

3. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI .

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI.

1. Šie teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi (turpmāk tekstā – apbūves noteikumi) darbojas kā Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu detalizācija detālplānojuma teritorijai „Jūrmalā, Zigfrīda Meierovica prospektā 3”.
2. Visai detālplānojuma teritorijai ievērojami ar 2007.gada 12.jūlija saistošajiem noteikumiem Nr.19 apstiprinātie Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, izņemot šī detālplānojuma „Jūrmalā, Zigfrīda Meierovica prospektā 3” teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos precizētos un detalizētos atsevišķos izmantošanas noteikumus.
3. Stājoties spēkā Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam, kas apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra saistošajiem noteikumiem Nr.42 „Par Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”, zemesgabalam Jūrmalā, Zigfrīda Meierovica prospektā 3 tiek noteikta funkcionālā zona 6JDzK, atļautā izmantošana – savrupmāju apbūve, bet apbūves rādītāji saskaņā ar jauno Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu.

2. TERITORIJAS PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA.

2.1. Sabiedrisko iestāžu teritorija (S).

5. Sabiedrisko iestāžu teritorija (S) nozīmē zemesgabalus, kur primārais zemes, ēkas un citas būves vai tās daļas izmantošanas veids kalpo sabiedriskiem vai sociāliem nolūkiem un ietver arī valsts un pašvaldības, reliģijas, izglītības, kultūras, zinātnes, ārstniecības, sociālās aprūpes vai citu līdzīgu nekomerciālu iestāžu izvietojumu, bet sekundārais cits atļautā izmantošana.
6. Atļautā izmantošana:
 - 6.1. Sabiedriskā iestāde:
 - 6.1.1. ārstniecības un veselības aprūpes iestāde:
 - 6.1.1.1. poliklīnika, doktorāts;
 - 6.2. Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēka:
 - 6.2.1. tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts;
 - 6.3. Dzīvojamā māja – savrupmāja nepaplašinot esošos apbūves rādītājus (Saskaņā ar TIAN 2.nodaļas 2.5.apakšnodaļas (1) punktu zemesgabalam ir neatbilstošas izmantošanas statuss (uz zemesgabala atrodas likumīgi uzbūvēta dzīvojamā māja). Neatbilstoša izmantojuma statusa zemes gabala īpašnieks vai nomnieks ir tiesīgs turpināt likumīgi iesākto izmantojumu, bet jebkura jauna apbūve, piebūve, esošo ēku pārbūve, nojaukšana jāveic atbilstoši šo saistošo noteikumu un detālplānojuma prasībām).
 - 6.4. Palīgizmantošana:
 - 6.4.1. apsardzes ēka;
 - 6.4.2. dienesta dzīvoklis.
7. Zemesgabalu veidošana - zemesgabals ir nedalāms.
8. Zemesgabala apbūves rādītāji:
 - 8.1. Apbūves blīvums – 25%;
 - 8.1.1. dzīvojamai mājai – 11% (esošs);
 - 8.1.2. sabiedriskai vai darījumu iestāžu apbūvei -14%;
 - 8.2. Apbūves intensitāte – 65%;
 - 8.2.1. dzīvojamai mājai – 24% (esošs)
 - 8.2.2. sabiedriskai vai darījumu iestāžu apbūvei – 41%
 - 8.3. Minimālā brīvā zaļā teritorija – 45%;

- 8.3.1. Ēkas un būves stāvu skaits un augstums – 12 m, sadalot ēku 2 stāvos ar jumta izbūvi vai jumta stāvu;
9. Priekšpagalma dziļums un attālumi starp ēkām:
- 9.1. Attālumi starp ēkām jānosaka saskaņā ar insolācijas, apgaismojuma un ugunsdrošības prasībām. Nosakot ugunsdrošības attālumus no būvēm līdz blakus esošo zemesgabalu robežām, jāievēro LBN 201- 07 „Būvju ugunsdrošības prasības.
- 9.2. Maksimālais apbūves augstums nevienā mājas punktā nedrīkst pārsniegt pusotra (1,5) attāluma starp šī punkta projekciju uz zemes un robežu ar kaimiņa zemesgabalu. Ēkas un būves var izvietot mazākā attālumā no robežām vai tieši pie robežām, ja tiek ievērotas ugunsdrošības un sanitārās normas, ēku un zemesgabalu insolācijas prasības, kā arī, ja ir attiecīgā kaimiņa rakstiska piekrišana, kuru tas apliecina ar personisku parakstu uz zemesgabala plānojuma lapas.
10. Žogi.
- 10.1. Zemesgabalus drīkst iežogot:
- 10.1.1. pa zemesgabala juridiskajām robežām,
- 10.1.2. ielas pusē pret Grončarova ielu pa vēsturisko žoga līniju, līdz Gončarova ielas rekonstrukcijai;
- 10.1.3. pēc Gončarova ielas rekonstrukcijas pa sarkano līniju.
- 10.1.4. Žoga augstums un caurredzamība:
- 10.1.4.1. žogiem ir jābūt ne augstākiem par 1,6m un 40% caurredzamiem perpendikulāri pret žoga plakni. Ja žoga caurredzamība pārsniedz 90%, pieļaujama žoga paaugstināšana līdz 1,8 m.
- 10.1.4.2. žogus, kas piekļaujas iekšējam sānpagalmam un aizmugures pagalmam, pieļaujams izbūvēt blīvus un līdz 1,8m augstus;
- 10.2. Žogu stilistika:
- 10.2.1. žogiem jābūt stilistiski saskaņotiem ar ēku, ievērojot vēsturisko žoga tipu, kas raksturīgs attiecīgajam rajonam.
11. Citi noteikumi.
- 11.1. Ēku novietnes precizējams izstrādājot tehnisko projektu.
- 11.2. Ēku fasādēs izliegts pielietot neapmestu ķieģeļu mūrējumu, dabīgo materiālu sintētiskās imitācijas.
- 11.3. Jaunceļamo ēku un citu būvju apjomu (intensitāti) nedrīkst palielināt vairāk kā par 20 % no kvartāla zemesgabalos esošo māju vai būvju vidējā apjoma (intensitātes).
- 11.4. Ēku un būvju īpašniekam atļauts paplašināt ēku un būvju lietderīgo platību, izmantojot esošo ēku un būvju daļas (pagrabus, jumta izbūves, skatu torņus, mansardus, bēniņus utt.), bet nepārsniedzot detālplānojumā noteiktos (esošos) apbūves rādītājus.
- 11.5. Izvietojot jebkādu atļauto izmantošanu zemesgabalā un veicot būvdarbus maksimāli jāsaglabā koki, augsnes virskārta un reljefs.
- 11.6. Zemesgabala lietošanas mērķis:
- 11.6.1. Zemesgabala daļai 919kv.m. platībā - 0601 - individuālo dzīvojamo māju apbūve;
- 11.6.2. Zemesgabala daļai 1000kv.m. platībā atkarībā no izvēlētās atļautās izmantošanas:
- 11.6.2.1. 0801 – sabiedrisko iestāžu apbūve;
- 11.6.2.2. 0901 – komercrakstura apbūve.
- 11.6.3. Stājoties spēkā Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam, kas apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra saistošajiem noteikumiem Nr.42 „Par Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu

apstiprināšanu” zemesgabalam lietošanas mērķis tiek noteikts 0601 - individuālo dzīvojamo māju apbūve.

3. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA.

15. Vietējā pašvaldība detālplānojumu apstiprina ar vispārīgo administratīvo aktu, attiecinot to uz zemes vienību, un tas stājas spēkā pēc paziņošanas.
16. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.
17. Pirms būvniecības darbu veikšanas jāveic ietekmes uz vidi sākotnējais izvērtējums atbilstoši likumam „Par ietekmes uz vidi sākotnējo izvērtējumus”.
18. Zemes gabalu apbūvi, ielu un inženierkomunikāciju izbūvi iespējams realizēt kārtās, kārtas saskaņojot pašvaldībā.