

## 2. TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOSACĪJUMI

### 1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1. Visā detālplānojuma teritorijā ievērojami Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma, kurš 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", kurā veikti grozījumi ar Jūrmalas pilsētas domes 2016.gada 24.marta saistošajiem noteikumiem Nr.8 „Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu prasības (turpmāk – TIAN), izņemot šī detālplānojuma „Zemesgabalam Jūrmalā, Ģertrūdes prospektā 4, kadastra numurs 13000148031” ( turpmāk - Detālplānojuma teritorija) teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumos (turpmāk – Apbūves nosacījumi) precizētos un detalizētos atsevišķos izmantošanas noteikumus un apbūves nosacījumus.
2. Apbūves nosacījumi ir spēkā Detālplānojuma teritorijas robežās.
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, ja tas nav pagarināts

### 2. PRASĪBAS VISĀM TERITORIJĀM

#### 2.1. Zemes vienību veidošanas kārtība

4. Atsevišķu zemes vienību apvienošanu, zemes vienību robežu pārkārtošanu un citādu robežu korekciju ir atļauts veikt atbilstoši Zemes ierīcības likumam, neizstrādājot šī detālplānojuma grozījumus.
5. Minimālā jaunizveidojamā zemes vienības platība:
  - 5.1. DzS12 teritorijā – 1800m<sup>2</sup>;
  - 5.2. DzS14 teritorijā – 1000m<sup>2</sup>.
6. Zemes vienības platību var samazināt 5% robežās no šo Apbūves noteikumu 5.punktā minimālās jaunveidojamās zemes vienības platības.

#### 2.2.Prasības piekļūšanai zemes vienībām

7. Ēku būvniecība zemes vienībās Nr.4., 5., 8., 9., 10. ir atļauts uzsākt pēc plānotās ielas (zemes vienība Nr.19) izbūves ar šķembu segumu atbilstoši būvniecības normatīviem, ko veic būvniecības ierosinātājs.

#### 2.3.Prasības teritorijas inženiertehniskajai sagatavošanai

8. Detālplānojuma teritorijā jāveic inženiertehniskās teritorijas sagatavošanas, plānošanas un projektēšanas darbi, izstrādājot un saskaņojot attiecīgos būvprojektus.
9. Inženiertehnisko teritorijas sagatavošanu detālplānojuma teritorijā atļauts realizēt tādā apjomā, kas nodrošina konkrētā apbūves kvartāla vai objekta būvniecības procesa realizācijas iespējas, un tā var ietvert šādus pasākumus:

- 9.1. inženierkomunikāciju izbūvi sarkano līniju, piebrauktuvi un plānoto inženierkomunikāciju koridoru robežās;
- 9.2. satiksmes infrastruktūras ierīkošanu, nodrošinot piekļuvi plānotās apbūves teritorijai;
10. Uzsākot atsevišķi izveidota apbūves zemes gabala būvdarbus, tā apbūves būvprojekta ietvaros jāizvērtē esošās grunts izmantošanas iespējas apbūves laukuma sagatavošanai būvniecībai un teritorijas labiekārtošanai.

#### **2.4. Prasības būvju izvietojumam zemes vienībā**

11. Būvlaide 3m no ielu sarkanajām līnijām.
12. Ēku novietne un arhitektoniskais risinājums pamatojams izstrādājot būvprojektu. Teritorijai raksturīgs ainaviski brīvs ēku izvietojums, maksimāli saglabājot bioloģiski un ainaviski vērtīgos kokus un koku grupas.
13. Ēkas minimālais attālums no kaimiņu zemes vienības tiek noteikts, ņemot vērā šādas prasības:
  - 13.1. ja ēkas augstums nepārsniedz vienu stāvu un fasādē, kas vērsta pret kaimiņu zemes vienību, nav logu un durvju, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 3 metri, ja tiek ievērotas ugunsdrošības normas un citu normatīvu aktu prasības;
  - 13.2. ja ēkas fasādē, kas vērsta pret kaimiņu zemes vienību, ir logi vai durvis, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 metri;
  - 13.3. ja ēkai ir divi vai vairāk stāvu, minimālais attālums no ēkas fasādes līdz kaimiņu zemes vienībai ir 4 metri.
14. Šo noteikumu 13. punktā minēto attālumu un apbūves līniju atļauts samazināt, ja ir saņemta attiecīgā kaimiņu zemesgabala īpašnieka rakstiska piekrišana, kuru tas apliecina ar personisku parakstu uz būvprojekta ģenerālplāna lapas, norādot ēkas attālumu no sava zemes īpašuma robežas un ēkas augstumu, kādam viņš piekrīt;
15. Minimālā platība zemes vienībā vienas ēkas vai tās raksturīgas daļas izvietošanai, ietverot arī platības, ko aizņem palīgēkas, savrupmājai vai dvīņu mājas pusei ir 800 m<sup>2</sup>.

#### **2.5. Žogi**

16. Žogu izbūvē:
  - 16.1. vispārīgā gadījumā – uz zemes vienības robežas;
  - 16.2. ielas pusē pa ielas sarkano līniju.

#### **3. ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJĀ (DZS12)**

17. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:
  - 17.1. Savrupmāju apbūve (11001): Dzīvojamā apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu mājas, vasarnīcu un dvīņu māja;
  - 17.2. Vasarnīcu apbūve (11002).
18. Teritorijas palīgizmantošanas veids - labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).
19. Apbūves rādītāji:
  - 19.1. apbūves blīvums – 20%;
  - 19.2. apbūves intensitāte – 52%;

- 19.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 55%;
  - 19.4. maksimālais dzīvojamās ēkas augstums – 12 m;
  - 19.5. maksimālais stāvu skaits dzīvojamai ēkai – 2,5 stāvi;
  - 19.6. maksimālais stāvu skaits dzīvojamai māju palīgēkai – 1,5 stāvi, ēkas augstums 6 m.
20. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis – 0601 - individuālo dzīvojamo māju apbūve.

#### **4. ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJĀ (DZS14)**

21. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:
- 21.1. Savrupmāju apbūve (11001): Dzīvojamā apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu mājas, vasarnīcu un dvīņu māja;
  - 21.2. Vasarnīcu apbūve (11002).
22. Teritorijas palīgizmantošanas veids - labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).
23. Apbūves rādītāji:
- 23.1. apbūves blīvums – 25%;
  - 23.2. apbūves intensitāte – 65%;
  - 23.3. minimālā brīvā zaļā teritorija – 50%;
  - 23.4. maksimālais dzīvojamās ēkas augstums – 12 m;
  - 23.5. maksimālais stāvu skaits dzīvojamai ēkai – 2,5 stāvi;
  - 23.6. maksimālais stāvu skaits dzīvojamai māju palīgēkai – 1,5 stāvi, ēkas augstums 6 m.
24. Uzsākot būvniecības procesu zemes vienībās Nr.1., 2., 3., 4., 5., 6. ievērojamas prasības Kultūras mantojuma saglabāšanai atbilstoši TIAN prasībām.
25. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis – 0601 - individuālo dzīvojamo māju apbūve.

#### **5. TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR)**

26. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:
- 26.1. inženiertehniskā infrastruktūra (14001);
  - 26.2. transporta lineārā infrastruktūra (14002): Būves, ko veido ielas, ceļi, laukumi.
27. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis – 1101 - Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā.

#### **6.DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA**

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