijos teritorijos infrastruktūros specialųjį planą.
Verslo, specializuotų kompleksų, inžinerinės infrastruktūros teritorijos													
<b>uVSPI*</b> Verslo, specializuotų kompleksų, inžinerinės infrastruktūros objektų teritorijos	Dominuoja darbo vietos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kitos paskirties: <ul style="list-style-type: none"> <li>- visuomeninės teritorijos;</li> <li>- komercinės paskirties objektų teritorijos;</li> <li>- inžinerinės infrastruktūros teritorijos;</li> <li>- bendro naudojimo teritorijos;</li> <li>- gyvenamosios teritorijos</li> <li>- rekreacinės teritorijos.</li> </ul> </li> </ul>	--	--	--	--	Komerčiniams objektams 0,8 Gyv. paskirties objektams 0,4	Užstatymo aukštingumas 1 aukštas (galima įrengti mansardą) / 7,5 m	--	Modernizavimas Konversija	Nauja plėtra	Teritorijos užstatymas keičiamas iš esmės pagal naują architektūrinės / urbanistinės plėtros koncepciją.	--
<b>uI*</b> Susisiekimo sistemos objektų teritorijos	Susisiekimo sistemos objektų teritorijos (geležinkelio ir autobusų stotys)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kitos paskirties: <ul style="list-style-type: none"> <li>- inžinerinės infrastruktūros teritorijos.</li> </ul> </li> </ul>	--	--	--	--	Pagal poreikį	Pagal poreikį	--	Modernizavimas	--	--	--
Rekreacinės teritorijos													
<b>uR/uR*</b> Ilgalaikio poilsio rekreacinės teritorijos	Ilgalaikio poilsio rekreacinės teritorijos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konservacinės paskirties;</li> <li>• Kitos paskirties: <ul style="list-style-type: none"> <li>- inžinerinės infrastruktūros teritorijos;</li> <li>- rekreacinės teritorijos.</li> </ul> </li> </ul>	--	--	--	--	Rekreaciniam s objektams 0,1	Užstatymo aukštingumas iki 2 aukštų /8,5 m; TINP - 1 aukštas (galima įrengti mansardą) / 7,5 m	--	--	Nauja plėtra numatoma tik rekreacinių objektų statybai	--	Galima esamų gyvenamųjų namų rekonstrukcija (taikomi gyvenamųjų mažo užstatymo intensyvumo teritorijų rodikliai). Esami pastatai gali būti renovuojami arba rekonstruojami, pritaikant rekreacinei paskirčiai.

<b>NEURBANIZUOJAMOS TERITORIJOS</b>													
<b>nZA*</b> Agroūkinės teritorijos	Žemės ūkio teritorijos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Žemės ūkio;</li> <li>• Kitos paskirties: - inžinerinės infrastruktūros teritorijos.</li> </ul>	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	Galima esamų gyvenamųjų namų rekonstrukcija (taikomi gyvenamųjų mažo užstatymo intensyvumo teritorijų rodikliai).
<b>nR*</b> Trumpalaikio poilsio rekreacinės teritorijos	Trumpalaikio poilsio rekreacinės teritorijos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kitos paskirties: - inžinerinės infrastruktūros teritorijos; - trumpalaikio poilsio rekreacinės teritorijos.</li> </ul>	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
<b>Želdynai</b>													
<b>nZ/nZ*</b> Atskirieji želdynai	Intensyviai naudojami želdynai	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kitos paskirties: - bendro naudojimo teritorijos, - inžinerinės infrastruktūros teritorijos, - rekreacinės(trumpalaikio poilsio)teritorijos.</li> </ul>	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	Galima esamų gyvenamųjų namų rekonstrukcija (taikomi gyvenamųjų mažo užstatymo intensyvumo teritorijų rodikliai).
<b>nM/nM*</b> Miškai	Miškų teritorijos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Miškų ūkio paskirties - miškų ūkio teritorijos,</li> <li>• Kitos paskirties: - rekreacinės(trumpalaikio poilsio)teritorijos, - inžinerinės infrastruktūros teritorijos,</li> </ul>	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	Esami kitos paskirties sklypai tvarkomi ir naudojami vadovaujantis nuosavybės dokumentuose nurodytais sklypo naudojimo būdais/pobūdžiais. Galima esamų gyvenamųjų namų rekonstrukcija (taikomi gyvenamųjų mažo užstatymo intensyvumo teritorijų rodikliai).
Kapinės	Kapinių teritorijos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kitos paskirties: - bendro naudojimo teritorijos.</li> </ul>	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
<b>Susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridoriai</b>													
Susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridoriai	Gatvių, inžinerinių tinklų koridoriai	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kitos paskirties: - inžinerinės infrastruktūros teritorijos.</li> </ul>	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Vandenvietės teritorija	Vandenvietei	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kitos paskirties: - inžinerinės infrastruktūros teritorijos.</li> </ul>	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
<b>Vandenys</b>													
Vandenys		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vandens ūkio paskirties - rekreaciniai vandenys, - vandenys.</li> </ul>	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

\* - Teritorijų tvarkymas ir plėtra realizuojami vadovaujantis Trakų istorinio nacionalinio parko specialiuoju planu (planavimo schema), o parengus naują Trakų istorinio nacionalinio parko specialųjį planą – naujojo specialiojo plano sprendimais.