

НАРВСКОЕ ГОРОДСКОЕ СОБРАНИЕ

РЕШЕНИЕ

Нарва

26.01.2012 г. № 10

Инициирование составления детальной планировки территории Tallinna mnt 30a и Tallinna mnt 30b

1. Обстоятельства и ход рассмотрения

Предложение об инициировании детальной планировки было представлено товариществом с ограниченной ответственностью Donate Grupp и акционерным обществом Tallinna Kaubamaja Kinnisvara, которые в соответствии с заключенным 05.01.2012 г. договором № DP 6/2011 «Об организации составления и финансировании детальной планировки территории Tallinna mnt 30a и Tallinna mnt 30b» обязуются оплатить все связанные с составлением детальной планировки расходы, а также строительство, в соответствии с положениями закона о строительстве, статья 13, сооружаемой в соответствии с детальной планировкой дорожной сети, технической инфраструктуры, публичного пространства и ландшафта до земельной единицы, отмеченной в разрешении на строительство.

В соответствии с представленным 07.11.2011 г. ходатайством об инициировании детальной планировки взвешивается возможность возведения на территории земельных участков Tallinna mnt 30a и Tallinna mnt 30b до двух зданий (торгового и коммерческого) со строительной территорией площадью до 7000 м² и этажностью до девяти этажей. Планируемое назначение землепользования планируемых земельных участков на 100% коммерческая земля. Инициируемая детальная планировка должна, в частности, решить вопросы организации движения (путей доступа и паркинга), благоустройства и озеленения территории детальной планировки, установить местонахождение инженерных сетей.

Площадь запрашиваемой территории детальной планировки составляет ≈1,3 га. Территория детальной планировки находится в городе Нарве в городской части Soldino в непосредственной близости от центра Geneva Keskus.

По действующей Общей планировке города Нарвы назначение землепользования данной территории детальной планировки на 100% земля дорожного движения, и для неё установлена обязанность проведения архитектурного конкурса. Инициируемой детальной планировкой территории Tallinna mnt 30a и Tallinna mnt 30b планируется внесение изменений в действующую Общую планировку города Нарвы в части ведущей функции землепользования.

Границы и контактная зона территории детальной планировки определены в соответствии с генпланом, прилагаемым к настоящему решению (приложение 1).

2. Правовые основы

2.1 В соответствии с положениями Закона о планировании, статья 10 часть 5, составление детальной планировки инициирует и организует местное самоуправление.

2.2 На основании Положения о городе Нарве, пункт 4.4.29, и Строительного устава города Нарвы, статья 5 часть 8 пункт 3, принятие решения об инициировании составления детальной планировки входит в компетенцию Городского собрания.

3. Решение

Инициировать составление детальной планировки территории Tallinna mnt 30a И Tallinna mnt 30b, задачей которой является установление границ, назначения землепользования и права застройки земельных участков на территории площадью $\approx 1,3$ га в городе Нарве в городской части Soldino. Кроме того, детальной планировкой будут решены принципиальные вопросы благоустройства и озеленения территории детальной планировки, подъездных путей, паркинга и оснащения инженерными сетями.

4. Исходные позиции

4.1 Общие данные

Заказчик: Департамент Архитектуры и Городского планирования Нарвской Городской управы

Заинтересованное лицо: товарищество с ограниченной ответственностью Donate Grupp (регистрационный код 10674656), акционерное общество Tallinna Kaubamaja Kinnisvara (регистрационный код 10544758)

Планировщик: акционерное общество SWECO Projekt (регистрационный код 34905270308)

Местонахождение территории детальной планировки: Tallinna mnt 30a, Tallinna mnt 30b, городская часть Soldino, город Нарва.

Собственником недвижимости Tallinna mnt 30a (51102:005:0003) является акционерное общество Tallinna Kaubamaja Kinnisvara.

Собственником недвижимости Tallinna mnt 30b (51102:005:0033) является товарищество с ограниченной ответственностью Donate Grupp.

Порядок составления и финансирования детальной планировки регулируется заключенным между заказчиком, заинтересованным лицом и планировщиком договором № DP 6/2011 об организации составления и о финансировании детальной планировки территории Tallinna mnt 30a и Tallinna mnt 30b.

Согласованная детальная планировка должна быть представлена в Департамент Архитектуры и Городского планирования в течение 24 месяцев, считая с момента вступления решения об инициировании детальной планировки. Если в течение указанного срока составление детальной планировки не будет начато, то исходные позиции утратят свое действие. На основании мотивированного ходатайства заинтересованного в составлении детальной планировки лица Городская управа может принять решение о продлении срока составления детальной планировки. Ходатайство следует в письменной форме представить в Департамент за 30 дней до окончания срока, установленного настоящей частью.

4.2 Цель детальной планировки:

- внесение изменений в границы земельных участков;
- установление назначения землепользования;
- установление права застройки;
- решение вопросов организации движения (подъездные пути и паркинг), благоустройства и озеленения территории детальной планировки;
- установление местонахождения инженерных сетей.

4.3 Учитываемые планировки и прочие документы:

- Основание составления исходных позиций: Закон о планировании, Общая планировка города Нарвы.
- Детальная планировка оформляется на основании условных обозначений рекомендательного характера (ЕТ-2 0104-0174), выданных министерством окружающей среды.
- Ведущие функции землепользования в соответствии с действующей общей планировкой (Закон о планировании, статья 8 часть 3 пункт 3).
- Разрешенные/запрещенные назначения строения устанавливаются в соответствии с действующей общей планировкой. При составлении текста детальной планировки руководствоваться терминологией Закона Эстонской Республики о планировании.
- Состав планировок представить в соответствии с руководством «Состав детальной планировки и требования к оформлению», утвержденным распоряжением № 1745 Нарвской Городской управы от 18.10.2001 г. Установленная детальная планировка является основанием для проектирования и осуществления мероприятий землеустройства.
- Требования и условия, снижающие степень риска преступной деятельности: решить в соответствии со стандартом Эстонской Республики EVS 809-1:2002.
- Ограничения недвижимой собственности, вытекающие из законов, и их рамки.
- Общая планировка города Нарвы, установленная решением № 92/49 Нарвского Городского собрания от 28.11.2001 г.
- Существующие водоканализационные схемы района, проекты инженерных сетей района.
- Инициированная решением № 128 Нарвского Городского собрания от 25.09.2009 г. детальная планировка территории Tallinna mnt 35.
- Принятая решением № 87 Нарвского Городского собрания от 26.05.2011 г. детальная планировка территории Tallinna mnt (от ул. 3. Roheline до перекрестка Energia).
- Принятая решением № 128 Нарвского Городского собрания от 13.10.2011 г. Общая планировка города Нарвы.
- Конкурс идейного решения планировки перекрестка Tallinna mnt и Kangelaste prospekt в городе Нарве (2002 г.).

4.4 Особые условия:

- Соблюдать сформировавшуюся красную линию улицы Tallinna mnt. При движении по ул. Tallinna mnt в сторону ул. Rahu должен быть виден обзор главного входа в центр Geneva Keskus.
- На перекрестке улиц Tallinna mnt – Kangelaste pr – Kreenholmi – Võidu pr соблюдать сформировавшуюся круговую красную линию, которая образуется зданиями Võidu 1, Tallinna mnt 28, Tallinna mnt 33 и планируемого Tallinna mnt 35 (установленная решением № 128 Нарвского Городского собрания от 25.09.2009 г. детальная планировка территории Tallinna mnt 35).
- Сохранить сформировавшееся и часто используемое жителями направление движения от перекрестка Tallinna mnt – Kangelaste pr – ул. Kreenholmi – Võidu pr до парка Mõisa. В случае необходимости, взвесить возможность частичного решения для столбов первого этажа. По мере возможности между столбами запланировать дополнительные парковочные места.
- Предусмотреть сохранение доступа транспорта (в том числе, автобусов и грузовиков) и пешеходов к центру Geneva Keskus.

4.5 Требования к составляемой планировке

4.5.1 На титульном листе представить наименование планировки в соответствии с решением об инициировании детальной планировки. На титульном листе представить дату составления папки.

4.5.2 Страницы пояснительной записки должны быть пронумерованы.

4.5.3 На все чертежи следует нанести границы территории детальной планировки, угловой штамп, оригинальную подпись составителя планировки и пояснения к условным обозначениям.

4.5.4 Ситуационный план оформить в формате А4 и в свободном масштабе. На план нанести наименования улиц и объектов, упрощающих ориентирование.

4.5.5 В качестве базовой карты составления детальной планировки принять отражающий действительную ситуацию и выполненный способом цифровой съемки базовый геодезический план, на котором представлены данные о составителе (наименование фирмы, номер лицензии и работы). Базовый геодезический план должен быть зарегистрирован старшим специалистом геодезии Департамента Архитектуры и Городского планирования Нарвской Городской управы.

4.5.6 На чертеже существующей ситуации представить адрес, границы земельного участка, назначение землепользования, номер кадастровой единицы, заключенные ранее соглашения по ограничению и существующая ситуация на территории детальной планировки.

4.5.7 Характеристика функциональных и градостроительных связей контактной зоны территории детальной планировки.

4.5.7.1 Контактная зона устанавливается в соответствии со схемой местонахождения, прилагаемой к решению об инициировании (приложение 1 настоящего решения) в приемлемом масштабе.

4.5.7.2 Дать существующую и планируемую схему движения на прилегающих территориях, в том числе, подъездные пути на территорию детальной планировки, проезды, пешеходные переходы, направления движения и автобусные остановки, важнейшие объекты прилегающей территории.

4.5.7.3 Представить функциональные связи территории детальной планировки с прилегающей территорией и обозначить соседние инициированные и установленные детальные планировки вместе с датами и номерами решений Нарвского Городского собрания.

4.5.7.4 Показать в контактной зоне основные решения установленных детальных планировок, а также основное общее постпланировочное решение.

4.5.7.5 С учетом существующей ситуации и действующих планировок в районе представить структуру земельных участков контактной зоны, тип и объем запланированной застройки, а также обзор и анализ строительных чертежей.

4.5.8 Характеристика основного чертежа детальной планировки

4.5.8.1 Представить существующие и планируемые границы земельного участка на территории детальной планировки вместе с номерами позиций и, в случае необходимости, предложения по адресу. Представить сводную таблицу баланса землепользования.

4.5.8.2 Показать существующие сохраняемые, реставрируемые, реновируемые, сносимые и планируемые зоны застройки. Показать зоны застройки, в которых планируется возведение пристроек и надстроек. Учесть архитектуру соседних зданий.

4.5.8.3 Показать обязательную красную линию. Строительная площадка должна быть привязана к границам земельного участка.

4.5.8.4 В случае необходимости показать расположение, материал, тип высоту забора (до 1,5 м).

4.5.8.5 Представить право застройки земельных участков отдельной таблицей для каждого земельного участка и установить:

- разрешенное назначение землепользования земельных участков в соответствии с действующей Общей планировкой;
- общие функции зданий и сооружений;
- разрешенное количество строений на земельном участке;
- разрешенная максимальная площадь строительной территории;
- разрешенная высота строений в виде абсолютной высоты карниза и конька крыши и этажность. Учесть обеспечение нормативных условий освещения соседних земельных участков;
- полный процент застройки земельного участка;
- главные архитектурные требования к строениям;
- интервалы между строениями решить в соответствии с нормативными документами;
- возможности и условия нового строительства, требования по стилю, объему и расположению, исходя из типа и особенностей застройки окружающей территории;
- допустимые материалы кровли и наружной отделки, требования к заполнению проемов, а также иных частей и деталей здания;
- типы и уклоны крыш и/или их интервалы.

4.5.8.6 Представить решение уличных территорий, организации движения и паркинга, в котором установить:

- принципы организации движения (полосы автомобильного движения, движения общественного транспорта и легкотранспортных средств, направления движения и раздельность), дать поперечный профиль дорог;
- пути доступа на земельный участок и в здания;
- описание и размеры по ширине дорожной территории и ее элементов (проезжая часть, велосипедная дорожка, легкотранспортная дорога, тротуар, разделительная полоса);
- решение вопроса паркинга и количества парковочных мест, соответствующее назначению и застройке территории детальной планировки, исходя из нормативов парковки и приняв за основу норму переходной зоны, отдельно предусмотреть парковочные места для людей с нарушениями здоровья;
- высотные расчеты улиц (подъездных дорог) и пересечений с улицами;
- в случае необходимости установить дорожную охранную зону и ее размеры.

4.5.8.7 Дать принципы озеленения и благоустройства:

- характеристика и объем существующего, сохраняемого и ликвидируемого высокого и низкого озеленения;
- устройство планируемого обязательного высокого и низкого озеленения;
- представить решение вопроса благоустройства территории планировки;
- рассмотреть необходимость отдельного сбора отходов;
- принципы вертикального планирования (изменение высоты земной поверхности, отвод ливневых стоков).

4.5.8.8 Представить необходимость установления и объем ограничений и сервитутов вместе с предложением по установлению ограничений и реальных сервитутов недвижимой собственности (дорожные или прочие сервитуты).

4.5.9 Характеристика сводного плана инженерных сетей

4.5.9.1 Представить существующий и планируемый раздел земельного участка.

4.5.9.2 Представить существующие и планируемые застройку и озеленение.

4.5.9.3 Показать местонахождение существующих и планируемых инженерных сетей и сооружений в соответствии с запрашиваемыми составителем детальной планировки техническими условиями владельцев сетей.

4.5.9.4 Представить принципиальное решение технабжения (водоснабжение, канализация сточных и ливневых вод, теплоснабжение, электроснабжение, отопление, газоснабжение, наружное освещение, связь, дренаж).

- 4.5.9.5 Дать допустимые и запрещенные решения по обеспечению техноснабжения строений и сооружений, допустимость и условия локальных решений.
- 4.5.9.6 Показать резервируемые для инженерных сетей территории. Обеспечить требуемые горизонтальные дистанции от зданий и других инженерных сетей.
- 4.5.9.7 Предусмотреть обеспечение пожаробезопасности (огнестойкость зданий и расстояние между ними).
- 4.5.9.8 Представить принципы уличного освещения, расположение гидрантов и мест пожарного водозабора.
- 4.5.9.9 Дать принципы вертикального планирования, а также решение по отводу ливневых стоков и дренажа.
- 4.5.9.10 Представить сводную таблицу необходимости прокладки инженерных сетей (необходимость перед инициированием планировки и необходимость прокладки инженерных сетей, намеченных детальной планировкой).
- 4.5.9.11 Установить сервитуты, необходимые для обслуживания инженерных сетей.
- 4.5.9.12 Чертеж 3D, иллюстрирующий (чертежи 3D, иллюстрирующие) решение детальной планировки представить в свободном масштабе на отдельных листах. Иллюстрации должны быть понятными для каждого человека и показывать градостроительные объемы планируемой застройки и градопространственные изменения.

4.6 Состав эскизного проекта планировки

Эскизное решение детальной планировки в 1 экземпляре представить в Департамент Архитектуры и Городского планирования Нарвской Городской управы для рассмотрения в следующем объеме:

- 4.6.1 Титульный лист;
- 4.6.2 Пояснительная записка эскизного решения (без подробного описания инженерных сетей);
- 4.6.3 Ситуационный план в приемлемом масштабе;
- 4.6.4 Базовый геодезический план, М 1:500;
- 4.6.5 Существующая ситуация, М 1:500;
- 4.6.6 Функциональная и градостроительная связь контактной зоны территории планировки в приемлемом масштабе;
- 4.6.7 Основной чертеж эскизного решения (назначение или назначения землепользования земельного участка, допустимое максимальное количество зданий на земельном участке, допустимая максимальная строительная территория зданий, допустимая максимальная высота зданий) с принципами схемы движения, паркинга и озеленения, М 1:500;
- 4.6.8 Чертеж 3D, иллюстрирующий (чертежи 3D, иллюстрирующие) эскизное решение детальной планировки;
- 4.6.9 Исходные позиции, газетные вырезки о рассмотрении планировки.

Необходимость публичного обсуждения эскизного решения устанавливается в рабочем порядке.

4.7 Состав детальной планировки:

- 4.7.1 Титульный лист;
- 4.7.2 Содержание;
- 4.7.3 Пояснительная записка;
- 4.7.4 Ситуационный план в приемлемом масштабе;
- 4.7.5 Базовый геодезический план, М 1:500;
- 4.7.6 Существующая ситуация, М 1:500;
- 4.7.7 Функциональная и градостроительная связь контактной зоны территории планировки в приемлемом масштабе;

- 4.7.8 Основной чертеж детальной планировки, М 1:500;
- 4.7.9 Сводный план инженерных сетей, М 1:500;
- 4.7.10 Чертеж 3D, иллюстрирующий (чертежи 3D, иллюстрирующие) решение детальной планировки, в свободном масштабе;
- 4.7.11 Исходный материал (решение об инициировании детальной планировки вместе с исходными позициями, газетные вырезки о рассмотрении планировки, технические условия, прочая документация, сопутствующая детальной планировке и переписка);
- 4.7.12 Письма-согласования детальной планировки и сводная таблица согласований.

Папки укомплектовать таким образом, чтобы были четко различимы детальная планировка и приложения к ней. Детальная планировка состоит из пояснительной записки и чертежей (Закон о планировании, статья 2 часть 1), все остальные документы являются приложением к детальной планировке и образуют отдельный раздел в конце папки или отдельную папку.

4.8 Представление и согласование детальной планировки

4.8.1 Детальная планировка представляется в Департамент Архитектуры и Городского планирования Нарвской Городской управы для направления на публичную демонстрацию на бумажном носителе в 2-х экземплярах. Кроме того, следует представить основной чертеж детальной планировки, сводный план технологических сетей, и пояснительную записку в форме файла .pdf.

4.8.2 Окончательную детальную планировку вместе с требуемыми согласованиями представить в Департамент Архитектуры и Городского планирования Нарвской Городской управы в 3-х экземплярах на бумажном носителе для рассмотрения и в 3-х экземплярах на электронном носителе (пояснительная записка .doc, .pdf; чертежи – .dgn, .dwg и .pdf) для установления. Не менее 1-го экземпляра детальной планировки должен содержать оригинальные согласования.

4.8.3 Департамент Архитектуры и Городского планирования имеет право дополнительно требовать представления макетов детальной планировки, иллюстрирующих чертежей и чертежей на планшете для обнародования детальной планировки.

4.8.4 Перечень согласований, необходимых для установления детальной планировки:

- Нарвская центральная команда Ида-Эстонского Спасательного центра;
- Департамент Городского имущества и Городского хозяйства Нарвской Городской управы;
- Департамент Архитектуры и Городского планирования Нарвской Городской управы;
- Владельцы остающихся на территории планировки и обслуживающих ее техносетей;
- Привлечь к составлению детальной планировки граничащих с территорией детальной планировки соседей.

Согласования взять на соответствующие чертежи. В текстовой части (в пояснительной записке) представить резюме согласований, в котором показать, на каком чертеже находится согласование, название согласующей инстанции и дату согласования, содержание согласования и примечания, а также должность, имя и контактный номер согласующего лица.

Детальная планировка после принятия будет направлена на публичную демонстрацию. В случае, если вследствие изменений, внесенных на основании результатов публичной демонстрации и публичного обсуждения, будут внесены изменения в основные решения детальной планировки, следует запросить новые согласования.

5. Прикладные положения

5.1 Поручить Нарвскому Департаменту Архитектуры и Городского планирования опубликовать решение в газете, в которой город Нарва публикует свои официальные сообщения.

5.2 Решение вступает в силу в установленном законом порядке.

5.3 Решение можно оспорить в Йыхвиском Доме суда Тартуского административного суда в течение 30 дней, считая с момента сообщения о решении.

Александр Ефимов
Председатель Городского собрания