

**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, Peldu ielā 4”.
2. Visai detālplānojuma teritorijai ievērojami 12.07.2007. ar saistošajiem noteikumiem apstiprinātie Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi, izņemot šī detālplānojuma „Jūrmalā, Peldu ielā 4” teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus, precizētos un detalizētos atsevišķos izmantošanas noteikumus.
3. Detālplānojums ir spēkā visu īpašuma izmantošanas un būvniecības laiku, neatkarīgi no īpašnieku maiņas, līdz to atceļ vai atzīst par spēku zaudējušu. Detālplānojums zaudē spēku arī tad, ja ir beidzies termiņš, kurā bija jāuzsāk tā īstenošana, un gada laikā pēc šā termiņa izbeigšanās tas nav pagarināts.

2. TERITORIJAS PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA.

2.1. Jauktas atpūtas un dzīvojamās teritorijas Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā (JK).

4. Jauktas atpūtas un dzīvojamās teritorijas Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā (JK) nozīmē zemesgabalus, kur primārais zemes izmantošanas veids ir atpūta un ar to saistīts pakalpojumu objekts, bet sekundārais - cita atļautā izmantošana.
5. Atļautā izmantošana:
 - 5.1. dzīvojamā māja:
 - 5.1.1. savrupmāja;
 - 5.1.2. vasarnīca;
 - 5.2. palīgizmantošana:
 - 5.2.1. saimniecības ēka, tai sk. pirts,
 - 5.2.2. individuālā garāža,
 - 5.2.3. ziemas dārzs (piebūvēta vai atsevišķi novietota ēka ar stiklota karkasa nesošajām sienām, izņemot siltumnīcu),
 - 5.2.4. pagrabs ar kopējo platību līdz 40kv.m.,
 - 5.2.5. nojume, lapene.
6. Zemesgabalu veidošana - zemesgabals ir nedalāms.
7. Zemesgabala apbūves rādītāji:
 - 7.1. apbūves blīvums (esošais) – 19,5%;
 - 7.2. apbūves intensitāte (esoša) – 41,2%;
 - 7.3. minimālā brīvā zaļā teritorija (esoša)– 58,8%;
 - 7.4. ēkas un būves stāvu skaits un augstums:
 - 7.4.1. koka ēkām – 10 m, sadalot ēku 2 stāvos, un jumta izbūvi;
 - 7.4.2. mūra ēkām – 12 m, sadalot ēku 2 stāvos ar jumta izbūvi.
8. Priekšpagalma dziļums un attālumi starp ēkām.
 - 8.1. Attālumi starp ēkām jānosaka saskaņā ar insolācijas, apgaismojuma un ugunsdrošības prasībām. Nosakot ugunsdrošības attālumus no būvēm līdz blakus esošo zemesgabalu robežām, jāievēro LBN 201- 10 „Būvju ugunsdrošības prasības”;
 - 8.2. 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.

9. Žogi.

9.1. Zemesgabalus drīkst iežogot atbilstoši Jūrmalas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem pa zemes vienību robežām un ielas pusē:

9.1.1.līdz Peldu ielas rekonstrukcijai pa vēsturisko žoga līniju;

9.1.2.pēc Peldu ielas rekonstrukcijas pa sarkano līniju.

9.2. Žoga augstums un caurredzamība:

9.2.1. 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.

9.2.2. žogus, kas piekļaujas iekšējam sānpagalmam un aizmugures pagalmam, pieļaujams izbūvēt blīvus un līdz 1,8m augstus.

9.3. Žogiem jābūt stilistiski saskaņotiem ar ēku, ievērojot vēsturisko žoga tipu, kas raksturīgs attiecīgajam rajonam.

10. Citi noteikumi.

10.1. Grafiskajā daļā attēlotā rekonstruējamo ēku un būvapjomu izvietojuma kontūra dota, lai ilustrētu plānoto apbūves situāciju un tā nav saistoša. Iebraukšanas ceļu vieta, ēku novietne, apbūves izvietojuma proporcijas un arhitektoniskais risinājums precizējama būvprojektā saskaņā ar projektēšanas programmu, ievērojot detālplānojumā noteiktos apbūves rādītājus.

10.2. Iebrauktuves zemesgabalā pieļaujams precizēt apbūves projekta ietvaros.

10.3. 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.

10.4. Ēku fasādēs izliegts pielietot neapmestu ķieģeļu mūrējumu, dabīgo materiālu sintētiskās imitācijas.

10.5. Izvietojot jebkādu atļauto izmantošanu zemesgabalā un veicot būvdarbus maksimāli jāsaglabā koki, augsnes virskārta un reljefs.

10.6. Jaunbūves skiču projektu, inženierbūvju projektu, ēkas rekonstrukcijas projektu vai labiekārtojuma projektu saskaņo arī koku vērtēšanas komisija, ja tajā paredzēta koka nociršana vai koka saglabāšana no jaunbūves tuvāk par trīs metru attālumu.

10.7. Zemesgabala lietošanas mērķis - 0601 - individuālo dzīvojamo māju apbūve;

3. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA.

11. Vietējā pašvaldība detālplānojumu apstiprina ar vispārīgo administratīvo aktu, attiecinot to uz zemes vienību, un tas stājas spēkā pēc paziņošanas.

12. Detālplānojumu īsteno saskaņā ar administratīvo līgumu, kas noslēgts starp vietējo pašvaldību un detālplānojuma izstrādes īstenotāju.

13. Pēc detālplānojuma spēkā stāšanās Jūrmalas pilsētas Būvvalde var izsniegt nekustāmā īpašuma Jūrmalā, Peldu iela 4 arhitektūras - plānošanas uzdevumu tehniskā apbūves projekta izstrādei.

14. Zemes gabalu apbūvi, ielu un inženierkomunikāciju izbūvi iespējams realizēt kārtās, kārtas saskaņojot pašvaldībā.