

Apbūves noteikumi zemes gabalam „Bebri”

DEFINĪCIJA

Apbūves noteikumos savrupmāju blīvās apbūves zona (DzS) saskaņā ar Garkalnes novada teritorijas plānojumu 2007. – 2009. gadam nozīmē izbūves teritoriju, kurā galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir savrupmāju (vienas ģimenes vai divu ģimeņu dzīvojamo māju) vai dvīņu māju (divu bloķētu vienas ģimenes dzīvojamo māju) apbūve, kur katra no tām izmantojama vienīgi kā vienas vai vairāku kopā dzīvojošu ģimeņu mājoklis.

VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

Attiecas uz parcelēm Nr. 1; 2; 3; 5; 6; 7; 8; 9; 10; 11; 12; 13; 14.

a) Atļautā izmantošana

Nolūki, kādos atļauts būvēt, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot būves uz zemes, kas paredzēta savrupmāju (ģimenes māju) blīvajai apbūvei (DzS), ir:

- savrupmāja (vienas vai divu ģimeņu dzīvojamā māja),
- rindu māja, ja to pamato ar detālplānojuma grozījumiem,
- atsevišķā zemesgabalā, ja to pamato ar detālplānojuma grozījumiem – vietējas nozīmes:

- mazumtirdzniecības un pakalpojumu objekts,
- sporta būve,

b) Zemesgabala (parceles) minimālā platība:

(1) No jauna veidojamu zemesgabalu (parceļu) minimālā platība:

- savrupmājai – (1200) m²,

c) Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums

Savrupmāju apbūvē -30%.

d) Zemesgabala (parceles) minimālā fronte: (15) m.

e) Priekšpagalma minimālais dziļums (Būvlaide)

(1) Priekšpagalma minimālais dziļums nedrīkst būt mazāks par 6,0 m izņemot iedibinātas Būvlaides gadījumus. Iedibinātā būvlaide Klusā ielā un Lielezera ielā – 6,0 m

f) Sānpagalma minimālais platums

(1) Sānpagalma minimālais platums un attālums līdz zemesgabala aizmugures robežai nedrīkst būt mazāks par 3,0 m (LBN 209, 3.1.1.p.).

(2) Ja tiek ievērotas ugunsdrošības un sanitārās normas, kā arī ēku un zemesgabalu insolācijas prasības, ar sānu, aizmugures vai abu kaimiņu zemesgabalu īpašnieku

rakstisku piekrišanu, ko viņi apliecina ar parakstiem uz zemesgabala plānojuma lapas, iekšējā sānpagalma minimālo platumu, kā arī attālumu līdz aizmugures robežai drīkst samazināt vai būvēt uz robežas ar noteikumu, ka attālumam no dzīvojamo telpu logiem līdz saimniecības ēkām kaimiņu zemesgabalos jābūt ne mazākam par 6,0 m. Ja kaimiņš vai kaimiņi atļauj būvēt uz sava zemesgabala robežas, ievērojot pastāvošos būvnormatīvus, to ieraksta Zemesgrāmatā.

g) Aizmugures pagalma minimālais dziļums

- (1) Aizmugures pagalma minimālais dziļums nedrīkst būt mazāks par 3,0 m.
- (2) Ja tiek ievērotas ugunsdrošības un sanitārās normas, kā arī ēku un zemesgabalu insolācijas prasības, ar aizmugures kaimiņu zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu, ko viņš apliecina ar parakstu uz zemesgabala plānojuma lapas, aizmugures pagalma minimālo dziļumu drīkst samazināt vai būvēt uz robežas ar noteikumu, ka attālumam no dzīvojamo telpu logiem līdz saimniecības ēkām kaimiņu zemesgabalos jābūt ne mazākam par 6,0 m. Ja kaimiņš atļauj būvēt uz sava zemesgabala robežas ievērojot spēkā esošos būvnormatīvus, tas jāieraksta Zemesgrāmatā.

h) Būvju izvietošana pie kaimiņu zemesgabala robežas

- (1) Ja būve izvietota tieši pie kaimiņa zemesgabala robežas, tad būves sienai, kas atrodas uz robežas, jābūt veidotai kā ugunsdrošajai sienai ar iespēju kaimiņam piebūvēt pie tās savu būvi.
- (2) Pret zemesgabala sānu vai aizmugures robežu pavērsta dzīvojamās mājas fasāde, kurā ir logi, nedrīkst atrasties tuvāk par 4,0 m no attiecīgās robežas.

i) Apbūves maksimālais stāvu skaits

3 stāvi, ieskaitot izbūvētus un izmantojamus bēniņus.

j) Apbūves maksimālais augstums

- (1) Nevienā mājas punktā ēkas maksimālais augstums nedrīkst pārsniegt pusi no attāluma starp šī punkta projekciju uz zemes un ielas ass līniju un pusotra attāluma starp šī punkta projekciju uz zemes un robežu ar kaimiņu zemesgabalu.
- (2) Ja ēka izvietota mazākā attālumā kā 3,0 m no kaimiņu zemesgabala robežas, tad tās jumta jebkura punkta augstums šajā zonā nedrīkst pārsniegt 4,5 m.
- (3) Šo augstumu drīkst palielināt ar kaimiņu zemesgabala īpašnieka rakstisku piekrišanu, koviņš apliecina ar parakstu uz ģenerālplāna ar labojumiem un savietoto inžanierkomunikāciju shēmas, norādot augstumu, kādam viņš piekrīt. Tādā gadījumā to jāieraksta Zemesgrāmatā.

k) Autostāvvietu izvietojums

Visas autostāvvietas jāizvieto zemesgabalā uz piebraucamā ceļa (priekšpagalmā), kā arī sānu vai aizmugures pagalmā ar noteikumu, ka:

- 1) autostāvvietu platība priekšpagalmā (uz piebraucamā ceļa) nepārsniedz (25)% no priekšpagalma platības;
- 2) piebraucamā ceļa platums nepārsniedz (5,0) m.

l) Laivu, ceļojuma treileru un kravas automašīnu atklāta novietošana

(1) Laivu, ceļojuma treileru vai kravas automašīnu atklāta novietošana nav atļauta priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā, izņemot uz piebraucamā ceļa.

(2) Nav atļauta traktoru, kā arī kravas automašīnu atklāta novietošana, ja kravas automašīnas svars pārsniedz (2,5) tonnas.

m) Komposta vietu izvietojums

(1) Komposta vietu izvietošana nav atļauta priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā.

(2) Komposta vietu izvietošana nav atļauta tuvāk par (1,5) m no kaimiņu zemesgabala robežas.

(3) Ar sānu, aizmugures vai, ja nepieciešams, abu kaimiņu zemesgabalu īpašnieku rakstisku piekrišanu, ko viņi apliecina ar parakstiem uz zemesgabala plānojuma lapas, šo attālumu drīkst samazināt vai izvietot komposta vietu uz zemesgabala robežas.

n) Žogi

Apbūvētiem zemesgabaliem jābūt iežogotiem. Žoga augstums nedrīkst pārsniegt 1.6m

p) detālplānojumā jāparedz ēku pieslēgšana maģistrālajiem kanalizācijas tīkliem vai lokālām bioloģiskām attīrīšanas iekārtām, vai jāparedz cits risinājums saskaņā ar sanitāri higiēniskajām prasībām un reģionālās vides pārvaldes nosacījumiem.

PALĪGIZMANTOŠANU NOTEIKUMI

a) Dzīvoklis

Papildus 6.1.2.punkta noteikumiem, uz dzīvokli attiecas šādi noteikumi:

1) Dzīvoklim jāatrodas galvenajā ēkā vai ar to jāsaskaras, vai arī tas jāizbūvē kā dzīvojamā māja.

2) Jumta stāvā (bēniņos) izbūvēto pastāvīgi apdzīvojamo telpu augstumam telpas lielākajā daļā jābūt vismaz 2,5 m, arī tad, ja telpa ir apakšējā stāva dzīvokļa sastāvdaļa.

3) Dzīvoklis jāizmanto kā galvenās ēkas apkalpotāja (dārznieka, sētnieka) vai pārvaldnieka mājoklis.

b) Sporta būve

Papildus 6.1.2.punkta noteikumiem, sporta būvi nedrīkst:

1) ierīkot starp ielas sarkano līniju un būvlaidi (priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā);

2) izmantot komerciāliem nolūkiem.

Satiksmes infrastruktūras objektu izbūves teritorija (TL)

DEFINĪCIJAS

Apbūves noteikumos satiksmes infrastruktūras objektu izbūves teritorija (TL) nozīmē līnijbūvju izbūves teritoriju, kur galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir

autotransporta, gājēju un velosipēdistu satiksme, kā arī maģistrālo inženierkomunikāciju izvietošana.

Attiecas uz parceli Nr. 15

VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

a) Ielas šķērsprofils

(1) Teritorijas plānojumā doti orientējoši ielu šķērsprofili.

b) Ielu aprēķina parametri

Ielu aprēķina parametri jāpieņem ievērojot transporta būvju būvnormatīvu prasības.

c) Inženierkomunikācijas ceļu joslā

(1) Inženierbūvju izvietojumu un funkcionāli nepieciešamo teritoriju lielumu, arī to attālumus līdz citām būvēm nosaka atbilstoši tehnisko iekārtu jaudai saskaņā ar normatīvo aktu prasībām, tehniskajiem noteikumiem, analogiem projektiem un ņemot vērā būves ekspluatācijas aizsargjoslas izmantošanas prasības.

(2) Ceļa un inženiertelekomunikāciju būvētājam ir pienākums saskaņot ar zemes īpašnieku jaunu objektu ierīkošanas nosacījumus, kā arī tiesības saskaņošanas procedūru aizstāt ar zemes īpašnieka informēšanu gadījumos, ja zeme tiek izmantota jaunu objektu (ceļu, iekārtu, ierīču, ietaišu, tīklu, līniju) ierīkošanai, ja ir iestājies vismaz viens no šādiem nosacījumiem:

- * objektu ierīkošana paredzēta pašvaldības teritorijas plānojumā vai detālplānojumā,
- * objekts tiek ierīkots sarkanās līnijas robežās
- * pašvaldība atzinusi tās sabiedrības interesēs jauna objekta ierīkošanu vai esošā objekta vai tā daļas izmantošana nav iespējama bez šīs zemes izmantošanas,
- * citos normatīvajos aktos noteiktajos gadījumos.

d) Prasības ielu, ietvju un grāvju ierīkošanai un uzturēšanai

(1) Par privātā īpašumā esošu ielu, ietvju un caurteku zem tām uzturēšanu kārtībā atbild attiecīgās teritorijas īpašnieks vai lietotājs.

(2) Novada dienestiem ir tiesības pārbūvēt grāvjus saskaņā ar detālplānojumu, kā arī tos tīrīt privāto zemesgabalu robežās.

(3) Ūdens caurvadīšanai un novadīšanai zemesgabalu īpašnieki ar novada domes atļauju drīkst sava zemesgabala robežās grozīt grāvju virzienus, kā arī ierīkot caurules saskaņā ar novada domes izdotiem tehniskajiem noteikumiem.

(4) Ielu pārejās jāveido uzbrauktuves uz ietves bērnu un invalīdu ratiņiem ar ielas apmales vertikālo daļu ne augstāku par 2,5 cm.

(5) Ja, izdarot būvdarbus, nepieciešama ielas slēgšana, jāsaņem novada pašvaldības atļauja.

TEHNISKĀ TERITORIJA

Tehnikā teritorija nozīmē izbūves teritoriju, kur galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir valsts un novada nozīmes inženierkomunikāciju objekti.

Parcele Nr. 4 paredzēta transformatoru apakšstacijas izbūvei sarkano līniju robežās.

PALĪGIZMANTOŠANU NOTEIKUMI

a) Īslaicīgas lietošanas būve:

1) kas plānota, izmantota vai nodomāta uz noteiktu laiku, bet ne ilgāk par 5 gadiem, t.i., tai ir pagaidu statuss (piemēram, kioski, paviljoni, nojumes, sabiedriskā transporta pieturvietas u.c.).

DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA

Detālplānojumā nekustamajā īpašumā „Bebri” (kad. Nr. 8060 007 0202) Garkalnes novadā, Rīgas rajonā paredzēts izbūvēt sekojošos inženierkomunikācijas:

1. elektroapgādi
2. ielu apgaismojumu
3. centralizētu gāzes apgādi
4. ūdenasapgādes tīklu
5. kanalizācijas tīklu
6. telekomunikāciju kabeļu tīklu.

Detālplānojumā projektētās inženierkomunikācijas un ielas izbūvi īpašnieks veic pēc iepriekš izstrādātiem un atbilstoši likumdošanai apstiprinātiem tehniskajiem projektiem, ievērojot detālplānojuma norādes un darbu secību. Inženierkomunikāciju projektēšanas darbi tiek uzsākti pēc detālplānojuma apstiprināšanas.

Pirmajā etapā patreizējais zemes īpašnieks nodrošina:

1. Elektroapgādi katram atdalītajam zemes gabalam
2. Ielu apgaismojumu
3. piebraucamā ceļa - Klusā iela - pirmās kārtas izbūvi

Ceļa tehniskajam projektam jāparedz divas kārtas. Ceļa būvniecības pirmajā kārtā patreizējais nekustamā īpašuma „Bebri” (kad. Nr. 8060 007 0202) īpašnieks veic ceļa – Klusās ielas - būvniecību līdz noklāšanai ar šķembām (ieskaitot) saskaņā ar ceļa tehnisko projektu.

Būvatļauja ēkām tiks izniegta pēc ceļa būvniecības pirmās kārtas pabeigšanas un elektroapgādes nodrošināšanas.

Otrajā etapā īpašumtiesību pārņēmējiem savstarpēji vienojoties tiek nodrošināts:

1. centralizēt gāzes apgāde
2. telekomunikāciju kabeļu tīkli
3. ūdenšapgādes tīklu (tiek izbūvēts saskaņā ar inženierkomunikāciju shēmu, pirms ceļu cietā ceguma uzklāšanas)
4. kanalizācijas tīklu (tiek izbūvēts saskaņā ar inženierkomunikāciju shēmu, pirms ceļu cietā ceguma uzklāšanas)
5. cieta seguma ceļu klājums (tiek izveidots saskaņā ar ceļa tehnisko projektu, ceļu būvniecības otrajā kārtā).

Ja būvniecības procesā tiek sabojātas esošas ielas un komunikācijas, jaunajiem teritorijas īpašniekiem ir pienākums salabot / savest kārtībā tās līdz tādām līmenim, kādas tās bija pirms darbu uzsākšanas.

Zemes gabala īpašnieks, pārdodot zemes gabalu, līgumā norāda atkritumu un ceļu apsaimniekotāju.

Pēc māģistrālo ūdensapgādes unkanalizācijas vadu izbūves īpašniekiem obligāti jāpieslēdzas tiem.

Nekustamā īpašuma „Bebri” (kad. Nr. 8060 007 0202) īpašnieka pienākums ir, mainoties nekustamā īpašuma „Bebri” (kad. Nr. 8060 007 0202) vai tā daļu īpašniekiem, informēt tos par nekustamā īpašuma „Bebri” (kad. Nr. 8060 007 0202) detālplānojuma realizācijas plānu.

Es, nekustamā īpašuma „Bebri” (kad. Nr. 8060 007 0202) īpašnieks Romualds Kluss personas kods 180234-12768, apņemos ievērot šo detālplānojuma realizācijas kārtību.

