**Kuldīgas novada pašvaldības**

**NEKUSTAMO ĪPAŠUMU NODAĻAS SĒDES**

**PROTOKOLS**

Kuldīgā

2023. gada 15. septembrī Nr. 28

[..]

**5.**

**Par dzīvojamai mājai Baznīcas ielā 25, Kuldīgā, Kuldīgas novadā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu\***

*Ziņo: K.Svilpe*

Izskatot dzīvojamās mājas Baznīcas iela 25, Kuldīga, Kuldīgas novads, dzīvokļu īpašnieku kopības pilnvarotās personas 17.05.2023. iesniegumu (reģistrēts ar Nr. NĪ/23/9.14/525; 17.05.2023.) un tā 26.06.2023. papildinājumu ar lūgumu pārskatīt dzīvojamai mājai Baznīcas ielā 25, Kuldīgā, Kuldīgas novadā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas, Kuldīgas novada pašvaldības Nekustamo īpašumu nodaļa konstatē:

1. Īpašuma tiesības uz būvju nekustamo īpašumu Baznīcas ielā 25, Kuldīgā, Kuldīgas novadā, kadastra Nr. 62015060008, kura sastāvā ir dzīvojamā māja, kura sastāv no 2 dzīvokļu īpašumiem, nostiprinātas Kuldīgas pilsētas zemesgrāmatā (nodalījums Nr. 1360). Abi dzīvokļu īpašumi ir reģistrēti atsevišķos nodalījumus (Nr. 1360-1 un Nr. 1360-2).
2. Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu Baznīcas ielā 25A, Kuldīgā, Kuldīgas novadā, kadastra Nr. 62010060026, kura sastāvā ir zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 62010060026, platība 606 m2, fiziskai personai ir nostiprinātas Kuldīgas pilsētas zemesgrāmatā (nodalījums Nr. 100000186404).
3. Ar Kuldīgas pilsētas domes 30.12.1999. lēmumu (protokols Nr. 12, p. 1.10.) “Par zemes platības noteikšanu privatizācijai nododamai ēkai Kuldīgā, Baznīcas ielā 25” nolemts noteikt zemes platību 324 m2 Kuldīgā, Baznīcas ielā 25 [..], atbilstoši plānam.
4. Atbilstoši “Kuldīgas novada Teritorijas plānojums 2013.–2025. gadam” (ar grozījumiem, 06.06.2019. Kuldīgas novada saistošie noteikumi Nr. 2019/8, īstenojami no 20.08.2019.) un Lokālplānojumam Kuldīgas vecpilsētai Ventas senlejā nekustamais īpašums Baznīcas ielā 25A, Kuldīgā, Kuldīgas novadā, kadastra Nr. 62010060026 atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā (JC6).
5. Atbilstoši Lokālplānojumam Kuldīgas vecpilsētai Ventas senlejā un Kuldīgas novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 208. punktam, kur noteikti apbūves parametri Jauktas centra apbūves teritorijai (JC6).
	1. minimālā jaunizveidojamā zemesgabala platība – nav noteikts;
	2. maksimālais apbūves blīvums (savrupmāju apbūve) – 80%;
	3. maksimālais stāvu plāns (savrupmāju apbūve) – līdz 3;
	4. minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (savrupmāju apbūve) – 20%.
6. Izvērtējot Lokālplānojuma Kuldīgas vecpilsētai Ventas senlejā un Kuldīgas novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 96. punktu, kurā noteikts, ka “*Plānojot zemes gabalu sadali valsts un vietējās nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa teritorijā pēc iespējas saglabā vēsturiskās zemes gabalu robežas.”* un vēsturiskās kartes uz 1797., 1879., 1913., 1930. un 1972. gadiem, secināms, ka zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 62010060026 nav bijusi dalīta.
7. Zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 62010060026, platība 606 m2, esošais nekustamā īpašuma lietošanas mērķis: 0601 – individuālo dzīvojamo māju apbūve.
8. Būvju nekustamā īpašuma Baznīcas ielā 25, Kuldīgā, Kuldīgas novadā, kadastra Nr. 62015060008, sastāvā esošai būvei kopējais apbūves laukums ir 211,5 m2, attiecīgi funkcionāli nepieciešamā zemesgabala 606 m2 platībā apbūves blīvums ir 35%.
9. Tā kā 30.12.1999. Kuldīgas pilsētas domes lēmumā (protokols Nr. 12, p. 1.10.) noteikta funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība 324 m2, tad dzīvojamās mājas Baznīcas iela 25, Kuldīga, Kuldīgas novads, dzīvokļu īpašnieki lūdz pārskatīt dzīvojamai mājai Baznīcas ielā 25, Kuldīgā, Kuldīgas novadā, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežas un izsaka priekšlikumu to noteikt visas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 62010060026 platībā 606 m2.
10. Kuldīgas novada pašvaldība 29.06.2023. nosūtīja vēstuli (reģ. Nr. KNP/2.13/23/2604) Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldei, lai tā sniegtu viedokli, vai zemes vienība ir sadalāma divās daļās. 20.07.2023. saņemta Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldes vēstule “*Par nekustamo īpašumu Baznīcas ielā 25, Kuldīgā, Kuldīgas novadā*“ (reģ. Nr. 06-05/5281), kurā *“Piedāvātās Zemes vienības sadalīšanas divās daļās – 324 m2 un 282 m2 platībā rezultātā, Pārvaldes ieskatā, tiktu sadalīts viens no vēsturiskajiem zemesgabaliem un šī sadalīšana ir pretrunā ar vēsturiskajiem zemesgabalu veidošanas principiem pilsētas vienā no senākajām daļām, tostarp, veidojot neraksturīgu (platības ziņā, bez tiešas piekļuves no Baznīcas iela) zemesgabalu iekškvartālā, kā arī ierosinātā sadalīšana neuzlabo, bet mazina un pat degradē šīs pilsētvides plānojuma un telpiskās struktūras kompozīciju un kultūrvēsturisko nozīmi. Pārvaldes ieskatā, būtu atbalstāms dzīvokļu īpašnieku kopības ierosinājums dzīvojamai mājai kā funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu noteikt teritoriju, kas atbilst visas Zemes vienības platībai – 606 m2, tā nodrošinot ilgstoši pastāvējušās plānojuma struktūras saglabāšanu.”.*
11. Kuldīgas novada pašvaldības tīmekļa vietnē [www.kuldigasnovads.lv](http://www.kuldigasnovads.lv) 29.06.2023. ir ievietota publikācija *“Par funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu”* <https://kuldigasnovads.lv/ipasumi/daudzdzivoklu-dzivojamai-majai-funkcionali-nepieciesamais-zemesgabals/> .
12. Kuldīgas novada pašvaldība 29.06.2023. nosūtīja vēstules (reģ. Nr. KNP/2.13/23/2602) zemes īpašniekam un dzīvokļu īpašniekiem, kurās informēja par saņemto priekšlikumu funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanai, un tiesībām divu mēnešu laikā no publikācijas datuma izteikt apsvērumus par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu, iesniedzot tos Kuldīgas novada pašvaldībā. Uz lēmuma pieņemšanas brīdi šādi apsvērumi nav saņemti. Papildus informēts, ka 6 (sešu) mēnešu laikā jāpieņem lēmums par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu.
13. 14.09.2023. saņemta Kuldīgas novada būvvaldes vēstule (reģ. Nr. BV/23/8.2/409), kurā norādīts, ka “*piedāvātās Zemes vienības sadalīšanas divās daļās – 324 m2 un 282 m2 platībā rezultātā, tiktu sadalīts viens no vēsturiskajiem zemesgabaliem un šī sadalīšana ir pretrunā ar vēsturiskajiem zemesgabalu veidošanas principiem pilsētas vienā no senākajām daļām, tostarp, veidojot neraksturīgu (platības ziņā, bez tiešas piekļuves no Baznīcas iela) zemesgabalu iekškvartālā, kā arī ierosinātā sadalīšana neuzlabo, bet mazina un pat degradē šīs pilsētvides plānojuma un telpiskās struktūras kompozīciju un kultūrvēsturisko nozīmi.* *Būvvaldes ieskatā, būtu atbalstāms dzīvokļu īpašnieku kopības ierosinājums dzīvojamai mājai kā funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu noteikt teritoriju, kas atbilst visas Zemes vienības platībai – 606 m2, tā nodrošinot ilgstoši pastāvējušās plānojuma struktūras saglabāšanu”.*
14. Kuldīgas novada saistošajos noteikumos Nr. KNP/2022/21 “Par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas kārtību”, kas apstiprināti ar 28.07.2022. Kuldīgas novada domes sēdes lēmumu (protokols Nr. 10, p. 17.), noteikts, ka:
	1. 2. punkts “*Kuldīgas novada administratīvajā teritorijā esošai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu nodrošina Nekustamo īpašumu nodaļa (turpmāk – Nodaļa) un pēc Nodaļas atzinuma lēmumu par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas pabeigšanu pieņem Kuldīgas novada dome”;*
	2. 3. punkts “*Ierosinājumu pārskatīt dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, kuram pievieno grafisko pielikumu ar iezīmētu vēlamo dzīvojamai mājai piesaistāmo platību un zemes gabala robežas, iesniedz Kuldīgas novada pašvaldībai. Ierosinājumam papildus pievieno dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu, kas pieņemts*[*Dzīvokļa īpašuma likumā*](https://likumi.lv/ta/id/221382-dzivokla-ipasuma-likums)*noteiktajā kārtībā”;*
	3. 4. punkts “*Pēc dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas ierosinājuma saņemšanas Nodaļa, piesaistot attiecīgās jomas speciālistus: 4.3. nosaka privatizēto objektu īpašniekiem (dzīvokļu, neapdzīvojamo telpu un mākslinieku darbnīcu īpašniekiem) un zemes īpašniekiem tiesības divu mēnešu laikā no publikācijas datuma izteikt apsvērumus par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu, iesniedzot tos Kuldīgas novada pašvaldībā”;*
	4. 6. punkts “*Pēc šo saistošo noteikumu 4.3. punktā noteiktā termiņa beigām, Nodaļa, izvērtējot saņemtos apsvērumus un izpildot šo saistošo noteikumu 4. punkta prasības, pieņem lēmumu par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas uzsākšanu vai atteikumu”;*
	5. 7. punkts “*Lēmums par zemes gabala pārskatīšanas uzsākšanu publicējams Kuldīgas novada pašvaldības tīmekļvietnē* [*www.kuldiga.lv*](http://www.kuldiga.lv)(tagad - [www.kuldigasnovads.lv](http://www.kuldigasnovads.lv))”.
15. Saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 70. panta pirmo daļu Administratīvais akts stājas spēkā ar brīdi, kad tas paziņots adresātam. Saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 76. panta pirmo un otro daļu, 77. pantu un 79. panta pirmo daļu Administratīvo aktu var apstrīdēt viena mēneša laikā no tā spēkā stāšanās dienas Kuldīgas novada domei.

Saskaņā ar Kuldīgas novada domes 29.07.2021. lēmumu (protokols Nr. 3, p. 69.), Lokālplānojumu Kuldīgas vecpilsētai Ventas senlejā un Kuldīgas novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem un Kuldīgas novada saistošie noteikumi Nr. KNP/2022/21 “Par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas kārtību”, kas apstiprināti ar 28.07.2022. Kuldīgas novada domes sēdes lēmumu (prot. Nr. 10, p. 17.), *atklāti balsojot ar 7 balsīm „par” (K.Svilpe, M.Pucena, I.Mežiņa, I.Zvirbule, K.Kalniņa, M.Gūtmanis, N.Danenbergs), „pret” nav, „atturas” nav,* Kuldīgas novada pašvaldības Nekustamo īpašumu nodaļa nolemj:

1. Uzsākt pārskatīt dzīvojamai mājai Baznīcas ielā 25, Kuldīgā, Kuldīgas novadā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas.
2. Lēmums par zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu publicējams Kuldīgas novada pašvaldības tīmekļvietnē [www.kuldigasnovads.lv](http://www.kuldigasnovads.lv).

 ***Pievienotie dokumenti:*** *Iesniegums; Protokols Nr. 1; Protokols Nr. 2; Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldes vēstule, Kuldīgas novada būvvaldes vēstule.*

***Pielikumi****:*

*1.Vēsturiskās kartes.*

*2.Funkcionāli nepieciešamā zemesgabala**plāns.*

*3.Funkcionāli nepieciešamā zemesgabala**projekts.*

 ***Lēmums nosūtāms:*** *Pēc pievienotā saraksta.*

*Saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 76.pantu šo lēmumu var apstrīdēt mēneša laikā no tā spēkā stāšanās dienas augstāk stāvošajā institūcijā Kuldīgas novada domē (Baznīcas iela 1,  Kuldīga, Kuldīgas novads, LV-3301)..*

[..]

Sēdi vada

Nekustamo īpašumu nodaļas vadītājs (paraksts) K. Svilpe

Protokolē

Nekustamo īpašumu speciāliste (paraksts)K. Kalniņa

**IZRAKSTS PAREIZS**

Kuldīgas novada pašvaldības

Lietvede (paraksts)\* A.Tovstuļaka

Kuldīgā, datums skatāms laika zīmogā

\*DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU