

TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI.

Noteikumu detalizācija zemesgabaliem Jūrmalā, Bražciems 0209 un Bražciems 0302

APBŪVES NOTEIKUMU STĀŠANĀS SPĒKĀ

- Apbūves noteikumu darbības robeža ir nekustamie īpašumi Jūrmalā, Bražciems 0209, Bražciems 0302.
- Šie apbūves noteikumi stājas spēkā nākamajā dienā, kad Jūrmalas pilsētas domes lēmums par detālplānojuma zemesgabaliem Jūrmalā, Bražciemā 0209 un Bražciemā 0302 apstiprināšanu un saistošo apbūves noteikumu izdošanu tiek izsludināts laikrakstā "Latvijas Vēstnesis".

LIETOTIE TERMINI saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

Apbūves blīvums – zemesgabala visu ēku laukumu summas attiecība pret zemesgabala platību procentos (%).

Apbūves intensitāte – virszemes stāvu platības summas attiecība pret zemesgabala platību procentos (%). Stāva platību nosaka kvadrātmetros ēkas ārējā perimetra robežās.

Apbūves laukums – tāda ēkas laukuma projekcija uz zemes, kuru ierobežo ēkas ārējais perimetrs, ieskaitot izvirzītās daļas. Apbūves laukumā ieskaita laukumu zem ēkas un ēkas daļām, kuras izvietotas uz kolonnām, stabiem, caurbrauktuvju laukums zem ēkām, kā arī atklātus peldbaseinus un pārkares (t.sk. balkonus, erkerus), ja tie izvirzīti ārpus ēkas sienas vairāk par 1,3m.

Brīvā zaļā teritorija – zemesgabala neapbūvētā platība, kurā neietilpst platības, ko aizņem gan virszemes, gan pazemes ēkas un būves, kā arī atskaitītas autostāvvietu un piebraucamo ceļu platības.

Darījumu un komerciāla rakstura iestāde – ēka un cita būve vai tās daļa, kas plānota, izmantota vai nodomāta banku, viesnīcu, moteļu, biroju, gadatirgu, izstāžu, kongresu un konferenču centru, tirdzniecības un sabiedriskās ēdināšanas, kā arī citu komerciāla rakstura iestāžu izvietošanai, bet neietver nekādu ražošanu vai vairumtirdzniecību.

Kultūras iestāde – zeme, ēka un cita būve vai tās daļa, kas plānota, izmantota vai nodomāta kultūras centram, teātrim, cirkam, kinoteātrim, koncertzālei, muzejam, bibliotēkai, klubam un citām plašizklaides pasākumu ēkām.

Sporta ēka un būve - zeme, ēka un cita būve vai tās daļa, kas plānota, izmantota vai nodomāta primāri sporta spēļu vai fizisko nodarbību un sporta pasākumu norisei un ar to saistītā aprīkojuma skatītājiem un dalībniekiem, kā arī sporta būves dzīvojamās un citās teritorijā, kur tās kalpo kā palīgizmantošana.

Satiksmes un sakaru ēku apbūve – ietver autostaciju un ūdenstransporta staciju ēkas, dzelzceļa pasažieru staciju ēkas, telefona centrāļu ēkas, automašīnu garāžu un bāku apbūvi.

Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts - zeme, ēka un cita būve vai tās daļa, kas plānota, izmantota vai nodomāta preču pirkšanai vai pārdošanai tieši patērētājam (tirdzniecības centrs, universālveikals, tirgus, veikals, salons, aptieka), kā arī sadzīves un citu pakalpojumu nodrošināšanai, bet nenozīmē minēto kā palīgizmantošanu un neietver nekādu ražošanu vai vairumtirdzniecību.

Cokola stāvs – ēkas puspagrabstāvs (vai tā daļa), kura griesti atrodas vairāk kā 0,8m virs esošā zemes līmeņa.

Pagrabs – brīvstāvoša, zemē iedziļināta būve vai telpas, kas atrodas zem ēkas vai būves pirmā stāva.

Pagrabstāvs – zem ēkas vai būves pirmā stāva izvietota telpa, telpu kopums, kura griesti atrodas ne vairāk kā 0,8m virs esošā zemes līmeņa.

Pilns stāvu skaits 0 stāvu skaitā ieskaita visus virszemes stāvus, kā arī cokola, mansarda, jumta stāvu (jumta izbūvi) un tehnisko stāvu, kā arī neizbūvētus bēniņus, ja to augstums pārsniedz 2,3m.

DEFINĪCIJA

Detālpplānojumā apskatāmā teritorija atrodas **darījumu iestāžu teritorijā (D)**. Primārais zemes, ēkas un citas būves vai tās daļas izmantošanas veids ir darījumu (komerciāla rakstura) iestādes – bankas, viesnīcas, biroji, kantori, tirdzniecības un/vai pakalpojumu iestādes, kongresu, konferenču, izklaides un atpūtas iestādes, kā arī citu komerciāla rakstura iestāžu izvietošana, kas neietver vairumtirdzniecību, bet sekundārais – cita atļautā izmantošana.

ATLAUTĀ IZMANTOŠANA

Nolūki, kādos atālots būvēt, ierīkot vai izmantot ēku vai citu būvi uz zemes, kas paredzēta komerciāla rakstura darījumu iestāžu apbūvei, ir:

1. Darījuma iestāžu un komerciāla rakstura ēka:
 - 1) viesnīca, viesu nams;
 - 2) motelis;
 - 3) citas īslaicīgas apmešanās ēkas (tūristu mītne, ēka atpūtai un brīvdienu pavadīšanai);
 - 4) tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts;
 - 5) banku iestāžu ēka;
 - 6) konferenču, biroju ēka;
 - 7) restorāni, kafejnīcas, bāri u.c. ēdināšanas uzņēmumi (vasaras tipa kafajņīcas, bufetes un bāri ar vaļējām verandām).
2. Sabiedriskā iestāde:
 - 1) pārvaldes iestāde;
 - 2) kultūras iestāde;
 - 3) reliģiska iestāde;
 - 4) sporta ēka un būve.
3. Satiksmes un sakaru ēka:
 - 1) Automašīnu garāža (pazemes, daudzstāvu virszemes).

4. Palīgizmantošana:
- 1) apsardzes ēka;
 - 2) publiskās tualetes ēka.

ZEMES GABALA MAKSIMĀLAIS APBŪVES BLĪVUMS UN INTENSITĀTE

Zemes gabala maksimālais apbūves blīvums – 40%, intensitāte - 110%

ZEMES GABALA MINIMĀLĀ BRĪVĀ ZAĻĀ TERITORIJA

Zemes gabala minimālā brīvā zaļā teritorija - 25%

MAKSIMĀLAIS STĀVU SKAITS

Maksimālais stāvu skaits no autoceļa A10 puses – četri virszemes stāvi, no kanāla puses, ievērtējot reljefa īpatnības, pieci stāvi.

Ēku augstums (no autoceļa A10 puses) līdz dzegai 15m, līdz korei 19m.

BŪVLAIDE

Teritorijas būvlaide tiek noteikta 40m no autoceļa A10 ass līnijas.

Neparedzēt nekādas būves aiz detālplānojuma noteiktās būvlaides.

AUTOSTĀVVIETAS

Autostāvvietu skaitu nosaka LR normatīvi, kā arī Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi.

Ja ēka vai cita būve vai zemes gabals ietver vairāk par vienu izmantošanas veidu un katram izmantošanas veidam noteikts savs automašīnu normatīvs, tad nepieciešamo autostāvvietu skaitu nosaka katram izmantošanas veidam atsevišķi un summē.

Katrā sabiedriskās lietošanas autostāvvietā 5% no kopējā stāvvietu skaita jāparedz invalīdiem speciāli pielāgotas – 3,5m platas autostāvvietas.

CITI NOTEIKUMI

- Piekļūšana teritorijām tiek noteikta:
 - Līdz autoceļa A10 rekonstrukcijai, nemainot esošo satiksmes organizāciju, nobrauktuves uz gruntsgabaliem veidojot maksimāli attālinātas no Varkaļu kanāla tilta zonas.
 - Pēc autoceļa A10 rekonstrukcijas, nobrauktuves organizēt no rekonstrukcijas projektā paredzētajiem divlīmeņu autoceļa A10 šķērsojumiem.
- Ēku novietnes precizējamas, izstrādājot būvprojektu, ievērojot detālplānojumā noteikto apbūves zonu.

- Nodrošināt publisku pieejamību Varkaļu kanāla un Lielupes krasta līnijai tauvas joslas platumā;
Caur zemes gabalu Bražciems 0302 paredzēt piebraukšanu Latvijas Airēšanas federācijas nomātajam zemes gabalam;
- Apbūves risinājums zemes gabalos Bražciems 0302 un Bražciems 0209 nedrīkst ierobežot redzamību šajā autoceļa A10 posmā;
- Veikt meža zemes transformāciju zemes gabaliem Bražciems 0209 un Bražciems 0302, transformējamā platība – 1400m² zemes gabalam Bražciems 0209 un 1800m² zemes gabalam Bražciems 0302;
Transformējamo meža zemes platību precizēt tehniskā projekta izstrādes laikā.
- Virszemes ūdensobjektu aizsargjosla ap Varkaļu kanālu, saskaņā ar Aizsargjoslu likumu pilsētās un ciemos tiek noteikta ne mazāka kā 10 metrus plata josla katrā krastā, ņemot vērā gada vidējo ūdens līmeni. Skat. Grozījumi Aizsargjoslu likumā, 22.07.2003., pants 7.2. un Aizsargjoslu likums 25.02.1997., pants 7.3.

ZEMESGABALA LIETOŠANAS MĒRKIS

Zemesgabaliem nosakāms nekustamā īpašuma lietošanas mērķis saskaņā ar LR MK2006. gada 12. jūlija noteikumiem nr. 496 ‘‘Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība’’:

Komercedarbības objektu apbūve –0801;

Ārstnieciskās, veselības un sociālās aprūpes iestāžu apbūve – 0902;

Pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve – 0908.

Zemesgabala lietošanas mērķu maiņa notiek saskaņā ar izstrādāto tehnisko projektu saskaņošanu, izejot no teritorijas atļautās izmantošanas.

ĪSTENOŠANAS KĀRTĪBAS NOTEIKUMI

Nevienu zemes gabalu nedrīkst apbūvēt, kamēr līdz tam nav nodrošināta piekļūšana ar publisku piebraucamo ceļu.

Ielas un inženierkomunikācijas izbūvējamas saskaņā ar institūciju izsniegtajiem tehniskajiem noteikumiem un atbilstoši tehniskajam projektam.

Zemes gabalu apbūvi, ielu un inženierkomunikāciju izbūvi iespējams realizēt kārtās, pirms tam izstrādājot skiču projektus ar sadalījumu kārtās un tos saskaņojot Jūrmalas pilsētas būvvaldē.