

## **DETĀLPLĀNOJUMA GROZĪJUMU APBŪVES NOTEIKUMI**

### **1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI.**

**1.1. Apbūves noteikumu darbības robeža:** Garkalnes novada nekustamā īpašuma Upmalas iela 2 robežās.

**1.2.** Ar šo detālplānojumu tiek saglabāts nekustamā īpašuma Upmalas iela 2 zemes lietošanas veids saskaņā ar 20.06.2006. LR MK noteikumiem Nr. 496 "Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība" ar kodu 0601 "Vienģimeņu un divģimeņu dzīvojamo māju apbūve"

**1.3.** Šie apbūves noteikumi stājas spēkā līdz ar Garkalnes novada nekustamā īpašuma Upmalas iela 2 detālplānojuma grozījumu apstiprināšanu Garkalnes novada domē un vispārīgā administratīvā akta izdošanu.

### **2. TERITORIJAS APBŪVES UN IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI.**

#### **2.1. Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (DzS), Upmalas iela 2**

##### DEFINĪCIJA

Apbūves noteikumos savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (DzS) 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

###### 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),
- privāts mājas bērnudārzs,
- saimniecības ēka,
- dzīvoklis kā palīgizmantošana,
- sporta būve kā palīgizmantošana.

###### b) Zemesgabala (parceles) minimālā platība:

No jauna veidojamu zemesgabalu (parceļu) minimālā platība:

- savrupmājai – 1200 m<sup>2</sup>,

###### c) Zemesgabala maksimālais apbūves blīvums

Savrupmāju māju apbūvē -30%.

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

e) Priekšpagalma minimālais dziļums (Būvlaide)

(1) Priekšpagalma minimālais dziļums 3,0m

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.). 6m gar Upmalas ielas dienvidu robežu.

(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, ir jānoslēdz attiecīgs savstarpējs līgums vai 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 (LBN 209, 3.1.2.p.).

(2) Pret zemesgabala sānu vai aizmugures robežu pavērsta ēkas 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 (LBN 209, 3.1.2.p.).

(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, ko viņš apliecina ar parakstu uz zemesgabala plānojuma lapas, norādot augstumu, kādam viņš piekrīt.

k) Autostāvvietu izvietojums

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

- autostāvvietu platība priekšpagalmā (uz piebraucamā ceļa) nepārsniedz 25% no priekšpagalma platības;
- 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. Žogi veidojami saskaņā ar Garkalnes novada Apbūves noteikumu punktā 3.16. noteiktajām prasībām.

Žogi veidojami pa zemes gabala perimetru.

## PALĪGIZMANTOŠANU NOTEIKUMI

a) Dzīvoklis

Papildus 4.1.2.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.

b) Sporta būve

Papildus 4.1.2.punkta noteikumiem, sporta būvi nedrīkst:

- 1) ierīkot starp ielas sarkano līniju un būvlaidi (priekšpagalmā un ārējā sānpagalmā);
- 2) izmantot komerciāliem nolūkiem.

### **3. DETĀLPLĀNOJUMA REALIZĀCIJAS KĀRTĪBA.**

#### **3.1. Būvniecības organizācija:**

3.1. Zemes gabala īpašnieks par saviem līdzekļiem nodrošina detālplānojuma realizāciju:

- Jaunā zemes gabala un jauno apgrūrinājumu uzmērīšanu un reģistrēšanu zemesgrāmatā;

Ja būvniecības procesā tiek sabojātas esošās ielas vai komunikācijas, detālplānojuma teritorijas īpašniekam ir pienākums salabot/savest kārtībā tās līdz tādām līmenim, kāds tas bija pirms darbu uzsākšanas.

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

Nekustamā īpašuma Upmalas iela 2 īpašniekam vai pilnvarotajai personai mainoties īpašniekiem vai tā īpašuma daļu pārņēmējiem, informēt tos par nekustamā īpašuma Upmalas iela 2 detālplānojuma realizācijas kārtību.

Pārējie teritorijas apbūves nosacījumi saskaņā ar Garkalnes novada saistošajiem apbūves noteikumiem un LR spēkā esošajiem būvnormatīviem.